



Confédération Construction

# Rapport annuel 2009-2010





8

Le logement adaptable,  
atout d'une politique  
du vieillissement

56

Le statut unique  
du travailleur salarié,  
réforme majeure du  
droit du travail



76

Le cadre légal des partenariats  
public-privé, enjeu d'une  
modernisation de la  
commande publique



94

La fiscalité immobilière,  
levier de l'investissement dans  
le logement

108

L'économie de la construction  
au ralenti

124

L'action de la Confédération



# Avant-propos

La crise économique n'a pas épargné la construction, même si le secteur a pu, mieux que d'autres, limiter les effets de la récession sur l'activité et sur l'emploi au cours des derniers mois. Le plan de relance du gouvernement fédéral et les mesures complémentaires adoptées par les Régions ne sont pas étrangers à cette évolution.

Les regards se tournent aujourd'hui vers la reprise. La sortie de crise est en effet attendue pour les prochains mois et avec elle le retour à une croissance que l'on espère soutenue.

La construction, on ne le répêtera jamais assez, est une activité essentielle de notre économie nationale, capable de créer une forte valeur ajoutée et d'assurer un travail à près de 400.000 personnes, en comptant les emplois générés en amont et en aval de son activité.

Renouer avec la croissance dans la construction constitue donc un enjeu économique majeur pour les prochaines années.

Mais d'autres défis importants attendent la construction en 2010 et dans les années qui suivront. La Confédération y consacre dans ce rapport d'activité

une attention particulière en raison de leurs incidences sur l'économie du secteur et sur la compétitivité des entreprises.

Quatre défis sont ainsi mis en exergue dans ce rapport annuel 2009-2010.

Le premier est celui de l'adaptabilité des logements dans le contexte du vieillissement de notre population. L'augmentation du nombre de seniors et le souhait de la plupart d'entre eux de rester le plus longtemps possible dans leur logement entraîneront dans les dix ans à venir une demande croissante de logements adaptés.

Le débat du logement adapté est complexe. Il ne se résume pas simplement à porter la capacité de l'offre au niveau de la demande. L'adaptabilité doit au contraire faire l'objet d'une politique globale où tous les aspects du vieillissement et de ses conséquences sur l'habitat sont pris en compte.

Un autre enjeu important, au plan social cette fois, porte sur l'établissement d'un statut unique du travailleur salarié, thème central de la concertation interprofessionnelle des prochains mois. La Construction, secteur à très forte majorité d'ouvriers, ne peut pas se satisfaire de solutions qui harmonisent par le

haut les différences dans les statuts actuels de l'ouvrier et de l'employé.

Les exigences de sauvegarde de la compétitivité dans les secteurs ouvriers doivent inciter les partenaires sociaux, dans les matières les plus sensibles du dossier, à partir de la "page blanche" en créant un statut totalement nouveau, plutôt que de chercher à concilier des règles trop éloignées les unes des autres. Il va par ailleurs de soi que des mécanismes de compensation des coûts additionnels issus de l'harmonisation devront être trouvés.

Le développement harmonieux des partenariats public-privé est le troisième des enjeux traités dans ce rapport. La commande publique de travaux, qui représente, on le sait, une part importante de l'activité du secteur, s'ouvre de plus en plus au concept de partenariat avec des entreprises privées. La Confédération soutient cette évolution dans la mesure où elle y voit, pour les projets globaux et de longue durée qui s'y prêtent, une réponse aux besoins d'investissement dans les marchés publics de travaux.

L'adoption d'un cadre juridique adapté aux projets de partenariat est une condition indispensable au bon déroulement de ces opérations à l'avenir. Les procédures

de passation de ce type de marchés spécifiques, leur financement et les modes d'exécution des travaux doivent en effet s'inscrire dans des règles de droit et autres bonnes pratiques qui garantissent le respect de l'intérêt commun des partenaires à l'opération.

Enfin, dernier défi à relever pour le secteur, la réforme de la fiscalité immobilière se présente d'emblée comme l'un des enjeux aux contours les plus malaisés à cerner. L'impôt foncier, sous ses différentes formes, peut se révéler être un levier du développement de l'activité dans le secteur du logement. Encore faut-il pour cela que les régimes qui le constituent soient bien adaptés à une fonction de soutien de la politique du logement.

Notre fiscalité immobilière est, sous cet angle, certainement perfectible. Certes, elle procure des réductions fiscales intéressantes pour les candidats à la propriété d'un logement principal, mais elle pêche tant par l'absence de mesures de soutien au marché du logement locatif que par la faiblesse de l'appui qu'elle offre dans la lutte contre le travail au noir dans le segment des travaux pour le compte de particuliers.

Le rapport annuel de la Confédération a voulu apporter une réelle contribution aux débats qui devront être



menés prochainement, dans divers milieux, sur chacun des thèmes qu'il aborde.

L'approche suivie pour le thème de la fiscalité immobilière est plus interrogative que revendicatrice. Elle incite à la réflexion et appelle à la recherche des équilibres entre les objectifs que ce type de fiscalité poursuit. La démarche suivie pour le thème du statut unique du travailleur et pour celui du développement des partenariats public-privé se veut plus affirmative. Elle repose en effet dans les deux cas sur des analyses et des études en profondeur que la Confédération a menées ces derniers mois. Le thème du logement adaptable, quant à lui, s'inscrit dans un processus de rassemblement d'expertises diverses, sous la forme de témoignages ou d'analyses, qui a été lancé lors du 6<sup>ème</sup> Forum de la construction, que la Confédération a organisé sur ce thème en février 2010, et qui se prolonge dans le rapport annuel.

Nous souhaitons à chacun une agréable lecture de ce rapport, qui comporte, outre les enjeux qui viennent d'être décrits, tant d'autres informations utiles sur l'économie du secteur et sur l'action professionnelle de la Confédération. ■



*Robert de Mûelenaere*



*Jacques De Meester*

# Le logement adaptable, atout d'une politique du vieillissement





# Transformer un problème en solution

**La population belge, comme celle d'autres pays européens, vieillit rapidement: c'est le résultat de plusieurs facteurs qui se cumulent, en particulier l'arrivée à la retraite des enfants nés dans l'immédiat après guerre ("baby boom") et l'augmentation importante de l'espérance de vie. D'ici 2060, la population des plus de 80 ans augmentera de plus de 800.000 personnes.**

Le vieillissement, on le sait, a des conséquences négatives sur l'économie d'un pays: sa croissance s'en trouve ralentie et ses finances publiques sont mises à mal du fait de l'augmentation des coûts de soins de santé et des pensions.

Une politique adaptée à cette question du vieillissement doit, entre autres objectifs, conduire à une meilleure maîtrise des coûts. Un des moyens pour y parvenir est certainement l'allongement de la carrière professionnelle. Un autre moyen est celui de la diminution de la dépendance des personnes âgées, afin de retarder et si possible d'éviter le placement en institution spécialisée. Certains pays, notamment dans le nord de l'Europe, abandonnent progressivement le modèle institutionnel de type hospitalier pour un modèle résidentiel centré sur la personne.

Dans ce contexte, le logement individuel, plus encore que la résidence collective, peut se révéler être un outil efficace pour réduire la dépendance des personnes plus âgées et jouer un rôle moteur dans les économies de soins de santé.

En outre, cette approche correspond pleinement aux souhaits de la toute grande majorité des personnes

concernées. Diverses enquêtes en Europe ont en effet montré que les personnes âgées souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur logement et que l'adaptation du logement est la première des demandes exprimées par les seniors, avant même les demandes relatives aux services de proximité, à la sécurité et à l'accessibilité des transports publics.

Dans ce contexte, deux grands marchés sont en train de s'ouvrir aux professionnels de la construction, avec d'importantes perspectives de croissance et d'emploi: le marché de la construction de logements neufs innovants, évolutifs, adaptables et le marché de l'adaptation des logements existants.

Ce sont autant d'opportunités que de défis pour le secteur: ne sous-estimons pas en effet l'ampleur du travail à accomplir, en particulier dans le marché des logements existants, dont la toute grande majorité n'est pas adaptée aux besoins du vieillissement.

La construction peut relever ces défis. Les entreprises disposent d'un savoir-faire qui est reconnu et elles bénéficient du soutien de la recherche technique et des démarches de qualité menées au sein même du secteur,

## L'analyse est menée à partir des angles de vision et des expertises suivants



autant de critères qui font que la construction belge a toujours pu transformer "un problème en solution".

Mais ceci ne suffit pas. On le verra dans la suite de cette analyse, beaucoup d'autres paramètres doivent entrer en ligne de compte pour que le logement offre une réponse adaptée aux besoins des aînés.

Les opinions qui suivent émanent, pour la plupart, de représentants de divers milieux autorisés - universités, centres de recherches, entreprises, centres de connaissances, bureaux d'études - qui ont souhaité contribuer à la réflexion de la Confédération et dont certains s'étaient déjà exprimés sur le sujet lors du Forum de la construction que l'organisation professionnelle a organisé sur le thème du logement adapté au vieillissement en février 2010.

Cette approche pluridisciplinaire présente l'avantage d'ouvrir le débat sous un angle très large et de disposer ainsi d'un matériau riche et abondant pour l'élaboration d'une bonne politique du logement adaptable. ■

- La démographie et ses incidences sur le logement, par J. SURKYN, sociologue et chercheur à l'université.
- L'évolution projetée de la demande de travaux d'adaptabilité en fonction de l'âge, par le service des études de la Confédération sur la base d'une enquête menée auprès des membres.
- Le soutien fiscal au logement adaptable, par le service des études de la Confédération.
- La connaissance du marché du logement adapté, par P. SYEN, Administrateur délégué de la SA Probis.
- L'expérience d'un centre d'expertise, par M. BROEDERS, Directrice générale de "Enter".
- La vision des professionnels de la construction, par J. VANDEN DRIESSCHE, Directeur au sein de l'entreprise T.Palm, et par S. MEYRANT, architecte, du bureau Arcadus.
- L'aide et la fonctionnalité de la domotique dans le logement, par G. KLEPFISCH, Directeur au CSTC et Administrateur délégué du BCDI, et M. LEYS, Professeur d'université.
- La recherche appliquée et l'innovation dans le logement adaptable, par J. DESMYTER et S. DANSCHUTTER, ingénieurs au CSTC.
- La qualité des travaux d'adaptabilité et sa mesure, par L. LARET, responsable du développement durable au sein de SECO.

# Les relations entre l'évolution démographique et le logement

C'est sous l'angle de la démographie que la présente contribution s'intéresse à la problématique du vieillissement de notre population et à ses conséquences majeures sur l'habitat. La démographie est la science qui étudie la structure de la population, son ampleur, la pyramide des âges, mais aussi la répartition des ménages, y compris les ménages unipersonnels qui sont de plus en plus nombreux aujourd'hui. Ces différents facteurs démographiques exercent tous, bien qu'à des degrés divers, une influence sur le secteur de la construction.

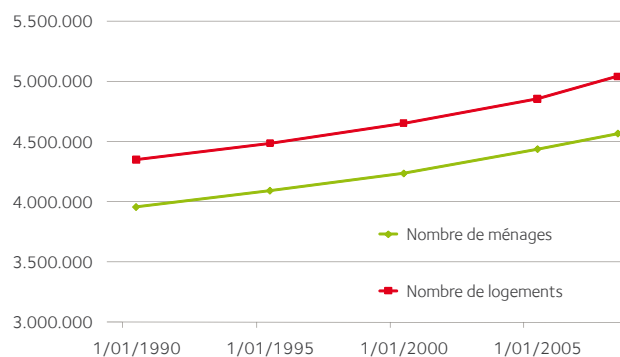
*Contribution de Johan SURKYN,  
chercheur et sociologue à la VUB,  
interface demography.*

## Logements et ménages

La relation la plus immédiate entre l'évolution démographique et le logement est que chaque ménage a besoin d'une habitation. Le nombre de ménages et le nombre de logements évoluent de manière parallèle depuis 20 ans. L'écart entre le nombre de logements et celui des ménages indique qu'il y a toujours eu au cours de ces deux décennies un surplus de logements de l'ordre de 10% par rapport au nombre de ménages. Il s'agit là d'une réserve active de logements temporairement inoccupés entre deux locations (le temps d'une vente, etc.) des résidences secondaires mais aussi de logements occupés par des personnes non inscrites sur les registres de la population notamment comme pied-à-terre dans les grandes villes, comme Bruxelles par exemple.

Le nombre de logements est en croissance constante depuis 20 ans et cette croissance va en s'accroissant. Cette tendance s'explique par l'augmentation du nombre des ménages. L'augmentation annuelle du nombre de

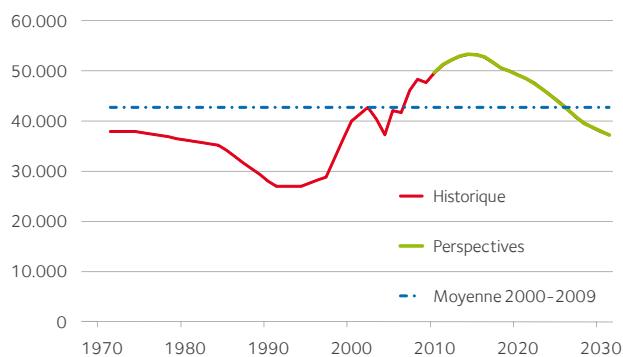
## Nombre de ménages et nombre de logements



Sources: SPF Economie, Confédération Construction

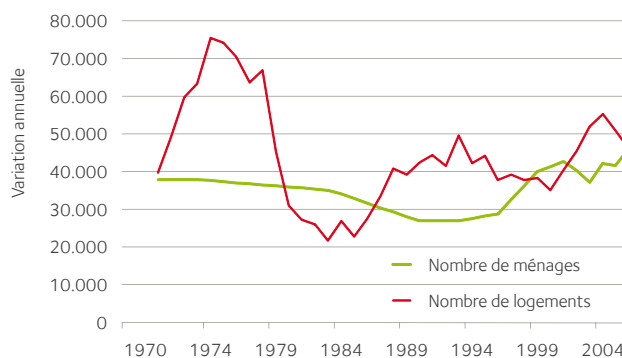
ménages, qui était d'environ 30.000, au début des années '90, est passée aujourd'hui à près de 50.000 et cette croissance se poursuivra encore dans un futur proche.

## Augmentation du nombre de ménages



Sources: SPF Economie, Confédération Construction

## Evolution du nombre de ménages et de logements



Sources: SPF Economie et VUB - Interface

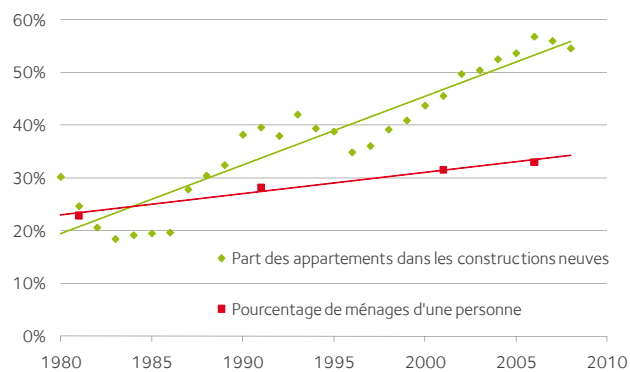
## Démographie et production de logements

Il est intéressant de noter que la production des logements ne suit pas automatiquement l'évolution démographique. Le graphique relatif à la variation du nombre de ménages et de logements le montre de manière très claire. Certes, ce graphique reflète les tendances et la conjoncture économiques des 35 dernières années mais il montre aussi et surtout qu'on a construit durant ces années plus que ce qui était strictement justifié par l'évolution démographique. Les périodes pendant lesquelles on a moins construit que les besoins démographiques au cours de ces 35 dernières années sont peu nombreuses et elles sont aussi très courtes, ce qui est normal car il n'est pas possible de rester trop longtemps en-deçà de la demande de logements exprimée par la démographie.

## Les appartements: un marché en croissance

Qu'en est-il à présent de la structure des logements? On le sait, la taille des ménages se réduit de plus en plus.

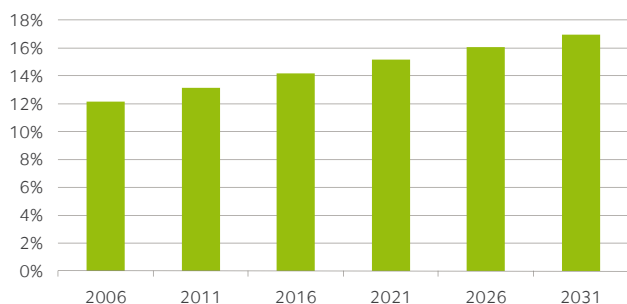
## Décohabitation et appartements



Sources: SPF Economie, Micro-census

Il existe par ailleurs une corrélation très étroite entre l'évolution de la composition des ménages et celle de la structure des nouvelles constructions.

## Part des isolés dans la population\*



\*Chiffres pour la Flandre (seule la Flandre a établi des perspectives démographiques par ménage)

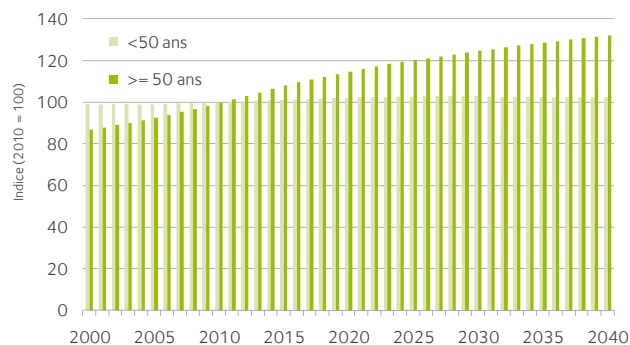
Source: 35<sup>th</sup> CEIES Seminar

La part des ménages unipersonnels dans la population totale est passée de moins de 20% il y a 30 ans à quelque 33% aujourd'hui. Dans le même temps, la part des appartements dans les logements neufs est passée de près de 20% à environ 55%, ce qui représente pratiquement trois fois plus d'appartements aujourd'hui qu'en 1980.

L'évolution du nombre d'appartements construits a rapidement excédé les besoins justifiés par l'évolution du nombre de ménages unipersonnels. D'autres tendances se sont en effet manifestées, en particulier chez les personnes qui arrivent à l'âge de 50 ou de 55 ans et qui choisissent un logement définitif, la plupart du temps un appartement, pour le restant de leur vie.

La part des personnes isolées dans la population tout comme celle des personnes âgées de plus de 50 ans ne cessent d'augmenter. Ces deux constats auront une incidence à l'avenir sur la construction d'appartements qui sera encore plus marquante que celle qu'on connaît aujourd'hui.

## Perspectives de population



Source: SPF Economie

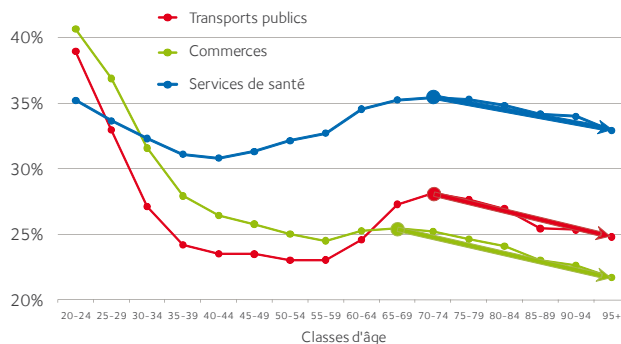
Ainsi, en Région flamande, le nombre de personnes vivant seules aujourd'hui représente quelque 13% de la population. Ce nombre devrait passer à 17% d'ici 2031, soit une augmentation de 50% si l'on tient compte de l'évolution de la population totale. L'augmentation des personnes de plus de 50 ans, quant à elle, a été de 15% au cours des dix dernières années. On s'attend à une nouvelle augmentation de 35% au cours des 25 prochaines années.

## Souhaits et besoins des seniors

Une telle évolution démographique, jointe au souhait que manifestent les seniors de vivre le plus longtemps possible de manière indépendante dans leur logement, fait mesurer l'ampleur des besoins de construction ou de transformation au cours des prochaines années. Il y a cependant des conditions à cette évolution. L'offre de transport en commun et les infrastructures de communication doivent être adaptées aux problèmes spécifiques de mobilité des personnes âgées; les commerces et les établissements de soins doivent se rapprocher des personnes âgées, même si celles-ci



## Taux de satisfaction des facilités à proximité des logements

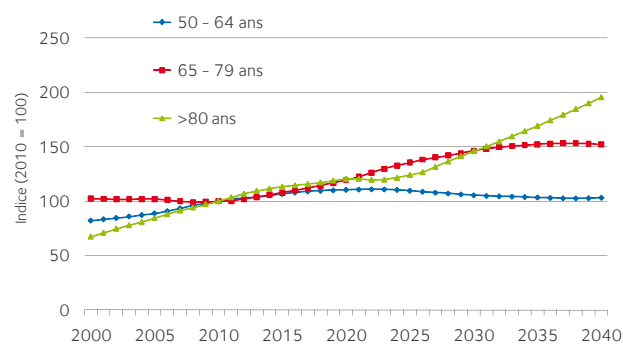


Source: SPF Economie Census 2001

habitent dans des lotissements; enfin, et c'est une évidence, il faut réfléchir à l'accessibilité de l'habitat mais aussi à sa fonctionnalité, comme par exemple le positionnement des prises de courant, la largeur des portes, la hauteur du plan de travail dans la cuisine, et tant d'autres adaptations techniques qui permettront d'occuper le même logement le plus longtemps possible.

La réalisation de ces conditions repose sur un besoin objectif. Mais la perception de ce besoin peut toutefois fortement varier selon les catégories d'âge, comme l'a montré l'enquête de recensement menée en 2001. A la question de savoir si la population était satisfaite des équipements disponibles dans leur environnement immédiat, les jeunes répondants à l'enquête ont généralement déclaré être très satisfaits de l'offre de transport en commun, de commerces et de services de santé. Mais ils n'ont bien évidemment que peu de besoins en la matière à leur âge. Le taux de satisfaction diminue ensuite pour ne repartir à la hausse qu'à partir de la cinquantaine, au moment où l'on quitte peu à peu le

## Perspectives de population pour les plus de 50 ans

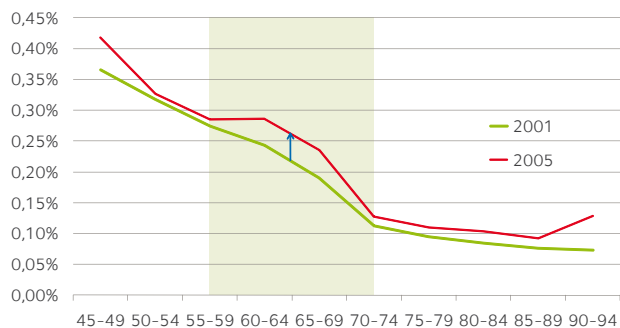


Source: SPF Economie

marché du travail et où l'on dispose de nouveau de plus de temps libre. Toutefois, et c'est un élément crucial, les plus de 70 ans, confrontés à un déclin de l'état de santé et à des problèmes de mobilité, se déclarent moins satisfaits de l'offre des commerces, des établissements de santé et de l'accessibilité aux transports publics.

Un plus grand besoin en logements adaptés se manifeste clairement chez les personnes plus âgées. Ce besoin ne se rencontre toutefois pas avec la même intensité pour tous les groupes de seniors. Les jeunes seniors, encore appelés les "médieurs" ou "papy boomers", à savoir la génération des personnes nées entre 1945 et le début des années '60, n'ont pas un besoin immédiat de logements adaptés. Mais ils vont initier le mouvement en prévision du futur. Le groupe des médieurs, qui est donc constitué des personnes âgées de 50 à 64 ans, va croître d'environ 10 à 15% dans les prochaines années. Le groupe des seniors, constitué des personnes âgées de 65 à 79 ans, connaîtra, quant à lui, une croissance de 50%, tandis que le groupe des personnes âgées de plus de 80 ans verra sa part dans la population totale doubler.

## Propension au déménagement selon l'âge



Sources: SPF Economie et VUB - Interface

## Le rôle prépondérant des “médieurs”

Le groupe des médieurs est en quelque sorte le public cible pour le secteur de la construction puisque c'est surtout lui qui pose les choix en matière de logement nouveau ou à adapter. Dans ce contexte, on notera que leur propension à déménager est encore importante et tente même à se renforcer. Le nombre de personnes qui déménagent au début de la cinquantaine a ainsi augmenté de près de 25% au cours de la période 2001-2005. A l'inverse, et c'est compréhensible, les plus de 80 ans déménagent beaucoup moins. S'ils le font, c'est généralement pour se diriger vers une institution de soins.

Ces données confirment en réalité les deux constats que nous avons déjà posé par ailleurs: d'une part, le souhait de la majorité des personnes âgées est bien de vivre le plus longtemps possible de manière autonome dans leur logement; d'autre part, le groupe des “médieurs” est bien le public cible des choix de logement posés en vue d'y vieillir de manière optimale.

## Des défis à relever

Les défis du vieillissement pour la construction sont importants. Le secteur ne doit pas rater ce rendez-vous et doit chercher à accompagner, voire anticiper, le choix des seniors de vivre le plus longtemps possible dans leur habitation, en particulier les plus de 65 ans qui représentent aujourd'hui 17% de la population et qui en représenteront 23% demain, soit une augmentation de près de 50% si l'on tient compte de l'augmentation globale de la population.



Les seniors posent de nouvelles exigences en matière d'habitat. Ces exigences recouvrent notamment des besoins d'adaptation du logement aux aptitudes physiques réduites, et pourquoi pas, à des pathologies mentales. Ainsi, même les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer peuvent être aidées par diverses méthodes, pour pouvoir vivre le plus longtemps possible de manière autonome dans leur propre habitation.

Les seniors d'aujourd'hui, et sans doute encore plus ceux de demain, veulent habiter de manière indépendante et bénéficier d'un degré élevé d'intimité. Vie privée, vie familiale et vie sociale doivent pouvoir se poursuivre: les seniors veulent continuer à inviter leurs connaissances et à loger amis et membres de la famille. La proximité de services de soins est aussi un facteur important. Il ne s'agit pas nécessairement de services de soins dits prédominants, comme ceux qui sont prodigués dans une institution, mais plutôt d'une disponibilité de services de soins, agissant en quelque sorte comme une présence rassurante.

Dans ce contexte, il est évident que les concepts innovants de construction, qui permettront de concilier toutes ces exigences, sont appelés à un grand avenir.

Le monde politique a lui aussi des défis à relever pour accompagner le mouvement. Une action s'impose en premier lieu dans le domaine des règlements d'urbanisme. Il est souvent difficile aujourd'hui d'anticiper les besoins des seniors dans les lotissements. En effet, y scinder une grande habitation en plusieurs petites habitations ou y intégrer des habitations kangourous dans le cadre d'un

projet de vie à long terme relève souvent du parcours d'obstacles, tant les prescriptions urbanistiques locales constituent parfois un frein important au développement de tels projets.

Une action s'impose ensuite dans le domaine des transports. La diminution de la mobilité des seniors requiert en effet des adaptations importantes dans les infrastructures de transport, par exemples, l'adaptation des trottoirs, l'aménagement de bandes de circulation pour le trafic lent, et l'offre adaptée de transport en commun.

Il y a enfin une action fondamentale à mener sur le principe même du choix du logement dans le chef des personnes concernées. Les seniors doivent pouvoir choisir librement leur type de logement, à savoir continuer à vivre dans la maison où leurs enfants ont grandi, ou opter pour une nouvelle habitation plus directement fonctionnelle. Le monde politique doit soutenir les deux approches: il doit favoriser le passage à des logements adaptés, par exemple un nouvel appartement ou un nouveau loft dans un immeuble situé à un endroit stratégique autour de nœuds de circulation. Mais il doit aussi stimuler la réalisation de travaux d'aménagement afin de transformer et d'adapter les logements aux besoins de ceux qui veulent y rester.

Ces deux axes d'intervention doivent être l'objet d'une politique préventive et durable qui n'oubliera pas de cibler le groupe des médians comme étant le groupe de personnes à partir duquel le logement des seniors se construit ou s'adapte. ■

# Evolution de la demande de travaux en fonction de l'âge

## Essai d'analyse

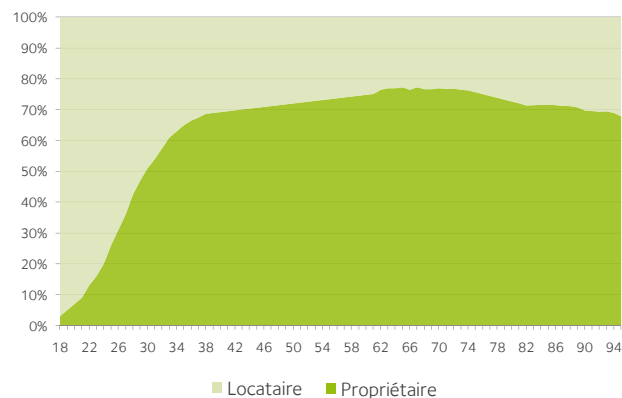
L'examen de l'évolution de la structure de la population permet de tirer divers enseignements utiles pour l'économie de la construction et la politique du logement. Ainsi, l'augmentation attendue du nombre de ménages aura-t-elle une incidence sur l'élargissement de notre parc de logements. Le vieillissement de la population, autre paramètre important dans les changements structurels des prochaines décennies, aura, quant à lui, des incidences sur le type de logements à construire et, de manière plus globale, sur l'évolution de la demande de travaux.

### L'habitat des plus de 50 ans

Les chiffres de la dernière enquête socio-économique (2001) fournissent quelques indications utiles sur le logement des personnes de plus de 50 ans. Ceux-ci sont ainsi, en grande majorité, propriétaires de leur logement, comme c'est d'ailleurs le cas pour une part importante de la population au-delà de 30 ans.

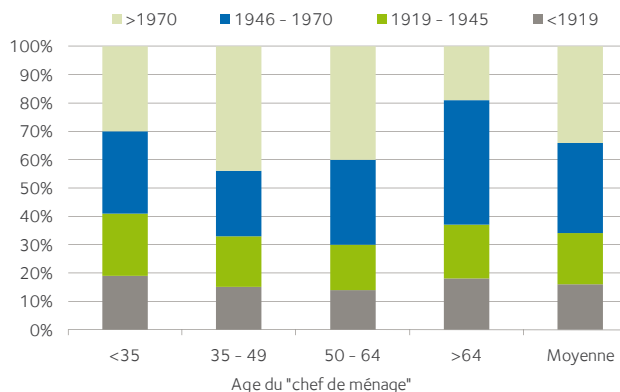
Autre constat, le logement des personnes de plus de 50 ans est plus récent que la moyenne des logements: 40% des personnes de la tranche d'âge de 50 à 64 ans habitaient au moment du recensement dans un logement construit après l'année 1970 tandis que 40% des personnes de 65 ans et plus habitaient des logements construits entre les années 1946 et 1969. La part des logements construits après 1970 ayant encore augmenté depuis le recensement de 2001, la part contributive

### Rapport locataires/propriétaires selon l'âge de la personne de référence (en % par an)



Sources: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASeS

## Répartition des logements en fonction de l'année de construction



Sources: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2%  
Point d'appui Démographie - VUB, Calculs OASeS

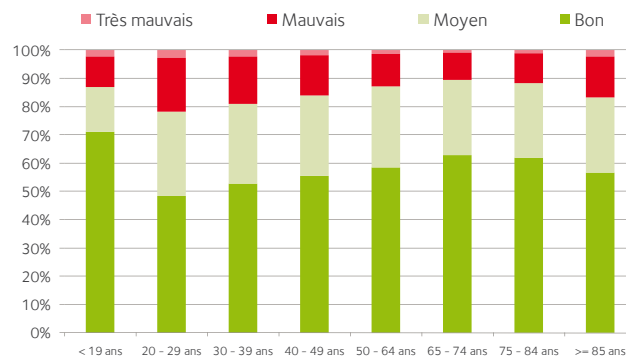
des très anciens logements (datant d'avant 1919) dans l'habitat des plus de 50 ans est encore moins importante aujourd'hui qu'au moment du recensement.

La principale conclusion à tirer de ces constats est que le logement des personnes de plus de 50 ans est d'une qualité supérieure à la moyenne, à l'exception du logement du groupe spécifique de personnes qui étaient âgées de plus de 85 ans au moment de l'enquête socio-économique de 2001.

### Les travaux commandés par les personnes de plus de 50 ans

L'enquête socio-économique a mis en évidence que la propension à transformer le logement diminue à partir de l'âge de 50 ans. Selon ces chiffres, le groupe des personnes de 50 à 64 ans transformerait leur logement

## Qualité du logement en fonction de l'âge du "chef de famille"



Sources: INS - ESE 2001, Population, Calculs OASeS

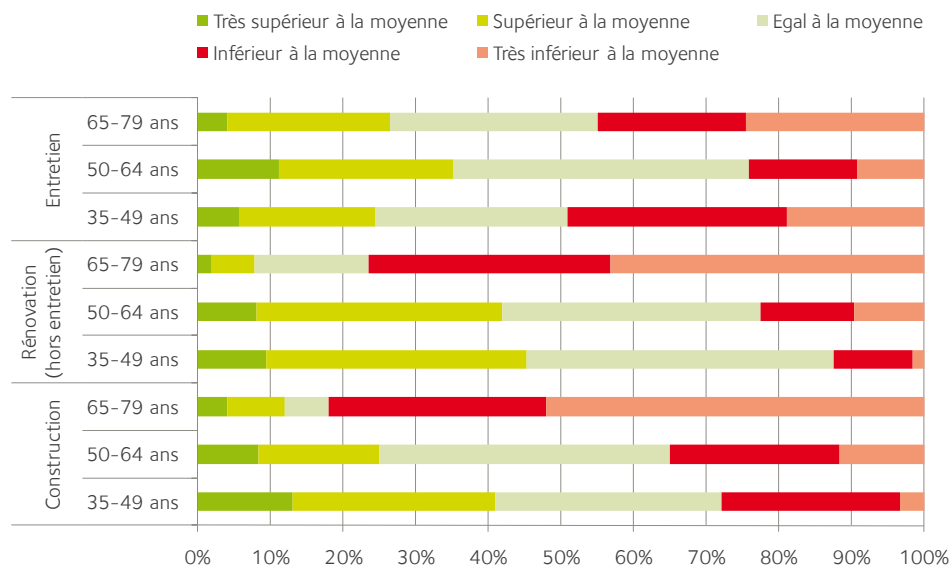
en moyenne deux fois moins que le groupe des personnes de 35 à 49 ans mais deux fois plus que les personnes de plus de 65 ans.

Ce constat doit sans doute être relié à l'âge de l'accès à la propriété. Les personnes de 35 à 49 ans, dont une partie est constituée de jeunes propriétaires ayant acquis un logement qu'ils doivent encore aménager, sont probablement confrontées à un besoin de transformation qui est plus important que chez les personnes plus âgées, dotées par ailleurs d'un logement de meilleure qualité en moyenne.

A noter toutefois, sur ce point, qu'une enquête récente menée par la Confédération auprès des entrepreneurs donne des résultats quelque peu différents. Les répondants estiment en effet que les personnes de la tranche d'âge de 50 à 64 ans restent très actives par



## Evolution du volume de travaux en fonction de l'âge



Source: Enquête Confédération Construction

rapport à l'exécution de travaux de construction ou de rénovation du logement, même s'ils le sont bien entendu un peu moins que les personnes de la tranche d'âge de 35 à 49 ans.

Les travaux de rénovation et les travaux d'entretien commandés par des personnes âgées de 50 à 64 ans atteignent même des niveaux élevés, ce qui tend à dire que ce groupe de personnes rénove et entretient davantage aujourd'hui qu'il ne le faisait hier. On notera que les personnes de 65 ans restent également très actives dans le domaine des travaux d'entretien qu'ils font réaliser en plus grand nombre que le groupe des personnes de 35 à 49 ans. Ce constat ne signifie pas nécessairement que ce dernier groupe de personnes effectue moins de travaux d'entretien que les autres groupes mais en tout cas qu'il sollicite moins les entrepreneurs pour les exécuter.

### Les "critères" des travaux exécutés par les personnes de plus de 50 ans

L'enquête de la Confédération montre l'influence relative de l'âge du donneur d'ordres sur les différents critères proposés. Ainsi, il semble que l'évolution de l'âge ait peu d'influence sur les critères esthétiques, le renforcement de l'intérêt pour ce critère chez les personnes plus âgées étant minime par rapport à l'effet que le vieillissement semble avoir sur d'autres critères.

L'avancement en âge s'accompagne très clairement d'un renforcement des exigences au niveau des critères économiques et qualitatifs. Exprimée de manière simple, la tendance que souligne plus de 60% des répondants est que les personnes plus âgées demandent aux entrepreneurs de faire mieux pour moins cher...

Ce sont toutefois, et le fait n'est pas étonnant, les critères ergonomiques qui focalisent l'intérêt des aînés. Plus de 80% des répondants estiment que l'intérêt pour tout ce qui concerne le confort d'utilisation et l'accessibilité du logement augmente fortement en fonction du vieillissement.

L'enquête ne permet toutefois pas d'identifier le public qui manifeste le plus d'intérêt pour l'ergonomie du logement. En d'autres termes, il n'est pas possible de savoir si la demande émane essentiellement des personnes déjà âgées ou si elle s'étend également aux autres groupes d'âges soucieux d'organiser l'adaptabilité de leur logement en prévision de leur vieillesse.

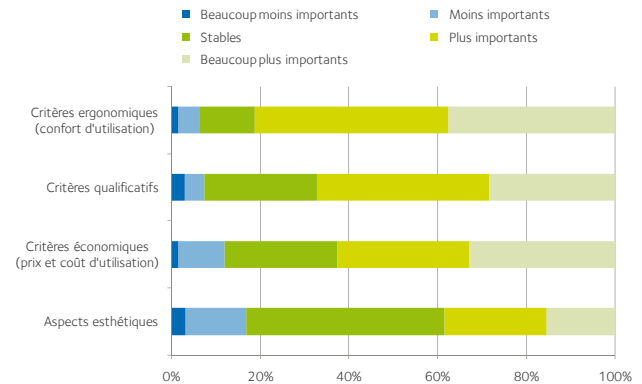
## L'ergonomie, créneau du vieillissement

L'enquête souligne par ailleurs que les travaux "ergonomiques" déjà réalisés par les entrepreneurs sont en majorité des travaux qui touchent au gros œuvre de l'habitat, plus particulièrement le dimensionnement des pièces et des portes aux besoins du déplacement en chaise roulante ainsi que la construction de rampes d'accès au lieu d'escaliers.

Les réponses des entreprises ne suffisent pas à identifier la tendance à l'avenir des travaux d'amélioration de l'ergonomie de l'habitat par rapport à la situation actuelle.

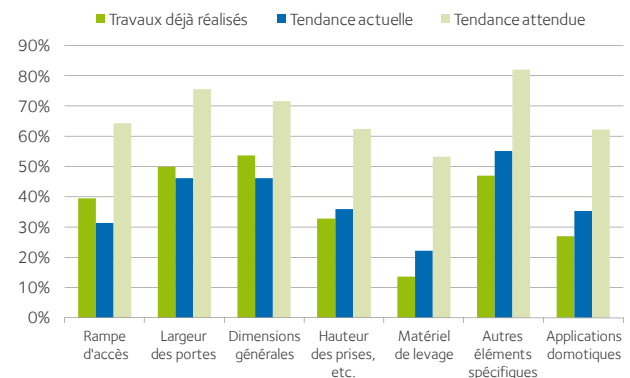
On note toutefois, dans cette approche tendancielle, une légère différence entre les éléments de "gros œuvre" et ceux qui ont un caractère plus "technique" comme le matériel de levage (petit ascenseur, monte-escaliers, etc.), les applications domotiques et d'autres éléments spécifiques (comme les baignoires adaptées, etc.). Les entrepreneurs sont plus nombreux à parler d'expérience que de tendance pour les éléments de gros œuvre alors qu'ils expriment le contraire pour les éléments plus techniques.

## Effet du vieillissement sur les critères des donneurs d'ordres



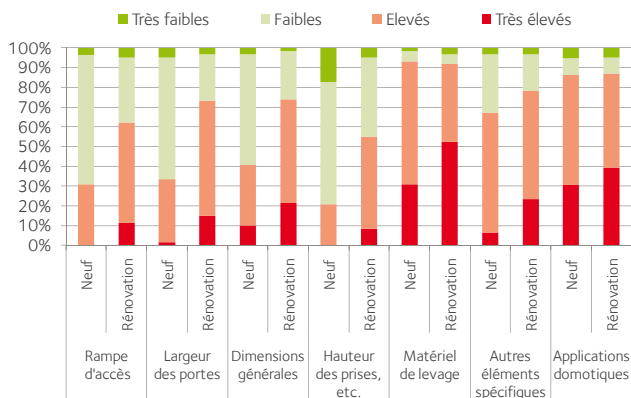
Source: Enquête Confédération Construction

## Éléments pour le confort d'utilisation des logements



Source: Enquête Confédération Construction

## Coûts liés à l'ergonomie du logement

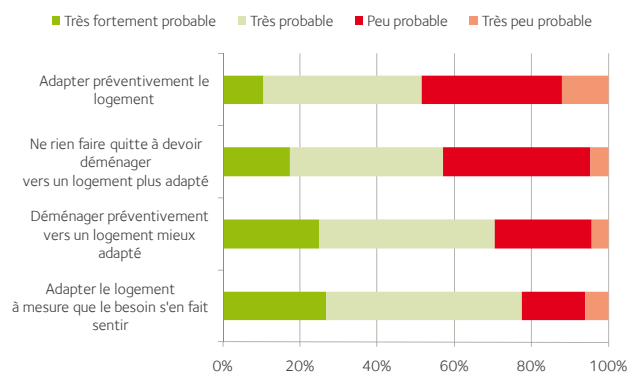


Source: Enquête Confédération Construction

L'écart entre les entrepreneurs qui s'attendent à une évolution tendancielle des travaux sur la base des critères ergonomiques et ceux qui ont déjà réalisé aujourd'hui de tels travaux est aussi plus important pour les éléments "techniques". Ceci tend à dire que les évolutions seront sans doute les plus marquées dans le domaine technique, même si les entrepreneurs estiment clairement que l'intérêt pour l'ensemble des éléments favorisant l'ergonomie du logement ira croissant.

L'estimation du coût des travaux ergonomiques du logement, aspect également abordé dans l'enquête de la Confédération, donne lieu à des nuances importantes. Ainsi, le coût relatif au dimensionnement adapté du logement est-il considéré comme faible à très faible par près de 70% des répondants, dès lors que l'intervention se fait lors de la construction du logement. Il est au contraire considéré comme élevé à très élevé lorsque l'intervention se fait dans le cadre de la rénovation du logement.

## Comportement pour faciliter le vieillissement à domicile



Source: Enquête Confédération Construction

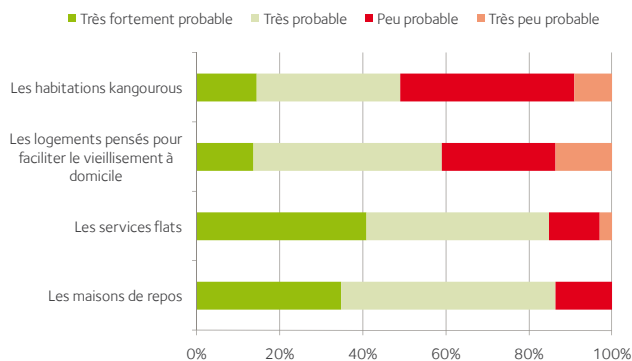
Le coût de l'amélioration ergonomique par des éléments plus techniques est considéré comme élevé, en cas de construction neuve principalement, à très élevé, surtout en cas de rénovation, par plus de 80% des répondants.

## Le logement adapté: une réponse au vieillissement?

La question se pose de savoir si le groupe des personnes de plus de 50 ans adopte une attitude préventive par rapport à l'adaptation du logement.

Une réponse intuitive serait sans doute affirmative: on sait en effet que les personnes de plus de 50 ans sont majoritairement propriétaires de leur logement, qu'elles y sont attachées, qu'elles veulent y rester le plus longtemps possible, qu'elles n'hésitent pas à y faire des travaux de rénovation et qu'elles disposent généralement des moyens financiers nécessaires à cet effet<sup>1</sup>.

## Augmentation de la demande de logements adaptés suite au vieillissement



Source: Enquête Confédération Construction

L'enquête nuance fortement l'approche intuitive au point de considérer que l'option avancée n'est pas la plus probable. Une des explications est sans doute à trouver dans l'importance des coûts liés à l'amélioration ergonomique d'un logement existant. Deux alternatives tendent dès lors à s'imposer: soit le déménagement, à titre préventif, au moment opportun vers un logement adapté, soit et c'est sans doute l'option la plus probable, le report de l'exécution des travaux ergonomiques au moment où le besoin s'en fait réellement sentir.

Le recours au déménagement lié à la prise en charge des problèmes du vieillissement aura incontestablement pour effet d'accroître la demande de logements neufs adaptés.

A noter à ce propos, que l'enquête apporte, une fois de plus, d'importantes nuances par rapport à une approche plus intuitive de la question. Les répondants estiment en

<sup>1</sup> L'enquête sur le budget des ménages 2008 indique en effet que les plus de 50 ans consomment même davantage que la moyenne: 34.000 €/an pour les 50-59 ans contre 33.000 €/an en moyenne et le constat vaut également pour les plus de 60 ans si l'on tient compte du fait que leur ménage est généralement d'une taille inférieure à la moyenne.

<sup>2</sup> Selon les chiffres de l'INAMI, il y a actuellement 130.000 places en maisons de repos et de soins.

effet, en majorité, que l'effet le plus probable de la prise en charge du vieillissement passera par une progression de la demande pour des maisons de repos ou des résidences services.

Ce constat est étonnant dans la mesure où les besoins en matière d'institutions adaptées sont bien inférieurs à ceux concernant les logements individuels adaptés.

Les besoins de maisons de repos sont largement fonction du nombre de personnes dépendantes, à savoir des personnes qui se situent pour l'essentiel dans la tranche d'âge des plus de 75 ans. Cette tranche d'âge connaîtra une évolution relativement modérée (de l'ordre de 10%), d'ici 2020. Avec une croissance de 1% par an au cours de la prochaine décennie, les besoins en nombre de places dans les institutions concernées s'élèvent à quelque 1.500 places<sup>2</sup>. La croissance des besoins sera plus forte, de l'ordre de 30% en 10 ans, à partir de 2025.



<sup>3</sup> Dans l'hypothèse d'un doublement suggérée par l'évolution récente de leur mobilité et la probabilité d'un déménagement préventif.

## Quelques premières conclusions

Le vieillissement de la population influencera dans une certaine mesure l'évolution de la demande de travaux de construction. Une première influence est celle qui se traduira par une augmentation des travaux de rénovation. Elle est issue du comportement des personnes de plus de 50 ans qui n'hésitent pas à commander de tels travaux, tout en recherchant la qualité et le meilleur prix.

La tendance à l'amélioration ergonomique des logements pour faciliter le vieillissement à domicile amplifiera encore le mouvement à la hausse des travaux de rénovation. Ce type de travaux ne sera toutefois mis en œuvre par l'occupant du logement qu'au moment où il en éprouvera le besoin et non pas de manière préventive. L'approche préventive passera sans doute davantage, si le comportement actuel se maintient, par le déménagement vers un logement plus adapté. La demande de logements adaptés, principalement de logements neufs, économiquement plus abordables, augmentera du fait de l'approche préventive.

Les besoins en matière de logements adaptés semblent encore être sous-estimés, peut-être parce que les ménages eux-mêmes n'en ont pas encore suffisamment conscience. La quantification de ces besoins reste par ailleurs très difficile et ce constat explique peut-être aussi pourquoi l'offre de logements adaptés au vieillissement à domicile reste limitée.

Certaines données plus précises peuvent toutefois être avancées. Elles concernent avant tout l'accroissement de la capacité des maisons de repos et des résidences services, de l'ordre de 1.500 places par an, comme déjà précisé.

S'agissant de l'amélioration ergonomique des logements existants, on estime – il s'agit ici d'ordres de grandeur – qu'elle pourrait concerner quelque 2.000 logements par an, tandis que la recherche d'un logement adapté à la suite d'un déménagement serait le fait d'un millier de ménages chaque année.

Ces données, relativement modestes, permettent toutefois de souligner l'importance de la marge de progression de ce segment de l'adaptabilité quand on sait que, tenant compte de l'évolution démographique et de la tendance à la mobilité des cinquantenaires, le nombre de logements recherchés par les personnes de plus de 50 ans devrait passer de 37.500 par an aujourd'hui à 45.000 en 2020, ce nombre pouvant être revu à la hausse (jusqu'à 67.000) si la mobilité de cette classe d'âge s'accélère<sup>3</sup>. ■





# Pour un soutien fiscal au logement adaptable

**Le logement adapté doit devenir un élément d'une politique globale qui prend en compte toutes les composantes du vieillissement et toutes ses incidences en termes de santé, de confort, de coût social, de services aux personnes, de mobilité, d'innovation, d'urbanisme, ...**

Notre pays devrait se doter, comme d'autres pays européens l'ont fait avant lui, d'une véritable stratégie nationale en matière de vieillissement.

L'un des piliers de cette stratégie repose sur la fiscalité en tant qu'outil d'aide aux investissements dans l'adaptabilité du logement.

En effet, même si de nombreux "papys boomers" ou "médiors" disposent aujourd'hui de revenus confortables, il n'en reste pas moins que le risque de précarité s'accroît avec l'âge et l'importante diminution des revenus liée à la cessation des activités professionnelles, en particulier dans les ménages unipersonnels.

Permettre au plus grand nombre de seniors de vivre le plus longtemps possible dans leur logement ne sera dès lors pas possible sans la mise en place d'une véritable politique globale de soutien des pouvoirs publics.

L'aide financière à l'adaptation du logement doit être large et porter sur les travaux de transformation, de fourniture

d'équipements ou d'installation de systèmes de gestion (domotique). Certaines mesures de soutien existent déjà aujourd'hui au plan régional, comme par exemple la prime d'adaptation en Flandre, mais les avantages financiers qui en résultent sont toutefois très limités.

Le régime d'aide financière devrait idéalement comporter un volet fédéral complété par des primes régionales. Le soutien fédéral peut se faire par le biais des réductions fiscales à l'impôt des personnes physiques, à l'instar du régime applicable pour les travaux économiseurs d'énergie, par l'application du taux réduit de TVA (6%) sur les équipements et par le développement d'un système de chèques services conçu pour certains types de travaux d'adaptation ou d'entretien d'équipements réalisés au profit de personnes à revenus modestes.

Il importe également, dans ce contexte de soutien financier, de rappeler tout l'intérêt de rendre définitif le régime de TVA à taux réduit sur les opérations de démolition - reconstruction sur l'ensemble du territoire. La démolition d'un immeuble suivie de la reconstruction d'un



logement est en effet, dans de nombreux cas, une des meilleures solutions pour rendre l'habitat conforme aux besoins des seniors.

### Le régime fiscal français

L'exemple de la France, et de son crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes, peut être mis en exergue dans cette contribution. Ce crédit d'impôt s'applique entre autres à l'installation et au remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées qui sont propriétaires ou locataires de leur habitation principale, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou ancien.

La réduction fiscale applicable est de 25% des dépenses d'équipements (15% pour les ascenseurs électriques), plafonnés à 10.000 € pour un couple sur une période de 4 ans (2006 à 2009 inclus).

La liste des équipements visés est étendue et comporte notamment éviers et lavabos à hauteur réglable, baignoires à porte, surélévateurs de baignoire, cabines de

douche intégrales, bacs et portes de douche, et d'autres équipements sanitaires.

Le crédit d'impôt s'applique également à de nombreux équipements de sécurité et d'accessibilité attachés à perpétuelle demeure, comme par exemple certains appareils ascenseurs verticaux, des mains courantes, des barres de maintien ou d'appui, des poignées ou barres de tirage de porte adaptée, des barres métalliques de protection, des rampes fixes, des systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte, des dispositifs de fermeture, d'ouverture et de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, et d'autres encore. ■

# Le logement adapté: un marché en expansion

Nous devons nous efforcer de mettre sur le marché de bons projets de logements adaptés aux personnes plus âgées et de proposer des solutions innovantes qui répondent totalement à leurs besoins réels. Voilà en substance le message que cette contribution entend développer en mettant notamment en exergue quelques bonnes pratiques et quelques recommandations à l'attention de tous ceux qui, en tant que promoteurs immobiliers, entrepreneurs, architectes ou maîtres d'ouvrage, s'intéressent aux développements du marché du logement adapté.

*Contribution de Patrick SYEN,  
Administrateur délégué  
de la SA Probis.*

## Seniors et “médior” : deux groupes cibles distincts

Commençons par situer ceux auxquels le marché du logement adapté s'adresse en priorité. Deux groupes de la population sont principalement concernés: les jeunes seniors, ceux qui ont passé le cap des 50 ans et que les spécialistes en marketing ont appelé “médior” et les seniors plus âgés, ceux qui approchent la septantaine.

Le médior est quelqu'un d'actif, même s'il est pensionné, qui pratique du sport, qui voyage, qui aime le bon vin et les belles choses, qui se tient informé, notamment par internet.

En résumé, le médior est quelqu'un qui vit pratiquement comme la génération qui le précède, à la différence toutefois qu'il est souvent plus fortuné, du fait que son ménage a bénéficié de deux revenus professionnels, qu'il a vu passer un ou plusieurs héritages, et qu'il dispose de deux assurances pension.

Le médior a dès lors les moyens d'investir dans l'immobilier. Il investit dans la qualité de son logement et dans ses prestations énergétiques, dans la piscine de sa propriété, dans l'entretien de son jardin, ... Il achète un bien immobilier en tant que placement ou pour y vivre, souvent un appartement dans le centre de la ville, près des lieux de vie. Il n'hésite pas à s'acheter une résidence secondaire et, parfois, il investit dans un logement adapté qu'il occupera plus tard lorsqu'il sera plus âgé.

Le senior peut, lui aussi, continuer de vivre pleinement, d'investir et de profiter de son logement qui aura été préalablement adapté à ses besoins. Mais pour une partie des seniors plus âgés, la vie n'est plus aussi simple et le logement même adapté n'est pas toujours une réponse à leurs besoins. De nombreux seniors connaissent à partir d'un certain âge des problèmes de santé, ils sont confrontés à un sentiment d'isolement ou d'insécurité. Ces personnes, qui représentent, selon certaines estimations, quelque 5% de la population, se retrouvent dans une phase de dépendance et ils attendent de la société qu'elle leur procure les solutions appropriées.



## Des besoins différents en matière de logements

Les besoins des médiums et ceux des seniors en matière de logement ne sont pas identiques.

Les médiums veulent des habitations dotées de nouvelles technologies et des logements qui répondent à de nouveaux concepts, comme par exemple les habitations "kangourous" ou encore de petits ensembles d'habitations groupées. Cette dernière formule d'habitats groupés, très en vogue aux Pays-Bas, n'a pas encore réellement percé en Belgique, où les mentalités sont différentes et où les personnes tiennent plus à la préservation de leur intimité qu'à un environnement collectif.

Les médiums attendent du secteur de la construction qu'il leur offre des solutions intelligentes, innovantes et durables, qui leur permettent de vivre dans leur habitation le plus longtemps possible.

Le senior est davantage attiré par des concepts d'habitat comme les résidences services ou les logements avec

assistance comprise. Ce type de projets doit répondre à certaines conditions bien précises pour réussir.

Les seniors veulent des complexes adaptés de qualité comprenant des appartements, petits ou grands, qui leur sont proposés à l'achat ou à la location, selon une formule d'obligation avec droit d'occupation, et qui leur offre un accès direct à toute une gamme de services adaptés à leurs besoins.

## Attention au développement anarchique

Le marché du logement adapté est en pleine expansion. Il est parfois présenté comme étant le secteur immobilier dans lequel il faut absolument investir et qu'il faut développer sans retenue. Ce serait une erreur d'aller dans ce sens. Nous devons au contraire veiller à ne pas développer de projets au-delà des besoins réels de la population. Il existe, dans plusieurs régions du pays, des projets qui ont été réalisés et qui ont donné lieu à la construction d'immeubles de 30 ou 50 appartements adaptés, dont le taux d'occupation aujourd'hui, un an



après la réception des travaux, est très faible, voire insignifiant.

La raison d'être de cette situation est simple: ces projets n'apportent pas de réponse satisfaisante aux besoins réels des seniors.

Il existe fort heureusement de bons projets, comme par exemple le projet "Senior Plaza" à Willebroek qui connaît un franc succès auprès du public concerné. Il présente une offre globale qui allie d'excellents services de soins et des logements de très grande qualité. Les appartements, petits ou grands au choix des futurs occupants, peuvent être loués ou achetés, avec des formules adaptées. L'hôtel de soins est de petite dimension mais il est hautement spécialisé pour les courts séjours. Un centre de soins de jour, un centre dédié à l'adaptation des logements, un fournisseur de matériel de soins pour utilisation à domicile et un centre de services sont par ailleurs à la disposition des seniors.

Un autre exemple de bon projet mis sur le marché récemment est le projet "Clarenhof" à Hasselt. Il s'agit d'un centre pour seniors, issu de la transformation d'un ancien couvent, qui offre de vrais appartements et où

les résidents disposent de 80 à 160 m<sup>2</sup> d'espace privatif très confortable. Ce centre est situé au cœur de la ville, à 200 m de la grand place et du centre culturel. Une partie de l'ancien couvent classé a été transformé (à l'arrière) en un petit hôtel de soins. Le site comporte aussi un grand café, une brasserie, ... et l'église a été transformée en une structure en bois d'un style architectural de grande qualité où peuvent être organisées de multiples et diverses activités. Les appartements sont d'une modernité classique mais ils sont entièrement adaptés aux normes d'accessibilité et ils intègrent des applications de domotique. Ce projet attire les seniors mais aussi les médians qui souhaitent trouver une solution pour leurs parents, leurs beaux-parents, et plus tard aussi pour eux-mêmes.

### Les facteurs de succès

Le marché du logement adapté est certainement porteur. Dans cette optique, il peut drainer de bons investissements qui viendront soutenir la construction pendant quelques années et compenser ainsi partiellement les réductions d'activité que le secteur connaît dans d'autres segments du fait de la crise économique.



Les investisseurs doivent toutefois être clairvoyants dans leurs choix. Les facteurs qui font la différence entre le succès et l'échec d'un projet sont objectivement identifiables.

Il s'agit tout d'abord de la situation géographique du projet: il doit être proche du centre ville, des magasins, des lieux de rencontre et de culture. Les seniors veulent en effet habiter près des lieux de vie.

Il s'agit également de permettre aux seniors de pouvoir exercer leur libre choix en toutes circonstances, et notamment à l'égard des services ou des soins qui leur conviennent et qui doivent leur être présentés dans le cadre du projet.

Les garanties de qualité et de constance dans les services doivent être offertes sur le long terme. Dans ce contexte, la qualité de l'exploitant du site est importante.

Un autre facteur de succès est l'intégration dans le site d'un petit hôtel de soins où les seniors peuvent bénéficier des meilleurs soins en cas de nécessité ou lorsque la santé se détériore fortement. Les couples de personnes âgées souhaitent bien entendu vieillir ensemble sur le même

site. L'important pour eux est de savoir qu'ils pourront bénéficier, pour l'un ou pour l'autre des partenaires dont la santé viendrait à décliner, des soins appropriés dans le site tout en pouvant vivre dans leur appartement.

Voilà quelques unes des principales clés du succès pour investir dans ce secteur. ■



# Investir dans des logements adaptables, c'est investir pour l'avenir

**Le Belge construit en général une fois dans sa vie et cherche ensuite à se maintenir dans son habitation pour le restant de ses jours. Cette démarche implique de réfléchir à temps aux conditions qui permettront de rendre cet idéal possible. Les besoins des occupants d'une maison évoluent en effet au fil des ans et il faut donc tenir compte de cette évolution au moment de la conception du logement. Celui-ci doit être capable d'évoluer avec ses occupants et de s'adapter à leurs besoins, contrairement à la situation inverse, encore trop fréquente, où les occupants doivent s'adapter à leur logement.**

---

*Contribution de  
Mieke BROEDERS,  
Directrice générale de ENTER,  
le centre flamand d'expertise  
sur l'accessibilité*

On assimile souvent une construction adaptable ou évolutive à un logement conçu pour des personnes ayant un handicap, donc plus concrètement pour des personnes en chaise roulante. C'est évidemment une erreur car ce concept de logement adaptable est alors directement associé à la notion de dépendance, qui véhicule une image négative, une situation que l'on préfère ne pas devoir envisager.

Une approche plus positive de cette question s'impose de toute évidence. Un logement adaptable n'est rien d'autre qu'un logement ordinaire, approprié à tout un chacun, mais dont la conception a fait l'objet d'une réflexion approfondie de sorte que sa structure de base est flexible et évolutive et que le confort d'utilisation est une priorité.

## Des logements évolutifs

Le logement évolutif est avant tout le résultat d'une vision durable de l'habitat et de la construction. Il offre des solutions aussi bien pour les évolutions démographiques (le vieillissement de la population) que pour les changements qui peuvent se produire dans les besoins et souhaits tout au long de la vie de chacun. Ce concept couvre autant l'habitation individuelle que le quartier ou le voisinage (variation suffisante dans le type de logements de sorte qu'il est possible de déménager dans le même quartier) ou encore le tissu communal ou urbain (réalisation d'une accessibilité intégrale du domaine public et offre suffisante de services, de solutions de mobilité).





Opter pour ce concept signifie que le maître d'ouvrage est conscient des avantages d'une habitation flexible et évolutive et qu'il intègre le potentiel évolutif dans son "cahier de revendications". L'architecte doit ensuite s'efforcer de traduire ce souhait en un concept architectural flexible et évolutif. L'entrepreneur peut participer à la réflexion sous l'angle de l'exécution du projet, des matériaux à utiliser et de la mise en œuvre correcte.

Il est essentiel de prendre en compte les aspects liés à la flexibilité, au caractère évolutif et au confort d'utilisation dès la conception de l'habitation. La structure de base de l'habitation doit permettre, le cas échéant, de ramener à un seul niveau toutes les fonctionnalités de l'habitation (sommeil, préparation des repas, loisirs), soit directement, soit sans nécessiter de grosses transformations. L'habitat flexible implique aussi la possibilité de donner une autre affectation aux espaces, de scinder l'habitation en deux unités, d'adapter les fonctions, d'y intégrer des équipements apportant une aide, etc.

Les adaptations à prévoir ne sont généralement pas spectaculaires, mais elles doivent être le fruit d'une réflexion bien menée, d'autant que le dimensionnement correct et certains détails peuvent avoir leur importance.

Il est utile à cet effet de solliciter des conseils auprès d'organisations spécialisées dans ce domaine.

Les solutions doivent offrir flexibilité et adaptabilité dans toutes les circonstances et pour toutes les phases de la vie. Ainsi un espace supplémentaire au rez-de-chaussée pourra revêtir plusieurs fonctions différentes au fil du temps: une salle de jeux pour petits enfants, puis un lieu de travail et enfin une chambre à coucher aisément accessible lorsque l'on devient plus âgé ou moins mobile.

### Anticiper dès la conception

Des choix sont dès lors à poser dès le stade initial de la conception, sur une série de principes de base qui touchent à la structure du logement. On peut aussi réfléchir, dès ce stade, à la possibilité de réduire son habitation ou de l'étendre ultérieurement, par exemple, en séparant les escaliers des espaces de vie pour rendre possible l'aménagement ultérieur d'un appartement distinct à l'étage.

L'anticipation est donc le maître mot dans le domaine de l'adaptabilité. C'est une démarche intelligente de se demander, au moment de concevoir son habitation, et même quand on est encore jeune, si l'on compte y vivre le



plus longtemps possible et, dans l'affirmative, comment on peut rendre cette habitation la plus agréable et la plus fonctionnelle possible en prévision des vieux jours. Notons qu'une telle réflexion peut aussi pleinement se justifier pour des motifs strictement économiques. Même si lors d'une première construction, le maître d'ouvrage n'est pas soucieux d'y intégrer les principes d'adaptabilité pour lui-même en prévision de la vieillesse – parce qu'il n'envisage pas d'y passer toute sa vie et préfère déménager le moment venu – l'intérêt d'intégrer ces principes reste intact du fait de la plus-value économique que cette intégration apportera au bien. Le besoin en logements évolutifs va en effet augmenter de manière importante au cours des prochaines années, du fait de l'augmentation sensible du nombre de ménages et de l'accroissement de la longévité. Des logements bien pensés dès leur conception seront utiles pour de plus en plus de personnes, ce qui leur donnera inévitablement une plus-value et ils seront dès lors plus facilement vendus ou mis en location.

Dans le contexte du vieillissement de la population, le logement des personnes âgées est devenu aujourd'hui un thème incontournable. La plupart des seniors veulent vivre le plus longtemps possible de manière autonome dans leur propre habitation. Le développement des soins à domicile tend aussi à répondre à ces nouveaux besoins. Dans la pratique, nous remarquons que l'inadéquation du logement entraîne souvent des conséquences désagréables. Ainsi des situations peu

sûres et inconfortables comportent des risques élevés de chutes, dont les conséquences pour la personne âgée peuvent encore renforcer sa dépendance, allant même jusqu'à l'empêcher de pouvoir revenir vivre chez elle et de rendre inévitable l'emménagement dans une maison de repos.

Il est dès lors essentiel d'insister sur l'importance d'une réflexion sur le sujet au moment du choix de son habitation et de prendre les mesures nécessaires en temps utile afin de s'assurer une vieillesse sans soucis.

Les "cinquantenaires" ou "médiors" forment ici le principal groupe cible. Ces personnes issues du "baby boom" disposent généralement de revenus relativement confortables qui leur permettent d'investir dans des travaux d'adaptation de leur logement ou encore, et le cas n'est pas rare, de commencer une nouvelle construction qui sera pourvue, dès sa conception, de toutes les fonctions susceptibles de permettre une vie autonome le plus longtemps possible.

### **Une bonne information est indispensable**

L'information et la communication sont des éléments essentiels dans une démarche d'adaptabilité.

A titre d'exemple, ENTER, Centre d'expertise flamand sur l'accessibilité, a créé un site internet d'information sur l'habitat évolutif<sup>4</sup> ainsi qu'un guide pour la conception de

---

<sup>4</sup> [www.entervzw.be](http://www.entervzw.be)  
[www.meegroeiwonen.info](http://www.meegroeiwonen.info); on notera également l'existence du site  
[www.dezilverenleutel.be](http://www.dezilverenleutel.be) qui comporte toute l'information nécessaire  
pour l'organisation d'une vie autonome la plus longue possible.  
Autre site utile: [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).

logements évolutifs développé par des architectes, qui peut être téléchargé gratuitement du site ou commandé.

Des projets concrets peuvent par ailleurs faire l'objet d'un accompagnement de la part du centre d'expertise, notamment dans le cadre de conventions de partenariats passées avec les pouvoirs publics ou des institutions privées.

Il faut toutefois dynamiser ce processus d'information et l'étendre à tous les professionnels de l'acte de construire. On pense notamment en premier lieu aux architectes, qui n'ont pas encore tous acquis le réflexe de cette démarche en matière d'adaptabilité, et pour lesquels des formations spécifiques devraient être organisées.

Il importe aussi, dans le même temps, de développer la communication sur le sujet tant vers les professionnels du bâtiment que vers les maîtres d'ouvrage. La "construction durable" a pris son envol à partir du moment où les pouvoirs publics et les médias se sont focalisés sur le sujet des économies d'énergie et de la construction durable. Il en ira de même avec la "construction adaptable", qui est d'ailleurs, elle aussi, une composante de la construction durable.

## Une politique axée sur la construction adaptable

Ce thème de l'adaptabilité requiert à notre avis le soutien d'une véritable politique globale et la création, au plan

fédéral, d'une "Task Force", composée de toutes les personnes et organisations qui jouent un rôle ou qui ont une action en matière d'adaptabilité et d'accessibilité des logements et des infrastructures en fonction des besoins liés au vieillissement de la population. Cette Task Force pluridisciplinaire et couvrant l'ensemble du pays rassemblerait utilement toutes les expériences et expertises en la matière et pourrait formuler des propositions concrètes d'action à l'attention des pouvoirs publics.

Deux réflexions, parmi d'autres, qui pourraient alimenter le développement de cette politique globale souhaitée, peuvent être mises en exergue dans cette contribution. Il s'agit, tout d'abord, de s'interroger sur l'opportunité de créer une démarche de qualité pour la construction adaptable, qui pourrait s'exprimer par le biais de processus de certification de la conformité des travaux exécutés.

Il s'agit ensuite de mesurer l'utilité d'introduire des incitants fiscaux pour les ménages, surtout en cas d'adaptation d'un logement existant, où le coût des travaux peut être relativement élevé. Les primes existant aujourd'hui en Région flamande constituent un pas dans la bonne direction mais elles sont beaucoup trop limitées dans leur montant. L'incitation fiscale pourrait également être étendue à la construction neuve, pour tous les aspects d'adaptabilité qui représentent des coûts élevés, comme par exemple le placement et l'entretien d'un ascenseur. ■

# Un nouveau défi pour l'entreprise de construction

**Le maître d'ouvrage type, client de l'entreprise de construction, a changé avec le temps. Il y a plus de 20 ans, le maître d'ouvrage qui faisait construire sa maison était presque toujours un jeune couple de 25 ans, qui ne se préoccupait pas de savoir où et comment il allait vieillir. Aujourd'hui, les choses sont différentes. Il y a une plus grande diversité de maîtres d'ouvrage qui souhaitent, quelque soit leur âge et parfois pour la deuxième fois, faire construire un nouveau logement. Il peut s'agir aussi bien de personnes qui quittent leur première habitation, devenue trop grande depuis le départ des enfants, que de ménages recomposés qui doivent faire face à un besoin de logement plus grand.**

---

*Contribution de  
Johan VANDEN DRIESSCHE,  
Directeur - entreprise de  
construction T. PALM.*

Dans ce contexte général, où le nombre de maîtres d'ouvrage plus âgés tend à croître, la préoccupation de l'adaptabilité des logements en fonction du vieillissement des occupants commence à se manifester dans la pratique.

## Le secteur s'organise

Les entrepreneurs sont conscients de cette évolution du marché et ils sont prêts à répondre à la demande, en particulier les entrepreneurs qui disposent déjà d'une expérience dans la construction et l'aménagement de résidences services ou autres centres adaptés pour les personnes âgées.

Les ouvriers et techniciens de la construction sont suffisamment qualifiés sur le plan technique pour mettre en œuvre tous les différents concepts, produits et

techniques en matière d'adaptabilité et d'accessibilité des logements. Mais la mise en œuvre correcte par du personnel qualifié de chacune des différentes phases ou de chacun des divers aspects de l'adaptabilité ne veut pas dire pour autant que le résultat final sera conforme aux attentes. Il y a en effet un autre élément essentiel dont il faut tenir compte et dont dépend la réussite des travaux, c'est celui de la vision d'ensemble du projet d'adaptabilité. Une telle vision d'ensemble ne peut être obtenue que par un travail de concertation permanent entre les acteurs du projet que sont le maître d'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur. Une des clés du succès du projet est donc la collaboration étroite entre les parties à l'acte de construire, qui peut s'exercer sous la forme bien connue d'un "bouwteam".

La qualité des travaux livrés est évidemment fondamentale. Le résultat final doit répondre à toutes les

attentes du maître d'ouvrage et à toutes les exigences techniques, fonctionnelles et esthétiques du cahier des charges. Ce souci de la qualité doit être mis au premier plan des préoccupations de l'entrepreneur. Celui-ci dispose de nombreuses sources d'information pour parfaire ses connaissances en matière d'adaptabilité et accroître encore son savoir-faire dans l'exécution des travaux. Il peut ainsi se reposer sur les fiches techniques ou les conseils individuels du CSTC, il peut s'adresser à des centres d'expertises spécialisés dans l'aménagement des logements en fonction de l'âge ou du handicap ou encore consulter les guides et manuels qui traitent spécifiquement de l'adaptabilité des logements.

La réalisation d'un travail de qualité dans le domaine de l'aménagement de l'habitation aux besoins liés à l'âge ne requiert pas, selon nous, l'adoption de nouvelles normes, certifications ou réglementations techniques en matière d'adaptabilité ou d'accessibilité. Il est davantage indiqué de poursuivre la recherche appliquée de manière à développer des solutions innovantes et à créer de nouveaux produits plus performants ou de nouvelles techniques à mettre en œuvre dans le cadre de travaux d'adaptabilité. Si les pouvoirs publics estiment devoir malgré tout intervenir sur le plan réglementaire ou normatif il est essentiel pour les entreprises de construction que l'approche se fasse de manière harmonisée pour toutes les régions du pays.

La construction se trouve donc placée devant un nouveau défi, celui de prendre en charge la réalisation de travaux qui permettront aux occupants d'une habitation d'y vieillir le plus longtemps possible en toute sécurité et avec un confort optimal. Le défi n'est pas tant de livrer des travaux de qualité conformes aux prescriptions du cahier des charges, il est davantage de s'organiser, en tant que secteur, pour pouvoir répondre à une demande de travaux d'adaptabilité qui augmentera de manière importante au cours des prochaines années. ■



# L'architecte et le logement des seniors: une perspective d'avenir

**L'architecte joue un rôle central dans le développement du logement adaptable. Comme pour tout projet de construction ou de rénovation, le concepteur s'efforce de traduire concrètement les besoins et souhaits du maître d'ouvrage. Conseiller privilégié de ce dernier, il lui revient de le sensibiliser aux perspectives de son propre vieillissement c-à-d. à la prise de conscience d'une irréversible régression de ses sens, à la diminution ou à la perte de sa mobilité et donc à la problématique d'adaptabilité de son lieu de résidence.**

Cette approche comporte une dimension psychologique qu'il convient de ne pas négliger. Eveiller le maître d'ouvrage à cette perspective, c'est supposer lui faire admettre toute l'importance, tant d'un point de vue technique que financier, d'anticiper le mouvement en intégrant à sa réflexion les processus d'adaptabilité de son futur logement. C'est une tâche peu aisée pour l'architecte qui se trouve confronté, en pleine phase de conception (faire rêver, imaginer un nouveau lieu de résidence), à ouvrir les yeux du maître d'ouvrage (la plupart du temps en bonne santé) sur la prise en compte de son inévitable vieillissement (perspective qu'il souhaite lointaine)!

## **L'adaptabilité, une démarche plurielle**

L'adaptabilité d'un logement ne se mesure pas à la seule complexité de marier des impératifs techniques et des considérations esthétiques. Il faut aussi y intégrer toute une réflexion sur l'ergonomie, l'optimisation spatiale, la qualité de la lumière, des couleurs, des textures, bref tout

un environnement que ni les progrès de la domotique, ni les nouvelles technologies ne pourront seuls satisfaire.

A ce sujet, on peut constater que l'offre de produits et de techniques adaptés aux besoins des personnes âgées s'est étoffée ces dernières années: l'automatisation d'équipements, le contrôle et les commandes à distance ont atteint des niveaux de fiabilité et de maniabilité accessibles au plus grand nombre.

Au niveau technologique, les équipementiers ont relativement bien anticipé le mouvement comme le montrent les espaces publicitaires qu'ils se réservent dans les médias, y compris télévisuels, où ils présentent leurs produits à un très large public. Mais il y a encore beaucoup d'efforts à faire dans ce domaine notamment au niveau du design proposé car la plupart des produits actuellement disponibles sur le marché sont trop ciblés et s'adressent plus à une clientèle souffrant d'un handicap particulier. Ils s'intègrent peu au domaine des personnes âgées qui tout

---

*Contribution de  
Stéphane MEYRANT,  
architecte, bureau ARCADUS.*

en régressant, ne sont pas atteints nécessairement par un handicap.

## L'analyse conceptuelle de l'architecte

Pour l'assister dans ses démarches conceptuelles et dans la recherche du produit adapté, l'architecte peut également s'adresser aux organismes régionaux, lesquels ont développé toute une série de guides abondamment illustrés. Certains organismes organisent également des formations.

Mais bien entendu, il n'existe pas de recette universelle: l'architecte doit sans cesse faire preuve d'imagination en fonction de chaque programme, de chaque projet, de chaque maître d'ouvrage.

Comme le parc immobilier est important dans notre pays, adapter un logement existant nécessite une approche très différente de celle qui consiste à imaginer un nouveau projet.

L'architecte doit, dans ce cas, redoubler de créativité et révéler à son maître d'ouvrage tout le potentiel d'adaptabilité qu'offre son logement. Le coût des travaux d'adaptation sera nécessairement plus élevé puisqu'il faudra généralement ouvrir des espaces, transformer des pièces de vie, gommer des dénivellations, etc... L'architecte trouve ici encore son rôle de conseiller privilégié du maître d'ouvrage. Il lui appartient en fonction du coût global des transformations à effectuer, de la durée des travaux et de la gêne qu'ils occasionneront pour les occupants, de suggérer des alternatives qui peuvent prendre la forme d'une démolition-reconstruction, d'une nouvelle construction ou de l'achat d'un logement déjà adapté.

Avec la génération du "papy boom", une réflexion sur l'adaptabilité des logements aux besoins spécifiques des personnes plus âgées est plus que jamais d'actualité. Nous



devons penser de nouveaux concepts d'habitat davantage orienté et adapté aux seniors, en proposant des lieux de résidence avec de nouveaux services, sans oublier les indispensables espaces de rencontre, en liaison avec des infrastructures de proximité. Si les centres urbains offrent une panoplie de services dont certains déjà plus adaptés à cette population particulière, il est important de ne pas négliger les zones rurales. Plus qu'ailleurs, le défi de l'innovation réside dans le développement de nouveaux concepts destinés à nos campagnes. Il est temps de s'interroger sur la possibilité de proposer aux personnes âgées de poursuivre leur fin de vie dans leur village, en offrant des lieux et des services taillés sur mesure, en évitant l'effet 'ghettos' du regroupement, en imaginant des services et soins à domicile, des logements privatifs adaptés, des centres d'intérêts et de loisirs, bref en encourageant une vie sociale équilibrée et épanouissante dans un cadre de vie choisi et non subi.

Ouvrons le débat sur le logement d'avenir de nos aînés! ■







# La technologie au service des aînés

**L'évolution de la technologie offre aujourd'hui un grand potentiel d'adaptation du logement, en particulier dans le domaine de son automatisation et de ses fonctionnalités. C'est le résultat des progrès de l'électronique mais aussi de la nouvelle conception du réseau de communication dans les habitations comme à l'extérieur de celles-ci.**

---

*Contribution de  
Georges KLEPFISCH,  
ingénieur, Directeur au CSTC et  
Administrateur délégué du BCDI.*

La domotique va toutefois au-delà de ce potentiel. Elle offre en réalité à l'occupant d'un logement le moyen de contrôler et de gérer son milieu de vie, sa communication et ses tâches ménagères, le tout dans un environnement sécurisé et confortable.

## Internet et le contrôle domotique

Mieux encore, la domotique s'est adaptée à chaque utilisateur en fonction de son mode de vie et de ses besoins. Les temps sont révolus où les produits industriels étaient les mêmes pour tout le monde.

Le développement de l'internet a joué ici un rôle majeur: l'évolution actuelle des marchés liés à la domotique, aux réseaux domestiques, aux interfaces logement et aux services intégrés sont tous liés à l'évolution d'internet et à l'explosion du nombre de réseaux et d'utilisateurs de l'internet haut débit, qui permet de communiquer et de contrôler à distance les applications dans les logements. Les interfaces logement qui veulent s'imposer doivent désormais être bâties dans un cadre internet (Internet Protocol).

Cette évolution conduit tout naturellement à une standardisation des applications domotiques. Par le biais de l'internet tous les produits domestiques (chaudière, frigo, machine à laver le linge, ...) peuvent être contrôlés. Un appareil peut donc auto-diagnostiquer une panne ou une fuite de gaz et alerter de façon autonome le service "ad-hoc" pour prendre immédiatement les mesures qui s'imposent même en l'absence des occupants.

L'équipement de l'habitation constituera une des principales préoccupations du candidat bâtisseur de demain. C'est d'autant plus vrai que la domotique fonctionne sur un mode d'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) et que son coût sera de plus en plus abordable pour la plupart des utilisateurs grâce à son évolution et à la connaissance de ses possibilités.

## La domotique au service des seniors

Dans ce contexte, une place spécifique doit être réservée à la question du vieillissement à domicile. On le sait, l'espérance de vie augmente de manière importante et les seniors souhaiteront majoritairement vivre le plus



longtemps possible dans leur logement. Les déficiences physiques et les problèmes moteurs spécifiquement liés à l'âge doivent être pris en compte pour le développement futur de l'habitat.

Celui-ci devra s'adapter dans le temps aux besoins de confort et de sécurité des habitants, il devra facilement être accessible à tous les niveaux, son équipement devra être adapté aux besoins de communication, notamment en matière d'assistance et de liens familiaux, et aux possibilités de l'utilisateur (interface adaptée), et enfin il devra être adaptable, en ce sens qu'il doit prévoir la possibilité d'intégration d'équipement et de mobilier spécifiquement conçus pour rencontrer les handicaps ou les problèmes de mobilité.

Il faut donc s'interroger sur l'adaptabilité des logements le plus tôt possible lors de la conception de l'habitation. On sait en effet qu'il est difficile d'intégrer les installations de base de la domotique lors de travaux de rénovation. De même installer un ascenseur dans un bâtiment existant ne pourra pratiquement jamais se faire si l'infrastructure d'accueil n'a pas été prévue au départ. Si l'on accepte

de considérer que la domotique deviendra la norme à l'avenir, il faut dès à présent, dans toutes les habitations que l'on construit, réaliser un ensemble de travaux préparatoires, essentiellement des travaux de câblage et de motorisation, de manière à pouvoir accueillir ultérieurement les fonctions domotiques souhaitées. Un logement accessible ou adaptable est aussi un logement pré-équipé sous l'angle de l'intégration de la domotique.

Il s'agit là d'une tâche utile et importante pour le secteur de la construction, et en particulier pour le CSTC et le BCDI qui peuvent se charger de l'élaboration de notes d'information techniques, voire même de normes applicables au processus de préparation d'une habitation à la domotique.

## Recherche et innovation

Le BCDI et le CSTC s'inscrivent d'ailleurs depuis plusieurs années dans une démarche de réflexion sur l'introduction de la domotique dans les logements. Ils cherchent, souvent en partenariat avec la Confédération, à faire connaître les solutions qu'offre la domotique



dans ce domaine. Il s'agit ici de mettre l'intelligence de la technologie et, en particulier, les applications de la domotique au service de ceux qui en ont le plus grand besoin. Cette approche garantit également l'utilisation durable de cette nouvelle technologie dans notre société.

La durabilité d'une installation est une chose très importante dans un contexte où la technologie évolue tellement vite. C'est un défi commun pour le secteur de la construction et pour le secteur technologique. Il faut cependant s'entendre sur le sens de durabilité. Ce qui doit être durable, c'est la base de l'installation, les fonctionnalités, c'est-à-dire ce qui doit être intégré dans les murs, plafonds et sols, à l'instar de l'installation électrique ou de l'installation de chauffage. L'installation de base notamment le câblage, les capteurs et l'équipement qui sera géré intelligemment devra répondre exactement aux mêmes normes que les équipements domestiques classiques qui sont intégrés dans une habitation. Par contre ce n'est pas un handicap de devoir changer plus fréquemment, en fonction de l'évolution technologique, les équipements de commandes et de communication. Une commande à distance ou un écran LCD ne doit pas

être plus durable qu'un écran de télévision. La partie interface peut donc répondre aux mêmes durabilités que dans l'électronique en général.

Sous l'angle technique, le secteur de la construction est prêt à faire face aux défis de l'intégration de la domotique dans les logements. Il ne s'agit d'ailleurs pas, d'un point de vue technologique, d'une véritable révolution pour les professionnels de la construction mais plutôt d'une adaptation de la construction à des exigences de confort et de sécurité plus élevées ainsi qu'aux besoins spécifiques d'une population vieillissante qui souhaitera bénéficier d'une panoplie de services adaptés allant de l'automatisation d'un ensemble de fonctions à la téléassistance et la télésurveillance en passant par tant d'autres formes d'aide et de soutien dans les tâches ménagères, la communication, le suivi médical, etc. ■

# Pour une réflexion globale sur l'intégration de la domotique dans la construction

**La domotique peut se définir comme une fonction d'aide aux occupants ou aux utilisateurs de bâtiments fondée sur les technologies de l'information et de la communication, la télématique et la robotique. Il s'agit en réalité d'intégrer la technologie et des services dans l'environnement quotidien de manière à pouvoir assurer une meilleure qualité de vie et d'habitat.**

*Contribution de Mark LEYS,  
sociologue et professeur  
VUB-MESO.*

Il est très important d'approcher la domotique par le biais de sa fonctionnalité plutôt que par le produit lui-même. La domotique est bien plus qu'un gadget électronique. Les gens préfèrent habiter dans une maison confortable. Ils souhaitent aussi, par-dessus tout, pouvoir vieillir dans leur environnement familial. Leur logement doit donc leur permettre de vivre de manière sûre, agréable et confortable et d'y rester le plus longtemps possible de manière autonome. La technologie peut certainement contribuer à ces objectifs dans la mesure où elle offre une aide importante à ses occupants, et plus particulièrement aux plus âgés. Cela peut aller de l'ouverture d'une porte commandée à distance à une aide pour le suivi correct d'un traitement médical.

## La domotique, enjeu d'un débat de société

La domotique peut être intégrée et ajustée à l'environnement quotidien des personnes et doit répondre à leurs besoins, qui sont par définition variables. Elle pourra prouver sa valeur ajoutée par

une bonne intégration, mûrement réfléchie, des services d'assistance TIC dans la vie quotidienne des habitants. La domotique devrait devenir un élément important du débat actuel sur l'habitat adaptable et l'évolution des besoins sur le marché résidentiel pour les médians et les seniors. Dans la perspective du vieillissement, une réflexion approfondie et continue s'avère en effet indispensable sur le développement futur de la domotique et sur son mode d'intégration dans l'environnement quotidien. L'habitat a en effet différentes fonctionnalités et la domotique doit intervenir dans ces fonctionnalités, surtout si l'on tient compte de la variabilité des besoins des occupants.

La réflexion globale souhaitée doit porter sur tous les aspects - techniques, sociaux, médicaux, ergonomiques, financiers, ... - de l'intégration de la domotique dans la construction. Un cadre social, économique et technique doit être institué dans le but de développer de manière optimale la fonction d'assistance du point de vue des utilisateurs qui, à différents moments de leur vie, peuvent

avoir besoin d'un autre type d'aide. Cette réflexion sur la domotique ne peut pas se limiter au confort d'utilisation et à la convivialité des commandes, mais doit aussi s'interroger sur le mode d'intégration de la domotique dans l'habitat de demain. En intégrant la domotique dans la conception d'un bâtiment, en en faisant une véritable composante de la construction, au même titre que les canalisations d'eau ou l'électricité par exemple, on arrivera à simplifier l'utilisation de la domotique dans ses applications quotidiennes. Prenons l'exemple des canalisations d'eau. Dans le passé, très peu de pièces ou d'étages des habitations étaient pourvus de conduites d'amenée d'eau; aujourd'hui l'eau circule à tous les niveaux des logements et tout le monde trouve cela normal. Nous devons faire en sorte qu'il en soit de même pour la domotique.

Un des aspects fondamentaux de la réflexion est la "durée de vie" des applications domotiques. Pour que la domotique ne devienne pas trop rapidement obsolète, il importe que le secteur technologique réfléchisse à la création de concepts modulables dans lesquels on peut construire et rénover de manière continue. On n'évitera pas la création de nouveaux produits avec de nouvelles fonctions - il suffit de voir l'évolution sur le marché des téléphones ou ordinateurs portables - mais il faut veiller à ce que les produits ou modules de base intégrés dans les logements restent efficaces et adaptables à plus long terme.

Le coût et le financement des installations de domotique constituent également un aspect important à prendre en compte dans cette réflexion globale, tant d'un point de vue économique que du point de vue des individus ou de la société. La plupart des personnes âgées deviennent au fil des ans plus dépendantes, subissent les séquelles de maladies (chroniques), deviennent moins mobiles et se retrouvent souvent seules. Toutes pourraient être utilement secondées par la domotique mais toutes ne

pourront pas en financer l'installation. Il faudra donc réfléchir au niveau politique à la manière dont la société pourra financièrement aider les personnes qui n'en auront pas les moyens. Il s'agit là d'un important débat de société où la discussion doit être étendue aux formes d'habitat individuel et collectif et à la manière d'équilibrer le coût sociétal et les coûts individuels.

## Des centres de connaissances

Enfin, n'oublions pas l'importance du partage de la connaissance et de la communication dans ce domaine. Il est essentiel de créer des centres de connaissances en matière de domotique, auxquels tous les intéressés - maîtres d'ouvrage, entrepreneurs, architectes, décideurs politiques, ... - pourront s'adresser. Aujourd'hui les gens qui visitent des salons de la construction viennent s'informer sur les matériaux, les produits, les nouveautés, ... Il faut faire de même avec la domotique en créant de manière structurelle des "points d'information" qui permettront de promouvoir l'intégration de la domotique dans le quotidien. Ces centres faciliteront par ailleurs le dialogue sur tout ce qui peut servir aux utilisateurs de demain et sur le développement d'une connaissance globale couvrant non seulement les aspects techniques mais aussi les connaissances en sciences sociales, celles des professionnels de la santé, des architectes, les procédés de construction, etc.

Dans ce domaine du partage de la connaissance, le secteur de la construction dispose déjà d'une solide expérience car il fonctionne sur la base d'une concertation et d'une collaboration entre plusieurs groupes de personnes et de disciplines différentes. Il faut profiter de cette expérience pour l'étendre aux aspects liés à la domotique. Cette approche est sans doute la meilleure manière d'aboutir à une intégration de la technologie dans le bâtiment qui réponde le mieux aux besoins des personnes concernées et qui soit économiquement rentable. ■

# Accessibilité et adaptabilité: une amorce d'innovation dans la construction de logements

**L'accessibilité du milieu bâti et l'adaptabilité de la construction et du logement sont des concepts qui retiennent de plus en plus l'attention depuis quelques années. Cette tendance est naturellement liée au vieillissement de la population et aux besoins spécifiques des seniors. D'autres influences jouent également: toutes les personnes à mobilité réduite (femmes enceintes, jeunes parents poussant une voiture d'enfant, enfants en bas âge, personnes souffrant d'un handicap temporaire ou permanent, etc.) sont en effet intéressées par une meilleure accessibilité de l'environnement bâti. Ce constat a d'ailleurs donné naissance, dans toutes les régions du pays, à une nouvelle réglementation qui impose des exigences en matière d'accessibilité de la partie publique de l'environnement bâti.**

*Contribution de Jan DESMYTER  
et de Stefaan DANSCHUTTER,  
ingénieurs au CSTC.*

Les concepts d'accessibilité et d'adaptabilité valent aussi, bien entendu, pour la partie privée des bâtiments et pour les habitations, où ils contribuent grandement à la facilité d'utilisation, au sentiment de confort et à la sécurité de l'habitat. Les nouveaux concepts de construction et de logement comme l'habitat évolutif, l'habitat kangourou, les résidences-services et l'habitat groupé peuvent en outre apporter une plus-value importante aussi bien pour l'individu, senior ou personne à mobilité réduite, que pour la société en général. Ces personnes peuvent en effet y vivre plus longtemps de façon autonome ou plus indépendante, ce qui entraîne par ailleurs d'importantes économies dans les dépenses de soins de santé.

La construction accessible et adaptable est en même temps un moteur d'innovation et de développement économique. Les besoins des seniors, dont le nombre augmentera de plus en plus, auront certainement un effet multiplicateur à cet égard. De nombreux procédés innovants vont apparaître à terme, tant sur le plan technologique que dans l'offre de services. Les nouvelles applications électroniques et les technologies d'assistance joueront sans doute un rôle important dans cette évolution mais le secteur de la construction pourra aussi y contribuer de manière essentielle: les nouveaux concepts et méthodes influenceront en effet les techniques de construction, le parc de bâtiments

s'adaptera aux services innovants, les nouveaux produits et technologies s'intégreront dans le bâti et dans les habitations en particulier, sans compromettre pour autant les autres impératifs, telles que les économies d'énergie et la prévention contre l'incendie.

## La recherche au sein du CSTC: de nombreux projets

L'accessibilité et l'adaptabilité sont des éléments majeurs du pilier social de la recherche d'une construction durable. Rien d'étonnant dès lors à ce que le CSTC, qui travaille depuis longtemps sur ce dossier, ait pu accumuler une solide expérience à travers une série de projets. C'est le cas notamment du projet subventionné par l'IWT<sup>5</sup> sur la stimulation de l'innovation thématique en matière "d'accessibilité, d'adaptabilité et d'innovation dans la construction du logement". L'attention s'est notamment portée dans ce projet sur l'accessibilité des escaliers, le détail des seuils, la problématique de la sécurité et de l'évacuation et l'importance de l'éclairage, des couleurs et du contraste dans les bâtiments.

De son côté, le projet européen 6 KP POLIS<sup>6</sup>, a permis au CSTC de mener à bien des recherches en vue de soutenir la politique d'accessibilité<sup>7</sup> et de contribuer à un travail de normalisation dans le cadre d'ISO TC59 SC16<sup>8</sup>. Le CSTC s'est aussi engagé, plus récemment, dans un travail de normalisation, notamment par le suivi de l'initiative CEN/BT WG 207<sup>9</sup> qui a vu le jour à la demande de la Commission européenne et qui est surtout axée sur la définition des exigences d'accessibilité dans le cadre des adjudications publiques.

Un "Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable" a également été publié fin 2008<sup>10</sup> avec l'appui du gouvernement wallon et en collaboration avec la Confédération Construction wallonne (CCW), la Société wallonne du logement (SWL), le Collectif accessibilité

<sup>5</sup> L'Institut de promotion et d'innovation par la science et la technologie en Flandre.

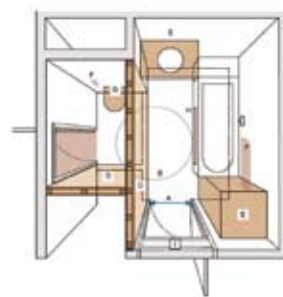
<sup>6</sup> Projet intitulé "Decision support tools and policy initiatives in support of a universal design of buildings".

<sup>7</sup> Les principaux résultats ont été résumés dans le dossier n° 3/2006-cahier 4 "Politique d'accessibilité: au-delà des législations".

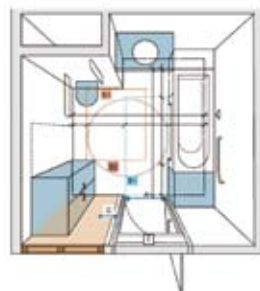
<sup>8</sup> Accessibility and usability of the built environment.

<sup>9</sup> "Accessibility in built environment".

<sup>10</sup> Le guide peut être téléchargé sur: [http://www.cstc.be/homepage/download.cfm?dtype=publ&doc=Guide\\_logement\\_adaptable.pdf&lang=fr](http://www.cstc.be/homepage/download.cfm?dtype=publ&doc=Guide_logement_adaptable.pdf&lang=fr).



De la salle de bains adaptable...



à la salle de bains adaptée

Wallonie-Bruxelles (CAWaB) et le Centre d'information et de formation des formateurs pour l'Université de Liège (CIFFUL). Ce guide est devenu un ouvrage de référence qui illustre la réalisation de nombreux détails conceptuels et techniques. Outre les 10 critères essentiels pour les habitations adaptables et accessibles, le guide contient des directives concrètes et des esquisses planifiées pour des salles de bains, cuisines, chambres, terrasses, escaliers, etc... Son objectif est de répondre aux questions spécifiques que se posent les auteurs de projets, les architectes, les entrepreneurs, les maîtres d'ouvrage et les administrations locales.

Accessibilité et adaptabilité des bâtiments supposent aussi de s'intéresser à la prévention incendie et à l'évacuation en cas de calamité. Des stratégies d'évacuation adaptées sont en effet indispensables pour les seniors et les personnes à mobilité réduite. Le CSTC (avec le soutien de l'IWT et en collaboration avec PHL, TMLeuven et In-HAM) travaille pour le moment sur un modèle intégré permettant d'évaluer l'accessibilité, la prévention contre l'incendie et l'évacuation des bâtiments.

Les entreprises qui s'inscrivent dans cette tendance sont stimulées et accompagnées par le CSTC dans leurs développements. Cette approche est notamment facilitée par la reprise de la problématique de l'accessibilité comme un des champs d'action prioritaires de la Guidance Technologique Eco-construction & Développement

Durable, soutenu par l'IWOIB-IRSIB et réalisé avec la CCB-C. Les incitants, l'information et l'accompagnement d'entreprises constituent aussi l'un des objectifs du projet EFRO "Vlaams Netwerk Toegankelijk Bouwen" où, le CSTC et ses partenaires Enter et In-HAM, cherchent à réunir l'expertise disponible sur les thèmes accessibilité et Universal Design ([www.toegankelijk.be](http://www.toegankelijk.be)). A travers une participation active et un partenariat avec les entreprises et secteurs concernés dans des réseaux thématiques, ce projet pourrait donner lieu à des solutions innovantes susceptibles d'améliorer l'accessibilité de l'environnement bâti.

### Illustration des défis

Les projets de recherche et les autres activités du CSTC portent autant sur la construction d'habitations que sur celle de bâtiments accessibles à un plus large public. Les défis à résoudre en termes de techniques de construction constituent chaque fois le point de départ du projet. Même si certains problèmes techniques paraissent évidents - comme par exemple la différence de niveau ou le seuil qui ne peuvent pas dépasser 2 cm - des solutions techniques solides devront toutefois être conçues pour rencontrer cette exigence, d'autant qu'il n'existe pas toujours un espace suffisant pour réaliser un plan incliné et un espace recouvert.

La demande individuelle de l'utilisateur du bâtiment intervient également dans la construction d'habitations.





Cette demande est fortement liée à la personne et peut évoluer dans le temps. Une habitation accessible ou adaptable n'est cependant jamais une habitation construite sur mesure. Les habitations adaptables et accessibles cherchent en effet à offrir le plus grand dénominateur commun répondant aux besoins de confort et d'autonomie du plus grand nombre possible d'habitants potentiels. Les termes "design-for-all" et "universal design" sont fréquemment utilisés dans ce contexte. Ils soulignent ainsi d'emblée toute l'importance de la phase de conception au cours de laquelle beaucoup de choses peuvent être réalisées.

### L'importance de la traduction conceptuelle

Une habitation traditionnelle en Belgique se compose généralement d'un rez-de-chaussée et d'un étage, le rez-de-chaussée comportant souvent un garage. Un exemple de construction sur un mode adaptable peut consister à équiper le garage de manière à ce qu'il puisse être transformé en chambre et en local sanitaire dans une phase ultérieure. Les seniors pourront ainsi, le moment venu, vivre en permanence au rez-de-chaussée. Une telle habitation est évolutive. En outre, si l'étage est adapté pour y accueillir d'autres occupants, des amis, des connaissances ou de la famille, on obtient même un exemple type d'habitat kangourou.

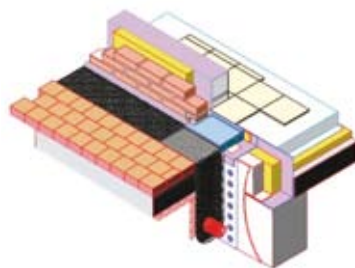
Une telle démarche suppose bien entendu que les mesures soient prises lors de la conception de l'habitation pour

permettre de telles adaptations ultérieures à un faible coût économique et écologique. Des dispositions peuvent ainsi être prises dans les domaines suivants:

- Les conduites d'alimentation et d'évacuation des installations sanitaires.
- Le volume protégé de l'habitation. En intégrant directement le garage dans ce volume, des travaux d'isolation complémentaires ne seront plus nécessaires par la suite.
- La création d'une différence de niveau suffisante entre le sol du garage et le reste de l'habitation. De cette manière, une chape peut être posée et des câblages électriques supplémentaires ou d'autres raccordements pourront y être intégrés.
- Prévoir un espace suffisant et concevoir le rez-de-chaussée de manière à ce qu'il soit aisément accessible et adaptable, et si ce n'est pas possible, prévoir l'organisation d'un transport vertical à l'intérieur de l'habitation, par exemple en prévoyant une possibilité d'accès séparé au niveau supérieur ou l'intégration d'un ascenseur dans la cage d'escaliers.

L'intégration de certains éléments conceptuels dès le départ de la construction du logement permet d'éviter des interventions ultérieures plus lourdes et plus coûteuses. Dans un concept d'habitation adaptable, il est essentiel d'avoir une idée précise de la situation souhaitée avant et après l'adaptation.

*Schéma:  
Seuil accessible  
avec revêtement  
extérieur imperméable  
et exécution d'un  
système de drainage  
et d'évacuation au pied  
du seuil*



## La transposition technique

Rendre une habitation accessible ou adaptable nécessite, on l'a vu, une transposition dans les techniques de construction. Il faut notamment concilier les impératifs d'accessibilité avec d'autres exigences techniques, telles que l'étanchéité au vent et à l'eau, la sécurité anti-effraction, l'acoustique, la prévention incendie, ou esthétiques. Il importe également de dresser un inventaire le plus complet des souhaits de l'utilisateur final et de pouvoir ensuite les traduire en termes d'exigences techniques.

L'accessibilité des menuiseries extérieures est fondamentale dans ce contexte. Rendre une porte d'entrée accessible signifie notamment que l'écart de niveau entre l'environnement intérieur et extérieur ne peut pas dépasser 2 cm. D'un autre côté, des exigences en matière d'étanchéité à l'air de la porte d'entrée doivent être respectées, d'autant plus que les performances énergétiques des habitations ont pris une plus grande importance, et les infiltrations d'eau ou autres problèmes d'humidité doivent être évités. Le CSTC poursuit ses recherches sur l'accessibilité des menuiseries extérieures pour diverses situations d'intégration à la construction et différents types de menuiseries. L'examen de la question ne se limite pas au choix de la menuiserie. Il porte aussi sur le raccord avec le gros œuvre et sur la finition du pied de mur. Le CSTC a consacré deux dossiers<sup>11</sup> à cette

thématique et il s'efforce, par le biais de la refonte de notes d'information techniques, d'apporter des réponses à ces exigences généralement contradictoires.

Le choix est souvent fait d'équiper une habitation adaptable ou évolutive de cloisons légères du fait qu'elles peuvent être démontées plus aisément en fonction des besoins<sup>12</sup>. Une distinction est à faire, dans les cloisons légères intérieures, entre les cloisons fixes et les cloisons démontables ou déplaçables. Les matériaux ne peuvent en principe pas être réutilisés après la démolition de la paroi fixe alors qu'ils peuvent l'être pour les parois démontables. Les parois démontables doivent, dans le cadre d'une adaptabilité optimale, être placées au-dessus de la chape et de la finition du plancher qui sont réalisées en continu. Les systèmes de parois démontables n'étant généralement pas adaptés pour l'intégration de conduites électriques ou autres, il convient de prévoir l'emplacement de ces conduites à d'autres endroits ou d'élaborer des solutions adaptées. Il importe également de tenir compte des autres exigences qui sont liées au domaine d'application et à la sollicitation des cloisons légères. Ainsi, s'agissant d'une toilette, d'une douche ou d'une baignoire, les cloisons à placer doivent pouvoir supporter la fixation de colliers.

L'aménagement intérieur des bâtiments et habitations, en particulier dans le domaine des jeux de lumière, de l'éclairage, de la couleur et des contrastes, est un autre

<sup>11</sup> Dossier CSTC "Accessibilité des menuiseries extérieures - Partie 1", n° 4/2006; Dossier CSTC "Accessibilité des menuiseries extérieures - Partie 2", n° 1/2007.

<sup>12</sup> Plus d'infos sur les cloisons démontables dans les publications CSTC suivantes: Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable et Note d'information technique 233: Cloisons légères.

<sup>13</sup> Voir Dossier CSTC n° 3/2009, Cahier 12, "Eclairage et contrastes pour les personnes malvoyantes".

élément pertinent de l'accessibilité et du confort, surtout pour les personnes malvoyantes et daltoniennes<sup>13</sup>. Grâce à la lumière et aux couleurs, des bâtiments complexes tels que des hôpitaux peuvent être rendus compréhensibles et les habitations peuvent être davantage sécurisées. Outre un éclairage adapté, des paramètres tels que l'uniformité de l'éclairage, la répartition équilibrée des luminances, la prévention de l'éblouissement et l'application correcte des contrastes sont très importants.

## Les exigences de l'utilisateur final

Une habitation adaptable doit permettre de formuler une réponse aux besoins actuels et futurs des habitants. Cet aspect personnel des besoins est sans aucun doute le plus difficile à prévoir et il peut de surcroît évoluer dans le temps.

Un exemple de cette difficulté est l'adaptabilité de l'escalier pour l'installation d'un "ascensiege" ou d'une plate-forme élévatrice. Une personne souffrant des jambes préférera le placement d'un "ascensiege". L'utilisateur de fauteuil roulant, par contre, donnera la préférence à une plate-forme élévatrice. Ces appareils entraînent toutefois des exigences différentes dans la réalisation de l'habitation, en particulier au niveau de l'escalier et par rapport à l'espace disponible à prévoir au-dessus et en dessous de l'escalier. Il est préférable dans certains cas, pour autant que l'espace disponible le



permette, de n'utiliser que le rez-de-chaussée de son logement.

## La rénovation: le défi du futur

Le plus grand défi du futur réside sans doute dans l'adaptation du parc immobilier existant, qui est, en moyenne, plus vieux que dans la plupart des pays européens. Le pourcentage de renouvellement du parc belge est relativement bas, environ 1 à 1,5% par an. Si l'intervention lors de la conception et le recours aux technologies nouvelles permettent de résoudre bon nombre de problèmes d'adaptabilité dans la construction neuve, la mission se révèle bien entendu beaucoup plus délicate lors de la rénovation d'une habitation existante.

Rendre l'habitat existant plus accessible et permettre son adaptation aux besoins évolutifs des habitants, à un coût acceptable, est une action prioritaire, plus particulièrement en milieu urbain, où le parc de logements est ancien et où la place manque. Le problème devient urgent si l'on ne veut pas que la mixité sociale entre jeunes et vieux, personnes aisées et moins aisées, à mobilité réduite ou non soit remise en question. Les technologies nouvelles et innovantes constituent dans ce domaine un élément de la solution. ■

# La qualité dans l'adaptabilité des logements: l'application du système VALIDEO

**Les constructions ont, de tous temps, constitué une représentation concrète du degré de développement culturel et technique des sociétés, à l'attention non seulement des contemporains mais aussi des générations futures. Les grands ouvrages ont marqué le temps de leur empreinte.**

*Contribution de  
Louis LARET, Head of Sustainable  
Development Department SECO.*

Plus modestement, les bâtiments "ordinaires", en particulier les logements, ont cumulé un savoir peut être moins visible mais néanmoins des plus ingénieux; une ingéniosité résultant de contraintes multiples, notamment la limitation des moyens. Ainsi, l'histoire des techniques constructives en fonction des différents environnements de notre planète montre cette faculté d'adaptation qui a toujours été mise en œuvre.

Contrairement à l'image reçue, le milieu de la construction est celui qui met le plus rapidement en application toute innovation pour autant qu'elle puisse être disponible à grande échelle et à faible coût. Pour s'en convaincre, il suffit d'observer sur quelques décennies les développements des marchés de la baie vitrée, alliant des menuiseries et des vitrages de plus en plus sophistiqués afin de répondre aux divers besoins qui se font jour.

## La construction durable

Aujourd'hui, le développement explosif des sociétés humaines compromet l'avenir de notre planète.

Le secteur de la construction conscient du problème et responsable s'adapte une fois de plus pour apporter rapidement des réponses et s'engage résolument dans la voie du développement durable. Construire durablement signifie prendre en compte tous les aspects liés à une construction, dans une approche globale, qui englobe tous les cycles de vie depuis les matériaux jusqu'à l'ouvrage entier, intégré dans son milieu. Le "durable", c'est une vision holistique qui doit conduire à l'équilibre entre les trois piliers que sont le social, l'environnement et l'économie.

Une méthode pour rencontrer ces objectifs consiste à définir "un référentiel de la construction durable", c'est-à-dire un guide avec des critères permettant d'évaluer les performances d'une construction dans son ensemble au cours du temps.

A côté d'initiatives ayant conduit à l'adoption de différents systèmes au plan international (BREEAM (UK), LEED (US), HQE (FR)), les partenaires SECO, CSTC et BCCA ont uni leurs forces pour créer un

système, dénommé VALIDEO, basé sur un référentiel belge de la construction durable. Ce dernier né est toutefois à vocation européenne parce qu'il inclut les systèmes préexistants. Sa vocation est sa compatibilité internationale.

## Le référentiel VALIDEO

Très succinctement, VALIDEO propose un ensemble de services permettant d'apporter au secteur belge de la construction une certification reconnue de la réalité des performances d'une réalisation ou des compétences d'une organisation.

Etant donné la diversité de la typologie de la construction (tertiaire, résidentiel, construction nouvelle ou rénovation, ...) et de la variété des services proposés, le système définit à chaque fois les référentiels adaptés à la nature des diverses prestations et les modalités d'application. Chaque référentiel doit également évoluer en fonction des innovations et de l'amélioration des performances.

La cohérence des différents référentiels et de leur évolution, est assurée par une base commune générique: "le référentiel générique".

Cette base définit les grands principes qui sous-tendent l'ensemble du système et fixe les caractéristiques essentielles auxquelles doivent répondre tous les référentiels.

Il s'agit en premier lieu d'une structure permettant une vision globale sur l'ensemble des aspects de la construction durable. Cette structure fait émerger quatre thèmes traitant de l'intégration du bâti dans le site, de son impact environnemental au cours de la vie du bâtiment, du confort et du bien-être de l'occupant ainsi que de son intégration dans la vie en société.

## Quatre thèmes majeurs

Les deux premiers thèmes "SITE ET CONSTRUCTION" et "GESTION" traitent de l'impact du bâtiment par rapport à son milieu extérieur.

Le premier thème "SITE ET CONSTRUCTION" concerne globalement l'empreinte du bâtiment sur le site, tant par son implantation (site et valorisation), par le prélèvement de matière effectué pour le construire (matériaux), qu'ensuite lors de la phase de construction (chantier) et, son aptitude à une vie future, rénovations et réaffectations (adaptabilité).

Le second thème "GESTION" se polarise sur l'impact environnemental lors de l'exploitation: énergie, eau, entretien-maintenance et gestion des déchets en exploitation.

Les deux autres thèmes concernent plus particulièrement les usagers du bâtiment dans ce qui caractérise leur bien-être physique "CONFORT ET BIEN-ETRE" et pour ce qui concerne leur contexte sociétal "VALEUR SOCIALE".

Le thème "CONFORT ET BIEN-ETRE" prend en compte la qualité de vie des utilisateurs selon les différents aspects du confort: hygrothermique, visuel et acoustique, pour traiter ensuite les aspects de la santé et du bien-être (qualité de l'air, de l'eau, des espaces).

Le thème, "VALEUR SOCIALE", situe le bâtiment dans son contexte social, du point de vue de l'utilisateur (lieu de vie), tout en tenant compte des interactions avec le monde extérieur (mobilité, accessibilité et sécurité). Avec l'aspect lieu de vie, on prend en compte tout élément du cadre de vie qui va au-delà des fonctionnalités minimales. Ensuite, avec la mobilité, on situe l'intégration du bâtiment dans le

réseau de communication, et avec l'accessibilité, on prend en compte la facilité pour toute personne, quelles que soient ses difficultés, de pouvoir participer normalement à la vie du bâtiment. Enfin, le bâtiment reste un abri pour ses occupants et il faut pouvoir juger jusqu'où il peut assurer cette fonction.

## L'importance de l'adaptabilité du logement

Par rapport aux systèmes plus anciens d'autres pays, VALIDEO a voulu mettre en évidence "l'adaptabilité" en lui consacrant explicitement une rubrique. Même si cette propriété est difficile à objectiver, elle a paru suffisamment importante car elle affecte à des degrés divers tous les autres aspects. En effet, comme nous l'avons montré, la capacité à s'adapter est l'un des fondements majeurs de la durabilité et est, entre autre, fortement lié à l'entretien et à la maintenance.

Dans le système belge, l'adaptabilité ou faculté à évoluer se traduit par des critères permettant d'évaluer ce potentiel au niveau de la structure et de l'enveloppe, des équipements, des fonctionnalités des espaces et de leur aménagement. Tous ces points pris en compte dès le début d'un projet permettent de produire un ouvrage plus flexible, donc plus durable, souvent sans surcoûts excessifs, y compris dans les cas où on envisage des évolutions des fonctions d'usage.

Pour fixer les idées, précisons un peu plus chacun de ces points:



- **L'adaptabilité dans l'aménagement des espaces et des circulations** prend en compte les possibilités de réaménager, les possibilités de modifier les fonctions des espaces, les contraintes des cloisonnements, l'impact sur l'accessibilité (très important en logement étant donné le vieillissement de la population et le maintien à domicile), etc.
- **L'adaptabilité des équipements** traite du réseau de distribution (gainage et accès), des possibilités d'ajout ou de modification d'unités de production, d'unités terminales, des connections par zones et des réglages locaux en fonction de la modularité; idéalement les équipements devront être accessibles, modifiables, réglables, remplaçables (ce qui permet par la suite d'utiliser les nouvelles technologies plus performantes), programmables et compatibles.
- **L'adaptabilité de l'enveloppe**, point important et plus difficile à maîtriser, considère les possibilités d'amélioration et de remplacement, aspects très liés aux techniques constructives utilisées, le changement possible partiel ou total de fonction, l'allongement du temps de vie, ...
- **L'adaptabilité de la structure** constitue bien entendu l'aspect le plus difficile à prendre en compte; il se base sur la modularité et est en forte interaction avec la technique choisie pour l'enveloppe (une structure indépendante ou

partiellement indépendante de la façade permet plus facilement des transformations); si cela a du sens, on doit pouvoir envisager la possibilité d'extension, tant au niveau de l'emprise au sol que verticalement.

On peut ainsi mieux juger de l'importance de ces différents aspects lorsqu'ils sont pris en compte dès le début de la réflexion portant sur un projet tant pour le neuf que pour la rénovation.

Avec l'exemple de l'adaptabilité, on constatera que, VALIDEO permet de guider les acteurs d'un projet tout au long de leur cheminement dans le but de produire une construction qui reflète exactement ce qui est souhaité, avec la garantie que les performances certifiées sont conformes à la réalité.

Ce système d'évaluation et de certification permet d'objectiver les performances à partir de référentiels adaptés au contexte. Il permet, s'il est utilisé dès le début d'un projet de construction (ou de rénovation) de détecter très tôt d'éventuels points non pris en compte ou plus faibles du projet, et de prendre le cas échéant les dispositions adéquates pour y remédier en connaissance de cause.

L'évaluation explicite de l'adaptabilité du bâtiment par rapport à sa vie future en constitue une caractéristique qui est clairement objectivée, garantissant ainsi une plus-value de durabilité évidente, tant dans l'usage que sur la pérennité de la valeur immobilière. ■

# Le statut unique du travailleur salarié, réforme majeure du droit du travail





# L'objectif n'est-il pas trop ambitieux?

**L'harmonisation des statuts de l'ouvrier et de l'employé est au centre de l'actualité sociale depuis plusieurs mois. L'objectif annoncé des partenaires sociaux au plan interprofessionnel est d'aboutir à un règlement de ce dossier par la voie de la concertation. Ce n'est certes pas la première fois que la question épineuse des statuts est inscrite à l'agenda de la concertation sociale, mais, contrairement aux tentatives du passé, l'effort entrepris semble, cette fois, plus sérieux et la volonté d'aboutir plus réelle, même si les écueils restent très importants.**

L'harmonisation des statuts de l'ouvrier et de l'employé est une démarche qui revient à abolir toutes les différences qui existent aujourd'hui entre le statut de l'ouvrier (travailleur manuel) et celui de l'employé (travailleur intellectuel) et à créer un statut unique où tous les droits des travailleurs salariés seront identiques et où les différences de traitement entre travailleurs devront être strictement motivées par des raisons objectives, comme par exemple l'appartenance à des secteurs d'activité distincts, la nature du travail presté ou encore les conditions d'exercice de ce travail.

Une démarche d'harmonisation entraîne par ailleurs un bouleversement du paysage institutionnel qui structure depuis des décennies les relations que les employeurs et leurs représentants entretiennent avec les syndicats et les délégués des travailleurs.

On le voit, l'harmonisation des statuts existants conduit à une réforme fondamentale du droit du travail et des relations collectives du travail. L'ampleur de la tâche à mener et l'importance des conséquences qui en résulteront permettent de comprendre le degré de difficulté que les partenaires sociaux devront s'efforcer de surmonter pour réaliser cette harmonisation.

L'objectif n'est-il pas trop ambitieux? Les parties verront jusqu'où il est possible d'aller dans la concertation. A défaut d'une harmonisation complète, elles pourraient décider de se limiter à un rapprochement des statuts ou à une harmonisation partielle qui laisserait subsister les deux catégories de travailleurs.

On invoque souvent, dans ce contexte, que la distinction entre ouvrier et employé demeure une curiosité du système social belge et qu'elle a pratiquement disparu dans la plupart des autres pays européens. Rien n'est moins vrai. Un examen attentif des systèmes sociaux des pays voisins montre que cette distinction subsiste. Il est exact que la législation dans de nombreux pays ne fait plus de différence entre l'ouvrier et l'employé. Mais la distinction réapparaît toutefois dans les statuts conventionnels. Les régimes sociaux définis par conventions collectives de travail comportent de nombreuses différences selon que le travailleur est un ouvrier, un employé ou encore, comme c'est le cas en France, un cadre.

L'analyse qui suit pose les enjeux et défis de la concertation sociale sur l'harmonisation des statuts, plus particulièrement pour le secteur de la construction. Elle énonce également les grandes orientations que la Confédération entend mettre en avant dans la recherche de solutions adaptées à la création d'un statut unique.

# Un véritable défi pour le secteur de la construction



En tant que secteur à forte majorité d'ouvriers, la construction n'est pas un secteur demandeur d'une harmonisation des statuts de l'ouvrier et de l'employé, dont on sait qu'elle conduira à un accroissement des coûts sociaux du secteur. La création d'un statut unique entraînera en effet un relèvement de certains droits individuels des ouvriers, dont le niveau est actuellement bien inférieur à celui des employés.

Sous cet angle précis de l'analyse immédiate coût/profit de l'opération, la construction n'a manifestement aucun intérêt à la création d'un statut unique.

Mais cette analyse doit être complétée par d'autres éléments de réflexion. Tout d'abord, la création d'un statut unique doit pouvoir s'accompagner d'un volet de mesures destinées à compenser le surcoût de l'opération pour les secteurs ouvriers. On le verra dans la suite de cette contribution, la compensation des coûts additionnels est une revendication majeure de la Confédération dans le cadre du règlement du dossier. Ensuite, l'opération d'harmonisation comporte certains aspects positifs, comme par exemple le renforcement de l'attractivité du secteur de la construction sur le marché du travail et la simplification de la gestion des données sociales des travailleurs dans les entreprises. Sous cet angle plus large, et pour autant

que la question du surcoût puisse être maîtrisée, la construction a un intérêt à la création du statut unique.

Enfin, il faut aussi tenir compte des pressions sociales et de l'agenda politique. Plusieurs initiatives en faveur de l'harmonisation ou du rapprochement des statuts ont été prises dans divers milieux (notamment le parlement et le monde académique) au cours des quinze dernières années avec pour objectif de faire avancer le débat sur la suppression des différences entre les deux statuts, en particulier celles considérées comme discriminatoires dans le chef des ouvriers. Les partenaires sociaux ont, de leur côté, cherché à gagner du temps en inscrivant ce thème à plusieurs reprises à l'ordre du jour de leurs discussions relatives aux accords interprofessionnels mais sans y avoir jamais réellement consacré l'attention nécessaire.

Les reports successifs de la concertation sociale risquent, à terme, de miner la crédibilité des partenaires sociaux quant à leur capacité à négocier un accord sur le thème de l'harmonisation des statuts. Le risque de voir le dossier se régler à un autre niveau ou d'une autre manière serait alors réel et les conséquences pour les secteurs ouvriers seraient moins favorables que dans le cadre d'une approche globale.



Deux types de démarches doivent être redoutées à défaut d'accord social. La première est celle de l'intervention législative par le biais de propositions de lois émanant de parlementaires ou de projets du gouvernement introduits dans le but de régler certains aspects spécifiques du statut des ouvriers qui sont considérés comme étant discriminatoires par rapport aux employés. Une telle approche ne viserait pas à créer un statut unique mais bien à renforcer progressivement le statut des ouvriers dans le but de le rapprocher de celui des employés.

La seconde démarche est d'une autre nature. A défaut de consensus sur une solution globale au cours des dernières années, les syndicats ont pris – et continuent de prendre – des initiatives visant à améliorer le statut de l'ouvrier. Ces initiatives ont notamment abouti à l'adoption, au plan interprofessionnel, de la CCT n° 75 allongeant les délais de préavis des ouvriers et, dans de nombreux secteurs, à la suppression progressive ou immédiate du régime du jour de carence. L'échec de la concertation actuelle amènerait les syndicats à poursuivre, en la renforçant, cette action de démantèlement du statut actuel de l'ouvrier.

Ces démarches ne sont pas favorables aux entreprises, en particulier celles des secteurs ouvriers, car elles entraînent nécessairement, si elles aboutissent, des coûts additionnels pour lesquels aucune compensation n'est offerte. Il est dès lors préférable de discuter du dossier dans le cadre d'une concertation sociale globale qui offre plus d'opportunités d'aboutir à un compromis acceptable pour toutes les parties. C'est dans ce contexte et pour ces raisons que la Confédération peut accepter d'entrer dans une négociation globale sur ce dossier.

## Une réforme en deux temps

L'harmonisation des statuts de l'ouvrier et de l'employé ne peut pas se réaliser en un seul mouvement. Elle comportera au moins deux phases successives qui seront menées à des niveaux de concertation différents.

La première phase, qui vient de débiter au plan interprofessionnel, a pour objet de supprimer les différences de statuts qui existent dans les lois et dans les conventions collectives de travail générales conclues au sein du Conseil national du travail. Les partenaires sociaux interprofessionnels, qui sont compétents pour ces matières, prennent en charge cette première phase.

La deuxième phase, dont la mise en œuvre dépendra du bon aboutissement de la première, sera menée au plan de chacun des secteurs d'activité par les partenaires sociaux de ces secteurs. Elle aura pour objet d'harmoniser les statuts conventionnels, c'est-à-dire les droits individuels et collectifs qui sont reconnus aujourd'hui de manière distincte aux ouvriers et aux employés par des conventions collectives de travail conclues au niveau des secteurs.

Un troisième mouvement pourra venir parachever l'harmonisation. Là où la tradition de négocier des accords d'entreprises est établie, les employeurs et les représentants des travailleurs dans les entreprises concernées seront amenés à rediscuter le cas échéant le cadre des conventions collectives de travail qui y ont été conclues.

# L'approche globale de la concertation



La Confédération travaille depuis près d'un an sur le dossier des statuts, et plus particulièrement sur les thèmes de ce dossier qui relèvent de la concertation interprofessionnelle. Le rapport des travaux fait au Conseil d'administration lors de la réunion extraordinaire du 10 décembre 2009 a permis de donner un mandat général sur les orientations que la Confédération devra suivre dans le contexte de la concertation interprofessionnelle sur l'harmonisation des statuts légaux.

Ce premier mandat permet à la Confédération d'aborder en connaissance de cause les discussions préparatoires à l'adoption d'une position définitive de la FEB sur les principaux éléments du statut légal unique du travailleur salarié, qui se dérouleront en 2010.

Un des aspects essentiels du dossier pour la Confédération réside dans la gestion des coûts supplémentaires que la création d'un statut unique ne manquera pas d'entraîner pour les secteurs ouvriers. Dans ce contexte, la Confédération plaide pour l'adoption du principe de la neutralité des coûts pour les secteurs ouvriers, ce qui suppose de rechercher des mécanismes de compensation des coûts liés à l'opération d'harmonisation des statuts.

## Propositions

Les mécanismes suivants peuvent être utilisés de manière cumulative pour parvenir à la neutralité budgétaire de l'opération d'harmonisation:

- Recherche des règles d'harmonisation les moins coûteuses pour les entreprises.
- Adoption de mesures de réduction des charges sociales pour les entreprises (dès que les finances publiques le permettront).
- Suppression ou adaptation de certains régimes sociaux devenus sans objet du fait de l'harmonisation, notamment dans les régimes sectoriels de sécurité d'existence.
- Application temporaire d'une modération salariale par le biais d'une imputation de certains coûts sur la norme salariale.
- Introduction de dispositifs de transition sur une longue période.
- Détermination d'un cadre clair et contraignant pour la 2<sup>ème</sup> phase d'harmonisation des statuts dans les secteurs d'activité (et dans les entreprises).
- Optimisation fiscale du régime des provisions pour passif social dans le cadre des nouvelles règles en matière de licenciement.



# Le règlement de certains droits individuels issus du contrat de travail

Deux thèmes, comportant des différences de traitement entre ouvriers et employés, sont abordés ici: la période d'essai et l'incapacité de travail.

## La période d'essai

L'application du régime de la période d'essai diffère selon la catégorie de travailleurs essentiellement par les différences de durées minimales et maximales de cette période. Elles sont respectivement de 7 jours et de 14 jours pour l'ouvrier, alors qu'elles sont fixées à 1 et 6 mois pour les employés, cette dernière durée maximale pouvant être portée à 12 mois pour les employés ayant une rémunération supérieure.

L'harmonisation de ces différences pourrait résulter d'une nouvelle approche de la période d'essai. Plutôt que de considérer, comme c'est le cas aujourd'hui, que la période d'essai n'existe que si elle expressément prévue par le contrat, il conviendrait d'inscrire dans la loi le principe selon lequel tout contrat de travail débute par une période d'essai de 6 mois, sauf disposition contraire à inscrire dans le contrat. La clause contraire pourrait porter tant sur le principe de la période d'essai que sur sa durée, qui pourrait être plus courte ou plus longue, mais limitée toutefois à 12 mois.

Durant la période d'essai les parties pourront mettre fin au contrat moyennant un préavis réduit de 7 jours.

## Incapacité de travail et salaire garanti

L'ouvrier comme l'employé ont droit en cas de maladie au paiement d'un salaire garanti pendant une période de 30 jours. D'importantes différences existent toutefois entre les deux statuts. Pour l'employé, la rémunération est à charge de l'employeur et est soumise au paiement des cotisations sociales.

Pour l'ouvrier, la rémunération est à charge de l'employeur à 100% pendant la première semaine et à 85,88% pendant la deuxième semaine. Les 15 jours suivants sont à charge de l'AMI, l'employeur devant encore payer un complément à l'intervention de l'assurance qui est égal à 25,88% de la rémunération.

Par ailleurs, un jour de carence est applicable pour les ouvriers lorsque la période d'incapacité dure moins de 14 jours. A noter que le régime du jour de carence a été supprimé (totalement ou partiellement) dans plusieurs secteurs par voie de conventions collectives de travail.

L'analyse des statistiques en matière d'absentéisme pour cause de maladie dans les entreprises de construction, menée sur la base d'un échantillon représentatif, fournit des indications utiles par rapport au taux d'absentéisme des ouvriers et à celui des employés ainsi que par rapport à la répartition des journées de maladie entre les quatre semaines couvertes par le salaire garanti.

Globalement, l'absentéisme des ouvriers, calculé par rapport au nombre annuel de journées de travail, est de l'ordre de 4% et celui des employés est inférieur à 2%.



### Maladie des travailleurs construction durant la période de salaire garanti

	Nombre annuel de jours d'absence par travailleur	Taux d'absence
Ouvriers	6,81	4,00%
Employés	2,26	1,30%

### Répartition des jours de maladie au sein de la période de salaire garanti

	Semaine 1	Semaine 2	Semaine 3	Semaine 4
Ouvriers	58,19%	20,95%	11,45%	9,41%
Employés	70,31%	15,36%	7,98%	6,35%

Source: Enquête Confédération Construction (moyenne 2006-2008).

Ces données sont utiles pour juger de l'importance du coût additionnel qui résultera de l'application de l'un ou l'autre des régimes de paiement du salaire garanti dans le cadre d'un statut unique. Elles permettent ainsi de se prononcer en connaissance de cause sur le choix du régime et d'opter pour celui qui permettra d'approcher au plus près la neutralité budgétaire pour les secteurs ouvriers.

Trois options peuvent être envisagées pour l'harmonisation du régime:

- Etendre le régime actuel des employés à tous les travailleurs: responsabilisation maximale au niveau des entreprises.
- Etendre le régime actuel des ouvriers à tous les travailleurs: régime mixte fondé sur la responsabilisation et la solidarité.
- Définir un nouveau régime à mi-chemin entre les régimes actuels, comme par exemple:
  - L'application du régime des ouvriers avec extension du salaire à 85,88% à charge de l'employeur à la 3<sup>ème</sup> semaine (régime dit de la 3<sup>ème</sup> semaine).
  - L'application du régime des ouvriers avec application de l'AMI et complément dès la 2<sup>ème</sup> semaine (régime dit de la 2<sup>ème</sup> semaine).

Les modalités de fonctionnement de ces différentes options sont synthétisées dans le tableau ci-après, par rapport au coût pour l'entreprise de chacune d'entre elles:

Coût employeur des jours de maladie, hors charges patronales (en pourcentage du salaire de base)				
	Semaine 1	Semaine 2	Semaine 3	Semaine 4
Système "employés"	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Système "ouvriers"	100,00%	85,88%	25,88%	25,88%
Système "troisième semaine"	100,00%	85,88%	85,88%	25,88%
Système "deuxième semaine"	100,00%	25,88%	25,88%	25,88%

Source: Confédération Construction, calculs propres.

Effet du changement du système d'indemnisation maladie (en pourcentage du salaire ordinaire)			
	Effet direct(*)	Effet indirect (**)	Total
Système "employés"	0,95%	-0,44%	0,51%
Système "ouvriers"	-0,08%	0,40%	0,32%
Système "troisième semaine"	0,13%	0,23%	0,36%
Système "deuxième semaine"	-0,47%	0,72%	0,25%

Source: Confédération Construction, calculs propres.

(\*): coût de la mesure en salaire direct à charge de l'employeur.

(\*\*): coût de la mesure en charges sociales à charge de l'employeur.



Que peut-on retenir de ces données?

- L'option de l'application du régime actuel des employés à l'ensemble des travailleurs dans un statut unique ne peut pas être retenue car son coût serait trop élevé pour les secteurs ouvriers. L'augmentation du coût direct à charge de l'entreprise dans les secteurs ouvriers ne sera en effet pas compensée par la diminution de la charge financière dans le régime de l'assurance maladie, dont le profit (une réduction de la cotisation AMI) devra être répercuté sur l'ensemble des secteurs ouvriers et employés.
- L'option "régime de la 3<sup>ème</sup> semaine" est plus acceptable dans la mesure où elle génère un coût supplémentaire limité à 0,36%: les entreprises supportent en application du régime proposé une augmentation de la charge directe du salaire garanti des ouvriers en semaine 3 et elles bénéficient d'une diminution du coût dans le salaire garanti des employés (les charges sociales en semaines 2 et 3 et le salaire plus les charges en semaine 4). L'ONSS perd les rentrées de cotisations des semaines 2 à 4 chez les employés, tandis que les

dépenses supplémentaires de l'AMI en semaine 4 pour les employés sont compensées par la suppression des dépenses en semaine 3 chez les ouvriers.

- Les options "généralisation du régime des ouvriers" et "régime de la 2<sup>ème</sup> semaine" sont les options les plus intéressantes pour le secteur de la construction.

Enfin, s'agissant du jour de carence, il est sans doute peu réaliste de croire que ce régime, qui n'est plus applicable aujourd'hui qu'à moins de 30% du nombre total des travailleurs, puisse être introduit pour les employés et réintroduit pour les ouvriers des secteurs où des conventions récentes en ont supprimé l'usage.

La seule solution envisageable dans le cadre de la création d'un statut unique est dès lors la suppression du régime du jour de carence pour autant qu'elle puisse se faire dans des conditions qui garantissent la compensation des coûts pendant une période transitoire suffisamment longue.



# Le paiement des pécules de vacances dans un statut unique



Les droits en matière de vacances sont similaires pour les deux catégories de travailleurs, sous réserve de quelques différences dans les modalités de calcul du pécule et de la détermination du nombre de jours de vacances (intégration ou non du 13<sup>ème</sup> mois dans la base de calcul, périodes de référence distinctes pour le calcul du pécule, règles distinctes en matière d'assimilations, ...). Ces différences n'ont pas d'incidence importante dans le cadre de l'opération d'harmonisation des règles en matière de vacances, en ce sens que des solutions techniques peuvent être trouvées sans trop de difficulté.

La grande différence dans les statuts actuels est celle du mode de paiement des pécules de vacances:

- une caisse de vacances paie aux ouvriers une fois par an (généralement en mai ou en juin) un chèque vacances qui comporte les simple et double pécules de vacances. Ce régime est financé par la cotisation "vacances" de 16,27% versée par les employeurs (la cotisation est trimestrielle dans la construction).
- l'employeur paie directement à ses employés le simple pécule de vacances, c'est-à-dire le salaire correspondant aux jours de vacances effectivement pris, et le double pécule de vacances versé une fois par an au mois de mai ou au mois de juin.

Le choix du mode de paiement des pécules de vacances aux travailleurs dans un statut unique doit se faire entre le paiement par une caisse de vacances ou le paiement par l'employeur. La solution d'un paiement mixte (le pécule simple par l'employeur et le pécule double par une caisse), proposée notamment par une organisation syndicale, ne

doit pas être retenue car elle entraîne une complexité administrative et une double gestion des données sociales en matière de vacances.

Le paiement par l'employeur a l'avantage de maintenir le lien direct entre le montant versé aux travailleurs et l'entreprise qui en supporte le coût. Le caractère salarial du pécule de vacances est ainsi renforcé.

Le paiement par la caisse de vacances est le mode de paiement habituel dans la construction pour plus de 80% des travailleurs. Il a l'avantage de décharger l'entreprise de la gestion sociale liée aux vacances des travailleurs et de garantir les paiements aux travailleurs même en cas de carence ou de faillite de l'entreprise.

La Confédération donne la préférence à la solution du paiement des simples et doubles pécules de vacances à tous les travailleurs par une caisse de vacances dans le cadre d'un statut unique.

Elle estime qu'une telle approche est à l'avantage des nombreuses PME du secteur notamment pour des raisons de gestion de leur trésorerie (étalement dans le temps de leurs cotisations) et de simplification dans la gestion des données sociales. Le système procure par ailleurs une garantie de paiement des pécules de vacances à l'ensemble des travailleurs, ce qui contribue à la qualité du statut social du travailleur de la construction.

Elle précise par ailleurs que le financement du régime de paiement par une caisse de vacances n'est pas plus élevé que celui de la gestion des paiements par le secrétariat social de l'employeur.

# L'attitude à adopter en matière de chômage temporaire



L'employeur peut mettre ses ouvriers en chômage temporaire en cas d'intempéries ou pour des raisons économiques. Il est dispensé du paiement de la rémunération et les ouvriers bénéficient d'une indemnité principale à charge de l'ONEm et, le cas échéant, d'une indemnité complémentaire, limitée dans le temps, à charge d'un Fonds de sécurité d'existence ou de l'employeur.

A l'inverse, l'employeur ne peut pas mettre ses employés en chômage temporaire en cas d'intempéries ou pour des raisons économiques. Les employés n'ont donc pas accès au régime du chômage temporaire et leur rémunération pendant les éventuelles périodes d'intempéries ou de difficultés économiques reste à charge de l'employeur.

NB: une mesure exceptionnelle de crise, limitée dans le temps et dans son application, a été adoptée en juillet 2009 afin de permettre la mise en chômage temporaire pour causes économiques du personnel employé dans les entreprises qui ont été préalablement reconnues en difficulté.

Le choix radical qui s'impose ici, à savoir étendre le régime du chômage temporaire à tout le monde ou le supprimer purement et simplement, amène à s'interroger sur l'utilité actuelle du régime pour les entreprises de construction. A ce propos, aucun doute n'est permis: la toute grande majorité des entreprises juge que le chômage temporaire est un outil de flexibilité indispensable pour leur permettre de faire face aux aléas climatiques et aux variations de la conjoncture.

Les statistiques confirment la place prépondérante du secteur de la construction dans l'utilisation du régime.

Le coût moyen du chômage temporaire des ouvriers (calculé sur la période 1998-2008) s'élève à 385 millions € par an, tous secteurs d'activité confondus. Ce coût est celui des allocations principales de chômage et ne porte donc pas sur les allocations complémentaires versées par un Fonds sectoriel ou par l'employeur.

La part de la construction dans le budget du chômage temporaire s'élève en moyenne - et hors période de crise - à 160 millions €, soit 41,5% du budget annuel total (23% pour les intempéries et 18,5% pour le chômage économique). Cette répartition cesse durant les périodes de crise, comme celle qui se poursuit actuellement, du fait que les secteurs industriels, plus durement frappés par la crise, prennent une part très importante dans l'utilisation du régime du chômage économique.

La construction est donc un secteur habituellement bénéficiaire d'un régime financé par l'ensemble des entreprises.

Le financement du régime est assuré pour partie (1/3) par une cotisation patronale spécifique, dont le montant varie chaque année (actuellement 0,15%), et pour partie par la cotisation patronale générale versée au régime chômage, les deux cotisations étant payées par l'ensemble des employeurs et des travailleurs du secteur privé au régime.

L'extension du régime de chômage temporaire aux employés n'aura qu'une incidence négligeable sur l'évolution du chômage intempérie. Elle aura par contre une incidence réelle sur le coût du chômage économique, dont l'importance dépendra de plusieurs facteurs:

l'attitude des entreprises face à la mise en chômage des employés, l'évolution de la conjoncture économique, les limitations apportées à l'application du régime une fois l'extension réalisée, ... (les chiffres disponibles sur la base de l'utilisation du régime de chômage temporaire de crise pour les employés montrent que, même en période de crise, la mise en chômage des employés est restée modérée).

La Confédération estime que la suppression du régime de chômage temporaire n'est pas une option envisageable dans le cadre de l'harmonisation des statuts. Le chômage temporaire est en effet une mesure de flexibilité indispensable pour les entreprises de construction. Il importe dès lors d'étendre le régime à l'ensemble des

travailleurs dans un statut unique mais de manière contrôlée et en limitant au maximum les coûts de l'extension par l'introduction de limitations à l'utilisation du régime.

Plusieurs formules de limitation du recours au régime peuvent être imaginées, y compris de manière cumulative. Le recours au chômage économique peut ainsi être limité pour tous les travailleurs à une durée maximale par année ou bien les entreprises individuelles peuvent être responsabilisées par la prise en charge d'une partie des coûts du régime (par exemple les indemnités complémentaires) ou par le paiement d'une cotisation chômage temporaire plus élevée pour les entreprises qui font appel plus fréquemment au régime ("bonus/malus").

## Les orientations en matière de licenciement dans un statut unique

Les différences dans les statuts actuels sont bien connues. Les plus marquantes – et aussi les plus délicates à harmoniser – ont trait à la durée des délais de préavis.

Ces durées sont courtes pour les ouvriers. En application de la CCT n° 75, elles évoluent de 35 jours, pour les ouvriers ayant une ancienneté de moins de 5 ans (et de plus de 6 mois) à 112 jours, pour les ouvriers ayant une ancienneté de plus de 20 ans dans l'entreprise.

Les délais applicables aux ouvriers de la construction sont plus courts encore: ils vont de 3 jours ouvrables, pour les ouvriers qui ont moins de 6 mois d'ancienneté, à 56 jours calendriers pour les ouvriers avec plus de 20 ans d'ancienneté.

Pour les employés, le délai minimum de préavis est de 3 mois par tranche entamée de 5 ans d'ancienneté dans l'entreprise. En outre, pour les employés qui ont un salaire au-delà de 30.000 €, le délai est calculé sur la base de critères supplémentaires à celui de l'ancienneté (grille Claeys).

### Les options théoriquement possibles

Quatre options sont théoriquement envisageables dans une opération d'harmonisation des statuts:

- Appliquer à tous les travailleurs le régime actuel des employés.
- Appliquer à tous les travailleurs le régime actuel des ouvriers.

- Trouver un équilibre à mi-chemin entre les délais actuels des employés et ceux des ouvriers.
- Créer un nouveau régime de licenciement sur la base des principes de protection de l'emploi et de la garantie des revenus du travailleur.

Il est manifeste que les deux premières options proposées ne sont pas raisonnablement envisageables et ne quitteront donc pas la sphère de l'approche théorique pure, même si les organisations syndicales, poussées par les centrales des employés, plaident ouvertement pour la généralisation du régime actuel des employés.

Le graphique ci-contre illustre les options suivantes: le régime actuel des ouvriers, le régime actuel des employés (régime de base), la proposition CSC (1 mois par année d'ancienneté) et un régime moyen de 0,6 mois de préavis par année d'ancienneté.

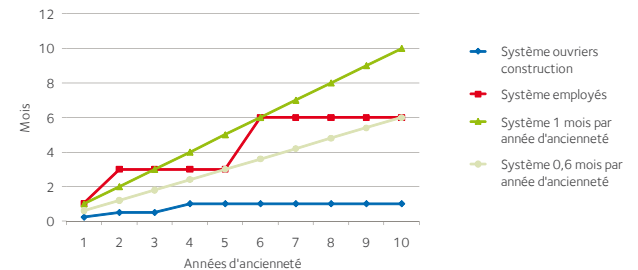
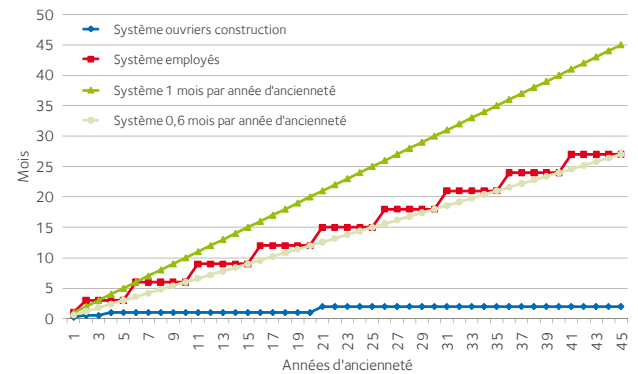
## Une analyse statistique macroéconomique

L'approche théorique doit être nuancée à la lumière de l'analyse menée par la Confédération sur la base des statistiques en matière de licenciement dans le secteur qui ont été collectées à partir d'un échantillon suffisamment représentatif.

De cette analyse, il résulte que le nombre moyen d'ouvriers licenciés chaque année dans les entreprises de construction est de l'ordre de 5 à 6% du nombre total d'ouvriers dans le secteur alors que le nombre moyen d'employés licenciés dans les entreprises de construction s'élève à près de 4% du nombre total d'employés du secteur.

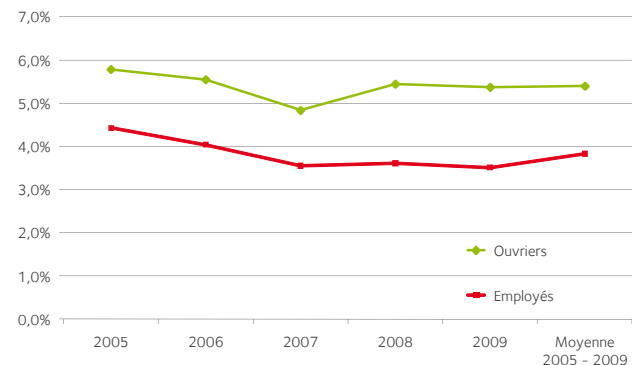
L'analyse porte également sur l'ancienneté moyenne du travailleur dans l'entreprise au moment de son licenciement. Ces données sont particulièrement utiles pour évaluer le coût que représente pour le secteur

## Délai de préavis en fonction de l'ancienneté



Source: Confédération Construction (calculs propres)

## Evolution du taux de licenciement



Source: Confédération Construction (calculs propres)

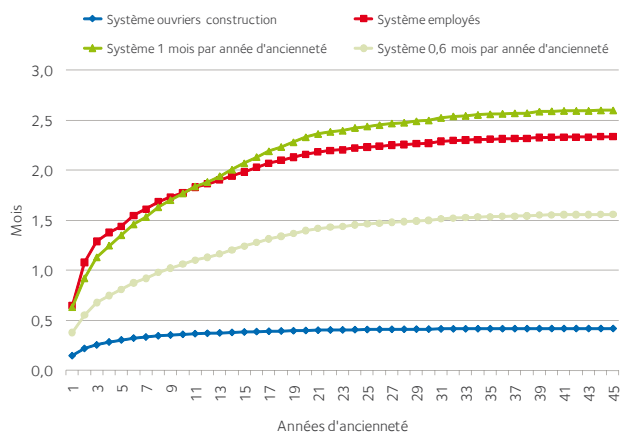
l'accroissement des délais de préavis à respecter en cas de licenciement.

Globalement, plus de 85% des licenciements d'ouvriers interviennent à un moment où le travailleur a moins de 3 ans d'ancienneté dans l'entreprise (40% ont moins de 6 mois).

## L'option du préavis moyen

Cette option consiste à définir une nouvelle grille des délais de préavis à respecter en cas de licenciement d'un travailleur dans un statut unique, qui établirait des délais moyens se situant à mi-chemin des délais actuellement applicables.

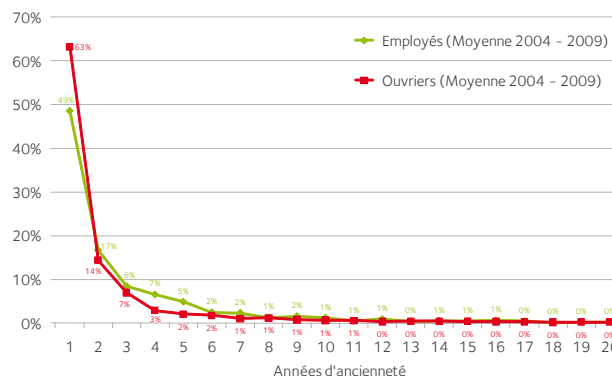
## Délai moyen de préavis Simulations\* pour les ouvriers



\* sur la base de la répartition des licenciements en fonction de l'ancienneté, selon la moyenne 2004 - 2009

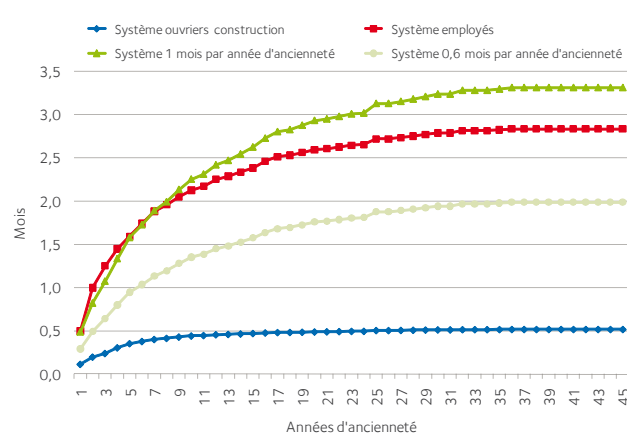
Source: Confédération Construction (calculs propres)

## Licenciements dans la construction (répartition en fonction de l'ancienneté)



Source: Confédération Construction (calculs propres)

## Délai moyen de préavis Simulations\* pour les employés



\* sur la base de la répartition des licenciements en fonction de l'ancienneté, selon la moyenne 2004 - 2009

Source: Confédération Construction (calculs propres)

Dans ce contexte, le coût macroéconomique d'un relèvement des délais de préavis pour les ouvriers sera relativement limité dans la construction puisque le nouveau délai de préavis à respecter pour des travailleurs ayant une ancienneté de moins de 5 ans devrait, selon la logique de la recherche d'un délai moyen, être inférieur à 2 mois.

Tenant compte des durées moyennes d'ancienneté au moment du licenciement dans une vision macroéconomique, le relèvement des délais de préavis, selon les hypothèses de base, aurait donc une incidence limitée.

Résultats de la simulation "adaptation des délais de préavis"*			
Scénario	Coût licenciement / Rémunération ordinaire		
	Ouvriers	Employés	Total
Système de base (ouvriers - employés)	0,2%	0,9%	0,4%
Système ouvriers construction	0,2%	0,2%	0,2%
Système employés	1,1%	0,9%	1,0%
Système 1 mois par année d'ancienneté	1,2%	1,1%	1,1%
Système 0,6 mois par année d'ancienneté	0,7%	0,6%	0,7%

Source: Confédération Construction (calculs propres).  
\* sur la base de la répartition des licenciements en fonction de l'ancienneté, selon la moyenne 2004-2009.

La recherche d'un préavis moyen semble être, dans un contexte macroéconomique, et exclusivement dans un tel contexte, une option défendable pour le secteur de la construction.

Il faut toutefois se garder de défendre cette approche dans le contexte socio-économique du secteur, constitué d'une très grande majorité de petites entreprises pour lesquelles, le licenciement d'un travailleur disposant d'une ancienneté plus élevée que la moyenne macroéconomique entraînerait des coûts supplémentaires rapidement insupportables pour l'entreprise.

Cette approche du préavis moyen est donc à déconseiller pour les secteurs ouvriers, dans la mesure où ces délais moyens seront de toute façon nettement supérieurs aux délais actuellement appliqués pour les ouvriers, en particulier dans la construction.

### L'option d'un nouveau régime de licenciement

La recherche d'un nouveau système de licenciement (partir de la "page blanche") constitue sans doute la meilleure solution pour aboutir à un statut unique en matière de licenciement des travailleurs. Ce serait par ailleurs l'occasion de mettre un terme à la "spécificité" belge de la longue durée des préavis des employés et de définir de nouvelles règles qui s'inscrivent davantage dans les standards européens en matière de licenciement.

L'idée pourrait être retenue de concevoir un nouveau système de licenciement, dont la finalité première sera d'assurer une garantie de revenus au travailleur licencié qui ne retrouve pas rapidement un travail et dont le fonctionnement pourrait reposer, en partie, sur l'intervention de l'assurance chômage.



Dans ce contexte, un nouveau régime pourrait reposer sur les trois volets suivants:

<p><b>Volet 1</b> Application pour tous les travailleurs licenciés d'un délai de préavis à prêter dans l'entreprise (ou à compenser par une indemnité de licenciement à charge de l'employeur).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendant la période d'essai de 6 mois: 1 semaine.</li> <li>• En dehors de la période d'essai: de 4 à 12 semaines selon l'ancienneté du travailleur.</li> </ul>
<p><b>Volet 2</b> Application, pour les travailleurs disposant d'une ancienneté minimale à définir, d'un avantage complémentaire sous la forme d'une indemnité de dommage moral non assujettie à cotisation et non taxable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant correspondant au salaire de 4 à 12 semaines selon l'ancienneté du travailleur (pour ceux qui ont une ancienneté minimale de 4 ans).</li> </ul>
<p><b>Volet 3</b> Application, pour les travailleurs disposant d'une ancienneté plus importante que celle du volet 2, d'un avantage complémentaire sous la forme d'une allocation complémentaire à l'allocation de chômage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allocation complémentaire pendant une période de 12 à 24 semaines maximum.</li> </ul>

## Financement

Il importe d'être attentif aux modalités de financement de ce nouveau régime de manière à ne pas peser trop lourdement sur la trésorerie des petites et moyennes entreprises qui verront leur coût de licenciement pour les ouvriers augmenter par rapport à la situation actuelle. Les modalités suivantes sont suggérées:

- **Volet 1:** à charge de l'entreprise individuelle: prestation du préavis ou à défaut paiement d'une indemnité compensatoire de type salarial.
- **Volet 2:** à charge de l'entreprise individuelle au terme d'une période transitoire de 10 ans: au cours de la période transitoire l'indemnité nette est payée à 2/3 par l'ONEm et à 1/3 par l'employeur pendant la 1<sup>ère</sup> année d'application du nouveau régime, ensuite la part prise en charge par l'ONEm diminue (10% par an) pour arriver à terme à la prise en charge complète par l'entreprise. Il est par ailleurs possible d'instaurer, au plan du secteur, un régime qui solidarise le paiement de l'indemnité complémentaire, par comparaison au régime du remboursement du salaire garanti en cas de maladie pour les entreprises de moins de 20 travailleurs.
- **Volet 3:** à charge de l'ONEm avec la possibilité d'une prise en charge partielle par l'entreprise au-delà d'une certaine période d'indemnisation complémentaire. La prise en charge pourrait se faire par une cotisation dont le montant pourrait varier selon l'utilisation faite du régime (bonus/malus).



# Les autres aspects de la concertation interprofessionnelle

## L'organisation des relations collectives de travail

La création d'un statut unique du travailleur salarié va, on l'a dit, profondément transformer le paysage institutionnel. Les relations collectives de travail sont organisées aujourd'hui, et ce depuis des décennies, sur la base de la distinction de statuts entre les ouvriers et les employés.

Concrètement, ces différences se marquent dans les domaines suivants:

- L'existence de commissions paritaires distinctes pour les ouvriers et pour les employés.
- La participation des employés et des ouvriers à des collèges électoraux distincts pour les élections sociales.
- Des délégations syndicales distinctes pour ouvriers et pour employés.
- Des chambres spécifiques pour ouvriers et pour employés au sein des juridictions du travail.

L'harmonisation des statuts entraînera une uniformisation des règles dans l'organisation des relations collectives de travail, à commencer par l'adaptation du champ d'application des commissions paritaires, qui deviendront compétentes pour tous les travailleurs d'un même secteur d'activité, par la création de délégations syndicales uniques dans les entreprises et par la tenue d'élections sociales où chaque syndicat ne pourra introduire qu'une seule liste de candidats pour l'ensemble des travailleurs.

Il appartient aux partenaires sociaux au plan interprofessionnel de proposer les adaptations légales et conventionnelles (Conseil national du travail) en ce sens.

## La révision de législations connexes

On entend par "législations connexes" dans le cadre de cette contribution un ensemble de dispositions légales qui ne créent pas de droits différents entre les deux catégories de travailleurs mais dont l'application peut être limitée, en vertu de dispositions spécifiques qu'elles comportent, à l'une ou l'autre des catégories de travailleurs. Font notamment partie de ces dispositions, la réglementation sur l'octroi de chèques repas, la réglementation sur l'octroi d'avantages liés aux résultats, la réglementation sur les assurances de groupe, ...

Les dispositions de ce type ne doivent pas être harmonisées mais le principe de l'application différenciée qu'elles comportent devra être revu. Il sera toutefois toujours possible d'inscrire dans ces dispositions le principe d'un traitement différencié entre différentes catégories de travailleurs, à condition que ce traitement ne soit pas discriminatoire et qu'il repose donc sur des raisons objectives.

Ces matières, qui peuvent avoir des incidences budgétaires importantes pour les entreprises, comme c'est le cas par exemple des régimes d'assurances de groupe et de pensions complémentaires, doivent encore faire l'objet d'une réflexion approfondie.

## La préparation de la 2<sup>ème</sup> phase d'harmonisation

La réalisation d'un statut unique au plan interprofessionnel sera suivie d'une deuxième phase de concertation visant à supprimer les différences non objectivement fondées entre les ouvriers et les employés dans les conventions collectives de travail des différents secteurs. Chaque secteur devra donc adapter ses propres conventions collectives et ses institutions paritaires, comme les Fonds de sécurité d'existence, de manière à supprimer les différences de traitement entre les anciens ouvriers et employés du secteur et à ne maintenir de différences que si elles sont justifiées par des raisons objectives.

S'agissant de la construction, la concertation sectorielle portera sur un ensemble de questions, comme par exemple:

- *Le régime du timbre fidélité des ouvriers*, à mettre en rapport avec la prime de fin d'année des employés: ici se posera notamment la question épineuse de l'harmonisation des règles d'assujettissement ou de non assujettissement à la sécurité sociale des avantages payés.
- *Les repos compensateurs*: il faudra harmoniser les règles d'indemnisation des travailleurs pour les jours de repos issus de la réduction annuelle du temps de travail ainsi que les règles en matière d'assujettissement.
- *Les régimes de prépension*: il conviendra d'harmoniser les régimes actuels qui diffèrent selon la catégorie de travailleurs, notamment par rapport aux questions de l'âge d'accès et de la prise en charge des indemnités de prépension par le Fonds de Sécurité d'Existence.
- *Les divers avantages complémentaires aux avantages de sécurité sociale qui sont versés par le Fonds de Sécurité d'Existence*: l'analyse portera notamment sur les conditions d'extension des avantages à l'ensemble des travailleurs et sur les raisons objectives qui justifieraient un octroi différencié.
- *Les modalités de calcul des salaires*: il conviendra de s'entendre sur la base de calcul du salaire du travailleur dans un statut unique (mensualisation ou non).
- *Les régimes sectoriels d'assurances et de pensions complémentaires*.
- *Les frais de déplacement et l'indemnité de mobilité*.
- ...

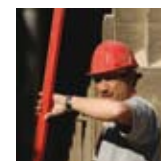
Les difficultés de cette seconde phase et les éventuelles implications sur le fonctionnement des secteurs et sur les charges financières des entreprises ne peuvent pas être sous-estimées. Certes, il n'appartient pas aux partenaires sociaux interprofessionnels de régler ces questions qui relèvent de la compétence des partenaires sociaux des différents secteurs d'activité. Le niveau interprofessionnel ne doit donc pas se prononcer sur ces matières mais il lui incombe de mener une réflexion préalable sur le cadre général dans lequel la deuxième phase d'harmonisation se déroulera.

Ce cadre devra comporter un ensemble de principes directeurs pour la réalisation de l'harmonisation des statuts conventionnels et comporter quelques engagements fondamentaux que les partenaires sociaux interprofessionnels devront faire respecter au niveau des secteurs.

L'un des engagements à prendre porte sur l'obligation de supprimer les régimes sectoriels existants qui constitueront un double emploi avec certaines règles du nouveau statut unique et qui deviendront dès lors superflus du fait de l'harmonisation réalisée au plan interprofessionnel. Un exemple dans la construction permet d'illustrer le propos: l'amélioration éventuelle des modalités de licenciement des ouvriers au plan légal rendra nécessairement superflu le maintien du régime sectoriel

de l'indemnité de licenciement, dont la raison d'être était précisément de compléter les modalités de licenciement en vigueur dans les entreprises de construction.

Un autre engagement fondamental doit porter sur la maîtrise des coûts de l'harmonisation. Dans ce contexte, l'engagement devrait aller jusqu'à l'exigence de consolidation des règles spécifiques d'assujettissement ou de non assujettissement à la sécurité sociale de certains régimes sociaux gérés par le secteur. ■



# Le cadre légal des partenariats public-privé, enjeu d'une modernisation de la commande publique



# L'utilité du partenariat public-privé

Le partenariat public-privé (PPP) dans le cadre de la réalisation de travaux de construction suscite un intérêt croissant auprès des pouvoirs publics. Cet intérêt est lié à l'importance des besoins en travaux, que ce soit dans le domaine du logement, des bâtiments publics ou des infrastructures, jointe aux difficultés des pouvoirs publics de financer directement ces travaux en raison des contraintes budgétaires qui pèsent sur eux.

Pour les projets qui s'y prêtent, à savoir ceux qui reposent sur une approche globale et de long terme, le concept de partenariat public-privé offre au pouvoir public une solution de financement et une dynamique de gestion fondée sur l'expérience d'un partenaire privé.

Il convient de souscrire à cette évolution qui ouvre des perspectives en matière d'investissements, d'innovation et de développement économique. Il faut toutefois, dans le même temps, encadrer cette évolution par un ensemble de mesures légales et de bonnes pratiques qui faciliteront le développement harmonieux de PPP dans l'intérêt général.

Si le recours au partenariat offre incontestablement des opportunités nouvelles en matière de financement d'ouvrages publics, la formule ne peut toutefois pas être vue comme la solution miracle aux difficultés financières des pouvoirs publics.

Le recours au partenariat ne se justifie en effet que dans un nombre relativement limité de cas, du fait de l'approche globale et de longue durée sur laquelle le projet

de partenariat doit reposer et du fait de la valeur ajoutée qu'il doit nécessairement créer pour la collectivité, sous la forme d'économies de coûts ou de prestations de meilleure qualité.

L'utilité du partenariat est donc un élément essentiel de la motivation du recours à la formule.

Les études, réflexions et analyses diverses sur le thème des PPP, en Belgique comme au plan européen, sont relativement nombreuses. Il n'existait pas toutefois jusqu'à présent de réflexion globale issue du monde de l'entreprise de construction, principal acteur privé de l'opération de partenariat.

C'est aujourd'hui chose faite. La réflexion menée ces derniers mois au sein de la Confédération, sur la base d'une étude scientifique menée par deux universitaires<sup>1</sup>, a conduit à l'élaboration d'un ensemble de principes juridiques et de règles de bonne conduite dont la Confédération revendique l'application.

Ces principes et règles sont établis sur la base d'un enseignement tiré de l'expérience directe d'entreprises belges en matière de PPP, des connaissances théoriques et pratiques des auteurs de l'étude et d'une analyse comparée approfondie des réglementations et pratiques en matière de PPP dans des pays environnants.

Il importe à présent de convaincre les pouvoirs publics de l'intérêt commun d'adopter un cadre juridique des PPP sur la base de ces principes et de les inviter, aux



différents échelons de pouvoir du pays, à faire usage des propositions de bonne gouvernance dans la conduite des projets de PPP.

C'est l'objectif que l'analyse et les propositions qui suivent cherchent à atteindre.

## Une réglementation adaptée aux partenariats public-privé

Le développement harmonieux des PPP à l'avenir passe nécessairement par l'amélioration du contexte général dans lequel ces opérations s'inscrivent ainsi que par l'instauration en droit d'un certain nombre de règles de base qui leur sont communes.

L'opération consiste à donner aux PPP une reconnaissance légale en tant que marchés publics *sui generis*.

Il ne s'agit pas de donner aux PPP un traitement juridique totalement distinct des autres marchés publics mais bien d'y réserver un traitement différencié justifié par les particularités de ce type d'opérations. Il ne s'agit pas non plus de créer une nouvelle catégorie de commandes publiques. Les procédures existantes, en particulier celles de la procédure négociée ou du dialogue compétitif, peuvent assurer le développement harmonieux des

<sup>1</sup> *Etude sur le développement harmonieux des partenariats public-privé en Belgique, 2009. Etude menée pour le compte de la Confédération par madame Yseult MARIQUE, chercheur et doctorante à l'ULB, pour ce qui est du volet juridique, et par monsieur Raymond GHYSELS, professeur au centre de recherche de comptabilité et contrôle de gestion de l'ULB, pour ce qui concerne le volet économique et financier.*

opérations de partenariats, sous réserve des adaptations à apporter dans la législation sur les marchés publics.

### Introduction d'un cadre légal

Il convient à cet effet d'insérer un titre spécifique dans la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics qui reprendra les dispositions applicables aux marchés publics passés sous la forme d'un partenariat public-privé.

La définition proposée d'un PPP, à reprendre dans ce titre, est la suivante: *"le PPP est un ensemble complexe d'opérations, basées sur la coopération entre un pouvoir adjudicateur et un entrepreneur, fournisseur ou prestataire de services comprenant plusieurs phases de réalisation d'un projet, notamment la conception et/ou la réalisation et/ou l'exécution et/ou la maintenance et/ou la*

*financement et ayant pour objet de fournir des services publics et/ou une infrastructure publique, s'inscrivant dans une longue durée et dans une logique d'allocation des risques".*

Les autres dispositions du titre spécifiquement consacré aux PPP traiteront notamment de l'identification d'un PPP par la détermination de ses composantes [D (Design), B (Build), F (Finance), M (Maintain), O (Operate), P (Promote)], du principe de la création d'un véhicule spécialement affecté à l'exécution d'un PPP (SPV<sup>2</sup>), des conséquences de ce principe en matière de sélection, de ses effets en cas d'attribution et d'un régime spécifique en matière de délai d'engagement prévu.

## Rédaction d'un cahier général des charges

Le cadre juridique des PPP doit être complété par l'adoption d'un cahier général des charges adapté aux marchés passés sous la forme de partenariats.

Ce cahier traitera des dispositions spécifiques aux partenariats qui auront été établies en conformité avec les pratiques propres à ce type de marché<sup>3</sup>.

Ces dispositions spécifiques porteront notamment sur les mécanismes de suivi et de contrôle de l'opération,

---

<sup>2</sup> "Special purpose vehicle".

---

<sup>3</sup> Ces clauses doivent néanmoins constituer des dispositions de principe auxquelles il pourra être dérogé par le pouvoir adjudicateur moyennant due motivation.

---

<sup>4</sup> Annexe à l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.

---

<sup>5</sup> Nouvelle procédure qui a été introduite par la Directive 2004/18/CE pour les opérations "complexes" et qui est repris à l'article 27 de la loi du 15 juin 2006.

notamment le rôle du fonctionnaire dirigeant, sur les clauses de paiement, sur les situations de force majeure, sur les pénalités, sur les cas de dissolution du contrat, sur les conséquences des changements législatifs, ...

Celles des dispositions du Cahier général des charges des marchés publics de travaux, de fournitures et de services et des concessions de travaux publics<sup>4</sup> dont l'application ne soulève pas de difficultés pour les PPP resteront applicables aux opérations de partenariat.

## Choix de la procédure d'attribution

Le pouvoir adjudicateur choisit la procédure qu'il mettra en œuvre dans le cadre de l'attribution d'un marché PPP. Dans ce contexte, il est généralement admis que les procédures ouvertes ou restreintes, d'appel d'offres ou d'adjudication, ne laissent pas suffisamment de marge de manœuvre pour développer un projet de PPP qui présente nécessairement un haut degré de technicité.

La détermination du contrat comme les modalités d'exécution devront faire l'objet d'interactions entre l'autorité publique et son futur cocontractant. Deux procédures actuelles subsistent dès lors pour organiser ces interactions: la procédure négociée et le dialogue compétitif<sup>5</sup>.





### **Encadrement juridique du dialogue compétitif**

La nouvelle procédure du dialogue compétitif doit être encadrée par un ensemble de dispositions réglementaires qui permettront de baliser la procédure, d'en contrôler son déroulement et d'organiser la transparence du dialogue.

Trois groupes de dispositions doivent être retenues:

- Les dispositions qui précisent certaines notions reprises de la directive européenne, comme par exemple la notion de "complexité", les critères de sélection opérés au cours de la procédure ou encore la présence de limite budgétaire dans les critères d'attribution. On veillera aussi à préciser le cadre dans lequel le choix de l'autorité adjudicatrice se déroule, la marge d'appréciation de cette autorité et la solution par rapport à laquelle les offres devront être remises. De même faudra-t-il définir la méthode d'identification des éléments substantiels et fondamentaux qui ne pourront pas être modifiés au cours de la procédure, le stade de "preferred bidder", le moment où les mécanismes de *standstill* devront intervenir, ...
- Les dispositions qui organisent le dialogue dans des conditions de transparence et de respect de l'égalité

de traitement entre les entreprises participantes. Il s'agit plus particulièrement, mais pas exclusivement, de prévoir:

- Une information préalable et la plus complète possible des entreprises participantes sur la manière dont le dialogue sera structuré: l'objet et la portée précis du dialogue, la durée de la procédure, le nombre de réunions, leur caractère éliminatoire ou non, l'acceptation de variantes, ...
  - Une information intermédiaire, après chaque réunion, comportant une synthèse des principaux points traités de manière à s'assurer de la bonne compréhension des parties lors des réunions de travail.
  - La rédaction d'un procès-verbal après chacune des étapes du dialogue compétitif.
  - ...
- Les dispositions qui organisent le contrôle du bon déroulement de la procédure. Il s'agit de prévoir l'intervention d'un tiers dans la procédure d'attribution du marché, dont le rôle sera de veiller au déroulement correct de la procédure dans des conditions conformes au cadre juridique (par exemple, rédaction et transmission des PV de réunions, respect de la confidentialité, etc.).

## Adaptation du cadre légal en matière de TVA

La réglementation en matière de TVA sur les travaux immobiliers n'est pas adaptée aux projets de PPP. La notion de "DBFM" n'étant pas inscrite dans la réglementation, l'administration analyse le projet de PPP d'après ses composantes (conception et construction, financement, maintenance) et applique à chacune d'elle son propre régime de taxation. L'une des principales difficultés de cette approche réside dans l'obligation qu'a la SPV de préfinancer la TVA sur la phase de la conception-construction, ce qui entraîne une charge supplémentaire qui est reportée sur l'autorité publique.

Il importe de modifier la réglementation en matière de TVA afin de permettre, comme l'article 66 de la Directive européenne 2006/12/CE l'autorise, l'étalement du paiement de la TVA de la partie construction au fur et à mesure de la facturation de la redevance correspondante, en recourant à une autre notion de "fait générateur" que celle de la livraison.

## Autres adaptations légales

### *L'incompatibilité entre les professions d'architecte et d'entrepreneur*

La réussite d'un PPP passe nécessairement par une collaboration étroite entre les partenaires, à commencer

par le concepteur et le constructeur du projet. Cette collaboration est entravée et rendue compliquée du fait de l'incompatibilité entre les professions d'architecte et d'entrepreneur inscrite dans la loi du 20 février 1939 (art. 6) sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

L'évolution harmonieuse des PPP suppose de revoir ce principe d'incompatibilité, qui n'a d'ailleurs pas d'équivalent dans les autres pays européens, et, à tout le moins, d'en supprimer l'application dans le cadre des opérations de partenariat.

### *Les procédures de délivrance des permis d'urbanisme*

Tenant compte des diverses autorités concernées, les incertitudes liées à la délivrance des permis nécessaires à la réalisation du projet constituent un point récurrent de difficultés dans le PPP. Il conviendrait d'instaurer une procédure allégée de permis qui soit plus adaptée aux besoins des PPP ou de revoir les procédures liées à l'octroi de permis relatifs aux actes et travaux d'utilité publique.

### **Etablissement d'une structure de coordination des PPP**

De nombreux pays ont créé des institutions spécifiques dans le domaine des PPP, qui ont notamment pour objet de réfléchir aux développements des partenariats, de

formuler des avis, d'énoncer des bonnes pratiques, de prendre en charge la standardisation, de collecter diverses informations, de dialoguer sur le plan international, ...

La Région flamande s'est dotée d'institutions spécifiques en matière de PPP, dont le "Kenniscentrum PPS", qui a notamment une fonction de conseil et qui a vocation à développer un encadrement normatif des opérations de PPP.

Il convient d'instaurer au plan fédéral une structure coordinatrice en matière de PPP, qui devrait idéalement être créée par un accord de coopération entre l'Etat fédéral et les Régions. Elle devrait être composée des représentants de l'Etat fédéral, des Régions et Communautés, des organismes ou établissements ayant recours aux PPP et des professionnels du secteur. Les compétences de cette structure devront s'étendre à la constitution de banques de données sur les PPP, à la formation et au développement d'expertise dans le domaine des opérations complexes, à l'échange et à la diffusion d'informations, à l'analyse systématique des obstacles à la réalisation de PPP (fiscalité, subventions, permis de bâtir, responsabilités, ...) et à la formulation de propositions de solutions.

Cette structure constituera également un lieu d'échanges et de retour d'expérience de projets de partenariat. A titre d'exemple, les pouvoirs adjudicateurs du pays seront

invités à lui communiquer les raisons des abandons de procédure, qu'elle pourra analyser et diffuser auprès des autres pouvoirs, contribuant ainsi à éviter des pertes de temps, d'argent, de moyens dans des projets ultérieurs.



# La préparation d'un projet de partenariat



## L'instauration d'une procédure d'évaluation préalable

L'instauration d'une procédure préalable d'évaluation de tout projet de PPP est une clé fondamentale du succès du projet. Cette procédure doit permettre de s'assurer de la pertinence de la solution retenue par rapport à l'objectif recherché et aux moyens disponibles.

Cette évaluation doit aussi permettre de déterminer avec précision les besoins à rencontrer et les moyens disponibles en ce compris l'acceptation sociale du projet, une bonne maîtrise et une connaissance anticipée de ces éléments devant permettre d'éviter le blocage ultérieur de la procédure.

Cette procédure comportera utilement deux phases: une évaluation interne, suivie d'un contrôle externe.

### *Evaluation interne*

Le pouvoir adjudicateur, avant de lancer la procédure relative au projet de PPP, doit s'interroger de manière approfondie sur tous les aspects essentiels de son projet au sein d'une cellule de réflexion créée à cet effet.

La réflexion doit notamment porter sur:

- La définition de l'objet du marché et la détermination précise et exhaustive de ses diverses composantes.
- L'opportunité du recours à un PPP: il convient de vérifier que le recours à la formule de PPP est adapté au cas d'espèce.
- L'acceptation sociale du projet: il faut s'assurer du soutien de la population ou des usagers au projet.
- La fixation d'un planning.
- L'analyse juridique: elle doit notamment porter sur le choix de la formule - contractuelle ou institutionnelle -, sur le choix de la procédure et sur ses modalités d'organisation, notamment la détermination des critères de sélection et d'attribution, sur l'analyse des principes contractuels retenus, comme les modalités d'exécution envisagées, les conséquences pour le cocontractant des options retenues, les justifications des choix opérés, etc.
- L'analyse des éléments techniques, en particulier la détermination du programme des exigences du projet.
- L'analyse des risques et de leur répartition: cette approche se fait en tenant compte des exigences en matière de SEC 95 et de celles liées au financement (pratiques du marché financier international).
- L'examen des aspects budgétaires et financiers, notamment la vérification des critères "d'optimisation de la dépense publique" et de la conformité des



mécanismes de subventions avec le régime des aides d'état, en ce compris la procédure de notification éventuelle à la Commission européenne.

- L'examen de la "bancabilité" du projet, notamment les mécanismes et les garanties qui permettront de trouver les financements nécessaires à la réalisation du projet.
- L'organisation humaine, qui passe par la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire chargée de la procédure et de son suivi.

### **Evaluation externe**

Il est important qu'une institution tierce, disposant d'une expertise et indépendante du pouvoir adjudicateur et des parties concernées par le partenariat, intervienne à la fin de la phase d'évaluation préalable de chaque projet de PPP. Son rôle est de s'assurer que toutes les étapes de l'évaluation ont été menées correctement et intégralement. Cette institution se prononcera par voie d'avis non contraignant, le pouvoir adjudicateur étant seul responsable de son projet.

### **Remarque: une évaluation standardisée**

Des pays comme la France et l'Angleterre ont développé des méthodes spécifiques, sous la forme de documents ou de techniques, pour baliser l'évaluation préalable. Ces

---

<sup>6</sup> S - specific, significant, stretching.

M - measurable, meaningful, motivational.

A - agreed upon, attainable, achievable, acceptable, action-oriented.

R - realistic, relevant, reasonable, rewarding, results-oriented.

T - time-based, timely, tangible, trackable.

méthodes pourraient également servir de base pour organiser le suivi de l'évaluation préalable des projets de PPP en Belgique.

De manière complémentaire, la méthode "SMART"<sup>6</sup> peut être mise en œuvre dans le cadre d'une évaluation *a posteriori* des objectifs du projet.

### **L'établissement de dossiers et documents-type**

La mise à disposition par le pouvoir adjudicateur de documents nécessaires à l'ensemble des parties privées est un principe de bonne gestion. Elle permettra en effet de réaliser des économies en termes de coûts et de temps qui profiteront en premier lieu à l'autorité publique.

Les documents suivants devraient ainsi être insérés dans les documents du marché:

- les pièces ou études techniques (plans et extraits cadastraux disponibles, relevés des impétrants, études de sols, etc.);
- une traduction de certains documents, en particulier ceux qui sont utiles pour l'obtention du financement du projet, et dont il est acquis qu'ils doivent être traduits en anglais. Une traduction unique par le maître d'ouvrage évite les coûts de traduction actuellement exposés par chaque candidat et favorise la compréhension univoque des termes du marché;

- les statuts-type de la personne morale intervenant dans le cadre d'un PPP participatif, notamment avec des clauses permettant de prendre en compte le risque de conflits d'intérêts, le capital, les règles de fonctionnement de l'entité, les méthodes de contrôle que l'autorité publique exercera, ...

D'autres documents et contrats pourront utilement faire l'objet d'une standardisation. Celle-ci contribue en effet au développement harmonieux des PPP en créant des règles standards bien connues des divers acteurs.

Ces documents-type arrêtent, en conformité avec les pratiques et les exigences nationales et internationales, un certain nombre de principes récurrents, communs à tous les marchés (ex. modification législative, risques liés à l'attribution et aux recours contre les autorisations et permis, cas de force majeure, mise en place de plafonds financiers pour les responsabilités, ...).

## Une saine gestion des risques

Le mécanisme des PPP repose sur la délimitation des risques et sur leur attribution à l'un ou l'autre des partenaires. Les risques peuvent être classés selon leur objet: risques techniques, risques de changement législatif, risques liés à la disponibilité de l'infrastructure ou risques liés à son usage, ... et leur attribution doit être fonction des qualités et compétences de chaque partie.

La procédure d'évaluation préalable doit être mise à profit par le pouvoir adjudicateur pour préparer de manière objective et motivée le débat sur la répartition des risques au cours de la procédure d'attribution. Divers mécanismes de standardisation de l'identification et de l'analyse des risques (matrices) existent et doivent être utilisés par le pouvoir adjudicateur, qui optera pour la matrice la mieux adaptée aux particularités du projet à réaliser.

Certains risques peuvent être systématiquement attribués à l'un ou à l'autre des partenaires. Le recours à des contrats-type permet d'éviter de rouvrir à chaque marché un débat sur les mêmes points en organisant un régime standard en conformité avec les pratiques et les exigences nationales et internationales. D'autres risques doivent au contraire faire l'objet d'une négociation ou d'une répartition spécifique, éventuellement moyennant paiement.

## La formation des fonctionnaires

Des compétences internes en matière de PPP se sont développées au sein des entreprises privées et des équipes pluridisciplinaires y ont été progressivement mises en place. Une évolution similaire est indispensable au sein du pouvoir adjudicateur particulièrement lorsque ce dernier n'est pas assisté par des conseils extérieurs.

Le "fonctionnaire dirigeant", responsable d'un projet, et l'ensemble de l'équipe des fonctionnaires qui prendra en charge la préparation d'un PPP et son suivi doivent pouvoir disposer du temps et des compétences que l'élaboration et la gestion de contrats complexes de longue durée demandent.

Il importe dès lors d'organiser de manière structurelle la formation interne du personnel chargé de suivre les PPP. Il devra disposer non seulement des connaissances classiques, techniques et administratives, relatives aux marchés publics, mais également de compétences financières et comptables et d'une connaissance des pratiques des marchés financiers pour être à même de comprendre les problèmes générés par le projet et d'y réserver une suite adéquate.

Une politique doit par ailleurs être arrêtée en cas de départ du fonctionnaire dirigeant ou de la personne responsable d'un projet de manière à conserver la mémoire du projet et la continuité dans le suivi de ce dernier, d'autant plus que les opérations de PPP dépassent la période de négociations pour s'étendre sur la période d'exécution du contrat.







# La mise en œuvre du projet de partenariat



## La sélection des candidats

Le dossier de candidature est un élément important puisqu'une fois introduit il fige l'identité du candidat qui pourra déposer offre. Il est donc essentiel que les entreprises intéressées soient à même de présenter un dossier de candidature qui soit parfaitement en phase avec les caractéristiques du marché.

Le pouvoir adjudicateur doit dès lors informer de manière complète, dès l'appel à candidature, les futurs candidats sur ce que sera l'objet précis du marché, sur les éléments essentiels de sa structuration et, de manière générale, sur tous les éléments relevant pour la détermination de la composition du candidat.

Ainsi, si le pouvoir adjudicateur a l'intention d'investir dans une SPV, il doit en arrêter la participation; si il entend se voir offrir des services, il doit déjà en préciser la nature car ces éléments ont une influence sur le montage qui sera mis en place et donc sur la composition du candidat.

Dans ce contexte, on notera encore, en la stigmatisant, la tendance qu'a le pouvoir adjudicateur, dans la description qu'il donne du candidat, à exiger que l'ensemble des intervenants nécessaires à la réalisation du PPP (architecte, constructeur, financier, mainteneur, exploitant) se qualifie en un groupe, alors même que ces derniers mettent leurs compétences à différents moments à disposition d'une structure commune et ne sont pas tous appelés à rester dans le projet pour toute

sa durée. Ce faisant, le pouvoir adjudicateur alourdit le projet et en augmente le prix.

Le pouvoir adjudicateur doit être invité à recourir systématiquement à l'application de l'article 18 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics plutôt que de qualifier directement les divers intervenants.

Enfin, on notera encore toute l'importance que le pouvoir adjudicateur devra accorder à la détermination claire des critères de sélection et à leur motivation au regard des objectifs du projet. Les critères de sélection actuels sont souvent peu pertinents par rapport à l'objet du marché ou mettent l'accent sur des éléments qui ne sont pas pertinents au regard de l'ensemble du projet. Ils conduisent dès lors à la constitution de consortia qui ne sont pas les mieux à même à répondre aux objectifs à remplir.

## La procédure d'attribution du marché

Il est essentiel, comme la Cour de Justice des Communautés européennes l'a d'ailleurs rappelé dans son arrêt 'Lianakis' du 24 janvier 2008, que tous les soumissionnaires potentiels soient informés, au moment de la préparation de leur offre, de tous les éléments pris en considération par le pouvoir adjudicateur pour identifier l'offre économiquement la plus avantageuse et l'importance relative des critères et sous-critères.



<sup>7</sup> Directive 2004/18/CE, art. 29, (3), al. 3 et loi belge du 15 juin 2006.

Les critères d'attribution doivent donc être définis de manière préalable et complète sans aucune possibilité pour le pouvoir adjudicateur d'ajouter des règles de pondération ou des sous-critères après le dépôt des offres.

## Confidentialité et protection des droits intellectuels

L'obligation de confidentialité du pouvoir adjudicateur à l'égard des solutions proposées par les entreprises participantes et des informations confidentielles émanant d'elles est organisée en droit, tant au plan européen qu'au niveau national<sup>7</sup>.

Ce cadre juridique semble suffisant pour garantir la protection des idées et des droits intellectuels mais il est important toutefois de le compléter par un ensemble de dispositions pratiques.

Il n'est pas toujours simple en effet de déterminer les pratiques acceptables de celles qui ne le sont pas dans le cadre d'un dialogue compétitif, tout particulièrement si l'on tient compte d'une élaboration progressive et d'une évolution des demandes des pouvoirs publics. La question se pose dès lors de savoir quelle information ou proposition doit être considérée comme confidentielle.

Pour répondre à cette question, il est proposé que les documents du marché permettent aux soumissionnaires d'identifier durant la procédure les idées, données et

informations qu'ils considèrent comme confidentielles et qui tombent dès lors sous la protection.

NB: En France, la *charte du dialogue compétitif* précise que le secret des propositions couvre: *les idées originales, le montage juridique et financier, les études spécifiques, le savoir-faire, les concepts technologiques, le projet architectural, les solutions innovantes, les méthodes et organisations propres à l'entreprise ou au groupement, la propriété intellectuelle. Le non respect de ce secret est susceptible d'engager la responsabilité du pouvoir adjudicateur.*

## Le délai d'engagement

Le pouvoir adjudicateur demande généralement en cours de procédure des engagements fermes et de longue durée, ce qui contraint les candidats à obtenir, pour se couvrir, des engagements fermes ayant un coût important.

Le pouvoir adjudicateur a également tendance à demander la prolongation des engagements des organismes financiers, qui sont établis aujourd'hui pour des durées très courtes, ce qui pose d'importants problèmes dans la mesure où l'acceptation de ce report nécessite une renégociation d'accords déjà pris.

Ces difficultés peuvent être résolues, d'une part, en limitant l'exigence d'engagement ferme aux seuls



éléments qui peuvent sans difficulté excessive faire l'objet de pareil engagement, le solde étant à figer ultérieurement, et d'autre part, en veillant à ce que le pouvoir adjudicateur respecte les délais qu'il a lui-même imposés.

D'autre part, l'exigence d'un engagement à long terme ferme se heurte à la réalité de la fluctuation des prix et de l'évolution des coûts. En formulant ce type d'exigence, le pouvoir adjudicateur provoque une majoration artificielle des prix, puisqu'il contraint ses interlocuteurs à anticiper et à intégrer dans leurs offres des augmentations parfois au-delà de la réalité économique. Il est justifié dès lors de plaider pour une adaptation des offres à la fluctuation des prix par une formule commune applicable à toutes les offres et reflétant l'évolution réelle des prix.

### Frais d'étude et de participation

Les frais d'étude et de participation exposés par les entreprises dans le cadre d'une procédure PPP sont généralement très élevés (de l'ordre de 2% du coût des travaux). Les frais sont influencés par la nature et l'importance des consultations juridiques, fiscales, financières et techniques que chaque entreprise est tenue de mener.

Deux approches doivent être suivies dans ce contexte: d'une part, celle de la réduction des frais exposés par les

---

<sup>8</sup> En France, le Guide du dialogue compétitif précise comme durée indicative six à neuf mois entre la remise du programme fonctionnel et l'annonce du candidat retenu.

---

<sup>9</sup> L'allongement des délais en cours de procédure et le report des dates préalablement annoncées induisent des frais (par ex. au niveau des financements mis en place) pour les candidats et participent à la désorganisation de leur travail.

entreprises durant la procédure et, d'autre part, celle du remboursement de ces frais.

### Réduction des frais

Les frais des entreprises participantes peuvent être limités de plusieurs manières cumulatives:

- En limitant la durée de la procédure d'attribution au délai le plus court possible<sup>8</sup> et en respectant les délais de procédure annoncés<sup>9</sup>.
- En adoptant des mesures de standardisation de la documentation.
- En organisant de manière progressive, en fonction de l'avancement de la procédure, le niveau d'élaboration des documents à remettre par le candidat. Le niveau de détail des documents dont la remise est exigée a un impact direct sur les frais exposés par le candidat. Le pouvoir adjudicateur doit donc se limiter, à chaque stade d'avancement de la procédure, à exiger des documents dont le niveau d'élaboration lui permet de juger à ce stade de l'offre. Plus la procédure sera avancée, et donc le nombre de candidats réduit, plus le niveau d'élaboration des documents pourra être élevé.
- En abandonnant les discussions avec un candidat dès qu'il est acquis que sa proposition ne sera pas retenue en phase finale.

---

<sup>10</sup> La Directive 2004/18/CE prévoit explicitement cette possibilité dans le cas du dialogue compétitif et la fiche explicative précise que cette possibilité n'est pas réservée au seul dialogue compétitif.

### **Remboursement des frais de procédure**

Le principe du versement d'une indemnité au titre de remboursement des frais est reconnu, tant au plan européen<sup>10</sup> que dans la pratique des marchés publics en Belgique où le remboursement se fait sur la base d'un montant forfaitaire fixé à l'avance.

La solution d'un forfait fixé à l'avance a le mérite de la clarté et de la transparence. Ne prenant pas en compte la réalité des frais exposés, cette solution peut toutefois manquer son objectif, à tout le moins si le forfait n'est pas significatif ou s'il n'est pas calculé en fonction des expériences acquises en la matière.

Il est dès lors préférable d'opter pour une solution de remboursement effectué à concurrence d'un *pro rata* prédéterminé des frais réellement encourus et faisant l'objet de factures. Dans ce cas, les frais acceptés devront être déterminés dès le départ de la procédure et le stade auquel le candidat est arrivé dans la procédure d'attribution sera pris en compte pour déterminer la part de frais remboursables.

### **Les procédures laissées sans suite**

L'abandon de procédures par le pouvoir adjudicateur n'est pas chose rare. Certes les partenariats sont des opérations complexes dont l'ampleur et les difficultés précises ne sont pas connues à l'avance, mais ceci ne saurait justifier que ces procédures soient abandonnées par le pouvoir adjudicateur en cours de route sans bonne raison et juste réparation.

Il est dès lors justifié d'imposer au maître d'ouvrage qu'il motive de manière particulièrement étayée sa décision d'abandonner la procédure. Cette approche permettra d'éviter que de telles pratiques nuisent à la participation du secteur privé dans les procédures lancées ultérieurement et entraînent des recours.

S'il est acquis que le pouvoir adjudicateur a le droit de ne pas attribuer le marché en vertu de son pouvoir discrétionnaire, il convient toutefois de tracer une ligne entre les opérations de PPP qui ne peuvent être réalisées pour des raisons de bonne gestion et celles qui sont abandonnées faute d'une préparation suffisante pour permettre la présentation de projets corrects.

Dans ce dernier cas, il convient de prévoir un dédommagement pour cause d'abandon "fautif" d'un projet. La crédibilité des pouvoirs publics ainsi que l'engagement des partenaires privés dans les PPP s'en trouveront renforcées.

On notera par ailleurs que l'introduction d'une procédure d'évaluation préalable doit permettre d'éviter l'abandon des procédures de PPP du fait d'une mauvaise préparation du projet.

## L'exécution du contrat

La longue durée des opérations dans un projet de partenariat impose de prévoir, dans les documents du marché, des mécanismes de modification du contrat afin de s'assurer que le projet continue de rencontrer les besoins de la collectivité sur le long terme, tout en préservant les droits et attentes du contractant privé.

Outre les mécanismes légaux d'ajustement prévus pour les marchés publics et pour les concessions, il

conviendrait de préciser l'application de mécanismes d'ajustement dans le contrat initial de PPP. Ces mécanismes devront respecter les règles de la concurrence (cfr. communication de la Commission européenne) et ne pas porter sur des termes essentiels du contrat (par exemple, l'objet des travaux ou des services à fournir par l'adjudicataire ou les redevances imposées aux utilisateurs du service fourni par l'adjudicataire). ■



# La fiscalité immobilière, levier de l'investissement dans le logement





# Quelques pistes de réflexion



**Tout régime fiscal répond avant tout à un objectif de financement de la collectivité et a donc pour finalité de contribuer aux recettes des pouvoirs publics. Bien conçue, la fiscalité peut aussi se muer, sans perte pour les pouvoirs publics, en outil de soutien économique et de politique sociale.**

C'est certainement le cas de la fiscalité immobilière applicable aux ménages. Son apport dans les finances publiques est loin d'être négligeable<sup>1</sup>. Dans le même temps, son utilité comme instrument d'accession à la propriété et, de manière plus générale, de support à la politique du logement est unanimement reconnue.

L'équilibre global entre la fonction contributive et la fonction utilitaire de l'impôt immobilier doit être préservé, à peine d'entraîner des changements radicaux dans les politiques mises en place.

L'OCDE<sup>2</sup>, fidèle à sa tradition d'analyse hors contexte et sans nuance, n'hésite cependant pas à proposer une rupture totale de cet équilibre. Estimant, à juste titre, que la pression fiscale sur les salaires est trop élevée en Belgique, l'organisation européenne plaide pour un allègement de la taxation sur les revenus du travail à compenser par une augmentation de la fiscalité immobilière, jugée par ailleurs trop généreuse à l'égard des ménages propriétaires de leur logement.

La Confédération se refuse à entrer dans cette logique de compensation, qui ne repose en réalité sur aucune certitude mathématique. L'alourdissement de la fiscalité immobilière n'entraînera sans doute pas d'accroissement important des rentrées fiscales. Taxer davantage le logement aura plutôt pour effet de restreindre l'accès à la

propriété et de réduire d'autant la base d'imposition et les rentrées financières. Dans un tel scénario, la construction se retrouve doublement pénalisée: elle perd une partie du soutien fiscal à son activité et elle ne voit pas ses charges liées au coût salarial se réduire.

L'analyse de l'OCDE n'est pas la bonne. D'autres analyses ont montré, à maintes reprises, l'incidence positive sur l'emploi et sur les recettes sociales et fiscales de l'application de réductions d'impôts sur l'immobilier.

Ne vaut-il pas mieux dès lors poursuivre dans la voie de l'allègement de la fiscalité immobilière? C'est certainement une voie à explorer, tout en évitant toutefois de tomber dans l'excès contraire à celui dont la thèse de l'OCDE est empreinte.

En effet, plaider pour des réductions fiscales maximales, au détriment de la fonction contributive de l'impôt, n'est pas une option valable.

On en revient ainsi à la préservation de l'équilibre global entre les deux fonctions de la fiscalité immobilière, déjà évoqué dans cette introduction.

C'est là que réside toute la difficulté d'un exercice de réforme de cette fiscalité, dont la nécessité, de l'avis de la Confédération, s'impose toutefois.





Cette contribution n'a pas pour ambition, à ce stade, de proposer les contours précis d'un nouveau régime d'imposition en matière immobilière. Elle entend simplement poser certains jalons, soulever diverses questions et proposer quelques pistes de réflexion qui pourront conduire ultérieurement, si un consensus politique se dégage sur le sujet, à une réforme de la fiscalité immobilière.

## Les constats en faveur d'une réforme

Plusieurs constats, en lien avec les modalités de fonctionnement du régime fiscal actuel, plaident en faveur d'une réforme de la fiscalité immobilière.

Le premier, qui n'est pas sans importance, a trait à l'extrême complexité du régime. Les nombreuses adaptations, parfois très profondes, apportées au régime et l'introduction de longues périodes transitoires pendant lesquelles plusieurs règles différentes coexistent, ont ôté toute lisibilité à la réglementation. Elle est devenue incompréhensible pour la plupart des ménages et n'est plus à même de remplir, aussi correctement que dans le passé, son effet d'incitation à l'investissement immobilier.

Le deuxième constat, connu de longue date, tient à l'absence d'une révision des revenus cadastraux des habitations en Belgique. La revalorisation et l'indexation utilisées pour palier à l'absence de révision depuis la fin

---

<sup>1</sup> Les recettes totales provenant de la fiscalité immobilière sont de l'ordre de 9 milliards d'euros.

---

<sup>2</sup> Etude économique de la Belgique, juillet 2009.

des années '70 n'ont pas permis de tenir compte des changements intervenus dans l'environnement des biens et qui peuvent influencer à la baisse la valeur locative des logements. Il en résulte une inégalité de traitement entre les citoyens qui peut aussi avoir une incidence négative sur l'investissement immobilier.

La faiblesse de l'incitation fiscale dans le marché des logements mis en location est l'objet du troisième constat. Le régime belge est relativement avantageux pour les candidats à la propriété d'un logement principal. Il est par contre, comparé aux régimes en vigueur dans d'autres Etats européens, beaucoup plus avare en termes d'avantages fiscaux pour les investissements dans les secondes résidences et autres logements sur le marché locatif. Ce constat est interpellant quand on sait que les besoins en logements iront croissants au cours des prochaines années, en raison notamment de

l'augmentation importante du nombre de ménages et de l'allongement de l'espérance de vie.

Enfin, dernier constat, et non des moindres, la fiscalité immobilière n'a pas d'effet suffisant sur la réduction du travail au noir lors de l'exécution de travaux de construction. Le système de réduction fiscale en cas de construction ou de rénovation du logement est nécessairement lié à la constitution d'un emprunt hypothécaire. Il en résulte que de nombreux travaux, notamment de rénovation, financés sur fonds propres sont exécutés pour le compte de maîtres d'ouvrage pour qui la production d'une facture n'est pas la préoccupation principale.

### Quels objectifs pour une réforme?

Si l'on part des constats qui viennent d'être posés, la réforme idéale en matière de fiscalité immobilière est celle qui permet, dans un cadre réglementaire relativement simple et accessible à tous, de soutenir l'investissement des ménages dans leur logement principal comme dans le logement mis en location tout en veillant à l'égalité de traitement des contribuables quant à la base imposable et en se dotant d'un effet d'incitation forte pour combattre le travail au noir.

Au-delà, le système réformé devra également rester performant dans le domaine des investissements immobiliers en économies d'énergie et s'ouvrir à une performance équivalente dans d'autres domaines de la construction durable et du logement adaptable. Enfin,

pour autant qu'il soit nécessaire de le rappeler, le système devra aussi conserver sa fonction contributive et garantir aux pouvoirs publics des rentrées financières globalement équivalentes à ce qu'elles sont aujourd'hui.

Il sera sans doute malaisé de combiner tous ces objectifs au sein d'un même système en leur donnant un poids équivalent. Il conviendra dans ce cas de définir certaines priorités dans les objectifs à atteindre et d'organiser les arbitrages qui s'imposeront.



# Les principaux éléments d'une analyse comparée

Mener une réforme passe souvent par l'analyse préalable des régimes en vigueur dans d'autres Etats européens, afin d'en déceler les bonnes pratiques. Certes, chaque régime national a une histoire et un contexte qui font que ces régimes ne sont pas comme tels transposables dans d'autres Etats. L'exercice conserve toutefois son utilité.

## Un rappel des caractéristiques du régime belge

### *Les principes de base*

Le revenu immobilier imposable correspond en droit belge au revenu cadastral du bien pour les résidences principales et au revenu cadastral augmenté de 40% pour les secondes résidences ainsi que pour les habitations mises en location à des fins privées. Le revenu cadastral est ainsi non seulement la base du calcul du précompte immobilier mais aussi le point de départ du revenu immobilier imposable (de manière forfaitaire) dans l'impôt des personnes physiques. La règle est différente pour la location commerciale, qui est imposée sur la base des revenus locatifs réels, après application de frais déductibles qui sont établis, quant à eux, de manière forfaitaire.

Le revenu cadastral de l'habitation principale est exempté d'impôt depuis l'exercice 2006, au moment de l'introduction du nouveau régime dit de la "déduction pour habitation propre et unique". Ce nouveau régime s'applique aux emprunts contractés à partir de 2005. La déduction pour habitation propre et unique, qui regroupe toutes les dépenses relatives à l'emprunt est limitée par

contribuable et par période imposable à un montant de 2.080 €, majoré de 690 € durant les dix premières périodes.

Le régime antérieur de la taxation du revenu cadastral avec application d'une déduction fiscale (4.636 €, majoré de 386 € par enfant à charge) reste d'application dans les cas qui ne sont pas visés par le nouveau régime.

L'imposition du revenu cadastral s'accompagne d'un système de déduction des intérêts (ordinaires et majorés, selon le cas) et d'une réduction d'impôt pour remboursement de capital.

Dans ce régime toujours, le précompte immobilier relatif à l'habitation familiale est imputable à l'impôt des personnes physiques à concurrence de 12,5% du revenu cadastral indexé. Cette imputation ne peut être appliquée aux secondes résidences ni aux habitations louées.

### *Les réductions fiscales liées aux investissements*

Diverses réductions fiscales sont accordées dans le régime belge pour l'exécution de certains travaux aux logements moyennant la présentation de factures. Il s'agit de:

- **La réduction d'impôt pour dépenses visant à économiser l'énergie**

La réduction est accordée pour les travaux repris sur une liste exhaustive. L'avantage s'élève à 40% du total des dépenses et est plafonné à 2.770 € par année (3.600 € pour certaines installations permettant

le recours à l'énergie solaire). Un report du solde du montant des travaux sur les trois années suivantes (étalement) est possible en cas de dépassement du plafond.

- **La réduction pour "prêt vert"**

L'Etat prend en charge un intérêt de bonification de 1,5% pour tout emprunt contracté pour financer les travaux économiseurs d'énergie et il accorde une réduction d'impôt de 40% pour les intérêts de cet emprunt.

- **La réduction pour rénovation de logements dans les quartiers défavorisés**

La réduction est égale à 15% des dépenses effectuées, avec un plafond de 690 € par habitation.

- **La réduction pour la rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré**

La réduction, accordée durant 9 périodes imposables successives, s'élève à 5% des dépenses effectuées et est limitée à 1.040 € par an. Le coût total des travaux doit s'élever au moins à 10.380 € et l'habitation doit être par la suite louée via une agence immobilière sociale.

- **La réduction pour sécurisation contre le vol et l'incendie**

La réduction est égale à 50% de l'investissement effectué, avec un plafond de 690 € par an et par habitat.

- **La réduction pour habitations passives, basse énergie ou zéro-énergie**

L'avantage s'élève, pour une habitation basse énergie à 420 €, pour une habitation passive à 830 € et pour une habitation "zéro-énergie" à 1.660 €. La réduction est octroyée durant dix périodes imposables successives.

## Quelques points de comparaison utiles

### Le régime français

#### Les règles de base

#### *La résidence principale*

Aucun impôt n'est dû sur la résidence principale occupée par son propriétaire, à l'exception de la taxe foncière (impôt local).

Les intérêts d'emprunts immobiliers souscrits pour la construction ou l'acquisition de la résidence principale donnent droit à un crédit d'impôt, pendant les 5 premières années de l'emprunt. Le montant maximum du crédit d'impôt est établi comme suit:

	Personne isolée	Couple
Année 1	1.500 (*)	3.000 (*)
Années 2 à 5	750 (**)	1.500 (**)

(\*) majoré de 200 € par personne à charge.

(\*\*) majoré de 100 € par personne à charge.

#### *Le logement mis en location*

Le loyer réel perçu est imposable et le propriétaire a le choix entre une déduction forfaitaire ou une déduction des frais réels.

L'option en faveur du régime des frais forfaitaires n'est applicable que dans les situations où les revenus locatifs n'excèdent pas 15.000 € par an. Le montant de l'avantage forfaitaire est égal à 30% des revenus.

En cas d'application du régime des frais réels, toutes les dépenses réelles effectuées sont déductibles du montant des revenus locatifs. Il s'agit des frais d'entretien, de réparation ou d'amélioration, des intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement ou pour les travaux de réparation et d'amélioration, des frais des courtiers immobiliers, des frais de surveillance, ...

NB: Les frais relatifs à des travaux de construction, de transformation et d'agrandissement ne sont pas déductibles en tant que frais, mais doivent être étalés (amortissements). Les droits d'enregistrement, la TVA et les droits de succession ne sont pas déductibles.

#### • Les réductions fiscales

Outre les réductions pour l'acquisition, la transformation ou la rénovation d'habitations principales ou mises en location, le régime français connaît une très large gamme de mesures qui rendent attractive l'acquisition d'un bien immobilier. Les formes que prennent ces incitants sont très variées: emprunts à taux intéressant, plusieurs formes de réductions d'impôt, taux réduits de TVA, subventions, ...

#### *Habitations mises en location dans le cadre de la loi "Scellier"*

Ce régime s'applique à l'achat d'un logement (maison ou appartement) destiné à être mis en location en tant que résidence principale pour une période d'au moins 9 ans. L'application du régime est limitée territorialement aux communes où l'offre de logement est insuffisante par rapport à la demande.

Le pourcentage de la réduction d'impôt est de 25% du prix d'achat ou de la valeur du logement pour les acquisitions effectuées en 2009 et 2010 et de 20% pour les acquisitions en 2011 et 2012. La réduction est

étalée sur 9 ans. L'avantage est limité à une acquisition par an et le montant maximum de l'investissement est fixé à 300.000 €.

#### *Crédit d'impôt en faveur du développement durable*

Les investissements en faveur des économies d'énergie dans les logements bénéficient d'un crédit d'impôt, dont le montant varie entre 25% et 50% du coût des travaux en fonction de la nature de l'investissement. Le montant maximum de la réduction peut s'élever à 8.000 € pour une personne isolée et à 16.000 € pour un couple (+ majoration de 400 € par personne à charge).

#### *Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes*

L'installation d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, ou offrant une protection contre les risques technologiques, donne droit à un crédit d'impôt. Il existe une liste exhaustive et détaillée des investissements couverts. On se réfère sur ce point à la partie de ce rapport annuel consacrée au logement adaptable.

#### *Réduction d'impôt "villages résidentiels de tourisme"*

La réhabilitation, reconstruction ou agrandissement de logements existants situés dans certains centres touristiques donne droit à une réduction d'impôt égale à 40% des dépenses effectuées. Le montant maximum de la réduction est fixé à 50.000 € pour une personne isolée et à 100.000 € pour un couple.

#### *Réduction d'impôt pour les résidences et meublés de tourisme*

L'investissement dans des habitations "touristiques" situées dans certaines zones bien précises donne droit à une réduction d'impôt de 25% ou 20% selon les situations. Le montant maximum de la réduction s'élève à 50.000 € pour une personne isolée et à 100.000 € pour un couple. En outre, l'avantage fiscal est réparti sur une période de 6 ans.

## Traits majeurs des régimes dans quelques autres Etats européens

### Espagne

- **La résidence principale:** est exonérée d'impôt.
- **La résidence secondaire:**
  - La résidence secondaire non louée est frappée d'une taxe de 2% calculée sur la valeur du logement inscrite sur le registre des propriétés ou de 1,1% de cette valeur actualisée.
  - La résidence secondaire louée est taxée sur la base des loyers effectivement perçus ou sur la moitié de ces loyers si le logement est loué à de jeunes personnes entre 18 et 35 ans. Tous les frais liés à l'entretien et à la réparation du logement sont déductibles ainsi que les assurances et les taxes diverses.

### Pays-Bas

- **La résidence principale:** est taxée sur la base d'une valeur forfaitaire fixée par la commune d'établissement. L'intérêt de l'emprunt hypothécaire contracté pour l'acquisition, l'amélioration ou l'entretien du logement est déductible pendant une période maximale de 30 ans. Certains frais, comme ceux relatifs à l'hypothèque, les frais de notaire, les commissions, ... sont également déductibles.
- **La seconde résidence:** est taxée sur sa valeur cadastrale (au 1/1/2007) si elle est occupée à raison d'au moins 30% du temps par son propriétaire. Dans le cas contraire, elle est taxée sur la base de sa valeur sur le marché locatif.
- **Le logement mis en location:** est taxé sur le "rendement fixe" du bien sous déduction des dettes y afférentes, comme celles contractées pour financer l'acquisition du bien. Seule la partie de la dette qui excède 2.800 € est déductible.

### Grande Bretagne

- Une taxe, dont le % varie selon la valeur du bien (maximum 4%) est due lors de l'acquisition de tout bien immobilier.
- Tous les revenus immobiliers (provenant de la location) sont imposables après déduction des intérêts, frais financiers, assurances et frais de réparation.



# Les réflexions du Conseil supérieur des finances

Le processus de préparation de l'adhésion de la Belgique à l'Union monétaire européenne a amené le gouvernement en 1996 à réfléchir à l'adoption de nouvelles mesures fiscales en vue d'accroître les recettes publiques. Parmi les propositions émises dans le cadre d'une taxation plus lourde de la propriété immobilière figurait l'introduction d'un impôt sur les revenus locatifs réels.

Le Conseil supérieur des finances a été invité, dans ce contexte, à donner son avis sur les modalités d'application d'un tel impôt applicable sur les revenus provenant de logements mis en location à des fins privées par des particuliers.

On notera que le Ministre des Finances de l'époque estimait que cet impôt était davantage destiné à simplifier le régime fiscal alors en vigueur qu'à engranger d'importantes recettes supplémentaires.

Le Conseil a suggéré d'établir le revenu imposable sur la base de la différence entre les revenus locatifs (les loyers perçus), auxquels il faut ajouter les dépenses incombant au propriétaire qui ont été prises en charge par le locataire, et les dépenses faites pour acquérir et conserver en bon état le bien.

Il a formulé les propositions plus précises suivantes:

## • Revenus locatifs

Les revenus locatifs doivent être constitués des montants réellement perçus par le propriétaire à titre de loyer. Les règles applicables sont analogues à celles régissant la

location d'immeubles à des sociétés ou à des personnes physiques affectant le bien loué à l'exercice de leur activité professionnelle.

## • Dépenses déductibles

Cinq types de dépenses doivent être déductibles:

- *L'amortissement du prix d'achat*  
Il s'agit d'un amortissement linéaire sur une période de 33 ans. Les frais accessoires (droits d'enregistrement ou TVA, frais de notaire) sont amortissables sur la même période.
- *Les dépenses d'entretien et de travaux*  
Seules les dépenses d'entretien à charge du bailleur en application du Code civil sont déductibles. Les travaux d'agrandissement et de gros entretien doivent être amortis à un taux fixé en fonction de la nature des travaux.
- *Les impôts et taxes*  
La déductibilité concerne le précompte immobilier et certaines taxes communales à charge du propriétaire.
- *Les intérêts d'emprunts*  
La déductibilité des intérêts d'emprunts n'est pas étendue au régime de la déduction complémentaire des intérêts alors en vigueur.
- *Autres dépenses*  
Les commissions versées aux agences immobilières et un forfait de 5% couvrant les autres dépenses.

Le Conseil a jugé que l'introduction de ce régime augmenterait la pression fiscale en Belgique<sup>3</sup> et ferait passer le taux d'imposition moyen de 35 à 41,6%. Il jugeait aussi que la difficulté majeure d'application du système résidait dans le contrôle des revenus locatifs et des charges correspondantes. Il a suggéré, pour cette raison, de rendre obligatoire l'enregistrement des baux.

D'un autre côté, et toujours de l'avis du Conseil, le système était équitable (à capacité contributive égale, impôt égal) et constituait un instrument utile de lutte contre le travail au noir dans la construction.

L'analyse menée à l'époque par le Conseil supérieur des finances reste pleinement valable aujourd'hui.

---

<sup>3</sup> A concurrence de 8 milliards de BEF par rapport à la situation au 1<sup>er</sup> janvier 1997.

## Quel moyen de lutte contre le travail au noir?

Le risque de travail au noir est, on le sait, plus important dans les services et travaux pour le compte de particuliers, en raison du coût élevé des prestations pour le donneur d'ordres et de la faiblesse des moyens de contrôle.

La Confédération a toujours considéré qu'un régime fiscal suffisamment attractif devait être de nature à réduire de manière importante le travail au noir dans la construction. L'exemple de la TVA à 6% sur les travaux de rénovation dans les logements de plus de 5 ans en est un bon exemple. Des simulations ont en effet montré l'impact positif de cette mesure sur l'emploi dans le secteur et sur les rentrées financières au profit de l'Etat.

Il est cependant nécessaire d'aller plus loin, tant pour le neuf que pour la rénovation, si l'on veut atteindre des résultats élevés dans la lutte contre le travail au noir. La mesure qui semble s'imposer d'évidence pour atteindre de

tels résultats est celle de la déductibilité, dans l'impôt sur les revenus, d'une partie – la plus importante possible – du coût des travaux facturés par un entrepreneur. La question se pose toutefois dans ce contexte de déterminer le montant de la réduction fiscale qu'il convient d'appliquer pour supprimer l'attrait financier du travail au noir en rendant le "circuit légal" aussi attractif que le "circuit informel".

Les simulations et analyses suivantes montrent les difficultés – et sans doute aussi les limites – de la transposition d'une idée dans la pratique fiscale.

Le raisonnement développé repose sur la répartition habituelle du coût des prestations dans la construction, à savoir 40% de matériaux, 40% de salaires et 20% de frais généraux. Le salaire horaire pris en considération est le salaire conventionnel moyen de 13,5 €.



## Coût horaire du travail déclaré

Le coût horaire du travail effectué s'élève à 45,5 € à charge du client. Ce coût se décompose comme suit: le salaire horaire (13,5 €) + les charges sociales (112% du salaire, soit 15,12 €) + les frais généraux (50% du coût salarial total, soit 14,25 €) + la TVA (6% soit 2,57 €).

## Hypothèse des recettes pour les pouvoirs publics

Les recettes pour l'Etat sous forme d'impôts et de cotisations de sécurité sociale dans le cadre de travaux de rénovation représentent généralement 40% du coût total par heure. Elles peuvent donc être estimées, dans cette hypothèse, à 19,75 €.

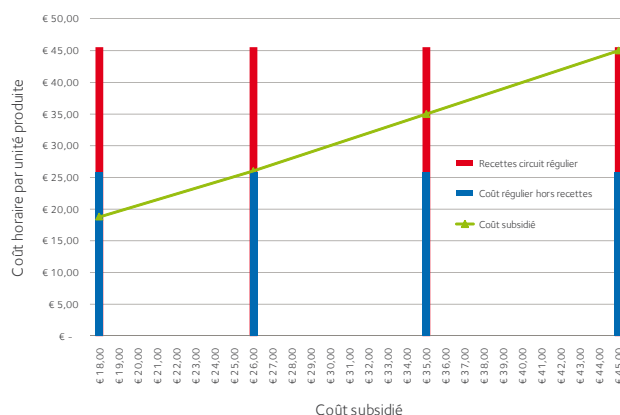
## Hypothèse du coût horaire du travail au noir

Le coût d'une heure de travail au noir à charge du client est établi par hypothèse à 15 €. Partant du principe que la productivité d'un travailleur non déclaré atteint 80% de celle d'un travailleur déclaré, le coût de l'heure de travail au noir est relevé à 18,50 € pour atteindre une productivité équivalente à celle du travailleur déclaré.

## Hypothèse du passage du circuit informel au circuit régulier

Les différentes simulations menées montrent que le point d'équilibre entre l'accroissement des recettes fiscales et sociales résultant du basculement du travail au noir vers le circuit régulier et le montant du subside à prévoir pour opérer ce basculement (l'avantage fiscal) se situe autour d'un coût salarial horaire de 26 €, soit un "surcoût" pour le client de 40% par rapport au prix de la prestation au noir, à productivité équivalente (18,50 €).

## Comparaison d'un coût subsidié à la structure d'un coût régulier non subsidié



Source: Confédération Construction (calculs propres)

L'avantage fiscal devant également profiter aux particuliers qui ne recourent pas au travail au noir, il y a lieu de recalculer le point d'équilibre en prenant en compte la diminution des rentrées fiscales provoquée par cette extension.

Le nouveau point d'équilibre est évidemment fonction du volume des travaux qui basculent vers le circuit régulier. Dans l'hypothèse où ce basculement provoque un doublement des travaux réalisés dans le circuit régulier, ce point d'équilibre se situe aux alentours d'un coût salarial horaire de 35 €, soit un surcoût pour le client de 90% par rapport au prix de la prestation au noir, à productivité équivalente.

A ce niveau, les recettes dépassent largement les subsides octroyés pour faire passer les travaux au noir vers les travaux déclarés. Ce solde positif "recettes - subsides" sur les travaux régularisés équivaut aux subsides accordés pour les travaux qui sont de toute façon réalisés dans le circuit régulier. Si le montant des travaux réguliers n'est pas multiplié par deux, l'opération reste déficitaire en ce sens que le coût total de la subsidiation dépasse les recettes qui en découlent. Il en résulte, dans ce cas, que la régularisation devrait s'effectuer à un coût subsidié supérieur à 35 €.

## Appréciations

L'intérêt des simulations qui ont été faites par la Confédération, et dont un bref résumé vient d'être présenté, est de montrer que les recettes attendues du fait de la régularisation du travail au noir ne pourront suffire à financer l'avantage fiscal que si le coût à payer par le client (au minimum 35 €) n'est finalement pas trop inférieur au coût qu'il doit payer en l'absence d'avantage fiscal (45,5 €).

## Régularisation nécessaire au financement de la subsidiation (en pourcentage du circuit régulier initial)



Source: Confédération Construction (calculs propres)

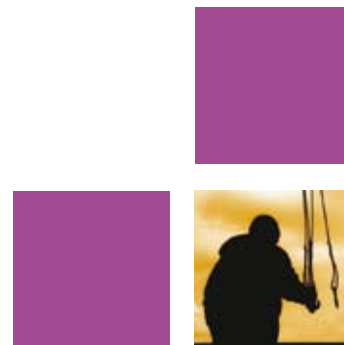
Dans ce contexte, il est à craindre que le client d'une main-d'œuvre au noir ne sera pas incité à réclamer une facture, dans la mesure où le coût qu'il devra payer pour la prestation subsidiée sera deux fois plus élevé que le coût de la prestation hors facture.

Ce constat amène tout naturellement à s'interroger sur l'utilité d'un avantage fiscal dans le cadre de la lutte contre le travail au noir. Il ne faut toutefois pas rejeter trop vite l'intérêt de cette démarche. Celle-ci doit en effet être approfondie dans le cadre d'une approche beaucoup plus globale de la fiscalité immobilière. Les simulations faites n'ont pas pris en compte d'autres paramètres que le seul avantage fiscal à créer comme outil de lutte contre le travail au noir. D'autres simulations, établies sur la base d'un ensemble plus large de paramètres, pourraient donner des résultats en faveur de l'utilisation de la fiscalité immobilière dans le cadre de la lutte contre le travail au noir.

# Quelques premières conclusions

Parmi les nombreux points d'attention qu'une réflexion sur une réforme de la fiscalité immobilière doit prendre en compte, on retiendra les quelques principes suivants que la Confédération juge fondamentaux pour l'instauration d'un nouveau régime fiscal:

- L'habitation familiale doit rester exempte de tout impôt, même dans le cadre d'une approche de taxation des revenus immobiliers réels.
- Dans ce dernier cas, des mécanismes fiscaux doivent être élaborés pour permettre l'application de réductions fiscales ou de crédits d'impôts pour des dépenses relatives à l'acquisition ou à la rénovation de l'habitation familiale exempte d'impôt.
- Les réductions fiscales ou crédits d'impôts précités doivent être accordés quel que soit le mode de financement de l'investissement, y compris sur fonds propres.
- L'application d'un impôt sur les revenus réels d'un bien mis en location n'est concevable que si toutes les dépenses relatives à ce bien sont déductibles du revenu imposable. A ce titre, les dépenses suivantes doivent être prises en considération: les droits d'enregistrement, la TVA, les amortissements, les intérêts d'emprunts, les dépenses liées à l'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction (inscription de l'hypothèque, frais de notaire, ...), le précompte immobilier, les dépenses d'entretien et de réparation, les assurances, ...
- Les incidences financières d'une réforme de la fiscalité immobilière sur les recettes des provinces et des communes doivent être analysées et donner lieu à compensation.
- Les implications de la réforme sur le comportement des bailleurs (risque d'augmentation des loyers) et des investisseurs (risque de glissement vers des placements en valeurs mobilières) doivent être analysés et pris en compte dans le choix du régime fiscal.
- L'incitation au travail déclaré et donc à la délivrance de factures par les entrepreneurs doit être un des paramètres de la réforme de la fiscalité immobilière.
- Le soutien à la construction durable, dans tous les aspects que ce concept recouvre, doit être pris en compte dans la mise en œuvre d'un nouveau régime fiscal. ■



# L'économie de la construction au ralenti



# Une récession inévitable de l'économie

La faillite de Lehman Brother, le 15 septembre 2008, a été le détonateur d'une grave crise financière et économique dont les effets se poursuivent aujourd'hui encore. Certes, les perspectives économiques n'étaient déjà pas engageantes avant le début de la crise, mais celle-ci a accéléré le mouvement de recul et fait planer les incertitudes les plus noires sur l'économie du début de l'année 2009.

## La dégradation des perspectives au premier semestre

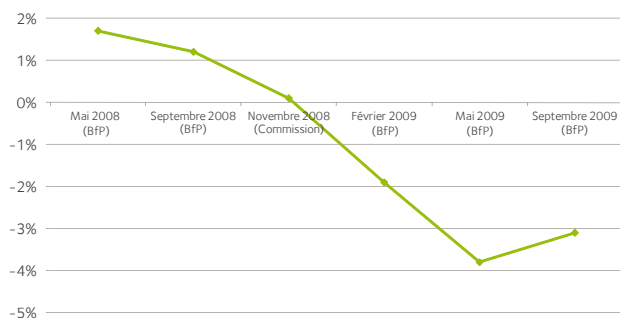
Alors que le Bureau fédéral du Plan avait initialement tablé sur une croissance de l'ordre de 2% en 2009 pour l'ensemble de l'économie belge, les révisions négatives se sont succédées à un rythme soutenu pour se stabiliser au niveau d'un recul de 3 à 4%.

Dans le même temps, comme le confirment les premières statistiques disponibles, l'économie belge a réagi de manière rapide et marquée, en reculant de 3,8% en six mois (de septembre 2008 à mars 2009). Malgré ce recul, qui traduit bien l'ampleur de la crise à l'époque, la dégradation de la confiance des chefs d'entreprises et des consommateurs a marqué le pas, ce qui a pu donner à croire que le plus gros de la crise était alors passé, du moins en termes de croissance.

## Une reprise timide au second semestre

Au terme d'une année de récession, qui a compté deux trimestres extrêmement négatifs, les performances de

## Perspectives de croissance pour 2009

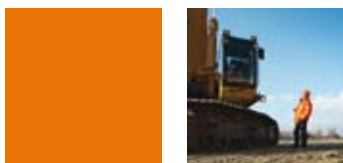


## Evolution trimestrielle du PIB belge en volume



Données corrigées des variations saisonnières et des effets calendaires

Sources: ICN, BFP



l'économie belge ont cessé de se dégrader. Parallèlement, les entreprises et les ménages ont progressivement repris confiance, donnant ainsi du crédit aux perspectives de croissance - modérées il est vrai - de l'économie belge en 2010 (+1,4% selon les chiffres du Budget économique de février).

### La plus forte récession depuis la guerre

Les chiffres positifs du second semestre 2009 n'ont toutefois pas permis de compenser la baisse importante du début d'année. Le bilan de 2009 est même très négatif: avec un recul de 3% du PIB, selon les estimations de l'ICN, cette année se présente, en termes de croissance, comme la plus négative de la période d'après guerre.

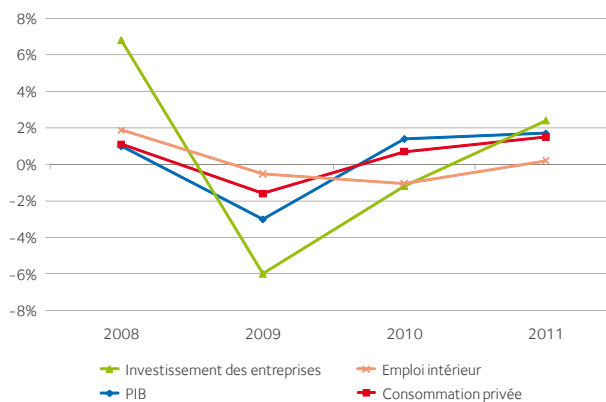
La consommation privée, pourtant généralement moins touchée par les effets des crises économiques, a été réellement affectée par l'ampleur de la récession, au point de reculer de manière significative en 2009 (-1,6%). Elle ne devrait que partiellement profiter de la reprise économique annoncée pour 2010.

Les investissements des entreprises, qui souffrent généralement davantage et plus longtemps en période de crise, ont subi un recul de 6,4% en 2009 et devraient encore se contracter en 2010.

L'emploi, quant à lui, bien qu'il réagisse à une récession avec un effet retard, a déjà connu un important recul en 2009, qui a donné lieu à une hausse substantielle du chômage. C'est toutefois en 2010 que la situation

de l'emploi deviendra critique avant de connaître une amélioration attendue en 2011 mais dont l'ampleur sera insuffisante pour éviter une hausse du chômage. Une baisse du chômage n'est pas espérée avant 2012.

### Détail des perspectives de sortie de crise



Source: ICN (Budget économique, février 2010)



# La construction entre en crise

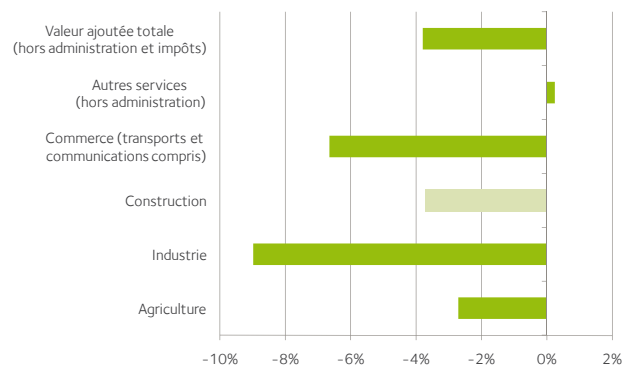
Dans un tel contexte, la construction ne pouvait pas échapper à la récession. Il est connu en effet que le secteur souffre traditionnellement davantage et plus longtemps que la moyenne des autres secteurs en période de crise, du fait notamment qu'il opère souvent dans le cadre d'investissements. Le plan de relance du gouvernement, qui visait à soutenir l'économie par le biais de la construction, est cependant venu atténuer la rigueur du scénario de crise.

Ce plan de relance, conçu à la fin de l'année 2008, à un moment où les experts n'envisageaient pas encore un recul de l'économie en 2009, n'a évidemment pas pu engendrer des miracles dès lors que les difficultés économiques se sont révélées beaucoup plus importantes que ce qui était initialement prévu. L'extrême gravité de la crise n'a pas permis au plan de relancer l'économie mais elle ne l'a heureusement pas empêché de contribuer à amortir le recul de notre économie. Ce constat vaut tout particulièrement pour la construction qui, avec un recul de 3,7%, a relativement bien résisté au choc de la crise. Alors qu'on le voyait se replier davantage que le recul du PIB, à l'instar de l'industrie et du commerce (transports et communications compris), le secteur de la construction s'est en réalité aligné sur la moyenne du secteur privé.

## Baisse rapide des mises en chantier

Les conséquences que la crise allait avoir sur la construction n'étaient pas réellement mesurables à ses débuts. Il était certes acquis qu'elle allait affecter le développement de nouveaux projets et induire de ce fait, à terme, une baisse des permis de bâtir et donc de

## Création de valeur ajoutée en 2009



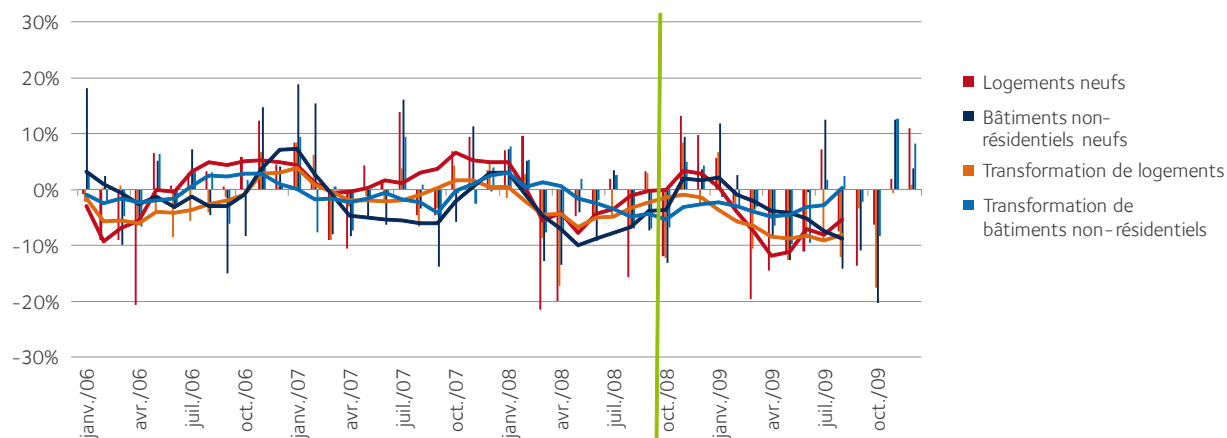
Source: ICN

la production. Mais les conséquences plus immédiates étaient beaucoup moins claires. L'incertitude portait surtout sur l'attitude qu'allait adopter les détenteurs d'un permis de bâtir: allaient-ils procéder à la mise en chantier, comme ils l'auraient fait dans une situation normale, ou allaient-ils au contraire suspendre leur projet ou même y renoncer du fait de la crise.

Avec le recul, il est établi que la construction a largement souffert d'un phénomène de report des mises en chantier. Un écart très net s'est ainsi créé fin 2008 et début 2009, dans la construction résidentielle, entre le nombre des mises en chantier observées et le nombre de celles qui auraient normalement dû l'être, compte tenu du nombre d'autorisations de bâtir délivrées. Cet écart a atteint des



## Mises en chantier (Ecart observations - théorique)



Sources: INS - Confédération Construction

proportions inhabituelles surtout pour le logement neuf où l'on relève un "déficit de mises en chantier" de plus de 10%. Cet écart ne s'est pas manifesté dans les mêmes proportions pour les constructions non-résidentielles, du moins par rapport au nombre de bâtiments mis en chantier. Ce sont toutefois les grands bâtiments qui ont été davantage concernés par le phénomène de report des mises en chantier, ce qui a entraîné un "déficit" inhabituel (culminant à quelque 20%) du volume mis en chantier.

Le taux de mises en chantier s'est essentiellement dégradé au cours du premier semestre de l'année 2009. Sous cet angle, le second semestre est plus favorable puisque l'on observe à la fois une stabilisation dans le segment des transformations résidentielles, de moindres perturbations

dans le démarrage de grands bâtiments non-résidentiels et un redressement progressif du taux de mises en chantier des logements neufs.

Les mises en chantier de logements ont par ailleurs connu une évolution plus favorable que la moyenne en raison de la durée relativement brève du phénomène de report et d'une large normalisation de la situation qui s'est manifestée, selon les dernières indications, en fin d'année. De ce point de vue, la baisse temporaire et partielle de la TVA sur le logement neuf (6% au lieu de 21% dans le cadre du plan de relance), a certainement contribué à lutter contre la tendance au report de projets. L'impact du plan de relance est dès lors particulièrement visible sur les mises en chantier de logements.

## Baisse des permis de bâtir, mais sans cassure

C'est incontestablement dans le segment du logement neuf que le recul du nombre des permis de bâtir est le plus marqué en 2009 (-13%, maisons et appartements confondus). La relation entre cette évolution et la crise économique est toutefois beaucoup moins forte qu'il y paraît à première vue.

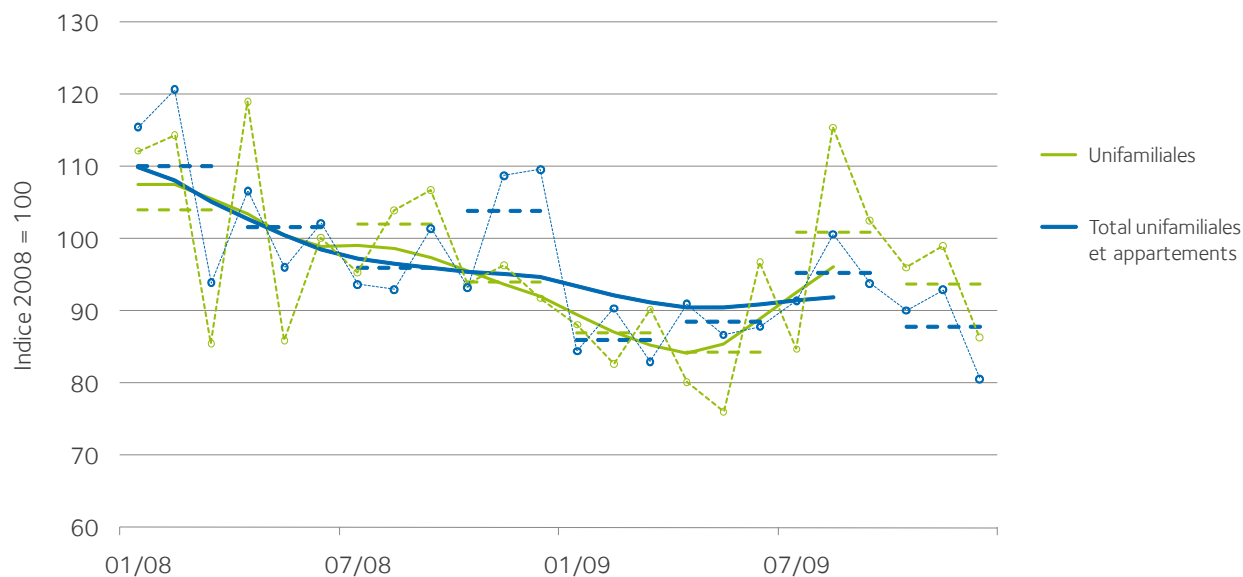
La moitié du recul du nombre de permis n'est pas liée, en effet, à l'évolution de l'économie en 2009. Elle résulte en réalité d'une situation propre à l'année 2008 où les quelques mois du début de l'année ont été marqués par un important nombre de permis qui a soutenu le total annuel de la statistique. La comparaison du nombre d'autorisations de bâtir délivrées en 2009

avec le niveau tendanciel observé au cours du second semestre 2008 donne dès lors une meilleure image de la situation.

Le recul tendanciel clairement observé en 2008 s'est poursuivi au cours des premiers mois de l'année 2009 avant d'amorcer un retournement annonciateur de chiffres plus élevés au second semestre.

La crise n'a donc pas engendré d'effondrement de la demande dans le courant de l'année 2009. Paradoxalement, c'est même une reprise qui a été observée. Celle-ci est due, pour l'essentiel, aux unifamiliales dont la hausse compense largement le recul des appartements constaté dans la seconde partie de l'année.

## Nombre de nouveaux logements autorisés



Sources: INS - Confédération Construction

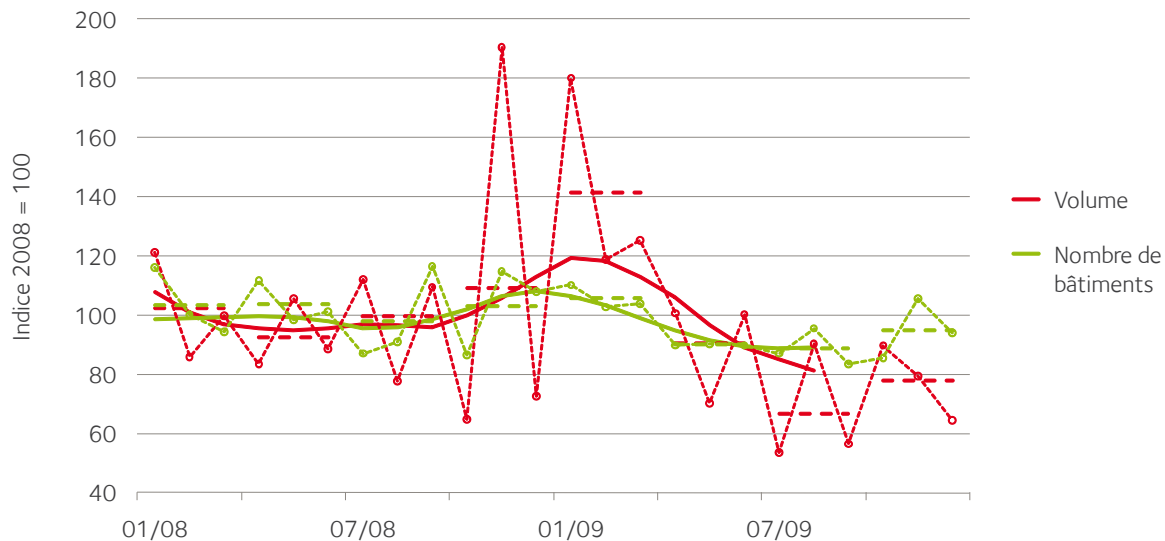
L'explication de cette tendance à la hausse de la demande d'unifamiliales, à contre-courant de l'évolution économique générale, se trouve à nouveau dans le plan de relance. Cette évolution montre que le plan a non seulement contribué à limiter le phénomène de report ou d'abandon des projets dans le chef des personnes qui détenaient déjà un permis de bâtir mais qu'il a également soutenu le développement de nouveaux projets.

L'analyse des chiffres des permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments non-résidentiels révèle une situation plutôt différente en ce sens que les évolutions enregistrées en 2009 sont nettement plus négatives que ce qu'une première analyse donnerait à croire.

Les chiffres, plus particulièrement en termes de volume, sont en effet perturbés par la période à la charnière des années 2008 et 2009. Ainsi, pour des raisons encore inexpliquées, un nombre important de bâtiments a été autorisé durant cette période. Quelques grands bâtiments parmi ceux-ci, destinés à l'industrie flamande et autorisés début 2009, ont soutenu les chiffres de l'année, limitant ainsi le recul du volume autorisé à quelque 7% par rapport à 2008.

Mais ces phénomènes temporaires ont masqué une évolution plus fondamentale. Il s'agit de la poursuite d'une baisse de la demande, qui s'était déjà amorcée, conformément aux prévisions de l'époque, dès avant 2008. La comparaison des autorisations de bâtir aux deux extrémités de la période perturbée indique que le

### Evolution des permis de bâtir non-résidentiels Construction neuve



Sources: INS - Confédération Construction

nombre de bâtiments autorisés a baissé de l'ordre de 10% dans l'intervalle et que leur taille moyenne s'est en outre considérablement réduite, allant jusqu'à faire chuter le volume autorisé de l'ordre de 25%. Les derniers chiffres de l'année 2009, qui suggèrent une reprise de la demande de bâtiments et une stabilisation du volume des bâtiments autorisés, tendent à confirmer que les nouveaux bâtiments autorisés sont en moyenne toujours plus petits.

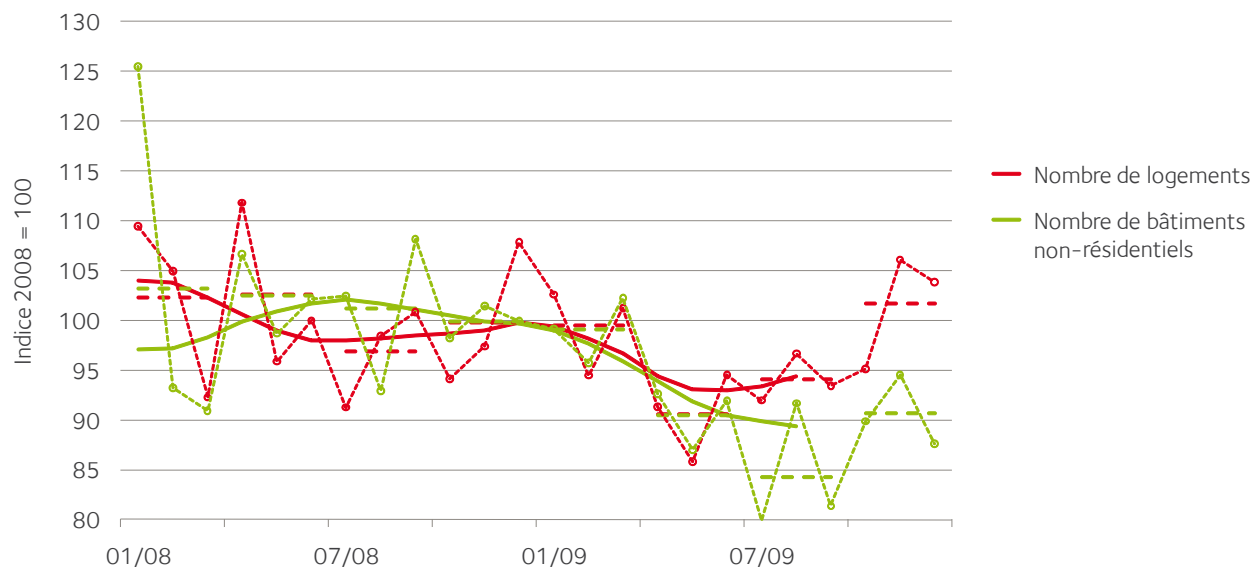
La question d'un "effet volume négatif", qui traduit un recul plus net des autorisations de bâtir relatives aux grands bâtiments, renforce le constat déjà posé pour le report des mises en chantier, également plus marqué pour les projets de ce type. La crise n'affecte donc pas de manière uniforme la construction de nouveaux bâtiments

non-résidentiels: elle frappe davantage le segment des grands immeubles que celui des plus petits.

Quoi qu'il en soit, la construction a été, en termes de permis de bâtir, davantage touchée dans le segment des bâtiments non-résidentiels que dans celui du logement. Ce constat, qui ressort de l'analyse des chiffres relatifs à la construction neuve, résulte aussi de ceux relatifs aux permis de bâtir délivrés pour la rénovation.

Ces chiffres indiquent un recul moins important des permis dans le secteur résidentiel (-7%) que dans le non-résidentiel (-11%), masquant ainsi une évolution en deux temps. En effet, la situation est devenue plus favorable en fin d'année pour les deux types de bâtiments et la reprise a été nettement plus marquée dans le résidentiel.

### Evolution des permis de bâtir - Rénovation



Sources: INS - Confédération Construction

## Climat pessimiste pour le bâtiment

Le recul du taux de mises en chantier suivi de celui des permis de bâtir pour la construction neuve, tant pour le logement que pour le bâtiment non-résidentiel, suffisent à expliquer la vision de plus en plus pessimiste que les entrepreneurs de bâtiment ont exprimée au fur et à mesure de l'évolution de la crise.

La reprise du taux de mises en chantier dans le résidentiel et l'arrêt de la chute des permis de bâtir ont ensuite enrayé la tendance croissante au pessimisme sans toutefois parvenir à l'inverser durablement.

Le manque de ressort de l'environnement économique (hausse du chômage, baisse des investissements, etc.)

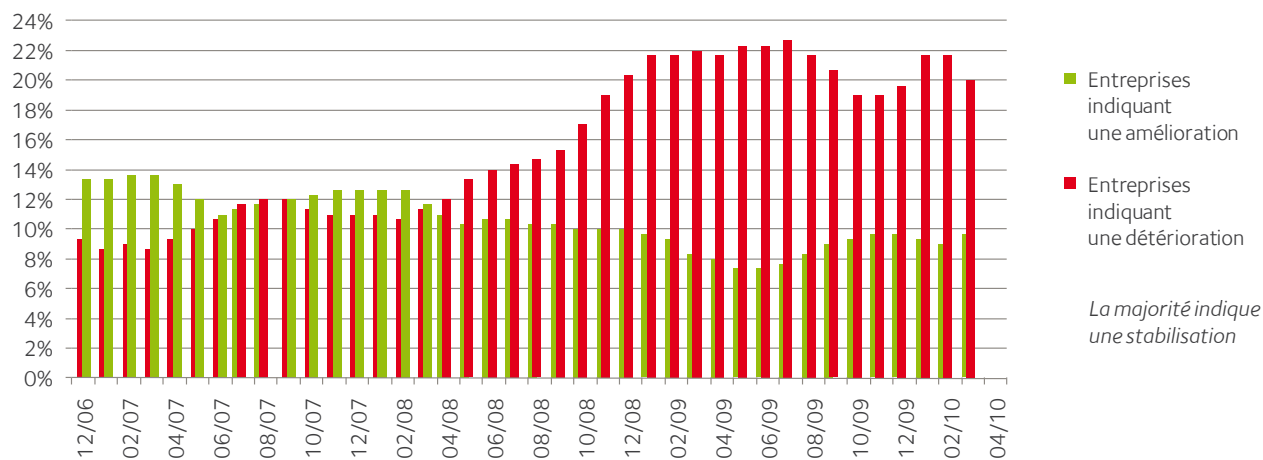
<sup>1</sup> Pour les travaux réalisés en 2010 mais à condition que la demande de permis de bâtir ait été introduite avant le 31/03/2010.

fait qu'il ne pourrait pas en être autrement, même avec la prolongation "conditionnelle" de la réduction temporaire et partielle de la TVA sur le logement neuf<sup>1</sup>.

## Augmentation du nombre d'adjudications publiques

Les adjudications publiques de travaux en 2009 ont connu une évolution complètement inversée par rapport à celle des autorisations de bâtir dans le secteur des bâtiments.

## Appréciation conjoncturelle dans le bâtiment



Sources: BNB et Confédération Construction

Clairement orientée à la hausse, la demande de travaux publics n'a pas subi la crise de la même manière que la demande de travaux privés.

Une première explication à ces différences est à trouver dans l'organisation de la commande publique: les adjudications lancées en 2009 sont pour la plupart le suivi de décisions budgétaires arrêtées en 2008, c'est-à-dire soit avant la crise, soit à un moment où l'ampleur de celle-ci n'était pas encore mesurable. Notons, dans ce contexte, que la crise pourrait avoir un "effet retard" sur les commandes publiques en 2010 puisqu'elles sont établies sur la base de budgets arrêtés en 2009, à un moment où les prévisions de déficit des finances publiques étaient connues. La relation entre la crise et la commande publique est cependant plus complexe car il faut tenir compte, d'une part, du volet "travaux publics" du plan de relance gouvernemental et, d'autre part, des délais nécessaires - d'ailleurs plus longs que ce qui était prévu initialement - au lancement des travaux qui y sont liés. Cette dernière circonstance, qui est à l'origine du peu de résultats engrangés par le plan en 2009, aura pour effet que l'activité sera davantage soutenue dans les années à venir.

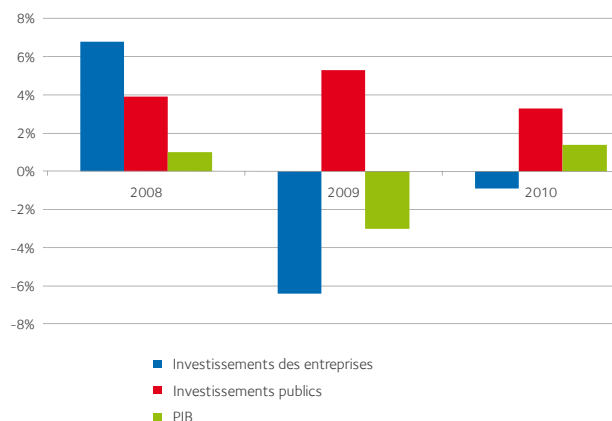
La seconde explication résulte de la dynamique conjoncturelle propre à chacun des deux marchés avant la crise. La croissance dans le secteur des travaux privés, rappelons-le, s'essouffait manifestement bien avant la crise, en particulier dans la construction neuve; à l'inverse, le secteur des travaux publics entrait au même moment dans une période de croissance, suivant ainsi le cycle des investissements des pouvoirs locaux, auquel l'évolution des travaux publics est structurellement liée. La phase ascendante de ce cycle débutant quelques temps avant les élections communales, les travaux publics devraient poursuivre leur expansion dans la perspective de l'échéance électorale de 2012.

L'Institut des comptes nationaux constate ainsi que les investissements publics ont connu une forte progression en 2009 (+5,3%), à contresens des investissements des entreprises; le Bureau fédéral du Plan s'attend, quant à lui, dans son Budget économique de février, à ce que cette expansion des investissements publics se poursuive en 2010, mais à un rythme toutefois moins soutenu.

Cette évolution positive résulte aussi très clairement du nombre d'adjudications publiques pour les travaux de bâtiment et pour ceux de génie civil. L'augmentation moyenne est même spectaculaire (+30%) mais sa portée réelle n'a de sens que si elle est mise en rapport avec la taille moyenne des travaux mis en adjudication, laquelle ne fait malheureusement pas l'objet d'une statistique.

La comparaison de ce chiffre avec ceux des comptes nationaux indique que l'augmentation du nombre d'adjudications doit s'être accompagnée d'une réduction

### Investissements publics: évolutions récentes et perspectives



Source: ICN

de la taille moyenne des travaux mis en adjudication. On notera à ce propos, sur la base de l'évolution constatée dans les plus grands groupes d'adjudications (travaux routiers et travaux d'entreprise générale), qu'aucun glissement massif des gros chantiers vers les petits n'a été observé.

Quoiqu'il en soit, les chiffres relatifs aux avis d'adjudications confirment le dynamisme du marché du génie civil en 2009 tout en soulignant sa portée générale.

## Résistance de l'emploi

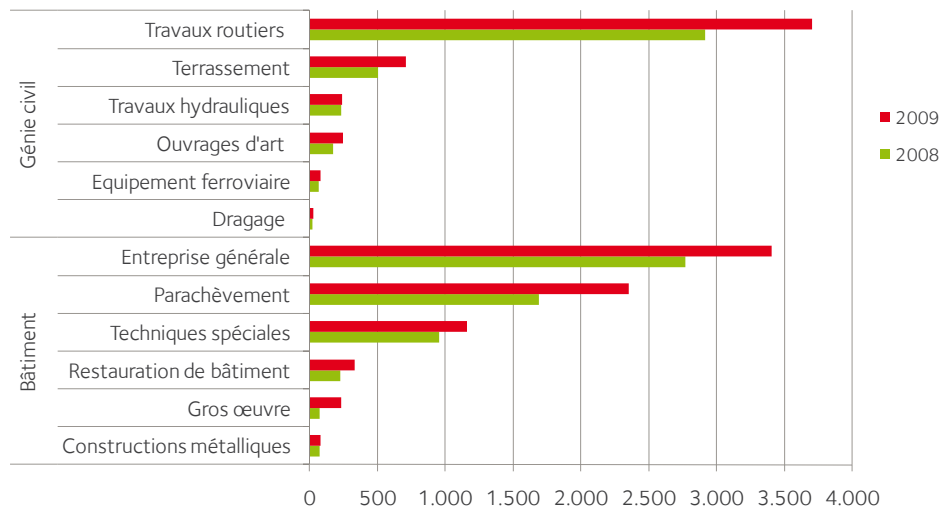
L'emploi, on le sait, s'adapte toujours avec retard aux conditions conjoncturelles. Cet effet inévitable, qui est à nouveau souligné dans les chiffres du budget économique de février, est traditionnellement plus marqué encore dans la construction. Les difficultés qu'ont les entrepreneurs à recruter la main-d'œuvre dont ils ont

besoin les poussent en effet à garder leurs effectifs le plus longtemps possible.

Des craintes pesaient toutefois sur l'évolution de l'emploi dans la construction en 2009. L'ampleur de la crise et le peu de visibilité sur les perspectives de reprise alimentaient ces craintes. Le doute s'est par ailleurs installé quant aux possibilités d'absorber un recul d'activité par une réduction de productivité, dès lors qu'elle avait déjà baissé en 2008.

Dans ce contexte, les chiffres des Comptes Nationaux, qui font état d'un recul de 1% pour l'ensemble de l'année 2009, témoignent d'une excellente résistance de l'emploi dans la construction. Les statistiques de fin d'année indiquent un repli plus marqué par rapport à la période précédant immédiatement la crise. Ce repli reste toutefois limité (1,9%), que ce soit par comparaison avec le recul de l'activité (3,7%) ou par rapport au recul observé dans

## Evolution du nombre d'adjudications publiques



Source: ICN

d'autres secteurs (2,1% en moyenne pour le secteur privé).

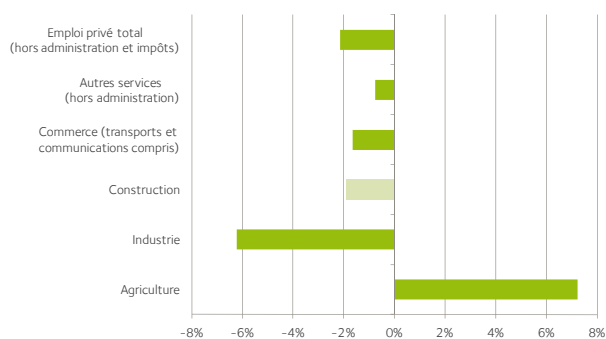
Les chiffres de fin d'année continuent cependant d'être orientés de manière négative, ce qui laisse présager une poursuite de la baisse de l'emploi dans la construction en 2010, comme l'indiquent d'ailleurs les enquêtes conjoncturelles où les entrepreneurs sont plus nombreux à envisager une baisse qu'une hausse de leurs effectifs.

Ce constat ne signifie cependant pas qu'une vague de licenciement doive être attendue dans la construction au cours des prochains mois. Une enquête récente de la Confédération a ainsi montré que les entrepreneurs étaient relativement peu nombreux à envisager un licenciement et qu'ils étaient même plus enclins à engager qu'à licencier.

La baisse des effectifs attendue en 2010 proviendra dès lors davantage du solde des départs naturels non remplacés.

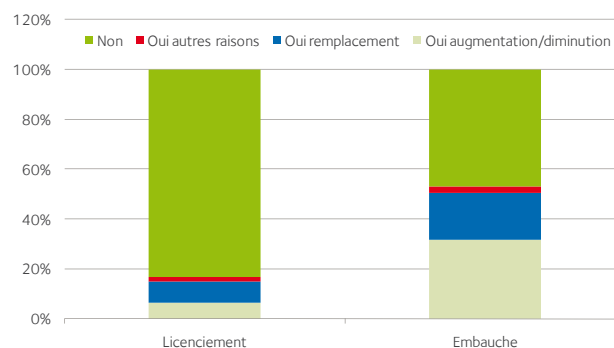
Globalement, les perspectives d'emploi pour 2010 ne sont donc pas trop négatives. Le recul devrait à nouveau être limité, d'autant que les conditions atmosphériques de l'hiver passé, plus encore que celles de l'hiver précédent, ont provoqué un nombre important de journées de chômage intempérie. Ce chômage ayant limité fortement la production en début d'année, les retards pris dans l'exécution des travaux justifieront une augmentation des capacités de production pour le restant de l'année.

### Evolution de l'emploi privé (2008 T3 - 2009 T4)



Source: ICN

### Perspective d'embauche / de licenciement pour 2010



Source: Enquête Confédération Construction



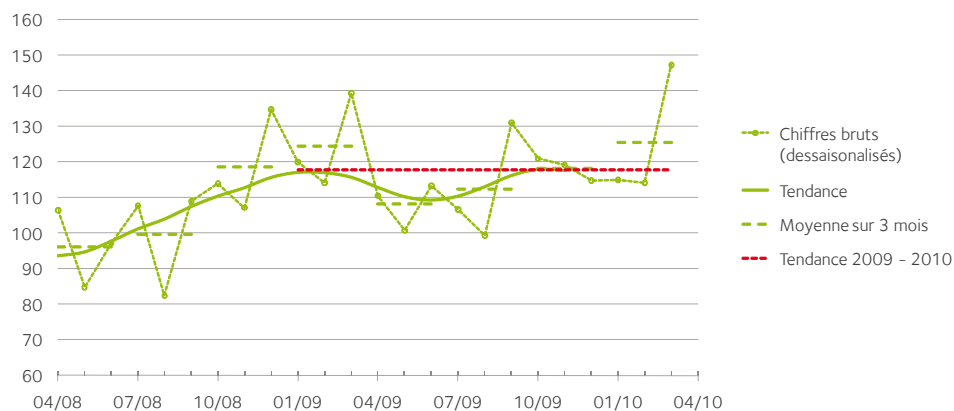
## Pas d'explosion des faillites

L'année 2009 a débuté avec les prévisions les plus sombres quant au nombre de faillites. Ayant constaté une hausse des faillites dans la construction durant le second semestre 2008, comme pour le reste de l'économie d'ailleurs, les assureurs-crédit ont entamé une vague de "décote" des entreprises de construction, qui s'est poursuivie durant toute l'année 2009 et qui ne devrait réellement prendre fin que dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010. La Confédération a toujours estimé que l'attitude des assureurs-crédit à l'égard des entreprises de construction n'était pas justifiée et qu'elle était en outre un facteur d'augmentation du risque de faillite. Selon les résultats d'une enquête faite par la Confédération au début de l'année 2009 sur le thème de l'assurance-crédit, plus de 50% des entreprises "décotées" craignaient en effet que cette "décote" mette leur survie en péril.

Quelle qu'ait pu être l'influence de l'attitude des assureurs-crédit sur l'augmentation du risque de faillite, la hausse des faillites en 2009 (+15%) n'a pas atteint les proportions que l'on craignait en début d'année.

L'augmentation constatée pour les chiffres annuels est en effet le résultat d'une quasi stabilisation au niveau élevé qui avait été atteint fin 2008.

### Faillites



Sources: INS - Confédération Construction

## Baisse (temporaire) des prix

La crise a aussi influencé l'évolution du prix des matières premières même si le sujet a été peu abordé dans le courant de l'année 2009.

Les niveaux records de prix atteints au premier semestre 2008 ont chuté de manière radicale: 40% de diminution en un peu plus de 6 mois pour les matières non énergétiques et près de 70% pour les matières énergétiques.

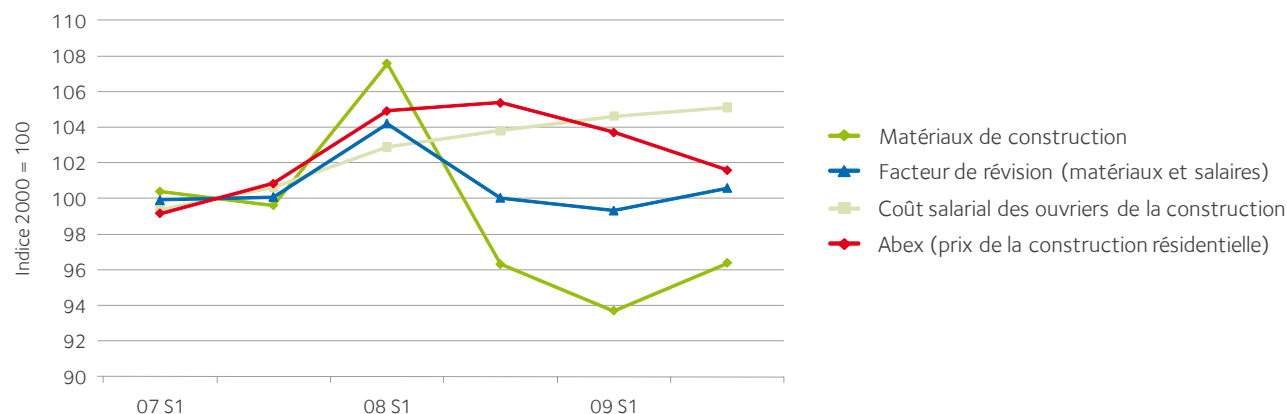
Le mouvement de baisse s'est ensuite traduit dans les prix des matériaux de construction qui ont diminué de 17% de juin 2008 à mars 2009. Les prix de la construction résidentielle se sont alors alignés sur l'évolution des coûts (-3,5% de novembre 2008 à novembre 2009), ce qui a profité aux candidats bâtisseurs.

La chute vertigineuse des prix a toutefois été suivie d'une phase d'augmentation progressive des prix des matières premières et des matériaux de construction, qui a effacé la moitié de la baisse en l'espace d'un an (de mars 2009 à mars 2010).

Le prix de la construction résidentielle subira inévitablement une pression à la hausse si le prix des matières premières se maintient. La pression sera encore plus forte si l'augmentation se poursuit ou s'accélère. A noter toutefois que les prix des matériaux et les coûts de construction en mars 2010 restaient inférieurs (de respectivement 7,5% et de plus de 2%) aux niveaux maximum atteints en 2008.

La baisse des prix n'a de toute évidence pas été limitée à la construction résidentielle. Même si les indicateurs précis manquent dans ce segment, la baisse des prix semble avoir été encore plus marquée dans le génie civil. C'est en effet dans ce secteur où l'activité a pourtant progressé en 2009, à contre-courant des évolutions du bâtiment, que les entrepreneurs donnent l'appréciation la plus critique des prix. Cette situation est paradoxale mais elle s'explique par une intensification de la concurrence dans ce segment où des entreprises mixtes (bâtiment et génie civil) y ont été davantage actives en raison du différentiel conjoncturel qui lui est favorable pour la période 2009-2010.

## Evolution des prix et coûts de la construction



Sources: Abex, SPF Economie et Confédération Construction

# Conclusions

La construction n'a pas échappé à la récession qui a frappé l'économie belge avec une force inégalée depuis la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale.

Avec une baisse de 3,7%, le secteur a toutefois bien résisté: il a certes reculé un peu plus que le PIB mais pas davantage que la moyenne du secteur privé.

Les pertes d'emploi (-1,9% en fin d'année par rapport au maximum atteint à l'été 2008) ont été très limitées et les faillites se sont quasiment stabilisées au niveau élevé de fin 2008.

Les effets du plan de relance, comme la limitation du phénomène de report des mises en chantier et l'inversion de la tendance négative pour les autorisations de bâtir relatives aux unifamiliales, ne sont évidemment pas étrangers à cette situation. Il en va de même de la conjoncture favorable du génie civil, du moins en termes d'activité.

Les "effets retard" du plan de relance, conjugués à la phase traditionnellement ascendante des investissements des pouvoirs locaux dans la perspective des élections communales de 2012 devraient maintenir la croissance du génie civil en 2010.

Les entrepreneurs de bâtiment, de leur côté, restent pessimistes pour 2010, ce qui, tenant compte de l'importance de ce segment d'activité, influence les perspectives pour l'ensemble de la construction de manière peu favorable. Il n'en reste pas moins que la baisse de l'emploi attendue devrait se limiter, du fait de l'intention d'embauche manifestée par les entrepreneurs, au non remplacement d'une partie des départs naturels. ■



# L'action de la Confédération







# Les points d'attention de la politique professionnelle



**Au-delà de son action journalière de conseil, de soutien et d'information aux membres dans toutes les matières – sociales, fiscales, juridiques, économiques, techniques – qui intéressent les entreprises, la Confédération joue un rôle de premier plan dans la défense des intérêts du secteur de la construction.**

Présente dans une quarantaine d'institutions consultatives, comités de gestion et autres commissions de travail au plan fédéral, la Confédération y relaie sans relâche les besoins et aspirations d'un des plus grands secteurs de l'activité économique du pays.

Egalement très active au plan européen, l'organisation professionnelle cherche à orienter, avec l'appui de la Fédération Européenne de l'Industrie de la Construction (FIEC) les décisions des diverses instances européennes et leurs conséquences sur les législations nationales.

Les actions politiques que la Confédération mène à longueur d'année portent sur plusieurs dizaines de dossiers importants qui tous peuvent avoir des incidences sur le fonctionnement du marché de la construction, sur la compétitivité du secteur et sur la vie des entreprises.

Certes, la Confédération n'obtient pas toujours ou pas immédiatement les résultats qu'elle cherche à atteindre. Le maintien de la taxe CO<sub>2</sub> sur les véhicules de société affecté au transport collectif des travailleurs est un des dossiers où l'organisation professionnelle, malgré des interventions répétées et un argumentaire solide, n'a pas obtenu gain de cause.

Dans l'ensemble toutefois, le bilan de l'action professionnelle est largement positif, dans la mesure où le nombre de dossiers qui se soldent par des résultats favorables excède de loin ceux pour lesquels l'action a été tenue en échec.

Le propos n'est pas ici de passer en revue tous les résultats de l'action politique de la Confédération au cours des derniers mois mais simplement de noter, au travers de quelques dossiers, l'intérêt pour le secteur de bénéficier d'une action réfléchie et soutenue de son organisation professionnelle. Un tableau plus général donnera par ailleurs une vision d'ensemble, bien que très succincte, des domaines d'intervention récents de la Confédération.

## Un aperçu des résultats de l'action professionnelle des derniers mois

### *La prolongation du plan de relance*

Les mesures fiscales "anticrise" proposées par la Confédération et adoptées par le gouvernement dans son plan de relance de décembre 2008 ont prouvé leurs effets positifs sur le soutien de l'activité du secteur durant toute l'année 2009. La prolongation de ces mesures en 2010 n'allait pas de soi. L'action de sensibilisation de la



Confédération auprès du Cabinet du Ministre des Finances a porté ses fruits: l'application d'une TVA à 6% sur une tranche de 50.000 € pour la construction d'une habitation neuve et sur la totalité des travaux de démolition et de reconstruction d'un logement a pu être maintenue jusqu'à la fin de l'année 2010.

### ***La TVA sur les travaux de rénovation***

Le taux réduit de TVA (6%) applicable sur les travaux de rénovation de logement de plus de 5 ans d'âge est une mesure temporaire qui prend fin en principe le 31 décembre 2010. L'action combinée de la Confédération et de la FIEC a permis fin 2009 d'obtenir un accord européen sur la possibilité laissée aux Etats membres de prolonger l'application du taux réduit au-delà de 2010. Cet accord européen, indispensable pour la prolongation, une fois acquis, la Confédération a obtenu du Cabinet du Ministre des Finances un accord de principe sur la prolongation de la mesure en Belgique.

### ***L'élargissement des réductions fiscales***

La demande de la Confédération d'étendre le régime des réductions fiscales pour les travaux économiseurs d'énergie dans les logements se heurtait à des contraintes

budgétaires dans le chef de l'Etat que l'approbation des mesures anticrise alors en cours allait encore renforcer. L'objectif a malgré tout été atteint à la mi-2009 par l'accord du gouvernement sur une mesure temporaire d'élargissement de la liste des travaux donnant droit aux réductions fiscales et sur une mesure, définitive cette fois, d'étalement sur plusieurs années du solde de la facture des travaux.

### ***La maîtrise des coûts salariaux***

Dans le prolongement d'un accord interprofessionnel exemplaire en termes de maîtrise des coûts, l'accord social négocié par la Confédération et conclu en commission paritaire de la construction en mai 2009 a donné aux entreprises du secteur des outils de valorisation des salaires nets des travailleurs sans charges patronales supplémentaires pour toute la période 2009-2010.

De nouvelles réductions de charges sociales, obtenues par la FEB en concertation avec la Confédération, sont par ailleurs entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Le régime de la "correction salariale" est passé de 0,75% à 1% et le crédit annuel d'heures supplémentaires donnant droit à l'avantage fiscal pour le travailleur et à la réduction des charges pour l'employeur est passé de 100 à 130.

### ***La simplification de la déclaration des travaux***

L'administration a voulu imposer à l'entrepreneur principal, par une adaptation de la réglementation sur la déclaration des travaux à l'ONSS, une obligation de notifier les dates de début et de fin d'intervention de chaque sous-traitant sur le chantier. La Confédération, après avoir obtenu la suspension de cette obligation jusqu'au 31 décembre 2009, a pu aboutir à un compromis sur la suppression de l'obligation, à charge pour le secteur, en concertation avec l'administration, de définir un mode d'enregistrement de la présence des entreprises et des travailleurs sur les chantiers.

### ***Le renforcement de la lutte contre les négriers***

La volonté de lutter plus efficacement contre la fraude sociale à grande échelle des pourvoyeurs de main-d'œuvre a amené la Confédération à proposer de modifier le régime des provisions mensuelles à payer à l'ONSS et d'établir un lien entre l'absence ou l'insuffisance du versement de provisions et l'existence d'une dette sociale entraînant une obligation de retenue sur facture (art. 30bis). Ce nouveau régime, qui doit permettre de déceler beaucoup plus rapidement les entreprises irrégulières, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La Confédération et les services de l'ONSS entretiennent par ailleurs un dialogue permanent afin de remédier aux difficultés d'application ou d'interprétation que ce régime peut soulever dans une phase transitoire.

### ***La réaction aux tentatives d'imposer une assurance de la construction***

Divers milieux professionnels et politiques tentent depuis plusieurs années d'imposer aux entrepreneurs une obligation d'assurer leur responsabilité civile professionnelle pour l'exécution des travaux, en ce

compris la couverture de la responsabilité décennale. Forte des expériences négatives de régimes similaires dans certains pays européens, la Confédération a toujours pu s'opposer aux tentatives des milieux concernés, y compris de certains parlementaires, et s'est engagée dans un processus de concertation avec le Cabinet de la Ministre Laruelle en vue de rechercher des alternatives à une obligation d'assurance.

### ***La sauvegarde de la mercuriale des matériaux de construction***

La mercuriale des matériaux de construction, qui note l'évolution d'une série de prix de matériaux de construction et qui est à la base des divers indicateurs (prix TP et indices I, ...) utilisés dans le cadre de la révision de prix, a fait l'objet, en vain, de plusieurs tentatives de réforme au cours des dernières années.

La Confédération s'est investie en 2009 dans les travaux que la Commission consultative compétente du Conseil Central de l'Economie a consacrés à la réforme de la mercuriale. Elle y a développé un ensemble de propositions, acceptées par le Conseil Central de l'Economie, en vue de moderniser le fonctionnement de la mercuriale tout en maintenant les formules de révision et les indicateurs de prix.

### ***Un soutien aux problèmes de l'assurance-crédit***

Le phénomène de "décote" des assureurs-crédits, en particulier de la société Atradius, a massivement et injustement touché les entreprises de construction en 2009. La Confédération et la FEB ont obtenu du gouvernement la mise en œuvre d'un régime public d'assurance-crédit destiné à suppléer aux carences du secteur privé. Le médiateur crédit désigné par le gouvernement s'est par ailleurs engagé à l'égard de la Confédération à examiner tous les dossiers individuels des



entreprises de construction concernées par la décote des assureurs.

### ***Des avancées dans la réglementation sur les marchés publics***

Le travail de refonte des arrêtés d'exécution des lois sur les marchés publics, entrepris dans le cadre de la transposition des directives européennes, est en cours depuis plusieurs mois au sein de la Commission des Marchés Publics. Les représentants de la Confédération au sein de cette commission y présentent et y défendent de nombreuses propositions d'adaptation de textes qui permettront de mieux tenir compte des intérêts des entreprises dans le déroulement des procédures de passation de la commande publique. C'est également dans le cadre des travaux de la Commission des Marchés Publics que la Confédération proposera avant les vacances d'été l'adoption d'un cadre juridique sur les opérations de partenariats public-privé qu'elle a établi en coopération avec des experts d'entreprises et des chercheurs universitaires.

### ***Une aide concrète à la gestion administrative***

La reconnaissance par les pouvoirs publics de la représentativité de la Confédération et des responsabilités qu'elle exerce donne à l'organisation professionnelle la capacité de procurer aux entreprises des outils dans leur gestion administrative dont l'usage est admis par l'administration. C'est le cas par exemple du modèle de règlement de travail, de diverses attestations fiscales, des applications électroniques sur le site, dont l'application art. 30bis, ...

Dans ce domaine, à la suite d'une collaboration avec le SPF Economie, la Confédération a rédigé en 2009 un important syllabus portant sur les connaissances de gestion d'une entreprise de construction et destiné à la

préparation des examens à l'accès à la profession dans les métiers du secteur. Autre initiative récente: des recueils de lettres types relatives à la passation et à l'exécution des marchés privés et des marchés publics viennent d'être mis à la disposition des membres.

### ***Le maintien à l'écart de la responsabilité solidaire sur les salaires***

Plusieurs tentatives ont été menées au cours des dernières années, souvent avec le soutien explicite du cabinet des différents ministres qui se sont succédé à l'emploi, d'introduire un régime de la responsabilité solidaire dans les relations contractuelles de sous-traitance entre entrepreneurs pour des faits liés au non respect des conditions de travail et des salaires des travailleurs. La Confédération, pour des raisons évidentes d'impraticabilité d'un tel système, s'est toujours opposée à sa mise en œuvre. Le Cabinet de la Ministre de l'Emploi a décidé fin 2009 de geler le dossier de la responsabilité solidaire.

Un débat similaire existant également au plan européen, la Confédération et la FIEC poursuivent leur travail de sensibilisation auprès des instances compétentes.

### ***Un soutien à l'emploi dans les entreprises***

Les effets de la crise économique sur l'emploi ont été limités dans le secteur de la construction en raison notamment du recours au régime de chômage temporaire, dont les modalités sectorielles ont été temporairement assouplies à la demande de la Confédération. La FEB de son côté a obtenu du gouvernement fédéral l'adoption puis la prolongation des mesures temporaires de mise en chômage économique pour les employés et de réduction négociée des prestations de travail (crédit-temps de crise) pour tous les travailleurs.

## Une vision d'ensemble des principaux dossiers en cours



Dossiers	Etat d'avancement
Harmonisation des statuts de l'ouvrier et de l'employé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des conséquences pour le secteur: groupe de travail</li> <li>1<sup>ère</sup> phase de consultation (fin 2009)</li> <li>Définition d'une position de base (CA 10/12/09)</li> <li>Suivi de la concertation interprofessionnelle (2010)</li> </ul>
Mesures sociales de crise	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accord au sein de la FEB</li> <li>Prolongation par le gouvernement (mai 2010)</li> <li>Concertation en commission paritaire (chômage économique)</li> </ul>
Responsabilité solidaire (salaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lobby au plan européen pour empêcher l'application (en cours)</li> </ul>
Lutte contre le travail au noir et la fraude sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de l'exécution du plan d'action actualisé de la Confédération</li> <li>Relance du groupe de travail (mai 2010)</li> <li>Concertation sur système d'enregistrement des présences (en cours)</li> <li>Nouveau régime des provisions ONSS (en vigueur au 1/1/10) - Suivi de l'application (en cours)</li> </ul>
Avantages salariaux nets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluation des systèmes existants (en cours)</li> <li>Préparation du prochain accord interprofessionnel (2<sup>ème</sup> semestre 2010)</li> </ul>
Prévention des risques alcool et drogue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adoption d'une politique sectorielle (mars 2010)</li> <li>Campagne d'information (en cours)</li> </ul>
Application art. 30bis - déclaration chantiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression mention dates début et fin d'interventions des sous-traitants (acquis)</li> <li>Lien avec l'enregistrement des présences (en cours)</li> <li>Contact Cabinet Reynders sur le volet fiscal (en cours)</li> </ul>

Dossiers	Etat d'avancement
Taux réduits de TVA (logements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prolongation en 2010 (acquis)</li> <li>• Consolidation du régime "démolition/reconstruction": contacts en cours Cabinet Reynders</li> <li>• Prolongation après 2010 du régime "rénovation + de 5 ans": contacts en cours Cabinet Reynders</li> </ul>
Réductions fiscales économies d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prolongation après 2010 de la liste élargie des travaux visés: préparation argumentaire</li> </ul>
Réforme de la fiscalité immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude préparatoire: terminée</li> <li>• Débat au Comité directeur (avril 2010)</li> <li>• Etude plus approfondie: contacts en cours avec le monde universitaire</li> </ul>
Accès à la profession	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédaction d'un syllabus sur les connaissances de gestion (disponible fin 2009) + actions de promotion (en cours)</li> <li>• Consultations internes sur les adaptations à la réglementation</li> <li>• Accompagnement des travaux du Conseil supérieur des indépendants (février-avril 2010)</li> </ul>
Droits d'auteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concertation sur l'accord SABAM (2<sup>ème</sup> semestre 2009) + campagne d'information (1<sup>er</sup> trimestre 2010) + suivi au niveau des entreprises (en cours)</li> <li>• Renouvellement des accords avec REPROBEL (avril 2010) + suivi</li> </ul>
Délais de paiement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Débat sur amélioration des délais et modalités de paiement des factures: contact FEB et Cabinet Van Quickenborne (fin 2009)</li> <li>• Intervention au plan européen: révision directive sur les délais de paiement (en cours)</li> <li>• Constitution groupe de travail interne (à partir juin 2010)</li> </ul>





Dossiers	Etat d'avancement
Etude sur les PPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préparation étude + accompagnement comité pilotage (2009)</li> <li>• Etude terminée: approbation des résultats (avril 2010)</li> <li>• Propositions pour création cadre juridique des PPP (mai 2010)</li> <li>• Campagne de communication (à partir juin 2010)</li> </ul>
Assurance responsabilité travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opposition de la Confédération à proposition loi sénateur BEKE (février 2010)</li> <li>• Relance concertation avec Cabinet Laruelle sur des alternatives (à partir avril 2010)</li> <li>• Etude sur le fonctionnement d'un régime de garantie (à partir août 2010)</li> </ul>
Vente couplée et loi Breyne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Argumentaire pour amender la proposition de loi VIENNE - Concertation avec UPSI (mars 2010) - Objectif: maintenir autorisation ventes couplées si application loi Breyne</li> <li>• Rencontre avec la sénatrice VIENNE (avril 2010)</li> <li>• Suivi évolution (en cours)</li> </ul>
Adaptations réglementation marchés publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation active aux travaux Commission Marchés Publics (transposition directives européennes)</li> <li>• Dépôt et discussion de textes proposés par Confédération (en cours)</li> </ul>
Prix des matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux de réforme de la mercuriale des matériaux + propositions de la Confédération</li> <li>• Accord sur l'essentiel au Conseil Central de l'Economie (fin 2009)</li> <li>• Suivi transposition au niveau du SPF Economie (en cours)</li> </ul>

Dossiers	Etat d'avancement
Analyse conjoncture	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action permanente</li> <li>Rapport Euroconstruct: 2/an</li> <li>Lancement baromètre mensuel (mai 2010)</li> </ul>
Crédit aux entreprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation enquêtes auprès des membres (février 2009 et avril 2010)</li> <li>Information sur les alternatives et aides aux entreprises: journée étude (septembre 2009) + action régulière</li> <li>Concertation avec le médiateur crédit: action régulière</li> <li>Contacts avec assureurs-crédits</li> </ul>
Détachement de travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concertation sociale au plan européen - objectif: éviter révision de la directive (en cours)</li> </ul>
Normalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des travaux de normalisation aux plans belge et européen: action permanente</li> </ul>
Construction durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation au développement du système VALIDEO (en cours)</li> </ul>
Prix de revient	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination d'une formule de calcul (avril 2010) + communication (en cours)</li> </ul>
Formalis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotion du guichet Formalis: action permanente</li> </ul>
Modes communication électronique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite du développement de l'intranet Confédération + mise à jour: action permanente</li> <li>Création du nouveau site web de la Confédération - Lancement juin-juillet 2010 + mise à jour (action permanente)</li> </ul>



# Une valorisation du secteur par la communication et l'image

L'importance de la communication et de la perception que le public peut avoir d'un secteur et de son organisation professionnelle n'est plus à démontrer.

La Confédération s'investit résolument et de manière permanente dans une démarche de valorisation du secteur et de ses entreprises membres, notamment par l'organisation chaque année d'un forum de la construction, de la Journée Chantiers Ouverts, la remise du prix de l'Innovation lors des Belgian Building Awards, le développement du site B2C destiné aux particuliers [www.produbatiment](http://www.produbatiment), et la participation active à des salons professionnels et foires tels que BATIBOUW, MATEXPO, REALTY et Concrete Day.

## MATEXPO

Lors du salon professionnel bisannuel MATEXPO, en septembre 2009, la Confédération a aussi pu mettre en avant les solutions existantes dans le domaine du "crédit aux entreprises".

## European International Contractors

Les European International Contractors (EIC) regroupent les entrepreneurs européens actifs à l'échelle internationale. En octobre 2009, l'assemblée générale des EIC a eu lieu en Belgique (à Anvers) et la Confédération y a organisé un colloque ("Green construction trends and challenges").



Stand de la Confédération Construction à Matexpo



De g. à d. : Werner Dekkers (Besix-vice-président EIC), Michel Demarre (président EIC), Marc Van Peel (échevin du port d'Anvers), Jacques De Meester (président de la Confédération Construction) et Alain Bernard (CEO Deme).

## Forum Construction

Le sixième Forum Construction, qui s'est tenu le 25 février, était axé sur le thème du "vieillessement et de ses retombées pour le secteur de la construction". Il a connu un grand succès puisqu'il a réuni 1.650 participants. Le Forum est devenu le rendez-vous incontournable du secteur de la construction, le premier jour de l'ouverture du salon Batibouw.



## Belgian Building Awards



Lors de la remise des Belgian Building Awards, l'INNOVATION AWARD 2010 a été décerné par la Confédération Construction, en collaboration avec le CSTC, aux entreprises VAN LAERE (pour sa nouvelle technique de construction de murs de quai) et à STRUKTON RAIL (pour son logiciel innovant de gestion des mesures).



Jacques De Meester et Robert de Mûelenaere (Confédération Construction) en compagnie des lauréats de l'Innovation Awards (de g.à d.) Jo Derie et Patrick Vanhie (Strukton Rail) et Jean-Marie Kyndt et Johan Wens (Van Laere)



## www.produbatiment.be

La Confédération s'attache bien évidemment à valoriser ses entreprises affiliées et a dès lors lancé il y a trois ans le site B2C [www.produbatiment.be](http://www.produbatiment.be). Ce site permet une recherche des entreprises enregistrées et donne aux bâtisseurs et futurs propriétaires, des conseils, des adresses utiles. Il réfère aussi aux obligations légales et aux dispositions importantes pour la protection du consommateur telles que celles de la Loi Breyne, la coordination de la sécurité, l'interdiction et le danger du travail en noir, les primes, la fiscalité immobilière, etc. Lors des salons et foires pour consommateurs, la Confédération ne manque pas de présenter ce site et met gratuitement à disposition du public un guide consommateur pratique « produbatiment ».

## Journée Chantiers Ouverts

Le 30 mai 2010 a eu lieu la quatrième édition de la Journée Chantiers Ouverts. Pas moins de 165 entreprises affiliées ont participé à cette campagne d'image nationale en ouvrant 180 chantiers impressionnants. Cette édition a connu un grand succès et a permis de mettre en exergue la fierté et le savoir-faire de tout un secteur dynamique, qui recrute annuellement quelques dizaines de milliers de salariés, et ce malgré la crise.





## Concrete Day/Realty

La Confédération est également le partenaire structurel de Realty, le nouveau salon professionnel de l'immobilier, qui s'est tenu au mois de mai 2010, et de la dixième édition du "Concrete Day" traditionnellement organisé en octobre de chaque année.

## CORPORATE Identity

La Confédération a adapté son logo aux utilisations multimédias. Ce logo pourra également être utilisé par les confédérations locales.



# Organes statutaires



## Comité directeur

Président	De Meester Jacques
Vice-présidents	Biesmans Jean, Gillion Philippe, Lefebvre Marc
Administrateur délégué	de Mûelenaere Robert
Membres	Coumans Jan, De Kempeneer Etienne, Dewulf Etienne, Eeckhout Lionel, Kumpen Paul, Pineur Gilbert, Sacré Bernard, Scherpereel Etienne
Experts	Guisse Antoine, Meuleman Jan
Past Président	Cordeel Dirk
Présidents honoraires	Matagne Robert, Maes Roland, Spaenhoven René, Lenaers Rob, Coirbay Jean-Pierre, Dherte André

## Conseil d'administration

Président	De Meester Jacques
Administrateur délégué	de Mûelenaere Robert
Membres	Ameye Claude, Carabin José, Claessens Kris, Coumans Jan, Daniels Daniël, De Dobbelaere Silveer, De Kempeneer Etienne, Dewulf Etienne, Eeckhout Lionel, Favier Vincent, Gheysens Jacques, Gillard Alain, Guisse Antoine, Hinnens Rik, Kumpen Paul, Kyndt Jean-Marie, Lefebvre Marc, Maes Christophe, Matagne Jacques, Meuleman Jan, Olivier Marc, Pineur Gilbert, Sacré Bernard, Scherpereel Etienne, Smet Luc, Vaessen Leon, Vandenbempt Patrick, Vangerven Jan, Vanlerberghe Ivan, Willemen Johan



## Conseil national

Président

Administrateur délégué

Membres

De Meester Jacques

de Mûelenaere Robert

Ameye Claude, Apruzzese Gérard, Armand Franz, Berens Dirk, Bernard Alain, Biesmans Jean, Bijmens Jos, Borgmans Roger, Borgmans Rudi, Braet Xavier, Buysse Rudy, Carabin José, Carmeliet Rudi, Cazier Viktor, Claessens Kris, Corman Claude, Coumans Jan, Crucke Christiaan, D'Hulst Patrick, Daelemans Armand, Daniels Daniël, De Battice Robert, De Bes Michel, De Dobbelaere Silveer, De Kempeneer Etienne, De Potter Norbert, Dekempeneer Herman, Demuyneck Jean-Pierre, Devilers Joseph jr., Devos Eddy, Dewulf Etienne, Dooms André, Drooghmans Staf, Eeckhout Lionel, Favier Vincent, Frederickx Jean-Marc, Gheysens Jacques, Gillard Alain, Gillion Philippe, Goetinck Philippe, Golinvaux Colette, Gossiaux Willy, Guillaume Christian, Guisse Antoine, Hannecart Fernand, Hinnens Rik, Janssens van der Maelen Patrick, Jérouville Natacha, Joway Marc, Kaye Michel, Keulen Marcel, Kleinen Jean-Jacques, Krason Christian, Kumpen Paul, Kyndt Jean-Marie, Laverge Jacques, Lefebvre Marc, Lembrechts Jef, Loiselet Jean-Marc, Loix Georges, Macors Claude, Maes Christophe, Matagne Jacques, Meuleman Jan, Meulemans Jean, Michiels Ronny, Moureau François, Nevelsteen Jeroen, Ninnin Léopold, Olivier Marc, Olivier Willy, Onraedt Eric, Paquay Francis, Pignon Victor, Pineur Gilbert, Polspoel Luc, Pyck Michaël, Roiseux André, Sacré Bernard, Sanchez Angel, Scherpereel Etienne, Schrevens Bertrand, Simoens Willy, Smet Luc, Toussaint Thierry, Troonbeeckx Edgard, Vaessen Leon, Van Acker Robert, Van Brecht Ludo, Van Esbroeck Venant, Van Lierop Antoine, Van Wassenhove Johan, Vandenbempt Patrick, Vandewiele Eric, Vandezande Eddy, Vangerven Jan, Vanlerberghe Ivan, Verhaeren Michel, Vermeulen Dirk, Wattel Didier, Willemen Johan, Wirix Jean-Pierre

# La Confédération et ses membres

## Confédération Construction

Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles

Tél: 02/545.56.00 – Fax: 02/545.59.00

[info@confederationconstruction.be](mailto:info@confederationconstruction.be)

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

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

## Confédérations régionales

Confédération Construction Wallonne (CCW)

Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles

[wallonie@confederationconstruction.be](mailto:wallonie@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/wallonie](http://www.confederationconstruction.be/wallonie)

Confédération Construction Bruxelles-Capitale (CCB-C)

Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles

[bruxelles.capitale@confederationconstruction.be](mailto:bruxelles.capitale@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/bruxellescapitale](http://www.confederationconstruction.be/bruxellescapitale)

Vlaamse Confederatie Bouw (VCB)

Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel

[info@vcb.be](mailto:info@vcb.be)

[www.confederatiebouw.be/vlaanderen](http://www.confederatiebouw.be/vlaanderen)

## Confédérations Construction locales

### À Bruxelles

Confédération Construction BRUXELLES VLAAMS-BRABANT

Siège d'exploitation Bruxelles

Rue d'Arlon 92 – 1040 Bruxelles

[bruxellesvlaamsbrabant@confederationconstruction.be](mailto:bruxellesvlaamsbrabant@confederationconstruction.be)

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

### En Brabant wallon

Confédération Construction BRABANT WALLON

Rue des Croix du Feu 5 – 1420 Braine-l'Alleud

[brabantwallon@confederationconstruction.be](mailto:brabantwallon@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/brabantwallon](http://www.confederationconstruction.be/brabantwallon)

## En province de Hainaut

Confédération Construction Hainaut – CHARLEROI

Boulevard Audent 25 – 6000 Charleroi

[charleroi@confederationconstruction.be](mailto:charleroi@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/charleroi](http://www.confederationconstruction.be/charleroi)

Confédération Construction Hainaut – LE ROEULX

Faubourg de Binche 33 – 7070 Le Roeulx

[leroeulx@confederationconstruction.be](mailto:leroeulx@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/leroeulx](http://www.confederationconstruction.be/leroeulx)

Confédération Construction en Hainaut – MONS

Rue de la Réunion 2 – 7000 Mons

[mons@confederationconstruction.be](mailto:mons@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/mons](http://www.confederationconstruction.be/mons)

Confédération Construction – HAINAUT OCCIDENTAL

Espace Wallonie Picarde Rue du Follet 10/101 – 7540 Kain (Tournai)

[tournai@confederationconstruction.be](mailto:tournai@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/tournai](http://www.confederationconstruction.be/tournai)

## En province de Liège

Chambre de la Construction de LIÈGE

Galerie de la Sauvenière 5 – 4000 Liège

[chambre.liege@ccl.be](mailto:chambre.liege@ccl.be)

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

Confédération Construction VERVIERS

Rue du Palais 25-27 – 4800 Verviers

[verviers@confederationconstruction.be](mailto:verviers@confederationconstruction.be)

[www.confederationconstruction.be/verviers](http://www.confederationconstruction.be/verviers)

### *En province de Luxembourg*

Confédération Construction –  
Chambre Patronale Province de LUXEMBOURG  
Rue Fleurie 2 – 6800 Libramont-Chevigny  
ch.luxembourg@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/luxembourg

### *En province de Namur*

Confédération Construction NAMUR  
Avenue Prince de Liège 91/13 – 5100 Jambes  
namur@confederationconstruction.be  
www.construction-namur.be

### *En province d'Anvers*

Confederatie Bouw ANTWERPEN  
T. Van Rijswijckplaats 7 bus 2 – 2000 Antwerpen  
antwerpen@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/antwerpen

Confederatie Bouw KEMPEN  
Parklaan 44 – 2300 Turnhout  
kempen@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/kempen

### *En Brabant flamand*

Confederatie Bouw BRUSSEL VLAAMS-BRABANT  
Exploitatietzettel Vlaams-Brabant  
Dreefstraat 8 – 3001 Heverlee  
brusselvlaamsbrabant@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouwbrabant.be

### *En province de Limbourg*

Confederatie Bouw LIMBURG  
Prins Bisschopssingel 34 A – 3500 Hasselt  
limburg@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/limburg

### *En province de Flandre Orientale*

Confederatie Bouw OOST-VLAANDEREN  
Maatschappelijke en administratieve zetel:  
Tramstraat 59 – 9052 Zwijnaarde  
oost-vlaanderen@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/oost-vlaanderen

Kantoor GENT  
Tramstraat 59 – 9052 Zwijnaarde

Kantoor OUDENAARDE  
Markt 41 – 9700 Oudenaarde

Kantoor AALST  
Kareelstraat 138/1 – 9300 Aalst

Confederatie Bouw WAASLAND  
Kleine Laan 29 – 9100 Sint-Niklaas  
waasland@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/waasland

### *En province de Flandre Occidentale*

Confederatie Bouw WEST-VLAANDEREN  
Maatschappelijke en administratieve zetel:  
Kortrijksestraat 389 A – 8500 Kortrijk  
westvlaanderen@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/westvlaanderen

Kantoor BRUGGE (temporairement fermé)  
Pathoekeweg 34 – 8000 Brugge  
brugge@confederatiebouw.be

Kantoor KORTRIJK  
Kortrijksestraat 389 A – 8500 Kortrijk  
westvlaanderen@confederatiebouw.be

Kantoor OOSTENDE  
Zandvoordeschorredijkstraat 289 – 8400 Oostende  
oostende@confederatiebouw.be

## Fédérations professionnelles – Gros œuvre

### Fédération du DRAGAGE

Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles  
dragage@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/dragage

### FEGC – Fédération des ENTREPRENEURS

GÉNÉRAUX de la Construction  
Rue du Lombard 42 – 1000 Bruxelles  
fegc-faba@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/entrepreneursgeneraux

### Fedbeton

Boulevard du Souverain 68 (1er étage) – 1170 Bruxelles  
info@fedbeton.be  
www.fedbeton.be

### ADEB – Association des Entrepreneurs Belges de GRANDS TRAVAUX

Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles  
info@adeb-vba.be  
www.adeb-vba.be

### FBEV – Fédération Belge des Entrepreneurs de TRAVAUX DE VOIRIE

Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles  
fbev@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fbev

### FWEV – Fédération Wallonne des Entrepreneurs de Travaux de Voirie

Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles  
fwev@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fwev

### FBEV – Bruxelles

Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles  
fbevbru@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fbevbru

### VlaWeBo – Vlaamse Wegenbouwers

Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel

vlawebo@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/vlawebo

Confédération Construction – Association des Entreprises  
d'Armatures pour le Béton – CODABE  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
codabe@confederationconstruction.be

## Fédérations professionnelles – Parachèvement

### Finition

ABEE – Association Belge des Entrepreneurs d'ÉTANCHÉITÉ  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
abee@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/abee

### FWMB – Fédération Wallonne des Entr. Gén. MENUISIERS Belges

Avenue Prince de Liège 91 Boîte 6 (1er étage) – 5100 Jambes  
fwmb@confederationconstruction.be  
www.menuisiers.com

BEWAP – Assoc. prof. des entreprises de parachèvement de  
cloisons, faux plafonds et planchers surélevés

Les parqueteurs  
www.lesparqueteurs.be

UPEC – Union professionnelle des Assembliers  
de la Cuisine équipée

Confédération Construction – MENUISIERS Bruxellois  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
filip.coveliers@confederationconstruction.be

### Confederatie Bouw – Vlaamse SCHRIJNWERKERS

Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel  
vlaamseschrijnwerkers@confederatiebouw.be  
www.confederatiebouw.be/vlaamseschrijnwerkers

BEWAP – Beroepsvereniging voor Afwerkingsbedrijven  
bewap@confederatiebouw.be

Dé Parketplaatsters  
deparketplaatsters@confederatiebouw.be  
www.deparketplaatsters.be

INTERIO – Beroepsvereniging voor Interieurbedrijven  
interio@confederatiebouw.be

UPEK – Unie van professioneel erkende Keukeninstallateurs  
upek@confederationconstruction.be

Confédération Construction – PEINTRES Belges  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
fed.peintres@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fed.peintres

Confédération Construction – Peintres Wallons  
C/° Monsieur Edmond Parent  
Avenue Edmond Leburton 26 – 4300 Waremme

Confédération Construction – Peintres Bruxellois  
Rue d'Arlon 92 – 1040 Bruxelles

Confederatie Bouw – Vlaamse Schilders  
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel

Confédération Construction – Entrepreneurs de VITRAGE  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
info.vitrage@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/vitrage

UNEP – Royale Union Nationale des Entrepreneurs  
PLAFONNEURS-CIMENTIERS, ornemanistes, plaquistes,  
chapistes, rejointoyeurs, ravaleurs, staffeurs et façadiers  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
plafonneurs@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/plafonneurs

Confédération Construction TOITURE  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
selim.couez@confederationconstruction.be  
www.cct-cbd.be

### *Parachèvement Complémentaire*

FEDECOM – Fédération Royale des ENTREPRISES  
COMPLÉMENTAIRES de la Construction  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
fedecom@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fedecom

FeCaMo – Fédération belge des Entrepreneurs  
CARRELEURS et MOSAISTES  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
fecamo@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/fecamo

Fédération belge des Entrepreneurs de la PIERRE NATURELLE  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
pierrenaturelle@confederationconstruction.be  
www.confederationconstruction.be/pierrenaturelle

### *Techniques spéciales*

ICS – Union Belge des Installateurs en CHAUFFAGE,  
SANITAIRE, Climatisation et Professions Connexes  
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles  
info@ubbu-ics.be  
www.ubbu-ics.be

FEDELEC – Fédération Nationale des Installateurs  
ÉLECTRICIENS  
J. Chantraineplantsoen 1 – 3070 Kortenberg  
fedelec.info@fedelec.be  
www.fedelec.be





# Rapport annuel 2009-2010

## Rédaction:

David Lanove et Jean-Pierre Liebaert

## Avec la collaboration de:

Hannelore Vanbilloen et Marleen Porré

## Avec nos remerciements, pour leurs contributions, à:

Johan Surkyn (VUB-Interface Demography), Patrick Syen (Probis), Mieke Broeders (Enter), Johan Vanden Driessche (T.Palm), Stéphane Meyrant (Arcadus), Georges Klepfisch (BCDI), Marc Leys (VUB-MESO), Jan Desmyter (CSTC), Stefaan Danschutter (CSTC) et Louis Laret (Seco)

## Relecture et corrections:

Sonia Massart et Vanessa Debacle

## Recherche photos:

Jurgen Hamelryck

## Droits photographiques:

CFE, T.Palm, Vanhaut, Marchetta, Sunswitch, Ivan Verzar, Studio Dann, Philippe Van Geloven, Claude Bogaert, Patrick Blanc, Shutterstock, iStockphoto

## Conception graphique:

Aware communication and consultancy

## Coordination:

Véronique Vanderbruggen

© Toute reproduction, en partie ou intégrale, exige l'autorisation préalable de la Confédération Construction, ainsi que la mention obligatoire de la source.  
Pour plus d'information: [communication@confederationconstruction.be](mailto:communication@confederationconstruction.be)

## Dépôt légal:

D/2010/0570/3

## Editeur Responsable:

Robert de Mûelenaere - Confédération Construction -  
Rue du Lombard 34-42 - 1000 Bruxelles





## **Confédération Construction**

Rue du Lombard 34-42 • 1000 Bruxelles  
T 02 545 56 00 • F 02 545 59 00  
[info@confederationconstruction.be](mailto:info@confederationconstruction.be)  
[www.confederationconstruction.be](http://www.confederationconstruction.be)

[www.produbatiment.be](http://www.produbatiment.be)  
[www.journeechantiersouverts.be](http://www.journeechantiersouverts.be)  
[www.formalis.be](http://www.formalis.be)