

# FM

Magazine de facility management

# Magazine

42

Édition 2025 | Année 8 | Juin

Bureau de dépôt Oostende X - P 918486 - Périodique trimestriel - Éditeur responsable: Filip Cossement - Bld. des Canadiërs 116 - B-7711 Dodinghe

18

Des solutions  
modulaires,  
durables et  
évolutives

26

Le nouveau siège de  
Facicom à Anvers  
marque l'actualisation  
du portefeuille  
immobilier

35

FM-DAY 2025:  
Une réforme qui va  
changer la donne  
dans le secteur  
facilitaire

**helfa**  
belgian facility association



# Trier correctement les PMC sur le lieu de travail. C'est une saine habitude.

Sur les lieux de travail, on retrouve trop souvent des objets qui n'ont pas leur place dans les PMC. Cela a des conséquences non seulement sur le processus de recyclage de votre sac PMC mais aussi sur l'environnement. Triez donc toujours vos PMC avec soin.



Faites-en une saine habitude, grâce aux informations et conseils disponibles sur [trierautil.be](https://trierautil.be)

**Fostplus** 

<b>Préface</b>	<b>04</b>
<b>News</b>	<b>06</b>
<b>FM Awards</b>	<b>11</b>
<b>Séminaire belfa</b>	<b>12</b>
<b>FM@work</b>	<b>14</b>

### **Building & construction**

Des solutions modulaires, durables et évolutives 18

### **Workplace & well-being**

Des casiers fonctionnels pour votre secteur, vos collaborateurs et votre environnement 21

« Notre fontaine ne nécessite ni entretien, ni maintenance » 22

Un partenaire complet pour une expérience de travail optimale 25

### **Maintenance & cleaning**

Le nouveau siège de Facicom à Anvers marque l'actualisation du portefeuille immobilier 26

### **Office- & data management**

Du bâtiment à l'expérience: comment le facility manager fait la différence 29

Du café belge durable à la nouvelle formule JAVA Coffee Corner 30

### **Fleet & mobility**

Le TCO, la référence essentielle pour le fleet management 33

## **Events 34**

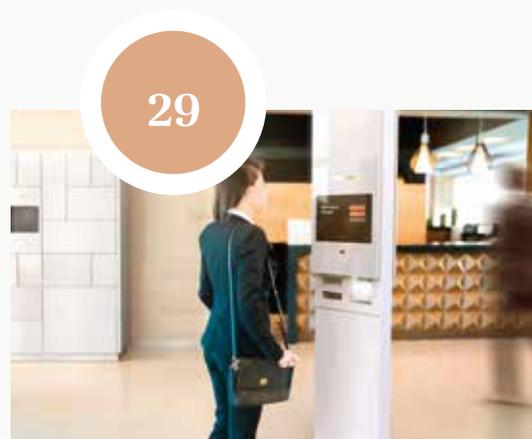
A+A 2025 présente le monde du travail de demain 34

FM-Day 2025 :Une réforme qui va changer la donne dans le secteur facilitaire 35

La durabilité et les données comme catalyseur 36

## **Témoignage 38**

## **Young belfa 39**



Giovanni Michiels, Responsable du département Facility Merelbeke-Melle

## Chers membres et chers sympathisants

C'est un honneur d'être le président d'une association professionnelle aussi enthousiaste et innovante que belfa. Ce sentiment de fierté et de gratitude m'a envahi d'autant plus lors de la remise des Facility Awards. Déjà la dix-neuvième édition ! C'est l'opportunité de mettre en avant notre profession passionnante. La remise des awards est toujours un moment privilégié pour notre communauté : l'événement est chaleureux, inspirant et porteur de sens pour notre secteur.



Lors de mon discours d'ouverture j'ai souhaité mettre en lumière la nouvelle génération de talents : nos jeunes professionnels et étudiants qui contribuent déjà à façonner le facility management de demain. Ce message a été magnifiquement souligné par le speech de Vincent Guilleux, lauréat du Student Award (HELB), qui a insisté à juste titre sur l'importance du soutien de notre communauté. C'est particulièrement vrai pour la recherche de stages en alternances. Les jeunes ont besoin de nous ! Je pense à notre expérience, à notre accompagnement et à notre implication. En même temps, nous avons beaucoup à apprendre d'eux. Les défis sont en effet nombreux, notamment sur les plans environnemental, technologique et sociétal. Nous souhaitons également rendre hommage aux membres qui nous accompagnent depuis le début. Ils sont les piliers de notre profession et de notre association. Je tiens tout particulièrement à remercier Ann Troch qui prend sa pension. Elle a participé à la fondation de notre association professionnelle et des Facility Awards. Chère Ann, merci pour ton regard avisé, tes années de dévouement et ta précieuse contribution à la reconnaissance de notre secteur. Merci également à tous les candidats, les lauréats, les membres du jury, les partenaires et les sponsors pour votre implication et votre présence. Cette 19<sup>e</sup> édition fut un succès grâce à vous. Et la 20<sup>e</sup> édition promet d'être exceptionnelle. Nous avons l'ambition de faire de cet anniversaire un événement mémorable.

Excellente lecture de cette nouvelle édition qui regorge une fois de plus d'idées, de projets et d'inspiration!

Cordialement,

Vincent Giot  
Président belfa

**Periodicité:** Trimestrielle

**Rédacteur en chef:** Michèle Grassi  
michele.grassi@fcomedia.be

**Rédaction:** Eduard Coddé, Philip Declercq,  
Elke Lamens, Fernand Letist, Elise Noyez  
redactie@fm-magazine.be

**Publicité - conseil:** Lorenzo Debruyne  
lorenzo.debruyne@fcomedia.be

**Conception graphique:**  
Glimpse Branding  
An Van Houte

**Editeur responsable:**  
Filip Cossement  
Boulevard des Canadiens 118  
B - 7711 Dottignies

**Photo de couverture:** Facicom

*Nederlandse versie op aanvraag*

Aucune partie de cet ouvrage ne peut être reproduite et/ou publiée par impression, photocopie, microfilm ou de quelque manière que ce soit, sans accord écrit préalable de l'éditeur. Les articles signés n'engagent que la responsabilité de leur auteur. Le contenu des publicités n'engage que la responsabilité des annonceurs. L'éditeur se réserve le droit de refuser d'insérer les publicités proposées. Le papier sur lequel est imprimé ce magazine a été produit de manière écologiquement responsable, dans le respect de l'homme et de la nature. Le film plastique est produit à partir de matières premières renouvelables et n'est pas un dérivé du pétrole comme c'est généralement le cas. Il est donc parfaitement recyclable et biodégradable.



## Contact

### Director

Tanja Barella  
T. 02 424 12 80 | M. +32 (0)473 95 77 00  
tanja.barella@belfa.be

### Office Manager

Muriel Walter  
M. +32 (0)468 13 81 25  
office@belfa.be

Da Vincilaan 2 boîte 33, 1935 Zaventem  
www.belfa.be



## Corporate partners

### Platinum



### Gold

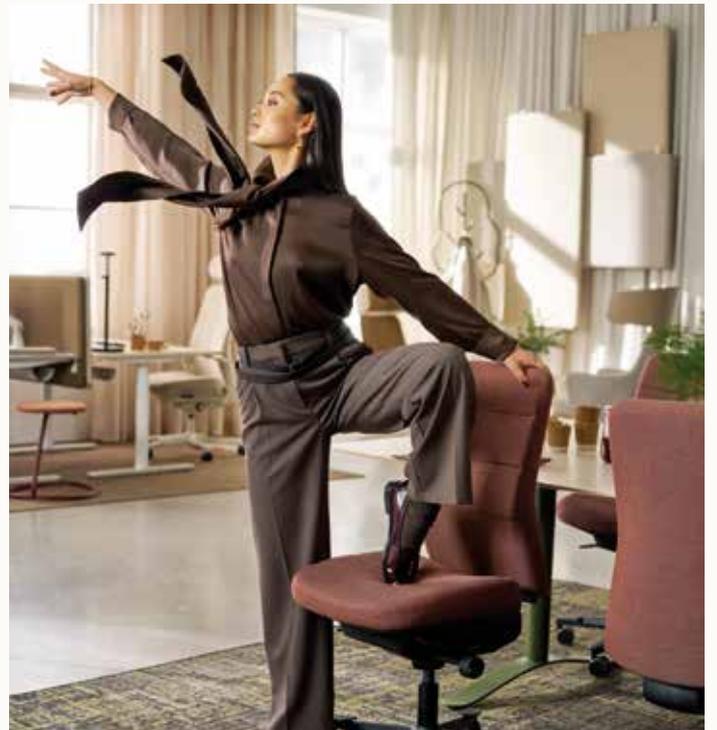


### Silver



### Brons





# Designed for movement, *created for you*

Let us introduce you to the result of over eighty years of expertise in ergonomics and design. A new family of office chairs that protects your body from static strain by keeping you in motion – smoothly, naturally and seamlessly.

Capella X – Keeps you movin’

**Kinnarps**  
SUCCESSFUL INTERIORS

## Environnements de vie et de travail verts

Nouveau partenaire de belfa Nature at Work (by Aquarella) est spécialisé depuis plus de 40 ans dans la création d'environnements de vie et de travail verts, des plantes (artificielles) aux jardins d'intérieur en passant par les murs de mousse. Dans toute la Belgique, l'entreprise vend, loue et entretient des plantes et propose des solutions sur mesure avec un soin total. Nature at Work travaille avec des plantes hydroponiques en raison de leur utilisation efficace de l'eau, de leur durabilité et de leurs avantages hygiéniques. Ces plantes sont cultivées dans ses propres serres de 8000 m<sup>2</sup> sous la marque Decofora. La mission de l'entreprise est de rendre les bureaux plus verts et de contribuer ainsi à un environnement de travail plus respectueux de l'environnement et plus productif.



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



## Un jalon pour Tork

Tork a franchi une étape importante en 2024 avec 1,2 milliard d'utilisateurs de Tork Vision Nettoyage, une technologie de gestion de l'hygiène axée sur les données. Cette solution utilise des données en temps réel et des capteurs IoT afin d'optimiser les activités de nettoyage dans les lieux sanitaires très fréquentés. Il en résulte une efficacité accrue, une réduction des réclamations et une amélioration de la satisfaction des clients. Active depuis 10 ans, la société Tork Vision Nettoyage joue un rôle essentiel dans des lieux tels que les aéroports et les immeubles de bureaux, où l'hygiène a un impact direct sur l'expérience du client et les résultats de l'entreprise. Une enquête montre que 97 % des utilisateurs signalent des améliorations en matière d'hygiène et que 75 % d'entre eux reçoivent moins de plaintes. Le prestataire de services Sodexo a même enregistré une baisse de 90 % des plaintes grâce au système.

[www.torkglobal.com](http://www.torkglobal.com)

## Iris Facility Solutions pour une approche humaine, durable et innovante

Le nouveau partenaire de belfa, Iris est une entreprise familiale belge de 80 ans, qui défend qui défend des valeurs fortes et une vision à long terme. Au fil des ans, elle a élargi son expertise pour proposer des solutions facilitaires intégrées, portées par des équipes engagées partout en Belgique. Sa large gamme de services (soft & hard) couvre tous les secteurs et tous les types de sites. Chez Iris, le Customer Centricity s'inscrit dans une vision globale du Betterness, une philosophie axée sur le bien-être et et la quiétude de toutes les parties prenantes. L'innovation numérique, l'expertise multi-sites, la formation continue et de solides pratiques de RSE sont les moteurs de cette approche, dont l'objectif est de créer une expérience fluide, positive et durable pour chaque client.

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



## Nouveaux chariots élévateurs Linde Xi

Les nouveaux chariots élévateurs Linde Xi ont été présentés officiellement au public belge le 14 mai à l'occasion d'un événement de lancement organisé par Motrac à Anvers. Ces chariots élévateurs électriques, d'une capacité de levage allant jusqu'à 2 tonnes, combinent la puissance des moteurs à combustion avec les avantages d'un entraînement électrique. Grâce à leur batterie lithium-ion intégrée, ce chariot est beaucoup plus compact que son prédécesseur. En même temps, ces chariots élévateurs offrent plus d'espace et de confort d'utilisation aux caristes. Avec une tension électrique de 90 V, la batterie fournit – en combinaison avec des moteurs synchrones à réluctance – des performances élevées. De plus, les composants électroniques sont entièrement protégés contre les chocs externes et la saleté.

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



## Une approche globale avec Mewa Textil

Mewa Textil-Service propose une offre complète de services tout-en-un pour le textile professionnel. Cette prestation comprend la fourniture, l'entretien et le remplacement des vêtements de travail, des chiffons de nettoyage, des tapis absorbants et des fontaines de dégraissage, le tout accompagné d'un service personnalisé et d'un accompagnement digital via le portail client myMewa. Accessible 24h/24 et 7j/7, ce portail permet aux clients de gérer leurs commandes de manière flexible. Depuis 2024, Mewa intègre l'IA pour la prise de mesures corporelles, garantissant ainsi un ajustement optimal des tenues professionnelles – pour un confort accru et un gain de temps considérable.



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

## La valeur commerciale des places de parking inutilisées

Capacity by Cegeka a conclu un partenariat stratégique avec EasyPark, une plateforme de stationnement européenne de premier plan. Ce partenariat vise à aider les propriétaires de biens immobiliers et les exploitants de parkings à tirer une valeur commerciale supplémentaire des places de parking inutilisées, sans investissement supplémentaire en hardware. De par l'intégration de la plateforme Capacity et de la technologie EasyPark, les places de parking deviennent visibles en temps réel pour plus de 10 millions d'utilisateurs mensuels dans 25 pays. Cela permet aux propriétaires d'accéder à un vaste réseau de clients potentiels via des applications ou des systèmes automobiles intégrés tels qu'Apple CarPlay et Android Auto.

[www.easyparkgroup.com](http://www.easyparkgroup.com)



## Lancement de PlusVictor

Lors de l'événement « Innovation in Industry », PlusVictor a été officiellement lancé en tant que nouvelle filiale du Groep Peeters. PlusVictor offre une solution pour les services 'soft facility' tels que le nettoyage industriel, le nettoyage spécialisé, la maintenance verte et les services de bricolage. Grâce à une approche sectorielle innovante, l'entreprise décharge les entreprises industrielles, logistiques et manufacturières de leurs activités non essentielles. Cela permet aux organisations d'améliorer leur efficacité opérationnelle, de réduire les risques et de parvenir à une croissance durable. La création de PlusVictor marque une étape importante vers une gestion des installations industrielles tournée vers l'avenir.



[www.plusvictor.com](http://www.plusvictor.com)

## FaciliTeam - la seule priorité est de satisfaire les clients

Nouveau partenaire FaciliTeam est un prestataire de services B2B spécialisé dans la maintenance multitechnique, la recherche de stands et les petits travaux. Depuis 2010, son ambition est de faciliter la vie des facility managers : en intervenant rapidement et efficacement 24h/24 et 7j/7 pour maintenir un environnement de travail sûr et agréable. Ses techniciens polyvalents sont sollicités dans toute la Belgique pour résoudre les problèmes quotidiens. En 2017, il s'agissait de 4 000 interventions par an. Sous l'impulsion d'un nouvel actionnaire français (2018), une orientation plus technique a été prise et, en plus, ils se sont concentrés sur les offres d'entretien préventif (y compris HVAC, électricité, entretien des portes, supervision des contrôles légaux). Aujourd'hui, toujours avec des actionnaires belges (2023), plus de 20 000 interventions par an sont réalisées, dont 25 % sont des entretiens préventifs.

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

## Agenda

### Jobday Young belfa

là où les talents rencontrent leur futur!

**11 septembre 2025, Elsene**

### FM-Day

Congrès & journée de réseautage sur le Facility Management

**25 septembre 2025, Bruxelles**

### Visite de l'entreprise

Ethias

**08 octobre 2025, Liège**

### Formation:

#### contrat de nettoyage

du cahier des charges à la gestion  
– Best practices

**15 octobre 2025, Zaventem**

### Visite de l'entreprise

ING Marnix

**07 novembre 2025, Bruxelles**



Next Generation  
**KEYLESS. NOW.**

**Digital Cylinder AX**

© The finest in keyless security.

**Simons Voss**  
technologies

KEYLESS WORLD

be-simonsvoss@allegion.com  
www.simons-voss.com  
ax.simons-voss.com

A BRAND OF  
**ALLEGION**

Simons Voss

The advertisement features a close-up of a silver and black keyless lock cylinder with a green light ring. A hand holds a white card with 'KEYLESS WORLD' printed on it. The background shows a window with vertical bars. The Simons Voss logo and contact information are prominently displayed.

**ACOUSTI  
COMFORT**  
THE WALL OF SILENCE

The logo consists of a stylized 'A' made of blue and grey geometric shapes, followed by the text 'ACOUSTI COMFORT' in a bold, sans-serif font, and 'THE WALL OF SILENCE' in a smaller font below it.

Toutes les pièces sonnent mieux avec les panneaux acoustiques d'AcoustiComfort



[www.acousticcomfort.be](http://www.acousticcomfort.be) - 015 34 52 28

**B+M : une performance impressionnante dans l'hôtel iconique Corinthia / Écouter le podcast**

Baustoff+Metall est le grossiste spécialisé dans les systèmes de finition, l'isolation (technique) et la résistance au feu. Dans ce récent podcast, 3 personnes clés racontent comment elles ont vécu de près la restauration du Corinthia Grand Hotel Astoria : Thomas Stuart de Baustoff+Metall, Tom Brosens de Gyrex et l'architecte Monica Marteaux de MA<sup>2</sup>.

Écouter le podcast via Spotify



**Des sièges ergonomiques**

Klöber, spécialiste des solutions de sièges ergonomiques, présente une approche innovante du confort d'assise sur le lieu de travail avec la série Connex. Les sièges de bureau Connex Mesh Melange et Connex Diamond occupent une place centrale. Ils offrent un soutien réactif et homogène grâce à la technologie boxspring. Le modèle Mesh Melange se distingue par un dossier en mesh flexible avec soutien lombaire auto-adaptatif, qui garantit une ventilation et une ergonomie optimales. Le Connex Diamond allie l'esthétique à la fonctionnalité grâce à un dossier luxueusement rembourré avec des coutures appliquées manuellement. Les deux modèles offrent un confort intuitif sans réglages complexes et s'adaptent à une grande variété de postes de travail.

[www.kloeber.com](http://www.kloeber.com)



**Iris Facility Solutions, votre expert en nettoyage, maintenance et gestion d'espaces, propose des services de qualité supérieure dans tous les secteurs, même les plus spécifiques. De l'entretien des bureaux à la maintenance HVAC, nous sommes votre partenaire de confiance pour un environnement optimal. Bien-être et tranquillité assurés pour nos clients et collaborateurs.**

**Votre partenaire de confiance dans les services facilitaires**



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

Siège social : Iris Facility Solutions Avenue de Bâle 5, 1140 Evre T : + 32 2 204 03 00 - info@iris.be  
Sièges d'exploitation : Bruxelles . Anvers . Wallonie . Limbourg . Brabant Flamand . Flandre-Orientale & Occidentale



Au sein du groupe VINCI Energies, VINCI Facilities est un acteur important dans le domaine du Facility Management et de la maintenance multi-techniques.

Dans le domaine de l'aménagement de bureaux, nous nous occupons de tout le processus: de l'analyse du lieu de travail à la conception et à la construction.

Nous avons pour objectif de développer un lieu de travail attractif, fonctionnel et durable, qui est adapté aux besoins du client, et ce afin d'augmenter la productivité et le bien-être des occupants.

Nous concevons et adaptons vos espaces de travail en tenant compte de votre culture d'entreprise.

[www.vinci-facilities.be](http://www.vinci-facilities.be)



## AUGMENTEZ VOTRE CONFORT RÉDUISEZ VOS COÛTS ÉNERGÉTIQUES

FILMS SOLAIRES POUR VITRAGES



CONSEILS CLAIRS D'EXPERTS TECHNIQUES  
RÉSEAU PROFESSIONNEL D'INSTALLATEURS EXPÉRIMENTÉS



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

# Belfa annonce les gagnants des Facility Awards 2025 et tire la sonnette d'alarme

Baptiste Daveau (Service public régional de Bruxelles), Tessa Fermont (Bioscape Services -Gand) et Frédéric Kain (Euroclear-Bruxelles) sont les lauréats des Facility Awards 2025, décernés par l'association professionnelle belfa lors d'une soirée de gala dans la capitale, le 22 mai. En marge des festivités, l'inquiétude plane cependant sur l'avenir de la profession, confrontée au vieillissement de la population active et à l'appauvrissement de l'offre de formation.

Auteur : belfa. Photos : Onlyne

## Facility Manager of the Year : Baptiste Daveau (Service public régional de Bruxelles)

Baptiste Daveau travaille au SPRB depuis 2010, dont dix années au sein du service Facilities. « Avant mon arrivée, les Facilities étaient une direction avec des services où tout était mélangé. Plein de dossiers patinaient.

Sur dix ans, j'ai remis en place une structure stable et plus efficace qui s'articule autour de 150 personnes »,

note Baptiste Daveau. « Décrocher le prix signifie beaucoup de joie et de fierté pour l'ensemble des hommes et des femmes qui travaillent d'arrache-pied pour notre belle Région. Une marque de reconnaissance pour moi, mes équipes mais aussi un coup de boost

à l'image et au moral du service public bruxellois », précise Baptiste Daveau.



## Young Professional of the Year : Tessa Fermont (Bioscape Services, Gand)

Tessa Fermont a terminé ses études secondaires en 2015. Trois ans plus tard, après un bachelier en Facility Management et un stage à l'étranger, elle était impatiente de commencer à travailler au sein du bio-incubateur Bioscape Services. Aujourd'hui, elle y est responsable de plusieurs sites biotech, ainsi que de quelques bureaux et appartements classiques. L'aspect social est essentiel pour Tessa Fermont : « Je considère le facility management comme un travail de front office. C'est pourquoi j'estime important que mon bureau soit situé dans le hall d'entrée de l'entreprise. Cette récompense pour moi constitue une confirmation supplémentaire d'avoir fait le bon choix en 2015, malgré un manque d'orientation claire. »



## Prix du public : Frédéric Kain (Euroclear, Brussel)

Architecte de formation, Frédéric Kain a travaillé chez AXA, Siemens, PWC et Colliers International avant de devenir, en 2019, Head of Facilities chez le géant bruxellois des titres financiers, Euroclear.

Il y est responsable des facilities de bureaux dans vingt pays, où travaillent quelque 6.000 personnes.

« A mon arrivée en 2019, l'approche 'one size fits all' régnait sur l'aménagement du workplace d'Euroclear. Cela donnait des bureaux identiques et plutôt aseptisés, uniformisés, partout dans le monde. J'ai réussi à convaincre la direction que cette vision n'était plus la norme. J'ai par ailleurs négocié le grand virage de notre organisation vers les nouvelles manières de travailler. Plus généralement, je pense aussi avoir réussi la transformation du département Facilities lui-même en le faisant passer d'un rôle purement opérationnel à une capacité tactique et maintenant stratégique. Les Facilities ont acquis une capacité d'influence dès la prise de décision. »



## Un motif d'inquiétude

Au-delà des célébrations, belfa exprime également un motif d'inquiétude. Le vieillissement touche aussi le secteur du Facility Management, entraînant des pénuries. Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles recrues est menacée depuis la suppression du seul bachelier néerlandophone du pays en Facility Management. Belfa espère qu'un autre établissement d'enseignement pourra combler ce vide.

« Le métier de Facility Manager est extrêmement passionnant et polyvalent. Il permet de développer ses talents dans de nombreux domaines. La profession touche pratiquement tous les domaines. Particulièrement attirante et stimulante, cette fonction est malheureusement trop peu visible ou connue des jeunes et du grand public. Avec belfa, une communauté de plus de 6000 professionnels du secteur, nous voulons changer la donne en rassemblant les gens, en faisant rayonner notre secteur et en donnant aux Facility Managers la reconnaissance et la visibilité qu'ils méritent », explique Tanja Barella, directrice de belfa. « L'année prochaine, nous fêterons la vingtième édition de nos awards : espérons que nous aurons encore plus de choses à célébrer ! » ●

« Pour utiliser efficacement l'espace, il faut avoir de bonnes informations »  
- Gilles Ghysaert

# Sept outils logiciels pour maximiser votre impact

De l'utilisation optimale et flexible de l'espace de travail au contrôle d'accès intelligent et à une politique de recharge réfléchie pour les véhicules électriques, en passant par des installations écoénergétiques conformes aux normes : les responsabilités du facility manager ne cessent de s'étendre. Les outils logiciels peuvent apporter un soutien. C'est dans ce cadre que belfa a organisé le mercredi 2 avril l'événement 'Maximisez votre impact : 7 outils logiciels qui font la différence en facility management.'

Auteur : Elise Noyez. Photos : belfa



## Fini le stress des inspections

De nombreux actifs sont soumis à une obligation d'inspection périodique mais peu d'entreprises parviennent à s'y conformer à 100%. « Bien souvent, on ne sait pas précisément ce qui doit être inspecté, ce qui ne doit pas l'être, et à quel moment », explique Caroline Van der Steen d'Artion. « Nous apportons une réponse à cela avec notre plateforme digitale positionnée entre les entreprises et les partenaires

d'inspection. » Artion automatise l'intégralité du processus d'inspection, de l'envoi de la mission en temps opportun à l'analyse du rapport d'inspection et au signalement de toute non-conformité. « La grande plus-value réside dans la suppression du suivi manuel. Tant que vous ne recevez pas de notification, vous n'avez aucune action à entreprendre. Artion aide les entreprises à respecter leurs obligations en matière d'inspection et leur fait gagner un temps précieux. »

Le nombre d'applications et d'outils logiciels pour les facility managers – certains sont axés sur un actif spécifique, d'autres sur une approche plus globale – ne cesse de croître. Il n'est pas toujours facile de déterminer l'outil le plus adapté à une entreprise. Le mercredi 2 avril, belfa a invité sept entreprises à présenter leurs solutions lors d'une session de speed-date professionnel.

## Contrôle d'accès intelligent

Dries Desloover d'ASSA ABLOY a présenté la plateforme digitale ASSA ABLOY Insights. Cette plateforme basée sur le cloud comprend trois modules – équipement, maintenance et service – et offre un aperçu de l'utilisation des portes industrielles, des systèmes de chargement et de déchargement et des portes automatiques. Outre le contrôle à distance, il est possible d'attribuer des priorités, de vérifier si les portes restent trop longtemps ouvertes et d'analyser les erreurs et les défauts à distance. Cette plateforme ouvre la voie à une maintenance préventive et contribue à prévenir les dysfonctionnements, à renforcer la sécurité et à réduire les coûts d'exploitation.

## Stationnement et recharge flexibles

De nombreux facility managers sont confrontés aux défis posés par une politique de stationnement flexible et la demande croissante en recharge électrique. Aytug Özden de Cegeka Capacity a expliqué comment alléger la tâche des administrateurs et des utilisateurs. La plateforme présentée gère les places de stationnement et les bornes de recharge électrique et applique des technologies de stationnement intelligent et l'IA pour optimiser les services et l'expérience utilisateur, même dans les environnements complexes. La plateforme s'intègre à tout hardware existant et offre notamment une fiabilité accrue des caméras ANPR, la possibilité de mettre en place des règles d'accès intelligentes, l'introduction d'un système pay-per-use et la mise à disposition de places de stationnement sous-utilisées.



## “Les solutions intelligentes doivent d’abord être simples” - Thomas Vanhumbecq

### Une gestion de l’espace évolutive

La gestion efficace de l’espace est également l’objectif principal de Spacewell qui, grâce à son approche holistique en space management, veut fournir une base solide au facility management dans son ensemble et les progiciels FMIS en particulier. « Pour utiliser efficacement l’espace, il faut avoir de bonnes informations », déclare Gilles Ghysaert. « Spacewell collecte des données provenant de nombreux capteurs et équipements, puis effectue les analyses utiles. Grâce à cette stratégie axée sur les données, vous pourriez découvrir que vous disposez trop d’espace, que vous n’avez pas réellement besoin d’investir dans de nouveaux locaux ou que l’espace disponible peut être mieux exploité. Cela se traduit par des gains de coûts et une productivité accrue. »

### Petites améliorations, grand impact

D’après Thomas Vanhumbecq de fixform, les solutions intelligentes doivent d’abord être simples : « Chaque jour, le facility manager doit résoudre de nombreux petits problèmes. Ces problèmes lui parviennent par divers canaux, ce qui perturbe le flux de travail et complique le maintien d’une vue d’ensemble. » Le code QR est un élément central de la solution de fixform. Il peut être placé à des endroits stratégiques et offre aux utilisateurs, aux responsables des installations, au personnel technique, etc., un accès à une page web ou à une application. « Il est possible de signaler un problème lié à un équipement, et si vous avez les droits d’accès appropriés, vous pouvez demander le statut d’une intervention ou consulter des informations techniques. Cela fait gagner du temps et renforce l’implication de l’utilisateur. »

### Un poste de travail flexible

Adriaan Dries a surpris plusieurs facility managers en leur annonçant que Ricoh n’est pas seulement actif dans le secteur des imprimantes mais est également dans la création d’une workplace experience optimale. La plateforme modulaire Ricoh Spaces, adaptable à chaque entreprise, tant en termes de taille que de fonctionnalités, permet en effet de mieux répondre à la manière de travailler moderne et flexible. Les utilisateurs peuvent réserver des espaces de travail et de réunion, vérifier la présence des collègues ou passer commande au catering, tandis que les facility managers peuvent prendre des décisions éclairées et fondées sur des données grâce aux rapports détaillés sur la consommation d’énergie et l’utilisation de l’espace, notamment. Il sera prochainement possible d’ajouter des actifs et de les gérer.

### Prochaine étape : la gestion des bâtiments

Avec la hausse des prix de l’énergie, le renforcement des exigences en matière de durabilité, le besoin croissant de reporting et le manque de personnel technique, la gestion des bâtiments est constamment confrontée à de nouveaux défis. Bernardo Lopez de Siemens a présenté le nouvel écosystème Building X. « Considérez Building X comme le système d’exploitation d’un smartphone, via lequel vous activez les applications adaptées à vos besoins et à vos exigences, explique-t-il. Il peut s’agir d’informations en temps réel sur l’occupation, l’efficacité énergétique, la maintenance ou d’autres indicateurs clés de performances opérationnels critiques, visualisées dans des tableaux de bord clairs et conviviaux, et permettant par exemple de définir des alarmes, de détecter des anomalies ou d’établir des prévisions. Ces informations deviennent des indicateurs pour les performances optimales et durables des bâtiments. » ●





De la logistique militaire au facilitaire du SPF Finances

# « La gestion facilitaire, aussi évolutive que les besoins, nécessite une autre vision »

Arrivé au SPF Finances en 1999, Olivier Labie a à son actif 26 années de défis facilitaires relevés par l'organisme public. Réduction drastique du parc de bâtiments occupés, gestion de la crise Covid, implémentation générale d'un environnement Dynamic Office... Le chef de la Division Logistique a tout géré avec brio. Malgré les contraintes et évolutions permanentes.

Auteur : Fernand Letist. Photos : Fernand Letist et SPF Finances

Nulle part dans son titre de fonction ne figure le mot Facility. Pourtant, c'est bien de cela qu'est en charge depuis un gros quart de siècle notre homme de 58 ans, originaire de Ath et habitant à Sillery. « C'est vrai que nous devrions nous appeler Service ou Division Facilitaire, mais changer la dénomination initiale nécessiterait de modifier des arrêtés ministériels... Alors, on reste comme ça, même s'il est question d'évoluer sur la question », sourit Olivier Labie à propos de cette spécificité du service public. Va pour « Division Logistique » ! D'autant que la logistique s'est imposée dans le parcours de notre homme dès son service militaire comme officier de réserve au 20<sup>ème</sup> bataillon Logistique niveau Transports et Matériel.

Une fois rendu à la vie civile, il entame sa carrière comme directeur de supermarché du groupe Aldi. « C'était en quelque sorte aussi de la logistique, mais commerciale », souligne-t-il. Après 4 ans, figurant dans une réserve de recrutement du secteur public, le service du personnel de la Région Wallonne lui ouvre ses portes. Il passera ensuite par le Ministère de l'Équipement et des Transports wallon avant d'accéder au niveau fédéral. Olivier Labie intègre le SPF Finances et son Administration générale des Douanes. Il s'occupera pendant 10 ans de la logistique de leurs bâtiments en Wallonie et à Bruxelles. A la création en 2010 d'un Service général d'encadrement logistique, sont créées trois divisions. Une par région. Il devient alors chef de la Division Logistique pour la Wallonie. En 2020, les trois divisions sont fusionnées en une seule, placée sous l'unique houlette de Olivier Labie.



## Passer de 450 à 50 bâtiments !

A ce moment, le Chef de Division avait déjà à son actif une marquante réalisation relevant de l'exploit : « Une de mes fiertés, partagée avec les collègues flamands et bruxellois à l'époque, est d'avoir mené à bien la contraction de notre parc de bâtiments de 450 à 50 aujourd'hui. En particulier la phase opérée de 2016 à 2017 de 220 à 50. En deux ans, on a déménagé quasi 18 000 personnes ! Personne ne pensait cela faisable, se souvient le Directeur de la Division Logistique. Et là, on ne parlait pas encore de Dynamic Office. On était encore dans le modèle poste de travail fixe et individuel, etc. Cela comportait aussi un aspect changement d'endroit d'affectation pour le personnel. Un protocole permettait aux collaborateurs de changer d'administration au sein du SPF Finances s'ils voulaient rester dans une zone plus proche ou partir, via mobilité interne, dans une autre administration. Finalement, tout a bien fonctionné. » ►



Devenu en janvier 2020 chef de la Division Logistique nationale, Olivier Labie n’imagine pas que deux mois plus tard l’épidémie de Covid va déferler sur le monde et mettre le SPF Finances face à un nouveau défi majeur. « Du jour au lendemain, apprendre que les 20 000 personnes du SPF Finances doivent travailler à domicile et tout mettre en place en 24 heures, parce que la chaîne et l’action de notre administration ne peut pas s’arrêter, fut une épreuve extrême. Notre chance a été d’être déjà très bon niveau IT, se souvient le responsable. Tout le monde était disposait déjà d’un laptop. La crainte était qu’une fois tout le personnel en télétravail, le système s’effondre. Heureusement, cela ne s’est pas produit. Ensuite, on a dû adapter nos bâtiments au gré des décisions

successives du Codeco. Circulation dans les couloirs, achat de matériels divers, signalétique, port du masque, etc. Il n’y avait rien sur le marché, ni signalétiques appropriées, ni gel hydroalcoolique en quantité, ni masques. Pendant deux ans, on s’est adapté et réinventé. On devait créer des choses, délivrer des attestations d’absence ou présence à nos 20 000 employés... » Olivier Labie retient cependant un point très positif de cette séquence : « Elle a servi de révélateur du dynamisme des troupes. Tout le monde s’est appliqué et impliqué à 100%. Mon personnel Facility était partout sur le terrain, au quotidien dans les bâtiments pour l’accueil, les fournitures, la technique, le suivi des contrats, le nettoyage, etc. Cela fut une période éprouvante, mais aussi valorisante. »



### Implémentation du Dynamic office

L’après-Covid aura à son tour fixé de nouveaux défis au Chef de la Division Logistique et à son équipe forte de 360 personnes (en plus du personnel de nettoyage). Pour épouser les New Ways of Working (dont le télétravail stabilisé à minimum deux jours au bureau), le SPF Finances ne cesse de faire évoluer l’occupation de ses espaces et de doter ses 50 bâtiments d’un environnement Dynamic Office. Rien que sa tour bruxelloise North Galaxy de 27 étages qui nous accueille (flanquée d’une autre tour du même gabarit et d’une troisième de 5 étages), est actuellement en plein travaux de rénovation/réaménagement par bloc d’étages. Tout en veillant à ce que tout son personnel puisse continuer à y travailler mais aussi que se poursuive l’accueil d’un nouveau contingent de personnel venu de la Tour des Finances du Botanique. « On la vide complètement pour ramener tout le monde ici, y compris le personnel de la Trésorerie (de la rue du Commerce), et le personnel du Ruling (de la rue de la Loi). On passe de 4 500 à 7500 personnes sur notre site du Quartier Nord », évoque sans trembler Olivier Labie. « Avec le télétravail et le new ways of working, 7500 personnes, c’est viable ici. Ce transfert sera terminé en 2026. »

Ces derniers déplacements de personnels du SPF Finances ont été précédés d'une grosse phase d'implémentation du Dynamic Office dans la majorité des 50 bâtiments du SPF Finances sur la période 2023-2024. Une troisième réalisation dont Olivier Labie est particulièrement fier. « L'implémentation du Dynamic Office en deux ans dans quasi tous nos bâtiments (avec toutes les équipes continuant à bosser sur place), sans nécessairement bénéficier de budgets de rénovation, cela relève de l'exploit. Dans certains bâtiments, nous avons simplement réutilisé autrement le cloisonnement existant. Des bureaux individuels se sont mués en salles de réunion. Un bureau de quatre personnes est devenu petit paysager. D'autres bureaux ont été transformés en small meeting rooms, etc. Un travail énorme ! », estime l'expert en logistique facilitaire qui au sein d'un groupe de travail Finance Ways of Working avait aussi travaillé en amont avec le service RH P&O (Personnel et Organisation) pour que le Dynamic Office réponde aux besoins du personnel. Et après tant de travaux herculéens, notre pilier facilitaire du SPF Finances n'a-t-il jamais songé à changer de fonction ou rejoindre le privé ? « Deux raisons principales m'ont toujours retenu. La première est que, malgré toutes les contraintes propres au service public, j'ai toujours pu compter sur l'indéfectible soutien de mon comité de direction dans tous nos projets. Il a toujours mis à disposition les budgets nécessaires pour les faire. Sans ce soutien constant et sans faille du comité de direction, j'aurais peut-être envisagé de changer d'air. Mon travail est épanouissant et j'ai la chance de disposer d'une belle, nombreuse et compétente équipe de collaborateurs que j'associe aux décisions par un management participatif », juge Olivier Labie. Deuxième raison à sa fidélité au SPF Finances : « j'aime beaucoup le service public et l'intérêt général. Tous les millions d'euros qu'on dépense appartiennent aux contribuables. L'argent de nos impôts. Je mets un point d'honneur à ne jamais jeter cet argent par les fenêtres. C'est pour ça que pendant la crise énergétique mondiale, suite à la guerre en Ukraine, nous avons toujours su payer nos factures d'énergie alors qu'à certains moments elles ont été multipliées par 4, 5, 6, 7, 8. Quand il nous a manqué 18 millions d'euros nous avons, pour nous en acquitter, fait un plan énergie « Hiver », avec notamment la fermeture de la moitié de nos étages et de leur chauffage. Parfois même des tours complètes pendant plusieurs jours. »

### Contraintes et lenteurs publiques

Bien sûr, notre interlocuteur est conscient des contraintes « publiques » qui peuvent ralentir, parfois énormément, son action. Comme le fait qu'au fédéral il n'est pas seul à la manœuvre dans la gestion de l'immobilier. Il y a aussi la Régie des bâtiments. « Nous, Division Logistique ne pouvons ni louer ni acheter des bâtiments. C'est la Régie des Bâtiments qui met à notre disposition ceux que l'on peut utiliser. Cela signifie que l'on n'a pas la main sur la durée des contrats de bail. » Autre chose compliquée dans le secteur public : « les règles relatives aux marchés publics. Ça prend plus de temps. Le parcours budgétaire aussi. Pour un oui ou pour un non, un dossier d'achat doit être soumis au conseil des ministres. Cela s'est même produit en 2014 pour des achats de papier toilette! Heureusement, depuis quelques temps, les achats de consommables ne font plus partie des dossiers à soumettre systématiquement au conseil des ministres en périodes d'affaires courantes. Mais tout est plus long : les procédures d'achat, les procédures de marché public, la rédaction du marché public, la publication du cahier des charges, l'attribution. Ça prend une éternité. Donc, tout doit être bien anticipé. Heureusement, avec l'aide du SPF BOSA, nous concluons beaucoup de marchés cadres



**« J'aime beaucoup le service public et l'intérêt général. Tous les millions d'euros qu'on dépense appartiennent aux contribuables. L'argent de nos impôts. Je mets un point d'honneur à ne jamais jeter cet argent par les fenêtres. »**

qui durent 4 ans. Pour les fournitures bureaux et les achats de consommables, on ne doit pas recommencer chaque année les démarches administratives. Globalement, il faut prévoir les volumes d'achats tout en essayant de rester « carré », assure Olivier Labie. Le Directeur Logistique dresse aussi un autre constat : « Ce qui a beaucoup évolué dans le métier facilitaire c'est la partie analyse de risques, inexistante il y a une dizaine d'années. Maintenant tout est analyse de risques ! À charge de l'employeur bien sûr. Électricité, basse tension, haute tension, qualité de l'air, incendie, impact environnemental, installations de chauffage, etc. Cela demande des expertises, des spécialisations qu'on n'avait pas, donc on forme les gens, en interne et en externe. Il y a aussi une grande évolution des gens à recruter pour les facilities, et leurs compétences »

Tout cela n'empêche pas le haut fonctionnaire quinquagénaire de nourrir un rêve, tout en doutant de sa faisabilité dans l'état actuel des choses. « La gestion facilitaire est de plus en plus évolutive tout autant que les besoins. Cela nécessite une autre vision. Le must serait d'avoir des bâtiments performants énergétiquement, avec des maintenances prédictives, des smart buildings, etc. Mais, nous sommes dans le secteur public et dépendons des décisions de la Régie des bâtiments et de budgets étriqués. Des bâtiments innovants peuvent se louer, mais à des budgets incomparables avec des bâtiments lambda corrects, comme ceux que nous occupons actuellement. Pour des smart buildings, sur Bruxelles, on est à 450 euros le mètre carré, au lieu de 250 pour des bâtiments dits classiques comme les nôtres. De toute façon, un smart building doit être pensé dès la conception, dès sa construction, car adapter un ancien bâtiment existant, ça peut se faire, mais à un coût phénoménal. Une nouvelle vision, à moyen et long terme, pourrait permettre d'envisager des bâtiments neufs et smart. Mais qui aujourd'hui peut encore penser sur le long terme ? », conclut le pilier Logistique du SPF Finances. ●



# Des solutions modulaires, durables et évolutives

L'abri à vélos moderne n'est plus une construction temporaire mais un concept sûr, évolutif et à l'épreuve du vandalisme. « Nous voulons réfléchir avec le client et soulager le donneur d'ordre », déclare Philippe Verlinden, administrateur de BOzARC. L'entreprise familiale d'Aartselaar fête ses 25 ans et a déjà installé plus de 20.000 auvents uniques en aluminium, homologués CE.

Auteur : Philip Declercq. Photos : Bozarc

Spécialisée dans les auvents pour les vélos, les aires de jeux, les zones fumeurs, etc., BOzARC répond aux demandes de clients B2B au Benelux et en France. « Lors de projets d'auvents en aluminium ou acier galvanisé, une personne de l'organisation (école, entreprise, établissement de soins, etc.) est généralement désignée comme responsable. Elle suit souvent toutes les démarches - la demande de permis, la recherche de l'emplacement idéal, le choix des matériaux, etc. - et BOzARC veut la totalement la soutenir », explique Philippe Verlinden.

## Un concept global plus large

Les abris à vélos sont un marché en croissance. D'une part, le législateur stimule les travailleurs à se rendre au travail en vélo avec des primes intéressantes. D'autre part, ce segment dans lequel BOzARC est actif implique plusieurs parties prenantes. Outre le client, il y a l'employeur et le personnel, les sociétés de leasing et les fournisseurs d'accessoires (arceaux, casiers, éclairage, sécurité, contrôle d'accès, etc.). Un vélo électrique est un investissement à part entière qui mérite de l'attention. Dans les écoles et les établissements de soins, les auvents en aluminium sont de plus en plus repris dans un concept global plus large, les sentiers et les espaces verts contribuant à l'expérience. La nature est intégrée au bâtiment.



Abri à vélo chez Besix.



L'auvent à vélos en aluminium à l'école primaire De Singel à Beerse.

## Modulaire sous toutes les facettes

Les auvents de BOzARC suivent les évolutions sociétales. Par leur caractère modulaire, ils s'adaptent aux besoins de l'entreprise ou de l'organisation. « Quiconque envisage un tel investissement peut élaborer un plan par étapes. Tout commence par des supports à vélos de qualité pour divers types de vélos : les modèles urbains, les vélos cargo, les speed pedelecs, ... et un auvent de qualité qui, dans une phase ultérieure, pourra être fermé. Le caractère modulaire de nos solutions permet d'agrandir l'espace couvert à terme », ajoute Philippe Verlinden. « Le facility manager doit avoir une réflexion prospective. Combien d'emplacements vélo faut-il pour le moment? Combien pourrions-nous en ajouter plus tard? Idem pour les casiers des batteries (de vélos électriques), les vêtements de protection et autres accessoires. » ●



## MEET HET réalise un jumeau numérique pour Bluebridge

Explorez les installations de Bluebridge 24h/24, partout et à tout moment, grâce à une expérience virtuelle interactive. Grâce à l'expertise de MEET HET en Geo-ICT et solutions numériques, nous améliorons l'accessibilité et la promotion de Bluebridge.

### Qu'est-ce qui rend ce projet unique?

- Innovation sur mesure
- Toujours accessible
- Décisions intelligentes



Grâce à notre collaboration, nous présentons Bluebridge de manière innovante : accessibilité améliorée, gestion des bâtiments plus efficace et renforcement de la position sur le marché.

Contactez-nous et découvrez ce que nous pouvons faire pour vous!

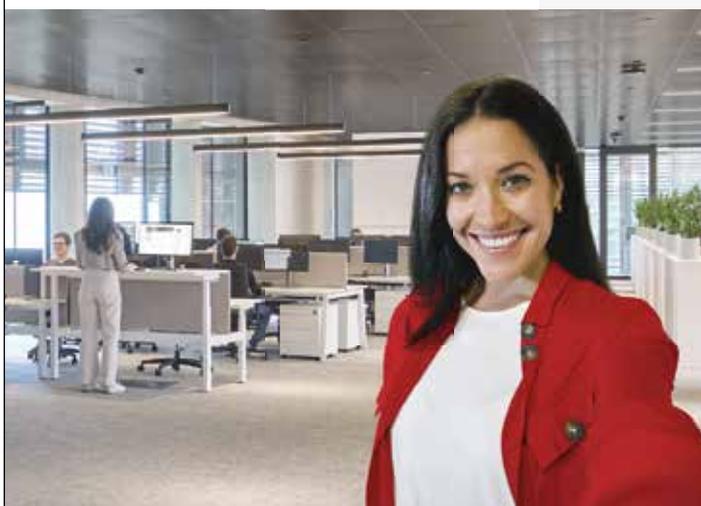
Curieux du résultat?  
Scannez le code QR!



Wijmenstraat 21H  
9030 Mariakerke

+32 479 27 04 30  
[liselotte.erauw@meet-het.be](mailto:liselotte.erauw@meet-het.be)

## SMART DESIGN. WORKS BETTER.



Depuis les postes de travail assis-debout jusqu'à l'utilisation circulaire des matériaux, chez Pami, tout est 100 % belge.

En outre, Pami est la seule entreprise belge de son secteur à posséder la certification de l'échelle de performances RSE, décernée sur la base d'une analyse objective réalisée par Kiwa. Et ce depuis 2013.

Imprégnés de cet engagement social, nos designers, chefs de projet et installateurs sont désireux d'offrir le meilleur service. Grâce à un environnement de travail inspirant et adapté à vos collaborateurs, le rendement de votre entreprise bénéficie d'un solide coup de pouce.

Original, flexible et ergonomiquement responsable. Parce qu'être bien installé, c'est mieux travailler.

€ Poste de travail assis-debout durable.  
En leasing à partir de 18,50 € par mois HTVA,  
avec garantie de reprise.



Contactez-nous pour plus d'informations  
ou demandez un devis via le QR code  
ou le lien ci-dessous :  
[pami.eu/fr/mieux-travailler](http://pami.eu/fr/mieux-travailler)

**pami**

# FM DAY

25/09/2025  
BRABANTHAL LEUVEN



## CONGRÈS & JOURNÉE DE RÉSAUTAGE SUR LE FACILITY MANAGEMENT

à l'attention des Facility Managers et  
des responsables Services Généraux & Achats

### CONGRÈS BELFA

Des conférenciers renommés aux thèmes FM actuels

### MOMENT DE RÉSEAUTAGE

Les derniers produits et services de plus de nos exposants  
Formule de restauration à service complet pour tous les visiteurs

**INSCRIVEZ-VOUS !**

## EXPOSANTS

- AQUALINE
- ASSA ABLOY HOSPITALITY BENELUX
- ASSA ABLOY OPENING SOLUTIONS
- ATALIAN
- BAUSTOFF + METAL
- BELFA
- BELGIUM HOSPITALITY CLUB
- BOMA
- BOZARC BV
- BUDERUS
- CARRIER RENTAL SYSTEMS
- CBRE
- COSENTINO
- COUST ACOUSTICS
- CUBE
- DELABIE
- DOBIT NV
- DORMAKABA
- EPARTNER
- FASSET
- FIXSUS
- FOCUS HOSPITALITY
- G4S
- GATEHOUSE BV
- GREENOFFICE
- GROUP-F
- HOTEK HOSPITALITY GROUP
- IRIS
- KINNARPS NV
- KRINKELS
- MANUTAN
- MELIOPUS
- MEWS
- MIELE PROFESSIONAL
- MIKO COFFEE SERVICE
- NATURE AT WORK
- PAMI
- RICOH BELGIUM
- SALTO SYSTEMS
- SCANBIE
- SCHUILENBURG
- SCREEN SERVICES
- SIMONS VOSS TECHNOLOGIES
- SPADEL
- THE JAVA COFFEE COMPANY
- VANDEMOORTELE
- VANDER ELST
- VINCI FACILITIES
- VINK

**WWW.FMDAY.BE**

Organisation



Corporate Partners belfa



Media partners



# Des casiers fonctionnels pour votre secteur, vos collaborateurs et votre environnement

Un casier de rangement n'est pas un détail. C'est un élément essentiel de l'infrastructure qui a un impact quotidien sur la sécurité, l'organisation et le confort au travail. Chez Cube, nous le comprenons mieux que quiconque. Voilà pourquoi nous concevons des casiers fonctionnels, adaptés à la réalité de votre organisation et des personnes qui les utilisent chaque jour.

Auteur et photos : Cube

## Pas une armoire toute faite mais une solution sur mesure

Les facility managers savent combien il est important de trouver le juste équilibre entre la fonctionnalité, l'esthétique et l'efficacité, surtout s'il s'agit d'un espace de rangement. Dans une zone de police comme Kouter, cela signifie des casiers en acier extra profonds, résistants à un usage intensif, selon un agencement bien pensé pour un accès rapide en cas d'urgence. Dans un environnement technique international comme chez Fokker Services Group, les agencements sont intelligents et les serrures RFID permettent un accès efficient et sûr, dans divers départements.

## Votre contexte détermine notre solution

Chaque projet commence par une question simple : qu'avez-vous besoin ? Nous traduisons votre demande en un concept concret, adapté à l'espace, aux utilisateurs et à l'usage quotidien, qu'il s'agisse de vestiaires, de bureaux ou de zones techniques. Cube ne construit pas d'armoires mais des solutions qui apportent de la sérénité dans l'espace et la structure fonctionnelle.

« Nous constatons que les facility managers ont besoin de partenaires qui réfléchissent avec eux. Chez Cube, nous assumons ce rôle: nous traduisons la réalité quotidienne sur le terrain avec des systèmes de casiers intelligents et durables. Nous créons le calme dans l'espace et dans la tête »

- Nancy van den Eynde,  
administratrice de Cube



## Ne vous souciez de rien, nous nous chargeons de tout

Qu'apprécient les facility managers chez Cube? Que nous nous occupions de tout. Nous les conseillons lors du choix des matériaux, des types de serrures, de la ventilation ou des dimensions. Nous structurons l'espace et nous garantissons une finition de qualité et durable. Bref, ils confient leur système de casiers à un partenaire ayant le sens de la réflexion et de l'organisation. Ennuyeux, les casiers? Oui, mais pas chez nous. Planifiez votre rencontre avec Cube. ●



# « Notre fontaine ne nécessite ni entretien, ni maintenance »

Un an après son lancement, la fontaine à eau de Spa a trouvé sa place dans bien des entreprises. Sa force ? L'ecopack de 10 litres plutôt que les bonbonnes. Et surtout, disposer de l'eau réputée sur son lieu de travail. Qualité, facilité d'utilisation et durabilité. Cela coule de source.

Auteur : Fernand Letist. Photo : Laurent Dwek

Nicolas Morlet, Business Leader en charge de la Fontaine SPA, et Mathieu Van Overstraeten, Communications Manager du groupe Spadel, alignent les arguments en faveur de leur innovation sur le marché belge. Après le lancement de leur fontaine blanche au design épuré début de l'été 2024, Spadel s'est vite retrouvé en rupture de stock et a dû relancer la production de 2000 nouvelles fontaines. Plusieurs centaines ont déjà trouvé place dans les entreprises.

est l'arrivée de la SPA reine, eau minérale naturelle préférée des Belges, dans l'environnement du bureau. Déjà largement consommée au restaurant, au café, à la maison, s'ajoute l'environnement de travail. » Mathieu Van Overstraeten, porte-parole de Spadel, rajoute : « toutes les solutions existantes jusqu'ici ne se concentraient pas vraiment sur la qualité de l'eau, sujet devenu essentiel, y compris pour les entreprises. Nous avons senti là un vrai potentiel. »



## Plus chère ?

Qui dit qualité dit souvent prix supérieur. Nicolas Morlet ne tourne pas autour de la fontaine. « Oui, la SPA Reine Eco Pack est environ 25 à 30% plus chère qu'une eau en bonbonne. Mais nous garantissons à 100% sa qualité, sa pureté, et le prix de la location mensuelle ou de l'achat de cette fontaine est au même niveau que celui de nos concurrents. Parfois moins cher. Nous ne cherchons pas de profit sur la location et la vente de nos fontaines, contrairement à nos concurrents qui ne font pas de profit sur l'eau mais sur les machines. Notre fontaine est plus avantageuse pour l'entreprise cliente. »

## Nouvelle génération

SPA parle de « fontaine nouvelle génération ». Dans quel sens ? « Dans le sens où nos concurrents importent surtout des fontaines en plastique de Chine. La nôtre est fabriquée en Europe et fonctionne avec la SPA Reine Eco Pack 10 L développés sur une nouvelle chaîne de production, explique Nicolas Morlet. Nous utilisons 70% de plastique en moins par rapport à des bouteilles d'1,5 litre. D'autre part, la fontaine SPA a été élaborée autour de cet ecopack 10 litres. L'eau ne passe par aucun système de tuyauterie. Notre fontaine ne nécessite ni entretien, ni maintenance. Elle est en métal et ne comporte aucun plastique. »

## Eau garantie de qualité supérieure

« L'autre valeur ajoutée de notre aquaborne est de ne fournir que de l'eau de SPA, locale, pure, garantie à 100%, contrairement aux eaux en bonbonnes provenant de sources non identifiées. C'est une première pour nous et dans le domaine des fontaines à eau en entreprise, vante le Business Leader. La grosse innovation

## Solution simple et souple

Mathieu Van Overstraeten, Communications Manager de Spadel, complète : « l'absence de maintenance de nos fontaines ainsi que l'usage d'ecopacks sont fort appréciés des Facility Managers. Contrairement aux bonbonnes, les ecopacks, dès qu'ils sont vides, on déchire le carton, on enlève la pochette en plastique et on les jette dans les poubelles appropriées. Finie la corvée logistique de stocker et faire transporter des bonbonnes de 19 litres (vides ou pleines). Enfin, un avantage majeur pour les entreprises est notre formule contractuelle aussi souple qu'un abonnement Netflix. Le nôtre n'impose aucun engagement à long terme, contrairement aux contrats contraignants de nos concurrents sur 3, 4, 5 ans. Avec Spa, si une entreprise veut arrêter après quelques mois, elle peut le faire. Sans frais. Dès le début du contrat, nous gérons gratuitement la fontaine, de son installation à son retrait, en passant par l'intervention en cas de problème technique. » ●



**NOUVEAU**

# La fontaine SPA®

La nouvelle génération de fontaines à eau SPA® pour le bureau, avec les **Eco Packs SPA® Reine 100 % recyclables**.



**Aucun entretien nécessaire :** notre fontaine fonctionne sans tuyauterie ni installation complexe.

**Stockage optimisé :** Ecopacks 10L compacts avec remplacement rapide et sans effort.

**Flexibilité totale :** contrat résiliable à tout moment avec un préavis de 3 mois.

**Livraison facilitée :** choisissez librement votre distributeur pour recevoir vos Ecopacks 10L partout en Belgique.

**Contient 70 % de plastique en moins\*** et entièrement recyclable.

\*Réduction moyenne de plastique (en g/L) par rapport aux packs SPA® Reine 6x1,5L.



**Passez à SPA® Fountain dès aujourd'hui !**

Commandez maintenant sur [www.spafountain.be](http://www.spafountain.be)



Besoin d'infos ? Contactez-nous : [contact@spafountain.be](mailto:contact@spafountain.be)

# Restez en forme avec Manutan!

Découvrez notre gamme d'articles de sport professionnels

**Nouveau**



**Manutan, tout pour chaque lieu de travail !**

**Vous voulez en savoir plus?**

Consultez notre nouvelle catégorie Sport et loisirs : [manutan.be/sports](https://manutan.be/sports)

ou contactez-nous à l'adresse [sales@manutan.be](mailto:sales@manutan.be).

# Un partenaire complet pour une expérience de travail optimale

Le temps où le facility management prenait des décisions sur l'aménagement de l'environnement de travail depuis sa tour d'ivoire est révolu. Aujourd'hui, le rôle du facility manager est d'apporter un support maximal. Il s'agit de créer un lieu de travail qui réponde parfaitement aux besoins des collaborateurs et de l'entreprise. Cela commence par un site adéquat et se poursuit avec l'aménagement, l'intégration des techniques et la communication. Meliopus accompagne les entreprises tout au long de ce processus.

Auteur : Elise Noyez. Photos : Meliopus



Les nouveaux bureaux de Larcier-Intersentia ont permis d'augmenter la satisfaction des collaborateurs et de réduire les coûts opérationnels de 60%.

Meliopus est un partenaire indépendant spécialisé dans l'aménagement des postes de travail et le facility management stratégique et opérationnel. Forts d'une longue expérience aux côtés des facility managers et d'une solide compréhension des besoins des travailleurs, Johnny Trioen et son équipe ont créé ces dix dernières années des postes de travail inspirants pour notamment l'entreprise de consultance PwC et la maison d'édition Larcier-Intersentia. Meliopus propose une prise en charge complète.

## Approche holistique

« Meliopus prône une approche holistique », déclare Johnny Trioen. « L'expérience de travail comporte de nombreuses facettes et s'étend du choix du site à l'agencement, au flux circulatoire, à l'acoustique, la qualité de l'air, etc. Lorsque nous accompagnons les entreprises dans leur trajet d'hébergement, nous le faisons toujours en fonction de leurs objectifs, sur base d'études techniques et de mobilité, des enquêtes d'occupation et des analyses de profil d'activités. Nous créons des environnements de travail dotés d'une dynamique adéquate, à la fois durable, lisibles et intuitifs. » En tant que partenaire global, Meliopus peut se charger de l'ensemble du trajet. « Nous voulons être impliqués dès la première idée », poursuit Johnny Trioen. « A partir de là, nous

établissons un programme d'exigences et nous pouvons lancer la recherche d'un nouveau bâtiment adapté, coordonner les travaux de construction ou de transformation, élaborer des plans macro et micro, et peaufiner le tout après le déménagement. Finalement, c'est le client qui détermine le niveau d'assistance dont il a besoin. Parfois, nous ne fournissons que des plans pour un réagencement mineur ; d'autres fois, nous nous occupons de tout, du concept au Design & Build d'une nouvelle construction. »

## Implication à tous les niveaux

L'implication des collaborateurs à tous les niveaux de l'entreprise est au cœur de l'approche de Meliopus. « L'expérience de travail ne se limite pas à l'environnement physique. C'est un processus de changement qui nécessite de la communication. Voilà pourquoi nous organisons des ateliers pour impliquer les collaborateurs dans certains aspects du processus décisionnel, ou nous leur fournissons des outils leur permettant de conclure de nouveaux accords de manière interactive et transparente. » Lors de la recherche d'un nouveau siège pour la maison d'édition Larcier-Intersentia, le trajet de changement a contribué à une augmentation considérable de la satisfaction des collaborateurs. Cela s'ajoute à une réduction de 50% de la superficie et de 60% des coûts opérationnels. « Investir dans un environnement de travail de qualité est donc bénéfique à plus d'un titre », conclut Johnny Trioen. ●



# Le nouveau siège de Facilicom à Anvers marque l'actualisation du portefeuille immobilier

Le siège de Facilicom en Belgique se situe depuis peu dans un nouveau bâtiment du quartier Eilandje à Anvers. Par cette relocalisation, l'entreprise veut atteindre la neutralité carbone d'ici 2030 et optimiser son prix de revient par m<sup>2</sup> de surface de bureau. Une approche la plus verte possible, combinée à des technologies innovantes et un travail basé sur l'activité, est privilégiée. Avec ce projet, Facilicom fait un premier pas vers l'actualisation progressive de son portefeuille immobilier.

Auteur : Philip Declercq. Photos : Facilicom



L'atrium et sa verrière authentique dégagent une ambiance d'oasis de verdure.

Le réagencement du bâtiment à la Noorderplaats n'était pas une option. Le choix s'est donc porté sur les anciens entrepôts de Red Star Line dans la Montevideostraat à Anvers, où des épices étaient jadis expédiées outre-mer. Le promoteur du projet LIFE a réaménagé le site en un environnement de bureaux. « Un emplacement de choix, facilement accessible en transports en commun et idéal pour le trafic domicile-travail. Ce déménagement nous a permis de redimensionner l'espace de bureaux. La politique du télétravail a contribué à optimiser le nombre de postes de travail. Une préparation minutieuse a ramené le déménagement à quatre jours. Les collaborateurs ont travaillé à la maison et les clients n'ont subi aucune gêne », déclare Nathalie Cloet, directeur Facilicom Solutions.

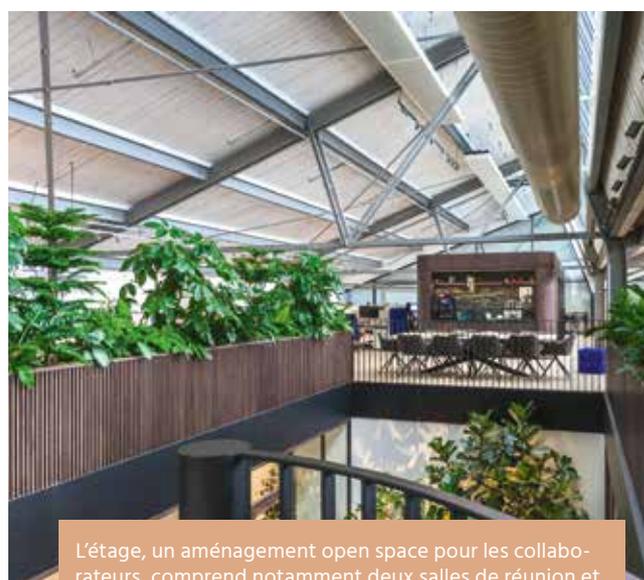
## Vert et rentable

Le hall d'entrée spacieux – un atrium avec une verrière authentique – dégagent une ambiance d'oasis de verdure. Outre le comptoir d'accueil design, les délimitations sinueuses dans un béton vert imprimé en 3D, agrémentées de plantes, et l'utilisation de matériaux durables comme du bois FSC font de l'effet. Le rez-de-chaussée abrite des petites et des grandes salles de réunion ainsi que le Living Lab. Dans cet espace événementiel multifonctionnel, la division Food&i de Facilicom organisera notamment des sessions de 'show cooking'. L'escalier architectural en béton permet d'accéder à l'étage où un espace ouvert accueille les collaborateurs, ainsi qu'à deux salles de réunion et trois espaces pour le travail de concentration. OYO Architects a travaillé avec des

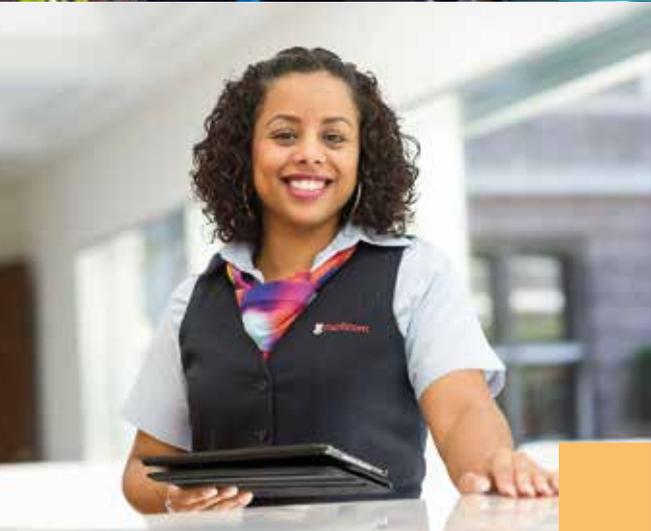
cloisons en plaques de plâtre réutilisables et rendu les zones multifonctionnelles. Le bâtiment est équipé d'un système de réseau de chaleur, de panneaux solaires, d'un système d'extraction d'air pulsé et d'une infrastructure de recharge pour les voitures électriques. La verrière en vitrage HR amène une lumière naturelle suffisante et un ensoleillement direct tempéré. Les coins café sont équipés de systèmes Aqualux commandés par ordinateur, qui fournissent de l'eau au choix. La majeure partie du mobilier de bureau récent a été déménagé. Tout fonctionne sans fil, sauf le local TIC qui est équipé d'un câblage pour les données.

## Des choix durables et rentables

Le bâtiment rénové est en cours de certification BREEAM. Facilicom a déjà pris l'initiative d'assurer l'entretien du bâtiment à long terme. L'entreprise gère l'accueil et le nettoyage ainsi que les services d'hospitalité. Dans une prochaine étape, Facilicom regroupera les bureaux régionaux d'Aartselaar et de Hoboken. Ici aussi, le nouveau bâtiment (projet Blue Gate) affichera un caractère écologique poussé et s'inscrira dans la démarche BREEAM. ●



L'étage, un aménagement open space pour les collaborateurs, comprend notamment deux salles de réunion et trois espaces pour le travail de concentration.



# Facilicom

**Depuis 1974, votre partenaire pour un cadre de vie meilleur.**

Faites confiance à Facilicom pour un environnement de travail inspirant et soutenant.

Avec nos solutions facilitaire, nous créons chaque jour un lieu de travail où l'expérience, la connexion et le développement sont au cœur de tout.

**//** *Votre partenaire facilitaire le plus fiable qui travaille ensemble de manière durable et apporte l'inspiration appliquée.*



Nettoyage



Restauration d'entreprise



Facility Management



Hospitality services



[facilicom.be](https://facilicom.be)



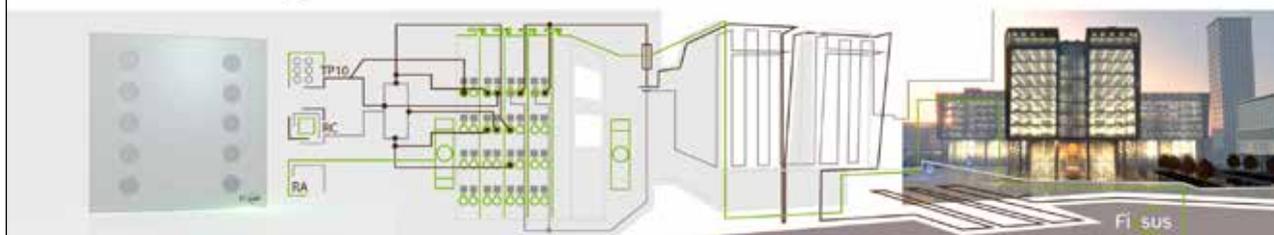
## l'expert en modernisation de système de gestion des bâtiments

Le spécialiste des systèmes avancés de gestion des bâtiments basés sur la technologie PLC.  
Nous transformons les installations obsolètes grâce à des solutions de modernisation intelligentes, rendant les bâtiments plus efficaces, plus durables et plus résistants à l'avenir.

Total Integrated Building Automation ou **TIBA<sup>3</sup>** est le système de gestion des bâtiments le plus **ouvert** et **polyvalent** du marché. Grâce à celui-ci, Fixsus assure **une intégration totale** de presque **toutes les technologies** de votre bâtiment sur 1 **unique plateforme**

Curieux d'en savoir plus?

📞 09 393 46 00 | [sales@fixsus.be](mailto:sales@fixsus.be) | [www.fixsus.be](http://www.fixsus.be)



## POUR TOUS VOS BESOINS EN MATÉRIAUX DE PARACHÈVEMENT

# BAUSTOFF + METALL

Parachèvement · Isolation · Coupe-Feu



LARGE STOCK  
IMMÉDIATEMENT  
DISPONIBLE



PLUS DE 120  
PROFESSIONNELS  
ENGAGÉS



EXPERTS QUALIFIÉS  
À VOTRE SERVICE



LIVRAISON RAPIDE ET  
FIABLE ASSURÉE



LEADER DU  
MARCHÉ EUROPÉEN



[baustoff-metall.be](http://baustoff-metall.be)



# Du bâtiment à l'expérience : comment vous, en tant que Facility Manager, pouvez faire la différence

Il fut un temps où le facility manager était principalement associé aux machines à café, aux trousseaux de clés et à la recherche perpétuelle 'd'une salle de réunion libre'. Cette époque est révolue. Aujourd'hui, le facility manager est généralement reconnu comme un pivot stratégique dans la réussite de l'organisation.

Source : Adriaan Dries. Photos : Ricoh



La Ricoh Workplace Experience transforme chaque bâtiment en un environnement de travail fonctionnel.

Il fut un temps où le Facility Manager était principalement associé aux machines à café, aux porte-clés et à l'éternelle recherche de "la salle de réunion libre", mais cette époque est révolue. Aujourd'hui, dans la plupart des organisations, le Facility Manager est reconnu comme un pivot stratégique de la réussite de l'organisation. Les environnements de travail sont un facteur crucial pour le bien-être et la productivité au sein de l'organisation. En tant que Facility Manager, votre mission consiste à transformer un immeuble de bureaux en un lieu de travail moderne, efficace et durable. Grâce aux solutions Workplace Experience de Ricoh, vous transformez n'importe quel espace en un environnement intelligent, flexible et tourné vers l'avenir - apportant des avantages tangibles à vous et à votre organisation.

Tout commence par la connaissance. Grâce aux capteurs, vous pouvez voir en un coup d'œil où il fait chaud, où il y a du monde, où la qualité de l'air laisse à désirer et la consommation d'énergie. Pas d'intuition, mais des données. Vous pouvez ainsi prendre des décisions éclairées sur l'aménagement, la ventilation et la gestion énergétique. Vous évitez le gaspillage, augmentez le confort et réduisez les coûts d'exploitation. Pour vous, en tant que Facility Manager, cela signifie moins d'incertitude, plus de contrôle et une position plus forte à la table stratégique. Grâce à un logiciel de gestion des ressources, les collaborateurs trouvent à tout moment ce dont ils ont besoin pour travailler de manière optimale. Qu'il s'agisse d'un bureau avec un écran large, d'une espace adaptée au brainstorming ou d'un collègue à qui ils doivent parler de toute urgence. Et vous ? Vous voyez en temps réel ce qui est utilisé et ce qui prend la poussière. Moins de gaspillage, plus de visibilité. Vous devenez le maître de l'optimisation de l'espace. Pour les salles de réunion, choisissez des salles multifonctionnelles. Des salles conçues pour

être utilisées de multiples façons : formation le matin, réunion du conseil d'administration l'après-midi ? C'est tout à fait possible ! Des salles qui peuvent être fusionnées et une solution de visioconférence qui s'y adapte ? Aucun problème ! Vous tirez ainsi le meilleur parti de chaque mètre carré.

Et les visiteurs ? Nous les accueillons avec style. Grâce à la gestion des visiteurs, vous enregistrez vos invités de manière sécurisée et professionnelle. La signalisation numérique les aide à trouver leur chemin, tandis que les casiers intelligents assurent une gestion sûre du courrier et des colis - ce qui est idéal dans un bureau où les employés ont une présence flexible. Cela améliore à la fois l'expérience et la sécurité, sans charge de travail supplémentaire à l'équipe Facility Management. Pour la communication interne, finis les tableaux d'affichage poussiéreux, place aux écrans dynamiques qui diffusent l'actualité, des consignes de sécurité et des messages d'ambiance au bon moment et au bon endroit. C'est ainsi que vous augmentez l'engagement et renforcez la culture d'entreprise. Enfin, n'oublions pas la durabilité. En utilisant intelligemment les données, vous réduisez la consommation d'énergie, améliorez le climat intérieur et contribuez aux objectifs ESG. ●



Visitor management enregistre les visiteurs de manière sécurisée et professionnelle. L'affichage digital les aide à trouver leur chemin.

# Du café belge durable à la nouvelle formule JAVA Coffee Corner

La maison de torréfaction familiale Claes incarne la qualité et l'entrepreneuriat durable avant l'heure, depuis quatre générations. Outre un café savoureux et belge issu d'une torréfaction lente, JAVA propose un vaste assortiment de machines à café. La nouvelle formule JAVA Coffee Corner, moderne et attrayante, offre une expérience totale autour du café en libre service, et est la cerise sur le gâteau.

Auteur : Philip Declercq. Photo : The JAVA Coffee Company

« La qualité commence par la sélection de grains de café verts séchés mais pas encore torréfiés. Le savoir-faire et l'expérience sont transmis de génération en génération. La torréfaction lente, à basse température, est un procédé artisanal qui permet aux grains de café de développer tout leur arôme. L'entrepreneuriat durable est étroitement lié à la manière dont l'entreprise familiale se positionne dans le monde. Mes parents - la troisième génération - étaient les premiers à lancer le café Fairtrade dans le pays ... », déclare Kathleen Claes du JAVA Coffee Company à Rotselaar. Les clients sont des entreprises et l'industrie, des grands consommateurs dans le secteur des soins de santé, des administrations publiques et le monde académique.



Le nouveau style JAVA Coffee Corner allie des matériaux plus légers et des couleurs rafraîchissantes.

## Du goût et des labels

Outre un café belge durable, JAVA propose un assortiment de machines à café de qualité: des machines à grains, à café moulu, à café soluble ou liquide, des capsules et des dosettes. Le café est un produit semi-fini pour lequel JAVA fournit la machine adéquate. Avec des machines de moindre qualité, il est impossible de préparer un bon café, même avec les meilleurs grains d'Arabica torréfiés. Les machines à grains sont appréciées sur le marché professionnel et dans les bureaux. Une machine à café moulu peut également

être efficace dans un environnement facilitaire, lors par exemple de l'accueil d'un grand nombre de visiteurs. Une machine à café à capsules est la solution idéale pour une petite salle de réunion, sans souci d'entretien, ou les postes de travail sans raccordement fixe à l'eau. « En proposant toutes ces options, nos clients peuvent choisir une solution complète auprès d'un seul partenaire et combiner plusieurs appareils », explique Claes. Le choix du café se fait en fonction du goût (origine, type de grains, ...) et des labels. « Tous nos cafés sont neutres en CO<sub>2</sub> et nous avons les labels Bio ou Fairtrade. »

## Nouvelle formule de coffee corner

JAVA propose des solutions personnalisées selon le concept one-stop shopping. L'entreprise fournit les accessoires comme les tasses, le lait, le sucre, les biscuits, du thé, des sirops, ... De plus en plus de grandes entreprises et organisations sont demandeuses d'un JAVA Coffee Corner, une solution complète, moderne et attrayante, adaptée à leurs besoins, offrant une expérience café 24/7 en libre service. L'agencement – un ilot-café dans un espace ou intégré dans une niche – est réalisé en concertation avec le client et un partenaire de JAVA spécialisé dans l'aménagement intérieur. Conformément au nouveau style de JAVA, les matériaux sont plus légers et les couleurs rafraîchissantes (blanc doux, vert, ...). Outre les accessoires, le coffee corner se décline dans un style aéré et coloré. ●



Les machines à café en grains sont très appréciées et les appareils à capsules JAVA sont un bon complément.





**CBRE**

## Maximiser le potentiel de votre lieu de travail

CBRE fournit les meilleures solutions IFM pour les services hard et soft, afin de vous aider à atteindre vos ambitions au niveau de l'efficacité opérationnelle, la durabilité et l'expérience de travail. Notre approche est alimentée par une technologie performante et les meilleurs partenaires de services du secteur.

Nous réalisons nous-mêmes les services de facility et project management. En outre, nous proposons avec nos propres équipes des services de workplace experience, maintenance technique, solutions FM intelligentes, optimisations des actifs et des solutions sustainability. Pour plus d'informations veuillez contacter:

Dries Lauwers  
Business Development Manager  
+32 (0)497 44 16 31  
dries.lauwers@cbre.com



**salto**   
INSPIRED ACCESS

## Empowering smarter access

Salto mène la transformation numérique de la gestion des accès et des identités grâce à des solutions innovantes et réfléchies.

Nous développons des technologies innovantes de contrôle d'accès, de gestion des identités et des casiers, offrant un accès fluide, fiable et sécurisé.

Nous serions ravis de vous présenter nos nouveaux développements en matière de gestion des visiteurs Bluefield, Salto Orion et XS4 Com.

[saltosystems.com](https://saltosystems.com)



**SALTO WECOSYSTEM**



We bring relief & performance to our customers  
by delivering optimized facility services.



Cleaning & associated services



Facility management



Technical maintenance



Reception services



Consulting



# DIGITAL CORPORATE EXPERIENCE

DÉCOUVREZ NOS SOLUTIONS POUR **LE LIEU DE TRAVAIL HYBRIDE**

Le Nouvel environnement de Travail ne demande pas seulement une mutation dans votre culture d'organisation, votre approche et votre structure. Il est clair que les **technologies numériques** sont elles aussi étroitement liées à cette nouvelle réalité.

De la **communication numérique** sur écran à la **réservation de salles et de bureaux** ou à la **vidéoconférence**, nous utilisons la technologie pour 'booster' l'expérience en entreprise, améliorer la communication interne et assurer une **gestion efficace de l'espace**.

Avec plus de 40 ans d'expérience et des clients tels que Etex, Deloitte, Imec, Bru Textiles et Aurubis, nous offrons des solutions stables, efficaces et durables pour **le lieu de travail numérique**.



Lisez l'**histoire d'Etex** ici



**Contactez-nous !**

DOBIT nv - industrielaan 6,  
2250 Olen - info@dobit.com  
[solutions.dobit.com](https://solutions.dobit.com)



# Le TCO, la référence essentielle pour le fleet management

Le fait que le prix catalogue ne soit plus pertinent dans le choix d'un véhicule n'est pas nouveau en soi. Avec la progression de l'électrification, il est primordial de déterminer un TCO (Total Cost of Ownership ou coût total de possession) aussi réaliste que possible, notamment en raison de la forte variabilité de la composante 'coûts énergétiques' et des règles fiscales en vigueur.

Auteur : Eduard Coddé

Au sein du fleet ou du mobility management, le concept TCO s'est plus concrétisé ces dernières années. Nous distinguons ainsi :

## TCO1 = basique et incomplet aujourd'hui

- Prix de revient mensuel pour le leasing opérationnel
- Consommation de carburant (électricité)
- Contribution CO<sub>2</sub>
- TVA non récupérable

Synthétisé comme le cash-out direct pour l'organisation

## TCO2

- TCO1
- Coûts fiscaux + dépenses non admises, contribution ATN par l'employeur
- Impact sur l'environnement (coûts liés à la consommation d'énergie et aux émissions de CO<sub>2</sub>)

Cette approche TCO fournit de l'information fiable pour une sélection responsable du parc automobile, car elle tient compte du prix d'achat supérieur des voitures électriques ainsi que du régime fiscal plus favorable.

## TCO3

- TCO2
- ± impôt sur les sociétés évité en raison des dépenses liées au véhicule.

Le TCO3 est inférieur au TCO2 mais nécessite plus de données supplémentaires pour pouvoir effectuer le calcul complexe avec précision. On parle également de 'TCO commercial', car le TCO3 est souvent utilisé par les sociétés de leasing.

## Affiner le fleet management

Dans la pratique, le TCO2 s'avère être la version la plus fiable pour l'optimisation de la gestion de la flotte, en particulier pour l'accélération de la transition vers la conduite électrique. Une comparaison réaliste entre un modèle à moteur thermique et le même modèle en version BEV ou, si disponible, PHEV, est parfaitement possible sur base du TCO2.

## Coût énergétique, une mise en garde

Si le TCO2 est un outil bienvenu pour la gestion de flotte, la composante énergétique peut cependant entraîner des fluctuations



pour un même modèle, mais utilisé par différents collaborateurs. Qui recharge son véhicule à son domicile et qui le recharge au travail ? Qui utilisera fréquemment les infrastructures de recharge publiques et qui devra souvent recourir aux bornes de recharge rapide, que ce soit ou non pour des déplacements professionnels plus longs ? Les prix de l'énergie varient considérablement en fonction du mode de recharge et ont donc un impact non négligeable sur le coût total d'utilisation d'un véhicule. N'oubliez pas les coûts liés à l'infrastructure de recharge sur le site de l'entreprise et/ou au domicile des collaborateurs. Une bonne connaissance des conditions d'utilisation spécifiques de chaque véhicule et des calculs approfondis sont essentiels au fleet management actuel.

## Informations fiscales

- Depuis cette année, seuls les véhicules zéro émission sont déductibles à 100%.
- Pour les autres véhicules commandés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 ou les contrats de leasing signés à partir de cette même date, la déductibilité fiscale est limitée de 75%.
- La déduction minimale de 40% pour les véhicules dont les émissions de CO<sub>2</sub> sont supérieures à 200 g/km ne s'appliquera plus.
- Pour les modèles hybrides rechargeables (PHEV), le gouvernement a assoupli la réglementation fiscale, mais il convient de rester attentif à certains textes législatifs définitifs pour les nouvelles voitures commandées cette année. À partir du 1/01/2026, les modèles PHEV devront respecter la nouvelle norme d'émissions Euro 6 e-bis pour pouvoir bénéficier de la déductibilité fiscale.

Les dernières informations actualisées (18/04/2025) concernant les modèles PHEV sont présentées dans un tableau pertinent de la Febiac.



# A+A 2025 présente le monde du travail de demain

Sous le slogan 'People matter', la Foire de Düsseldorf sera du 4 au 7 novembre 2025 le point de rencontre de la communauté internationale de la filière engagée dans l'avenir du travail. Place à la durabilité, à la digitalisation et au 'new work', mais aussi au partage des connaissances et au réseautage. Plus de 2200 exposants dont 27 provenant du Belux et une cinquantaine des Pays-Bas y présenteront leurs innovations et leurs derniers développements.

Auteur : Philip Declercq. Photos : A+A - Messe Düsseldorf



Place au Fashion Show: quand la fonctionnalité, la sécurité et le design moderne vont de pair.



Lars Wismer, Director A+A de Messe Düsseldorf, accueillera plus de 2200 exposants lors de cette édition de 2025.

Lars Wismer, Director A+A de la Messe Düsseldorf, a communiqué quelques chiffres : « La dernière édition a accueilli plus de 62.000 visiteurs venant de 141 pays. 98% d'entre eux se sont déclarés très satisfaits. Le salon a rassemblé 2.196 exposants de 58 pays. Ils ont constaté que 84 % des visiteurs étaient des décideurs ou du moins des parties prenantes. D'après eux, 81% étaient satisfaits du salon. » Pour souligner l'importance du confort et de l'ergonomie des équipements de protection individuelle (EPI ou PPE), Henk Vanhoutte, secrétaire-général de l'European Safety Federation, a paraphrasé un représentant de la Commission européenne : « The only efficient ppe are those who are worn ». L'hôte Véronique Mulliez, CEO de Dassy Europe, le fabricant de vêtements de travail et exposant à A+A 2025 – a présenté la stratégie ESG de l'entreprise brugoise qui fait partie de The Workwear Group: « Nous appliquons un plan d'action et une ligne

directrice claire qui place la sécurité des clients au centre de nos préoccupations, avec des produits circulaires, des activités durables de la diligence raisonnable et de la transparence. »

## Vivre la technologie, découvrir les tendances

Le salon présentera les dernières technologies et nouveaux produits, notamment des applications de réalité virtuelle dédiées à la sécurité au travail, des drones pour gérer les catastrophes, des analyses de risque assistées par l'IA et des concepts ergonomiques pour la nouvelle manière de travailler. Les derniers développements en matière d'EPI, alliant sécurité, rentabilité et durabilité, seront exposés. Il y a un large choix de composants, de textiles et de produits semi-finis, où la qualité est essentielle pour garantir les performances et la sécurité. Le segment Corporate Wear and Workwear joue un rôle central.

Les exigences posées aux vêtements de travail modernes évoluent rapidement. L'accent est mis sur les matériaux durables, les textiles intelligents (wearables) intégrant des capteurs, un design personnalisé et des coupes confortables et non genrées.

## Une robotique portable

Lors du congrès A+A, des nouveaux formats répondront aux dernières tendances et à la pratique. On y parlera de durabilité, des conséquences du changement climatique, de la promotion de la santé et du bien-être mental au travail mais aussi des stratégies de prévention efficaces pour les pme. Le rôle de la digitalisation et de l'IA dans le contexte d'une sécurité moderne est un autre thème. La robotique portable sera abordée par WearRAcon Europe qui détaillera l'utilisation d'exosquelettes au travail. ●



# Une réforme qui va changer la donne dans le secteur facilitaire

Le droit de la responsabilité extracontractuelle a connu une réforme le 1<sup>er</sup> janvier de cette année. Elle offre davantage de sécurité juridique et de protection aux parties lésées, mais exige également une vigilance accrue et des mesures préventives de la part des entreprises et de leurs auxiliaires. Pour le secteur facilitaire, où les chaînes de preneurs d'ordre et de sous-traitants sont monnaie courante, cette réforme va changer la donne.

Auteur : Elke Lamens

Lors d'un webinaire organisé par belfa, Charles Claeys, avocat chez Monard Law, actif notamment dans le secteur du facility et de l'hospitalité, a détaillé la réforme et son impact sur le secteur facilitaire. Le très attendu Livre 6 du Code civil est un fait. Il a été publié au Moniteur belge le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et est entré en vigueur cette année. La nouvelle loi introduit un changement important dans le paysage de la responsabilité. En substance, une partie lésée peut désormais choisir de recouvrer des dommages et intérêts d'une part auprès de son co-contractant, c'est-à-dire la partie avec laquelle elle a conclu un contrat, et d'autre part auprès de l'auxiliaire (anciennement agent d'exécution) du co-contractant. « Par cette liberté de choix, le législateur veut créer un équilibre entre d'une part le droit à une indemnisation pour la partie lésée et d'autre part la protection des auxiliaires contre des prétentions excessives », explique Charles Claeys.

La définition du terme auxiliaire est une nouveauté. « La terminologie change mais pas le concept. La signification est large et désigne les employés, les sous-traitants, les bénévoles, les consultants, les managers, les administrateurs et les freelances qui exécutent (ou contribuent à l'exécution) les obligations de la partie contractante. Les personnes qui n'ont pas de contrat avec le client final peuvent désormais aussi être poursuivies directement, de manière non contractuelle. La condition préalable est que leur erreur constitue non seulement une rupture de contrat mais représente également un violation du devoir général de diligence ou d'une prescription légale. »

## Protection du secteur facilitaire

Charles Claeys a illustré les conséquences de cette évolution pour le secteur facilitaire à l'aide de quelques exemples concrets. « Prenons le cas d'un sous-traitant d'une entreprise de nettoyage qui cause des dommages chez un client, d'un cuisinier indépendant qui ne respecte pas les règles de sécurité alimentaire, entraînant une intoxication alimentaire, ou encore d'un responsable d'une entreprise de surveillance qui conclut un contrat irréalizable, entraînant des amendes et la faillite. Dans tous ces cas, le client peut interpeller le prestataire de services facilitaires mais aussi directement à l'auxiliaire concerné. »

Les conséquences sont faciles à deviner et pour éviter que les auxiliaires ne soient submergés par des actions en justice, la loi prévoit trois mécanismes de protection. « Tout d'abord, il existe bel et bien des moyens de recours contractuels. Les auxiliaires peuvent les invoquer, comme les limitations de responsabilité, auprès de leur donneur d'ordre. Cela s'applique également aux dispositions de leurs propres sous-contrats. Par ailleurs, le Livre 6 constitue un droit complémentaire. En conséquence, les parties contractantes peuvent exclure son application par le biais d'une clause. Ce n'est toutefois pas possible en cas de faute intentionnelle, de fraude ou de dommages corporels », précise Charles Claeys. « En outre, la législation spécifique continue de s'appliquer. Les travailleurs bénéficient ainsi d'une protection via l'article 18 de la Loi sur les contrats de travail. Ils ne sont redevables qu'en cas de fraude, de faute grave ou de fautes légères répétées. Les bénévoles et les fonctionnaires bénéficient d'une protection similaire. »

## Et dans la pratique ?

« Pour les entreprises facilitaires et leurs sous-traitants, cela signifie que la gestion de la responsabilité devient plus importante que jamais. L'établissement ou la



révision de contrats, et l'attention accordée aux clauses limitant ou excluant la responsabilité, devient cruciale. L'inclusion de clauses dites 'en chaîne' est également utile car elle garantit que les prestataires de services facilitaires doivent convenir de limitations de responsabilité en faveur de leurs sous-traitants, dans les contrats avec les clients finaux », prévient l'avocat. « Par conséquent vérifiez que les contrats contiennent des clauses de responsabilité et harmonisez les contrats-cadres aux accords conclus avec les sous-traitants pour éviter des surprises. » ●





FM-DAY 2025 - belfa et FM Magazine

L'avenir du facility management

## La durabilité et les données comme catalyseur

**Le jeudi 25 septembre, les professionnels du secteur facility se retrouveront au Brabantthal de Leuven pour une nouvelle édition de FM-Day 2025. Ce rendez-vous annuel des acteurs du secteur promet d'être un mix inspirant de partage de connaissances, de réseautage et de solutions innovantes. Cette année, l'accent est mis sur la durabilité et la transformation digitale.**

*Auteur : Elise Noyez*

belfa et FM Magazine unissent une fois de plus leurs forces à l'occasion de la FM-Day. L'événement comprend deux volets. Le congrès (payant) est une organisation de belfa. De 9h30 à 15h, des conférenciers inspirants animeront des workshops pertinents. FM-Magazine accueillera les participants de 9h à 17h pour une journée de réseautage gratuite et un salon où des dizaines d'exposants présenteront leurs nouveaux produits. FM-Day 2025 est vivement recommandé aux professionnels qui, face aux défis climatiques, doivent traduire la structure et l'organisation de leurs entreprises en des solutions durables et innovantes sur le lieu de travail. Outre le congrès et la venue d'intervenants renommés, les fournisseurs présenteront une large gamme de produits. Cela va des plateformes de gestion de l'énergie et de l'aménagement circulaire des bureaux à la technologie des capteurs intelligents et au matériel de maintenance durable, bref une véritable vitrine de l'avenir des services facilitaires. FM-Day est un moment de rencontre de personnes partageant les mêmes idées et une source d'inspiration et d'innovation, une vision claire sur un avenir durable et digital.





## Des intervenants renommés de belfa

Le thème central du congrès - 'The Future of Facility Management' – montrera aux professionnels du FM la voie à suivre vers un monde où le changement climatique, les coûts énergétiques et les nouvelles formes de travail évoluent rapidement. L'accent mis sur la manière dont la technologie et le développement durable vont de pair pour rendre les lieux de travail pérennes. Le rôle du facility manager est plus que jamais central. Des intervenants inspirants expliqueront tout ce que cela implique. Cependant, tout ne demande pas de nouvelles technologies. Pour transformer véritablement un poste de travail, il faut aussi changer les comportements et la culture.

**Joachim Vleminckx** d'Enersee donnera le coup d'envoi à 9h35 avec une session sur l'intelligence artificielle (IA). Il expliquera que l'IA n'est plus une perspective lointaine mais un allié puissant pour celles et ceux qui veulent améliorer l'efficacité énergétique et réduire les coûts. En passant d'une maintenance réactive à une maintenance proactive, les facility managers peuvent intervenir plus rapidement et plus efficacement. Le conférencier suivant, **Bert Lemmens** (Arcadis) aborde un défi crucial : plus de 70 % des bâtiments existants ne répondent pas aux normes énergétiques et de durabilité de l'avenir, tandis que la pression sur les nouvelles constructions et la densification urbaine continue d'augmenter. Bert offre une perspective convaincante sur l'avenir de l'environnement bâti, et plus important encore, il propose une solution pragmatique.

Au-delà des clichés, le cadre ESG est un sujet qui convient parfaitement à **Kristof van Renterghem et Nicolas Martin**. Après la pause-café, ils aborderont la véritable valeur des critères ESG pour les entreprises. Ils se pencheront sur la manière dont le facility management fait la différence dans la stratégie de durabilité d'une organisation, en matière d'énergie mais aussi de bien-être, de transparence et d'utilisation de l'espace. Juste avant le lunch, **Yvette Watson** de PHI Factory | The 2B Collective présentera le poste de travail circulaire. Elle expliquera comment la réflexion circulaire prend une forme concrète dans la pratique facilitaire. Il suffit de penser à la réutilisation des matériaux, à la mesurabilité de l'impact et à l'activation des parties prenantes. Son message est clair : « Le facility manager joue un rôle clé dans la transition durable de chaque organisation. » Après le déjeuner, **Kevin Van den Bosch** d'IWG analysera la flexibilité dans l'avenir du travail, lors d'une session légère mais réfléchie. Du 'coffee badging' à la 'politique flex' au bureau: le véritable changement réside dans la culture et le comportement et non dans des termes à la mode. Attendez-vous à des situations familières, des idées inspirantes et des pistes de réflexion. Pour terminer, **Kris Van der Veken** fera le point sur la révolution électrique qui bat son plein. Maintenant que le budget mobilité est une obligation, les entreprises doivent réfléchir à leurs infrastructures et la consommation. Kris présentera des solutions intégrant la mobilité durable dans la gestion facilitaire quotidienne, qui contribue à une flotte automobile plus verte et une réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

## En pratique

Date: jeudi 25 septembre 2025

Lieu: Brabantthal, Brabantlaan 1, 3001 Leuven

Horaire : de 9h à 17h

Congrès: payant, tarif préférentiel pour les membres de belfa et les étudiants, de 9h30 à 15h

Inscription: [www.fmday.be](http://www.fmday.be)

Accessibilité: en voiture via la E40, sortie 23a, suivez la direction Haasrode.

Au deuxième feu, tournez à droite. Le Brabantthal est sur votre gauche.

Le site Brabantthal est accessible en transports en commun.

À Leuven, des bus relient l'UZ Leuven Campus Gasthuisberg via le centre, à la gare,

puis continuent vers le researchpark de Haasrode via la Tiensesteenweg et la Meerdaalboslaan.

Parking: Gratuit à l'arrière du bâtiment, devant l'entrée du salon.





## Un département Facility distinct comme nouvelle norme pour les autorités locales

**Giovanni Michiels, Responsable du département Facility Merelbeke-Melle**

**La commune fusionnée de Merelbeke-Melle compte environ 37.000 habitants et possède un patrimoine de 85 bâtiments nécessitant un entretien intensif. L'approche stratégique du volet facilitaire est entre les mains de Giovanni Michiels, 29 ans à peine, dont le parcours est déjà impressionnant. « Avec notre nouveau département, nous donnons de la visibilité au facility management auprès des autorités locales », explique le jeune responsable du département.**

*Auteur : Elke Lamens*

Merelbeke et Melle ont officiellement fusionné le 1<sup>er</sup> janvier de cette année mais les préparatifs étaient en cours depuis un certain temps. « Lors de la phase transitoire, il a été décidé de créer un département facility. Nous construisons une structure complète à partie de zéro », déclare Giovanni Michiels, qui a rejoint Melle en septembre 2023 et dirige aujourd'hui le département Facility de la commune fusionnée. Giovanni a étudié le Facility Management à l'Odisee Hogeschool à Gand et décroché deux autres masters. Sa carrière a démarré en tant que collaborateur et project manager à la vzw Vokans (Vormings- en OpleidingsKANSen).

« Cette expérience m'a convaincu de l'importance du coaching en management. » Le département Facility compte trois grandes branches. 'Projets de construction' s'occupe de tout ce qui a trait aux projets de (re)construction et au développement des infrastructures. Le fonctionnement opérationnel relève du service 'Gestion facilitaire' et comprend le nettoyage, la gestion des bâtiments et des stocks, la petite restauration et la gestion de la flotte. La gestion des assurances, des concessions, des baux emphytéotiques, des contrats et des marchés publics est du ressort du service 'Gestion des contrats'.

« Nous couvrons l'ensemble du facility management au sein d'un département. C'est

unique pour une commune, et ambitieux. » Giovanni Michiels s'active au déménagement. « D'ici fin juin, tous les services seront regroupés en un lieu pour travailler plus efficacement. Nous tenons compte des infrastructures, du bien-être, de l'utilisation de l'espace et du budget. » D'autre part, il travaille sur un plan stratégique en matière d'immobilier et de logement.

« Nous analysons l'ensemble du patrimoine : quels bâtiments allons-nous conserver, rénover ou céder dans le cadre des engagements climatiques et énergétiques de 2045 ? Ces plans déboucheront sur le budget pluriannuel 2026-2031. Nous posons les fondations, mais les bâtiments ne sont pas liés aux mandats électoraux. »

### Secteur public et belfa

Giovanni Michiels poursuit: « Chaque commune gère un patrimoine complexe, allant des piscines et de maisons communales aux écoles et centres de rencontre. On ne peut pas continuer à gérer cela avec des solutions ponctuelles. Un département facility à part entière n'est plus un luxe mais une nécessité. » Il espère que davantage de communes franchiront le pas. « Vous gagnez en efficacité, en visibilité et en agilité stratégique pour que les administrations locales puissent répondre aux obligations de demain en matière de durabilité et de digitalisation. » Mais le facility management ne bénéficie pas encore

d'un soutien suffisant de la part des pouvoirs publics. Dans le passé, c'était souvent fragmenté. Merelbeke ne disposait pas d'un service distinct, Melle bien. La fusion permet de professionnaliser le facility et de le porter à un niveau stratégique. Et cela fonctionne : les responsables sont davantage sensibilisés par l'importance d'une gestion professionnelle des bâtiments. »

« Dans les administrations, la prise de décision est peut-être plus lente mais nous pouvons tirer des enseignements des technologies novatrices testées sur le marché. L'adhésion à belfa (Belgian Facility Association) constitue à cet égard une source importante de connaissances. Les expériences et les contacts avec les chefs d'entreprise du secteur privé sont précieux pour le secteur public », souligne-t-il.

Giovanni Michiels est actif chez belfa depuis 2013. Il a participé à la fondation de Young belfa. « Il manquait un réseau pour les jeunes professionnels et nous avons décidé de le créer nous-mêmes. Pendant quatre ans, nous avons organisé des événements et des webinaires pour réunir des jeunes facility managers. Il appartient aux jeunes professionnels, dotés d'idées nouvelles et d'un large réseau, de contribuer à façonner la transition dans les communes. C'est un engagement que je souhaite honorer chaque jour. » ●



# Le premier Jobday dédié au Facility Management organisé par Young Belfa

**Rendez-vous le 11 septembre 2025 sur le campus de la HELB à Bruxelles !**

L'association Young Belfa s'engage activement pour rapprocher les jeunes talents du monde professionnel en organisant, pour la première fois, un Jobday entièrement dédié au Facility Management, le 11 septembre 2025.

Avec ce Jobday, Young Belfa souhaite offrir aux étudiants, jeunes diplômés mais aussi aux jeunes professionnels une occasion unique de plonger dans l'univers passionnant du Facility Management. Cet événement ne s'adresse pas uniquement aux futurs facility managers : il est également ouvert aux personnes intéressées par des métiers connexes tels que la gestion immobilière, la maintenance technique, la gestion énergétique, le nettoyage ou encore l'aménagement des environnements de travail. En participant à ce Jobday, les participants auront l'opportunité de mieux comprendre la diversité des carrières possibles, d'échanger directement avec des experts, de poser leurs questions et de saisir des opportunités professionnelles concrètes. Que ce soit pour décrocher un stage, un contrat en alternance ou un premier emploi, vous êtes les bienvenus pour venir rencontrer les professionnels du secteur.

## Une opportunité pour les entreprises de miser sur l'avenir

Pour les entreprises du secteur, ce Jobday représente une véritable opportunité de rencontrer des jeunes talents motivés, curieux, et désireux de s'investir dans un domaine en pleine mutation. C'est également l'occasion de valoriser leurs métiers, de partager leurs visions du futur du FM, et de renforcer leur marque employeur auprès d'une nouvelle génération.

## Pourquoi participer ?

Le Facility Management est un domaine en constante évolution qui cherche à attirer des profils dynamiques, ouverts aux innovations technologiques et soucieux des enjeux environnementales. Participer à cet événement, c'est non seulement découvrir un secteur porteur de sens et d'opportunités, mais aussi rejoindre une communauté engagée. Que vous soyez étudiant, jeune diplômé prêt à relever de nouveaux défis, professionnel désireux de mieux connaître les débouchés du FM ou entreprise à la recherche de futurs collaborateurs, le Jobday Young Belfa vous tend les bras !



## Save the date

Ne manquez pas cet événement qui s'annonce incontournable pour tous ceux qui s'intéressent de près ou de loin au Facility Management et aux métiers de demain. Rendez-vous le 11 septembre 2025 sur le campus de la HELB! Pour plus d'informations : [young@belfa.be](mailto:young@belfa.be) or [office@belfa.be](mailto:office@belfa.be)



# Empower The Future

Décarboniser avec un  
réfrigérant naturel

## Notre nouvelle pompe à chaleur AquaSnap® 61AQ

Présentation de notre nouvelle pompe à chaleur, utilisant le réfrigérant R-290 pour chauffer efficacement de 40 à 560 kW, jusqu'à 75 °C\*. Conçue dans un souci du développement durable et de performance, elle réduit votre empreinte carbone tout en maximisant le confort.

Rejoignez-nous dans l'ère de la décarbonation.

#EmpowerTheFuture

Contactez votre expert Carrier local ou connectez-vous  
dès aujourd'hui sur [www.aquasnap61aq.com](http://www.aquasnap61aq.com)

\*jusqu'à -7°C d'air extérieur

