

# FM Magazine

Magazine de facility management

44

Edition 2025 | Année 8 | novembre

Bureau de dépôt Oostende X - P 918486 - Périodique trimestriel - Editeur responsable: Filip Cossement - Blvd des Canaliens 18 - B-7711 Dottignies

24

Des services  
facilitaires adaptés  
à chaque entreprise

32

Une gestion durable  
et cohérente  
récompensée

38

Belfa visite  
le siège d'Ethias  
à Liège

**belfa**  
belgian facility association





bruxelles  
environnement  
.brussels



# PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE

PROGRAMME JANVIER - JUIN 2026

**FORMEZ VOS ÉQUIPES AUX TECHNIQUES  
DU BÂTIMENT DURABLE EN RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

## SÉMINAIRES

- **06/02**: Adaptation du bâti et de son environnement aux changements climatiques
- **20/03**: Partage et Communautés d'Énergie
- **27/03**: Acoustique des écoles
- **19/05**: Architecture inclusive
- **05/06**: Rénovation énergétique en copropriété

## FORMATIONS

- Réemploi dans les projets RENOLAB.B
- Biodiversité dans les projets RENOLAB.B
- Pompes à chaleur dans les projets RENOLAB.B
- Eaux pluviales dans les projets RENOLAB.B
- Projets RENOLAB.B : centraliser ou décentraliser les installations techniques ?
- Retours d'expérience des projets RENOLAB.B
- Promouvoir la mobilité durable
- GRO pour une construction circulaire
- TOTEM et marchés publics
- Exemples inspirants de rénovations de bâtiments publics
- Workshop Gestion d'une Communauté d'Énergie
- Formations Bâti et Biodiversité

**Découvrez les sujets des formations du 1<sup>er</sup> semestre 2026 sur notre site web !**

**50 €/JOUR**



Consultez aussi :

### **FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE**

Le helpdesk professionnel gratuit pour vos projets en Région de Bruxelles-Capitale

**0800 85 775 · [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels)**

### **GUIDE BÂTIMENT DURABLE**

Le site de référence d'aide à la conception

**[www.guidebatimentdurable.brussels](http://www.guidebatimentdurable.brussels)**

**INFOS ET INSCRIPTION : [WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE](http://WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE)**

<b>Préface</b>	<b>04</b>	<b>FM@WORK</b>	<b>14</b>
<b>News</b>	<b>06</b>	<b>Visite d'entreprise</b>	<b>38</b>
<b>FM DAY</b>	<b>10</b>	<b>Young belfa</b>	<b>42</b>

## Technical installation

Régulation HVAC, détection de défauts et rénovation fondées sur les données **18**

Trois unités dans une solution: des pompes à chaleur monobloc en cascade **20**

## Maintenance & cleaning

Des mesures concrètes pour un nettoyage durable **22**

Des services facilitaires adaptés à chaque entreprise **24**

Maintenance prédictive : des performances fondées sur les données des installations **26**

## Fleet & mobility

Drones: la clé pour des inspections de bâtiments plus efficaces, plus performantes et plus sûres ? **28**

Le leasing vélo, une success story pour la transition de la mobilité **30**

## Sustainability

Une gestion durable et cohérente récompensée **32**

## Security

Normes incendie 2025 : La nouvelle norme NBN S 21-100-1 et la nouvelle série de normes NBN S-21-112-\* en un coup d'oeil **34**

## Office- & datamanagement

Comment rendre les bâtiments vraiment intelligents? **37**

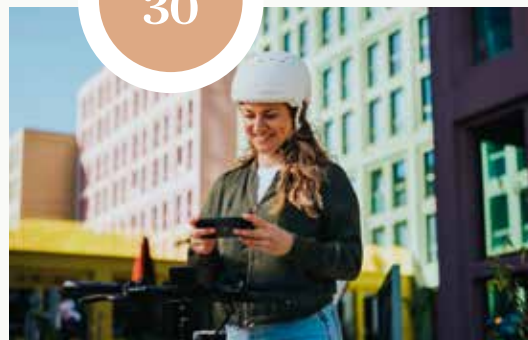
## Visite d'entreprise

Belfa visite le siège d'Ethias à Liège **38**

18



30



42



Yani Economou renforce belfa en tant que lead de Young belfa

## Chers membres et sympathisants,

J'ai déjà reçu un formidable cadeau de fin d'année. Non seulement je peux me réjouir d'avoir vécu trois années passionnantes à la présidence de notre magnifique association professionnelle, mais j'ai également l'honneur d'être reconduit pour un second mandat. C'est un privilège de pouvoir continuer à représenter et à soutenir belfa. Un mot de remerciement s'impose.

Ma présidence a été riche en défis, en expériences enrichissantes et en succès collectifs. Ensemble, nous avons réussi à renforcer les liens entre les acteurs du facility management, à professionnaliser davantage notre métier dans un contexte complexe, et à lui donner plus de visibilité et de reconnaissance. Tout cela n'aurait pas été possible sans l'engagement d'une équipe solide. Je tiens donc à remercier sincèrement l'ensemble de notre conseil d'administration, et tout particulièrement notre directrice Tanja ainsi que notre office manager Muriel, pour leur dévouement et leur participation active aux groupes de travail. C'est grâce à cet esprit collectif que belfa conserve son dynamisme et son rôle de pionnier au sein de notre belle profession. Votre soutien, cher membre ou sympathisant, nous est également précieux. Votre énergie est contagieuse lors de nos formations et événements. Merci !

Nous faisons actuellement le bilan de 2025 et affinons notre vision pour 2026. Nous vous tiendrons informés. Je me réjouis déjà de poursuivre mon rôle d'ambassadeur auprès de notre communauté.

Je vous souhaite une fin d'année chaleureuse, réconfortante et inspirante !

Vincent Giot  
Président de belfa

**Périodicité:** Trimestrielle

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

**Rédaction:** Tanja Barella, Eduard Coddé,  
Philip Declercq, Elke Lamens, 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

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  
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 bus 33, 1935 Zaventem  
www.belfa.be



## Corporate partners

### Platinum



### Gold



### Silver



### Brons





## Du café belge de qualité au bureau ? C'est possible.

Depuis quatre générations, JAVA Coffee torréfie lentement un **café doux et raffiné**. Aujourd'hui, nous le faisons avec la même passion et en toute neutralité carbone.

Offrez à votre équipe un café premium, issu d'un savoir-faire durable et respectueux de la planète !



scannez-moi

Scannez et découvrez  
JAVA pour votre entreprise



The JAVA Coffee Company • T +32 (0) 16 300 400  
Wingepark 20, 3110 Rotselaar • [www.javacoffee.be](http://www.javacoffee.be)



**JAVA**®

## 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** à la **vidéoconférence**, en passant par la **réservation de salles et de bureaux** et les **murs LED**, 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 D'Ieteren, Etex, Deloitte, Imec, Bru Textiles et Aurubis, nous offrons des solutions stables, efficaces et durables pour **le lieu de travail numérique**.



**Contactez-nous !**

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



Laissez-vous  
inspirer.  
←



## Les vêtements haute visibilité prennent une nouvelle dimension

Le port de vêtements de protection performants est indispensable pour garantir la sécurité au travail dans les environnements à risque élevé exigeant à la fois une haute visibilité, une liberté de mouvement maximale et une protection fiable contre les risques thermiques. Pour compléter sa gamme éprouvée Dynamic Flame, le prestataire de services textiles Mewa répond aux exigences de ses clients avec deux nouvelles collections disponibles en gestion complète : « Dynamic Flame Reflect » et « Dynamic Blaze Reflect ».

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



## L'imprimante de bureau devenue inutile? Pas du tout!

L'imprimante a toujours sa place, quelque part dans un coin, même dans les bureaux les plus modernes. Loin des yeux, mais pas tout à fait loin du cœur. Travailler sans papier : c'est la nouvelle tendance. Tout



le monde prétend le faire, jusque dans le bas des e-mails. De nombreuses organisations visent un environnement de travail « sans papier », mais en réalité, c'est le « moins de papier » qui reste la norme actuellement. Seul un petit pourcentage d'entreprises a vraiment réussi à éliminer totalement le papier en 2025. Vous n'allez peut-être pas le croire, mais Sharp, le producteur d'imprimantes, plaide en faveur de la répression de nos « réflexes d'impression ».

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



## Sign & Display renforce sa position de partenaire global des gestionnaires d'installations

Grâce à l'expertise en signalisation, en panneaux de sécurité, en publicité sur façade et en branding intérieur, Sign & Display est bien plus qu'un simple fournisseur : un vrai partenaire stratégique pour créer un environnement de travail efficace, sûr et inspirant. Un interlocuteur unique pour le conseil, la conception, la production et l'installation : moins de prestataires, des délais plus courts et une image cohérente dans chacun de vos bâtiments. Choisissez Sign & Display et découvrez comment des solutions intelligentes, durables et bien pensées donnent vie à vos espaces.

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



## Bye-bye serpillière, hello K-Mop 46

Kärcher propose la solution rêvée pour les endroits restreints où l'efficacité compte : la nouvelle K-Mop 46. L'autolaveuse aspirante à guidage manuel qui allie la facilité d'utilisation d'une serpillière aux performances d'une autolaveuse professionnelle. Son design vertical permet à la K-Mop de se faufiler aisément entre les obstacles tout en obtenant des résultats de nettoyage impressionnants avec un minimum d'effort physique pour l'utilisateur.

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



## IWG ouvre un nouveau centre Regus à Nivelles

International Workplace Group (IWG), fournisseur mondial de solutions de travail hybride avec des marques telles que Spaces et Regus, annonce l'ouverture d'un tout nouveau centre Regus à Nivelles. Situé à proximité du centre géographique du pays (Walhain), à quelques minutes de la sortie Nivelles Nord et de Louvain-la-Neuve, le site occupe une position stratégique au cœur du Brabant wallon.

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

## Meliopus lance son nouveau site web dédié au Workplace Design

Meliopus, spécialiste en facility management et en aménagement des environnements de travail, annonce le lancement de son nouveau site web. Ce site marque une nouvelle étape pour l'équipe Workplace Design, qui bénéficie désormais d'une identité propre, tout en restant pleinement intégrée à la famille Meliopus. Après des années d'expérience et une grande diversité de projets – allant de PME de taille moyenne à des environnements corporate complexes – il était temps de rendre notre offre plus lisible et accessible. Le nouveau site facilite la découverte de notre approche, de nos outils et de nos services.

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



### Profiter de votre eau minérale préférée au travail c'est désormais possible avec la Fontaine SPA

La Fontaine SPA est un distributeur d'eau compatible avec les Eco Packs 10L de SPA Reine. Une solution innovante et durable qui vous aide à rester hydraté tout au long de la journée. La pureté de SPA Reine, issue des Fagnes belges, une région protégée depuis 1889. Les Eco Packs de 10 litres sont entièrement recyclables et contiennent jusqu'à 70 % de plastique en moins que les emballages classiques. Ils sont conçues par une entreprise locale et engagée, fabriquée en Europe. On a le choix entre 2 modèles: compact ou sur pied avec espace de rangement pour 4 Eco Packs.

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



### COUST Acoustics: Le numéro 1 en acoustique

Nous proposons des solutions sur mesure pour réduire efficacement la réverbération et les nuisances sonores dans tous les environnements de travail. Comment? En accompagnant chaque projet de A à Z. Nous mesurons, conseillons, fabriquons et installons nous-mêmes nos produits de haute qualité. Le résultat? Finitions supérieures, designs personnalisés et garantie de résultat à 100 %.

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

## Nouveau partenaire Gold de Belfa

Depuis 1985, Netto Group est un spécialiste de premier plan dans le domaine du nettoyage professionnel et de l'entretien des bâtiments. Forte de plus de trois décennies d'expérience, l'entreprise est reconnue pour sa qualité, sa fiabilité et son approche orientée vers le client. Sa mission est claire :

créer un environnement propre, hygiénique et sûr, où chacun se sent bien et où les organisations peuvent fonctionner de manière optimale. Le professionnalisme et la flexibilité sont au cœur de ses activités, avec des équipes bien formées qui proposent des solutions sur mesure pour les bureaux, les showrooms, les sites industriels et les espaces publics. La durabilité constitue un fil conducteur : Netto Group fait le choix conscient de produits respectueux de l'environnement, de processus efficaces et d'une gestion socialement responsable. Ainsi, l'entreprise se positionne comme bien plus qu'un simple partenaire de nettoyage : un partenaire durable et engagé dans les services facilitaires, contribuant au confort, au bien-être et à l'image de chaque client.



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

## Nieuw Zuid accueille Orchard

C'est sous les regards attentifs d'un large public que la première pierre d'Orchard, le futur Client House de BNP Paribas Fortis à Nieuw Zuid, Anvers, a été posée le 7 octobre 2025. En collaboration avec l'entrepreneur Van Laere, les concepteurs David Chipperfield Architects, le client BNP Paribas Fortis et le maître d'ouvrage Triple Living, une pierre de façade gravée symbolique a été dévoilée. La cérémonie s'est déroulée en présence de Sir David Chipperfield, lauréat du prestigieux prix Pritzker.

[www.triple-living.be](http://www.triple-living.be)





# POUR TOUS VOS BESOINS EN MATÉRIAUX DE PARACHÈVEMENT



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)



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)





## Assemblée générale de belfa

Lors de la récente assemblée générale de belfa, Vincent Giot a été réélu en tant que président et deux nouveaux membres ont été accueillis au Conseil d'administration : Charles-Frédéric Noblesse (qui remplace Kris Brans) et Yani Economou (responsable Young belfa – voir également p. 42). Les membres présents ont approuvé le budget 2025-2026 et ont par ailleurs confirmé les résultats positifs de l'exercice écoulé.

Rangée du haut, de gauche à droite : Charles-Frédéric Noblesse, Nathalie Tramonte, Benoît de Dorlodot, An Sprengers, Nancy Herwegh, Vincent Giot, Yani Economou, Loïc Bologne et Wouter Ommeslag.

Rangée du bas, de gauche à droite : Patrick Gohy, Isabelle Flament, Tanja Barella, Annick Vandenbulcke et Yves Van Hooland. Le membre du conseil Karim Tribak n'apparaît pas sur la photo.



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

## Rapport des Tendances FM Belgique 2025

Le jeudi 15 janvier aura lieu le traditionnel événement de Nouvel An de belfa, le moment idéal pour réseauter et porter un toast ensemble à la nouvelle année. Après l'accueil et les mots de bienvenue du président réélu, Vincent Giot, le 'Rapport de tendances FM Belgique 2025' bisannuel — réalisé par belfa et Procos — sera présenté. Il s'agira d'une édition interactive : attendez-vous à des faits et tendances captivants, susceptibles de vous inspirer pour insuffler un vent de fraîcheur en 2026. La soirée se clôturera par une Walking Reception festive à la Manhattan Tower à Bruxelles. Pour s'inscrire en tant que membre ou non-membre de belfa, consultez le code-QR.



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



## Vikan obtient le renouvellement du label Nordic Swan

Chez Pollet-partenaire Vikan, la durabilité reste au cœur du développement produit et de la responsabilité d'entreprise. Dans le cadre de ses efforts constants pour réduire son impact environnemental et promouvoir

des pratiques durables, Vikan a obtenu le renouvellement du label Nordic Swan pour plusieurs de ses produits en microfibres. En tant que distributeur Vikan exclusif pour la Belgique et le Luxembourg, Pollet est fier de continuer à vous proposer des solutions de nettoyage toujours plus durables.

<https://be-nl.pollet.eu>

## Agenda

**La Fresque du climat -  
atelier collaboratif:  
04 décembre 2025**

**Événement de Nouvel An belfa  
15 janvier 2026, Bruxelles**

**Facility Awards 2026  
Facility project of the year  
28 mai 2026, Bruxelles**



## Tork organise une table ronde européenne pour des toilettes publiques plus inclusives

Tork, l'hygiène professionnelle, a réuni un large groupe d'experts à Édimbourg, en Écosse, le 2 octobre 2025, pour une table ronde européenne sur l'hygiène inclusive dans les toilettes publiques. Cette table ronde rassemblait des responsables d'installations, des concepteurs, des architectes, des décideurs politiques, des groupes d'intérêt, des ONG, des fabricants, des experts en prévention des infections, des spécialistes de l'accessibilité et des experts du vécu. La discussion a débouché sur des mesures concrètes et immédiatement applicables permettant aux entreprises et aux opérateurs de supprimer les obstacles cachés à l'hygiène pour des millions d'utilisateurs. Dans le même temps, les participants ont pu se rendre compte de la valeur ajoutée commerciale de toilettes inclusives.

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



# FM Day 2025: place au développement durable et à la transformation numérique

La neuvième édition de FM Day s'est tenue au Brabantthal de Leuven. Organisé par belfa, en partenariat avec la journée de réseautage de FM Magazine, le congrès a rassemblé près de 350 participants. Les facility managers se sont réunis autour du thème 'The Future of Facility Management', avec un accent particulier sur le développement durable et la transformation numérique.

Auteur : Philip Declercq. Photos : FCO Media

Pour la première fois, FCO Media a réuni deux événements sous un toit : FM Day (avec belfa) et Hotel Business Event. Une soixantaine d'exposants issus de divers secteurs ont présenté leurs derniers produits et services, principalement à des facility managers, des acheteurs et des chefs d'entreprise. L'événement, très animé, a permis aux visiteurs de nouer des contacts et de découvrir des solutions innovantes. Le service de catering soigné et les nombreuses opportunités de réseautage ont favorisé l'interaction dans une ambiance conviviale. En parallèle au salon, le congrès belfa proposait des conférences et des interventions interactives, durant lesquelles des experts renommés et des professionnels expérimentés ont partagé leurs points de vue. Chaque participant pouvait composer son programme à la carte parmi les thématiques dédiées au facility management. Le retour de FM-Day à Leuven est une initiative réussie.



**« Cette édition attire à la fois des facility managers et des professionnels du secteur hôtelier. L'avantage de cet événement d'un jour est l'investissement limité en temps et en ressources et le fait de pouvoir rencontrer des clients potentiels. »**

## 'Skiing won't save us'

Avec six workshops passionnants, le programme du congrès belfa a offert un contenu riche et varié, adapté à tous les publics. Joachim Vleminckx, spécialiste en gestion de l'énergie chez Enersee, a démontré comment la puissance de l'IA peut renforcer l'efficacité et le contrôle pour les facility managers. Lisez : réduire les coûts, optimiser la maintenance et améliorer la performance énergétique. Les perspectives basées sur les données permettent de passer d'une maintenance réactive à une approche proactive. Il distingue deux grandes étapes : d'une part, déceler les tendances et identifier les changements 'cachés' significatifs ; d'autre part, rechercher la cause principale, établir les priorités et agir. Cette méthode permet d'identifier plus rapidement les points à améliorer, de réduire les dysfonctionnements et de garder le contrôle. » Fort de sa vision d'un environnement bâti durable, Bart Lemmens, expert lead sustainable buildings chez Arcadis, propose



une lecture différente de l'avenir. Partant du slogan 'Skiing won't save us. The need for Bold Carbon Actions', il a fait le point de la situation, chiffres à l'appui. Plus de 70% de nos bâtiments ne répondent pas aux normes futures. À Bruxelles, la surface de bureaux disponible a diminué de 1,7%, entre 2021 et 2022, tandis que le taux de vacance a continué d'augmenter pour atteindre 8,7%. Remettant en question le modèle trias energetica, il a plaidé en faveur d'une approche pragmatique. Il a prodigué des conseils aux facility managers pour évaluer l'état de leur portefeuille immobilier et saisir les opportunités. « Elaborez un plan d'action et un calendrier pour atteindre les objectifs de durabilité. Identifiez le principal défi ou goulot d'étranglement pour y parvenir », a-t-il conclu.

### 'Mind the circularity gap'

Après la pause-café, la parole a été donnée à Quantum, spécialisée dans l'accompagnement des locataires du secteur de l'immobilier d'entreprise. Sous le thème 'RSE, plus qu'une démarche écologique. Une stratégie invisible qui valorise l'expérience utilisateur', les fondateurs Kristof van Renterghem et Nicolas Martin ont expliqué comment un utilisateur professionnel peut devenir un utilisateur durable. Le Building Occupancy Performance constitue la clé pour réduire l'empreinte immobilière, augmenter le confort et l'attractivité,

intégrer une flexibilité suffisante, limiter les risques et réduire les coûts d'hébergement. L'entreprise néerlandaise PHI Factory / The 2B Collective accompagne les organisations dans leur transition vers une économie circulaire. Yvette Watson a captivé l'auditoire avec sa vision inspirante sur le rôle du FM dans la transformation du monde. Un rapport bien documenté a révélé que

l'écart de circularité était de 9,1% en 2018 et de 7,2% en 2023. « Qu'en sera-t-il 2025 ? », s'est-elle interrogée. Elle a partagé des meilleures pratiques et des outils qui peuvent changer la donne pour les facility managers, puis a conclu avec une citation de Jay D. Gould sur le grand défi à venir : 'We messed up the world by accident, imagine what we can fix with intent?' ➤



Le catering soigné et les opportunités de réseautage ont favorisé l'interaction dans une ambiance conviviale.



Yvette Watson de PHI Factory / The 2B Collective a lancé un appel à la prise de conscience autour de l'écart de circularité.

### 'The war on talent is over, talent won'

« L'avenir du travail est-il flexible ? », s'est demandé Kevin Van den Bosch, country manager chez IWG, spécialiste du travail hybride. Il a présenté des chiffres révélateurs. Selon plusieurs études, le travail hybride s'impose comme une évidence. 78% des travailleurs du savoir souhaitent une flexibilité géographique. Pour l'attitude professionnelle, 65% de la Gen Z estiment que l'environnement de travail doit correspondre à leur style de vie. Une citation percutante résume la tendance : 'The war on talent is over, talent won'. Le leasing des bâtiments connaît une évolution significative. 43% des entreprises corporate envisagent de réduire leur leasing à long terme d'ici 2027. « Nous passons d'une approche flexible à fluide. L'immobilier ne se limite plus à des mètres carrés, mais ... à des grains de café et des pantalons courts. Découvrez notre empreinte émotionnelle », a-t-il conclu. Le consultant Kris Van der Veken a détaillé les dernières évolutions en matière de législation et de mobilité VE intelligente. Concernant le budget mobilité obligatoire qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026, il a formulé plusieurs recommandations : « Définissez dès maintenant votre politique, vos flux de paie et votre sélection de fournisseurs. Optez pour un modèle TCO clair et communiquez-le efficacement. Planifiez un projet pilote au premier trimestre 2026 et développez-le au cours des deux trimestres suivants. Mesurez chaque mois les progrès, les coûts et l'impact CO<sub>2</sub>. Suivez l'évolution de la législation et préparez votre budget mobilité 2.0. »

### Au salon

Un bref sondage réalisé auprès de quelques exposants et visiteurs de FM-Day a révélé les impressions suivantes. DTplan d'Izegem, spécialiste de l'intégration pour l'optimisation et la gestion des installations techniques dans les bâtiments, y participait pour la première fois. Sam Tytgat, manager: « La liste des exposants nous a incité à participer. Outre nos concullègues, il y a des entreprises partenaires avec lesquelles nous collaborons régulièrement.

**« Des intervenants de haut niveau, des thèmes actuels sur le FM, un événement présentant les derniers produits et services et des opportunités de réseautage dans un cadre agréable : voilà ce qu'est FM-Day »**

**- Tanja Barella,  
director belfa**

Cela crée une valeur ajoutée. Autre avantage : nous rencontrons principalement des décideurs, tant du secteur des facilities que de la branche hôtelière. Les clients multisites représentent un groupe intéressant pour nous, notamment dans le commerce de détail, mais aussi au sein du gouvernement flamand, des caisses d'assurance maladie, etc. Ces acteurs connaissent souvent mal notre activité. DTplan ne se limite pas à des secteurs ou des événements spécifiques, et cette édition de FM-Day nous a beaucoup plus. » Gerald Blockeel de Gatehouse, spécialiste de l'enregistrement numérique des visiteurs, de Vichte: « Cette édition attire à la fois des facility managers et des professionnels du secteur hôtelier. L'avantage de cet événement d'un jour est l'investissement limité en temps et en ressources et le fait de pouvoir rencontrer des clients potentiels. Jusqu'à présent, nous avons relativement peu d'entreprises actives dans les secteurs alimentaire et pharmaceutique. C'était le cas lors de l'édition précédente. Aujourd'hui, l'intérêt vient de divers horizons : le secteur chimique, les universités, etc. Autant d'environnements où l'enregistrement des accès et la sécurité sont des enjeux majeurs. De plus en plus de grandes entreprises recherchent des plans d'évacuation dans le cloud et des vidéos de sécurité pour leurs visiteurs. »

### Un intérêt de longue date pour les facilities

Le visiteur Danny Dockx, responsable Bâtiments et Facilities chez Bank van Breda à Anvers, aussi présent lors de l'édition précédente, trouve la formule réussie. « Dans le secteur bancaire, le facility manager est parfois isolé en raison de sa fonction spécifique. Cela peut conduire à une vision étroite. FM-Day est un événement unique qui permet d'interagir avec des collègues et des experts de divers secteurs. Le secteur bancaire a toujours eu une affinité avec les facilities. Des questions comme le budget mobilité qui sera bientôt obligatoire (ndlr : un des thèmes abordés lors du congrès belfa) sont déjà bien ancrées chez nous. Cela n'empêche pas que la durabilité reste une priorité. ●



**Save the date : le prochain FM-Day  
aura lieu le 22 octobre 2026.**



Tanja Barella, director belfa, a assuré le bon déroulement du congrès.



# Homme & machine : comment PlusVictor réinvente les services facilitaires

De l'expertise industrielle à un service intelligent, durable et orienté performance.

## Un acteur industriel avec une vision résolument nouvelle

PlusVictor n'est pas un prestataire facilitaire traditionnel issu de l'entretien de bureaux. L'entreprise est profondément ancrée dans l'industrie lourde et s'appuie sur plus de 70 ans d'expérience en nettoyage, maintenance et support industriels au sein du Groupe Peeters.

Aujourd'hui, PlusVictor transpose cette expertise vers un nouveau modèle, porté par la technologie, l'innovation et la durabilité. « Nous ne venons pas du monde du bureau, mais de celui de la production. La sécurité, l'efficacité et la continuité font partie de notre ADN », explique Michiel Dams, CEO de PlusVictor.

## Repenser en profondeur le secteur

Le secteur du nettoyage et des services facilitaires reste fortement centré sur le travail manuel. PlusVictor choisit volontairement une autre voie : renforcer les collaborateurs grâce à la technologie.

« Nous ne partons pas du nombre d'heures, mais d'une question simple : comment faire plus intelligemment ? » détaille Michiel Dams. « L'automatisation et la robotisation ne sont pas des objectifs en soi, mais des moyens pour garantir une qualité constante et soutenir nos équipes. »

## Du bureau à la salle blanche

PlusVictor propose aujourd'hui une offre complète de services facilitaires, adaptée tant aux environnements industriels qu'aux sites administratifs. Au fil des décennies, l'en-

treprise a enrichi son expertise avec de nouvelles techniques et spécialités. Aujourd'hui, elle optimise le Total Cost of Ownership (TCO) des clients grâce à une combinaison intelligente de services et à une utilisation ciblée de l'innovation.

## L'innovation comme moteur de durabilité

La robotisation et la digitalisation ne renforcent pas seulement l'efficacité : elles augmentent également la durabilité. Les machines intelligentes consomment moins d'eau et de produits chimiques, tandis que les données permettent de réduire le gaspillage.

« Pour nous, la durabilité n'est pas un terme marketing », souligne Michiel. « C'est la conséquence logique d'un fonctionnement efficace : qui travaille intelligemment, gaspille moins. »

« La vraie question n'est pas de savoir si la technologie remplacera les personnes, mais si nous osons l'adopter. Les matières premières comme la main-d'œuvre deviennent de plus en plus rares : pour continuer à croître, il faut investir dès aujourd'hui dans des solutions intelligentes et évolutives », conclut-il.

**"Nos clients savent que nous maîtrisons aussi bien les environnements de production soumis à des normes strictes que les bureaux modernes. Cette polyvalence, sans perte de spécialisation, fait notre force."**

Michiel Dams, CEO de PlusVictor



## Notre gamme de services

- ✓ Nettoyage industriel manuel
- ✓ Nettoyage agroalimentaire
- ✓ Techniques de nettoyage spécialisées
- ✓ Travaux de peinture industrielle
- ✓ Lutte antiparasitaire
- ✓ Nettoyage de bureaux
- ✓ Lavage de vitres
- ✓ Entretien des espaces verts et parkings
- ✓ Service de maintenance et petits travaux



## Gagnez du temps et réduisez vos coûts grâce au nettoyage robotisé

Découvrez en trois minutes si votre processus de nettoyage est prêt pour l'automatisation robotique. Scannez le QR-code ou rendez-vous sur [www.plusvictor.be/robotscan](http://www.plusvictor.be/robotscan)







# De spécialiste IT à facility manager: Serge Gilen revient sur 30 ans d'innovations à la VUB

La Vrije Universiteit Brussel (VUB) est en pleine mutation. Dans les coulisses, Serge Gilen (55), responsable Gestion facilitaire, a vu l'université évoluer d'un bastion analogique vers un écosystème numérique. Il travaille à la VUB depuis trente ans : une carrière entamée derrière les écrans d'ordinateur, qui s'articule aujourd'hui autour de la gestion des bâtiments, de la sécurité et du bien-être.

Auteur : Elke Lamens. Photos : Jean Cosyn

« J'ai débuté ma carrière en tant que spécialiste IT à la VUB », lance Serge Gilen. « D'abord au service IT central, puis à la bibliothèque universitaire. » Pendant quatorze ans, il a travaillé comme administrateur système et développeur sur le système de bibliothèque VUBIS, qui a ensuite évolué vers V-Smart. « Ce système est toujours utilisé. À l'époque, nous avions notre propre logiciel, développé avec l'Université d'Eindhoven aux Pays-Bas et notre partenaire commercial GEAC (Global Education Advisory Consortium). C'était une approche unique. »

## Des bits et des octets à la stratégie

Au fil des ans, Serge Gilen a appris à connaître l'université sur le bout des doigts. « J'avais une bonne connaissance des processus techniques, mais aussi du fonctionnement de l'organisation. Cela m'a énormément aidé par la suite. » Après son passage à la bibliothèque, il est devenu analyste métier pour les affaires éducatives. « Je traduisais les besoins éducatifs en solutions informatiques, du programme d'études à la gestion des examens. » Il a notamment contribué à la mise en œuvre de la plateforme étudiante PeopleSoft, qui est encore l'épine dorsale administrative de l'encadrement étudiant. Mais après vingt ans dans les TIC, il a ressenti le besoin de passer à autre chose. « J'en avais un peu assez », avoue-t-il. « Je voulais faire quelque chose de plus palpable. » Lorsque le poste de gestionnaire facilitaire s'est libéré, il a saisi l'occasion. « Le responsable de l'époque partait à la retraite. Nous avons



Depuis quelques années, Serge travaille en étroite collaboration avec son bras droit, Yvette Coolen.

discuté et j'ai franchi le pas. » Serge Gilen a entamé sa nouvelle fonction en 2012. À son arrivée, la gestion facilitaire reposait sur quatre piliers : le soutien audiovisuel, la surveillance, le nettoyage et la gestion des locaux. « Il y avait aussi un service de clés, au sens littéral du terme, avec des clés physiques. Mais cela a rapidement changé. » Le changement s'est concrétisé par la mise en place d'un contrôle d'accès numérique. « Nous avons cinq systèmes numériques différents et deux plans de clés mécaniques. C'était un véritable casse-tête, un défi en termes de gestion et de surveillance », se souvient-il. « En 2015, il a été décidé de passer à une plateforme numérique globale unique. Cela s'est fait progressivement. La VUB a opté pour le système Salto,

aujourd'hui intégré dans les projets de nouvelle construction comme les résidences étudiants et le nouveau Learning & Innovation Center. « Les étudiants peuvent y accéder à l'aide de leur téléphone portable grâce à la Salto Mobile Key via l'application Roamer X. C'était un élément crucial dans le cadre du projet mené avec notre homologue francophone, l'ULB. Nous avons pu offrir aux personnes externes un accès sécurisé aux bâtiments partagés. » ➤

## Bond numérique

Outre l'accès, l'enseignement a été numérisé. « Quand j'ai commencé, il y avait des rétroprojecteurs et des tableaux noirs dans les salles de classe. PowerPoint était alors révolutionnaire et les tableaux blancs faisaient leur apparition », se souvient-il. La pandémie de coronavirus a accéléré le mouvement. « Du jour au lendemain, les cours ont dû être dispensés en ligne. Nous ne disposions qu'un nombre limité de salles d'enregistrement mais nous avons soudainement dû fournir cette infrastructure à l'ensemble de l'université. Après la crise sanitaire, un autre bouleversement s'est produit : l'enseignement hybride. Nous ne sommes jamais revenus à une occupation complète des salles de classe, car les possibilités de travail interactif se sont multipliées, dans les locaux et les établissements. Sans la pandémie, nous n'aurions jamais pu franchir ce cap aussi rapidement, et les ressources nécessaires n'auraient pas été disponibles à court terme. Aujourd'hui, nous en récoltons les fruits. La VUB dispose d'une solide infrastructure audiovisuelle, sur laquelle nous pouvons nous appuyer. Nos techniciens, autrefois installateurs de câbles, sont devenus de véritables professionnels de l'informatique. Ils programment, conçoivent des mises en page, gèrent le contenu des enregistrements et surveillent à distance les microphones et les écrans dans les salles de classe. C'est un profil complètement différent de celui d'il y a dix ans. »

## Caméras intelligentes et campus sécurisés

La VUB a également subi une métamorphose en matière de sécurité. « Lorsque je suis arrivé dans la salle de contrôle en 2012, j'ai été impressionné par le nombre d'écrans : 5 systèmes pour l'accès, un grand système administratif et la gestion vidéo. Nous avions des systèmes distincts pour les clés, les caméras et les alarmes. Rien n'était intégré. Aujourd'hui, tout fonctionne dans un écosystème numérique. Nous utilisons des caméras intelligentes qui signalent toute anomalie, comme une porte restée ouverte ou un mouvement dans une zone interdite. La surveillance est plus efficace. » Au fil des ans, l'université n'a cessé de s'agrandir. « Il fallait constam-

**« Devons-nous réorganiser nos tâches? Répondre à la croissance de la VUB reste un défi.**

**En outre, l'ouverture du campus demeure une préoccupation, surtout dans le contexte géopolitique actuel. »**

ment ajouter des nouveaux bâtiments et des zones au système. Nous atteignons progressivement un nouveau point de saturation. Devons-nous envisager des méthodes plus intelligentes, éventuellement à l'aide de l'IA, pour nous soulager ? Devons-nous réorganiser nos tâches? Répondre à la croissance de la VUB reste un défi. » En outre, l'ouverture du campus demeure une préoccupation, surtout dans le contexte géopolitique actuel. « Tout le monde peut entrer librement. C'est pourquoi nous travaillons désormais avec un zonage : des parties publiques et privées dans les bâtiments, dont l'accès est contrôlé à l'aide d'un badge du personnel ou une carte étudiant. Cela renforce la sécurité sans compromettre notre culture d'ouverture. Les collaborateurs et les étudiants doivent pouvoir travailler et faire de la recherche dans un environnement sûr, mais il est socialement important de protéger les connaissances et les ressources de l'établissement contre toute utilisation abusive. »

## D'un chariot de nettoyage à l'analyse de données

La numérisation s'étend au nettoyage et à la gestion des déchets. « Avant, nous travaillions avec des listes papier. Aujourd'hui, nous utilisons des tablettes », explique Serge Gilen. « Cela nous permet





d'obtenir des résultats immédiats sur les fractions de déchets traitées et d'être très réactifs. Nous collectons des données sur l'occupation, la pollution et le climat, ce qui nous aide à mieux planifier. Depuis l'émergence du travail hybride, cette approche est devenue cruciale. Le lundi et le vendredi, de nombreux bureaux sont vides, tandis que le mardi et le jeudi, ils sont bondés. Nous analysons les données d'occupation pour organiser le nettoyage de manière flexible. Il s'agit surtout d'éviter les interventions inutiles et de déterminer la fréquence du nettoyage. Nous cherchons à optimiser l'usage de l'administration centrale et des espaces flexibles, tout en favorisant une collaboration transversale entre les services, afin de réduire les espaces décentralisés. Nous ne nettoyons que là où c'est nécessaire. Cela requiert une technologie capable, par exemple, de surveiller l'occupation des espaces flexibles et de la corrélérer au degré de salissure, lui-même influencé par les conditions climatiques. Nous utilisons ces données pour planifier nos services de nettoyage. Ce changement implique un effort organisationnel de la part des collaborateurs et des services. Nous devons aborder ce processus de transformation ensemble. » Les services de nettoyage collaborent déjà avec le service Prévention et Environnement. « Nous essayons de réduire les déchets, nous adoptons une approche circulaire et nous sensibilisons les étudiants. Nous développons des projets, notamment avec les restaurants étudiants et nous fournissons des gobelets réutilisables. »

### L'hospitalité, nouveau pilier

En 2024, le service facilitaire a lancé les Hospitality Services. « Nous avons constaté que les gens avaient besoin de plus que de simples installations. Ils veulent se sentir les bienvenus », explique Serge Gilen. « Nos équipes Hospitality accueillent les visiteurs, les assistent pour le catering et veillent à ce que les espaces soient agréables. » Les chambres d'hôtes font leur grand retour. « Nous proposons un hébergement temporaire aux professeurs et aux chercheurs invités. Auparavant, chaque département devait s'en charger, en contactant des hôtels externes. Aujourd'hui, nous centralisons cette tâche. Nous offrons ainsi une solution complète: travailler, se réunir et séjourner sur le campus. » Hospitality Services gère les salles de réunion et les espaces événementiels centraux. « Tout est une question de bien-être et de confort. Cela contribue aussi à ramener les gens sur le campus en cette période de télétravail. »

### Réalité financière

Mais tout n'est pas rose pour autant. Bien que l'université ne cesse de croître, son financement ne suit pas, bien au contraire. Dans sa déclaration de septembre, le gouvernement flamand a annoncé des mesures d'austérité drastiques. « La VUB doit réduire la voilure de 15 millions par an », s'inquiète Serge Gilen. « Cela représente une part considérable de nos ressources. L'année à venir sera donc principalement consacrée à l'optimisation. Nous devons surveiller nos dépenses, travailler plus intelligemment, optimiser et numériser davantage, peut-être même avec l'aide de l'IA. » Selon Serge Gilen, le sentiment général est celui d'un blocage. « Cette décision politique entraîne des défis supplémentaires. Notre branche internationale est supprimée, le financement des étudiants non ressortissants de l'EER dans l'Enseignement supérieur est limité à 2%. Il va falloir se serrer la ceinture, ce qui implique de revoir certaines choses. Nous en discutons. » Il espère éviter les licenciements. « L'enseignement et la recherche demeurent nos missions principales. Nous examinons les activités réellement essentielles, ce que nous pouvons reporter ou organiser différemment. Espérons que nous n'aurons pas à réduire nos effectifs. »



### La résilience en temps de crise

Le métier de responsable facilitaire est de toute évidence imprévisible. « Vous connaissez votre planning mais vous ne savez jamais comment la journée va se dérouler. Nous avons ainsi dû faire face à l'occupation des sans-papiers, aux manifestations pro-palestiniennes et à la crise du coronavirus. Il faut rester flexible. » En dehors de la VUB, Serge Gilen trouve son équilibre dans le karaté. « Je pratique depuis 39 ans, j'enseigne depuis 25 ans et je suis président de Karate Vlaanderen. On y développe une grande compréhension de la nature humaine. Le karaté apprend à écouter, à observer et à respecter. C'est une aide précieuse dans toute médiation de conflit. Cela apporte du calme, de la concentration et de la confiance en soi, autant de qualités que j'applique dans mon travail. Je n'ai – heureusement – jamais eu à utiliser mon karaté au sens propre sur le campus », dit-il en riant. Le fait d'avoir débuté sa carrière dans les TIC est un avantage. « En y repensant, j'avais le profil idéal à ce moment-là. J'ai dû me familiariser avec la gestion facilitaire et suivre une formation complémentaire, mais mon expérience IT m'a apporté une vision et une expérience différentes. En tant qu'analyste métier, j'ai pu analyser et optimiser les processus. Ma connaissance approfondie de la VUB était un atout supplémentaire. Après 20 ans, je connaissais bien son fonctionnement et j'avais noué de nombreux contacts. » Serge Gilen souligne toutefois que la gestion facilitaire est un travail d'équipe, qui n'a cessé de croître au fil des ans. « Je peux compter sur une équipe d'une soixantaine de collaborateurs permanents, complétée par des partenaires externes pour la surveillance, le nettoyage et le support technique. Ensemble, nous sommes près de 200 personnes à faire fonctionner l'université au quotidien. Ce n'était pas le cas au début : avec une équipe plus restreinte d'une quarantaine de collaborateurs, nous gérons moins de services, de tâches et de mètres carrés. Aujourd'hui, nous gérons près de 700.000 mètres carrés répartis en 14 catégories d'espaces distincts. » Depuis quelques années, Serge travaille étroitement avec son bras droit, Yvette Coolen. « Nous formons presque un duo », dit-il en riant. « On ne peut tout simplement pas tout faire tout seul. » Après trois décennies à la VUB, Serge Gilen porte un regard satisfait sur le passé, mais surtout tourné vers l'avenir. « Nous avons traversé une vague de numérisation. La prochaine étape est une gestion intelligente, avec les données, l'IA et la durabilité comme moteurs. » Sa mission demeure claire dans cette transition : « Créer un campus sûr, durable et accueillant où les étudiants et le personnel se sentent bien. C'est l'essence même de mon travail. La technologie est importante, mais l'individu reste au cœur de l'université. » ●



# Séminaire belfa: régulation HVAC, détection de défauts et rénovation fondées sur les données

Une gestion efficiente et économique des bâtiments passe nécessairement par une régulation automatisée des systèmes HVAC. C'est également la conviction de la Commission européenne. La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), désormais intégrée à la réglementation belge, impose des exigences en matière de systèmes de gestion des bâtiments. L'association belge des facility managers belfa a consacré un séminaire sur les possibilités offertes par ces systèmes. Le choix du lieu était pertinent : l'évènement s'est tenu au bâtiment Herman Teirlinck à Bruxelles, lui-même équipé d'un système de gestion intelligent. Ce cadre a permis aux participants d'aborder la théorie et de partager des expériences pratiques.

Photos : belfa

## Réglementation

Comme une régulation efficiente est cruciale pour la performance énergétique des bâtiments, une obligation a été imposée dans la DPEB. Concrètement, les bâtiments non résidentiels dont la puissance de refroidissement ou de chauffage dépasse 290 kW doivent être équipés d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS) à compter du 1er janvier 2025. Il est important de noter que ce seuil est appliqué séparément pour le chauffage et le refroidissement : un bâtiment avec 200 kW de chauffage et 200 kW de refroidissement n'est pas concerné par cette obligation. À partir du 1er janvier 2030, le seuil minimal passera à 70 kW, de sorte que la réglementation s'appliquera à la majorité des bâtiments. Par ailleurs, la DPEB a élargi les exigences des BACS. La première version ne mentionnait que l'analyse et l'enregistrement de la consommation d'énergie. La dernière version inclut la surveillance du climat intérieur et le contrôle de l'éclairage. Les utilisateurs disposent d'un peu plus de temps pour se conformer : mai 2026 pour la surveillance climatique, le 1er janvier 2028 pour le contrôle de l'éclairage, et 2030 pour l'application complète aux installations de 70 kW ou plus. Veka travaille à la transposition de ces mesures de la réglementation flamande. L'entreprise examine si des exceptions à la réglementation PEB sont possibles pour les bâtiments anciens disposant d'installations techniques rudimentaires. Un autre point d'attention concerne la méthode pour intégrer la performance des systèmes existants dans le certificat de performance énergétique (CPE) d'un bâtiment non résidentiel, dont le calcul est basé sur des données mesurées.

## Dashboarding

Un aspect souvent abordé lors des présentations est le 'dashboarding' ou la présentation de données dans une interface claire, facilitant la compréhension du fonctionnement du bâtiment. La génération de données n'est que la première étape. L'analyse ne peut se limiter à un simple instantané. Même s'il est possible de constater une valeur anormale, le responsable risque d'ignorer la cause sous-jacente : s'agit-il d'un écart temporaire ou d'un véritable problème? Une présentation claire du fonctionnement du bâtiment et une analyse des tendances sont indispensables pour interpréter les données.



## Détecter les erreurs

La bonne compréhension des données permet d'identifier les erreurs d'installation. L'expérience acquise avec le bâtiment Herman Teirlinck s'est révélée instructive. L'installation technique est d'une grande complexité. Le système d'activation du noyau en béton, qui assure le confort thermique, mobilise à lui seul près de 500 vannes motorisées et des kilomètres de câblage. Il est donc normal que des problèmes puissent survenir lors de la mise en œuvre. Il en va de même pour le paramétrage des organes de régulation. Dans ce contexte, un système de commande intelligent est nécessaire pour déterminer la cause d'éventuelles anomalies ou plaintes.



## Jumeaux numériques et contrôle prédictif

Lors du séminaire, une attention a été accordée aux jumeaux numériques et à leur potentiel en matière de contrôle prédictif. Un jumeau numérique est une réplique virtuelle d'un bâtiment qui intègre ses caractéristiques physiques et ses installations techniques. Il est généralement issu de la méthode BIM. Le BIM offre des avantages considérables durant les phases de conception et de construction, notamment en facilitant l'échange d'informations et en évitant les conflits lors de la mise en œuvre. Toutefois, le modèle numérique conserve son utilité pendant la phase d'exploitation. Comme l'ensemble des données est en principe accessible en un clic, la planification de la maintenance s'en trouve simplifiée. Le gestionnaire peut par exemple obtenir immédiatement la surface totale des vitrages, les dimensions de chaque fenêtre individuelle, leur emplacement, etc.



Un modèle de bâtiment fonctionnel est indispensable pour le contrôle prédictif par modèle (MPC) car il permet de simuler le comportement thermique attendu du bâtiment pour optimiser les réglages des systèmes HVAC. Ce modèle adaptatif offre des avantages significatifs par rapport à la régulation traditionnelle, qui se contente de réagir aux perturbations existantes avec un certain délai. Un exemple classique illustre la manière dont les deux systèmes réagissent à l'ensoleillement en journée. Le matin, le bâtiment est refroidi et il y a une demande en chaleur. La régulation traditionnelle enclenche le chauffage. Si le soleil apparaît en journée, cela provoque une surchauffe. La régulation coupe alors le chauffage une fois la température jugée suffisante, mais l'inertie du bâtiment et les apports solaires peuvent nécessiter l'activation du refroidissement.

En revanche, un MPC base sa régulation sur les prévisions météorologiques et le comportement thermique du bâtiment. Il peut ainsi anticiper les apports solaires et ajuster le fonctionnement du chauffage en conséquence. Cette approche proactive permet de réduire la consommation d'énergie pendant la période de chauffe et d'augmenter le confort.

Les avantages d'un jumeau numérique ne se limitent pas à la phase de construction, c'est un outil puissant pour optimiser la gestion opérationnelle des bâtiments. ●







**Un centre logistique choisit Buderus**

## Trois unités dans une solution: des pompes à chaleur monobloc en cascade

Que faire lorsqu'une entreprise dispose d'un excédent d'électricité produite ? A Herne, un centre logistique spécialisé dans l'outillage de construction professionnel a choisi de chauffer et de refroidir ses bureaux à l'aide d'une pompe à chaleur. L'installateur chauffagiste Geert Braeckman, actif dans la région entre Alost et Gand, a proposé une solution en cascade avec trois pompes à chaleur de Buderus. Les unités monobloc fonctionnent ensemble pour fournir la puissance nécessaire et servir de backup.

*Texte et Photos : Buderus*

Geert Braeckman: « On nous a demandé d'installer un contrôle climatique dans la partie administrative du centre logistique, un immeuble de bureaux de 1.250 mètres carrés, avec un rez-de-chaussée et deux étages. Nous avons prévu un chauffage par le sol à tous les étages. En complément au chauffage, et surtout pour le refroidissement, nous avons prévu des ventilo-convecteurs encastrables dans les plafonds et les murs. Le centre logistique équipé de panneaux solaires en toiture. Or, un site dédié aux outils de construction consomme peu d'énergie. Le client voulait donc exploiter l'électricité produite pour le chauffage. Au départ, il souhaitait une pompe à chaleur géothermique. Cependant, en raison du sol rocheux, le coût des forages aurait été trop élevé. La solution a donc été abandonnée au profit de pompes à chaleur air-eau monobloc de Buderus. »

### Comment fonctionne un système en cascade?

Geert Braeckman: « Les pompes à chaleur sont connectées en parallèle selon le système Tichelmann. Chaque pompe à chaleur reçoit le même débit et rencontre une résistance équivalente. Un contrôle maître-esclave est utilisé pour gérer l'activation séquentielle des pompes : la pompe 'maître' démarre la première, puis la deuxième, et si nécessaire la troisième. »

### Quels sont les avantages d'une cascade ?

Geert Braeckman: « La fiabilité est le grand avantage pour le client final. En cas de défaillance d'un appareil, nous recevons un code d'erreur via une application. Nous pouvons alors planifier une intervention, tandis que l'installation continue de fonctionner avec les autres pompes. La continuité est garantie.



### Ce choix entre les systèmes split et monobloc fait-il une différence dans d'autres petits projets ?

Geert Braeckman: « Moins. S'il s'agit d'un seul appareil, cela importe moins. Le choix est examiné au cas par cas. Les systèmes split sont souvent privilégiés pour les petites puissances, inférieures à 8 kW, notamment parce que l'offre en grands systèmes split est plus limitée. Les monoblocs sont plus couramment utilisés pour les puissances supérieures, comme ici. »

### Avez-vous des conseils à donner aux collègues installateurs qui envisagent un projet similaire ?

Geert Braeckman: « Ne sous-estimez pas le poids des monoblocs. On parle facilement de 130 kg par appareil. Veillez à bien planifier la logistique à l'avance, surtout si les unités doivent être placées en toiture. Vérifiez la stabilité de la structure et assurez-vous de pouvoir y accéder avec une grue ou par ascenseur. C'est un détail mais il est crucial pour une installation fluide. » ●



### Les pompes à chaleur monobloc de Buderus donnent le ton

Buderus propose une large gamme de pompes à chaleur monobloc, allant de la Logatherm WLW156 sans unité intérieure à la Logatherm WLW196i ultrasilencieuse, en passant par le modèle au propane WLW176i.

Le principal avantage d'une pompe à chaleur monobloc est que l'intégralité du circuit de réfrigérant se trouve dans l'unité extérieure, ce qui ne nécessite que le raccordement des conduites d'eau à l'intérieur. Aucun certificat F-gaz n'est donc requis. En cas de problème sur le circuit de refroidissement, les spécialistes de Buderus Service peuvent intervenir.



Un autre avantage réside dans la facilité d'installation : les unités sont plus compactes et plus maniables qu'une grande pompe à chaleur. L'installation est facilement extensible. Si l'entreprise souhaite s'agrandir plus tard, il est tout à fait possible d'ajouter un monobloc supplémentaire. Les conduites sont déjà prévues. Le système hydraulique en place et le ballon tampon peuvent être conservés moyennant un léger ajustement. C'est plus difficile à réaliser avec une installation split. »

### Pourquoi des monoblocs plutôt qu'un système split ?

Geert Braeckman: « Dans ce cas-ci, c'était plus pratique. Avec un monobloc, il suffit d'envoyer les conduites vers la chaufferie, sans les tuyaux de froid. Si nous avions opté pour un système split, chacune des trois unités extérieures aurait nécessité son unité intérieure. Il aurait fallu trois circuits de refroidissement à l'intérieur, ce qui aurait compliqué l'installation. À présent, tous les composants frigorifiques sont regroupés dans l'unité extérieure, et les unités intérieures ne sont plus nécessaires. »



# Des mesures concrètes pour un nettoyage durable

**Le nettoyage exerce un impact considérable sur l'environnement, l'équilibre financier des entreprises et leurs employés. Rien de nouveau sans doute pour les professionnels du facility management, bien qu'il reste difficile d'en mesurer précisément l'ampleur. Sous la devise 'Let's rethink cleaning', BOMA accompagne les entreprises dans l'évaluation de l'empreinte écologique de leur politique de nettoyage, et propose des outils, des produits et des services adaptés pour rendre l'activité plus durable et ciblée.**

*Auteur : Elise Noyez. Photo : BOMA*

Ce qui avait débuté en 2021 comme une analyse de la propre empreinte écologique de BOMA s'est progressivement muée en une campagne puis en une philosophie d'entreprise. « En examinant notre empreinte, nous avons rapidement constaté que l'impact environnemental de nos produits relevant du scope 3 était plus significatif que celui de nos propres activités », explique Lies Marijnissen, sustainability manager chez BOMA. « C'est pourquoi nous nous sommes engagés à rendre notre offre plus durable, tout en sensibilisant nos clients. Aujourd'hui, 'Let's rethink cleaning' est une composante essentielle de notre ADN. »

## Pour l'homme, la planète et l'entreprise

Chez BOMA, 'Let's rethink cleaning' incarne une politique de nettoyage repensée, fondée sur les trois P : people, planet et profit. « Nous nous efforçons de proposer des solutions qui ont un impact positif à la fois sur la sécurité et la santé des agents de nettoyage, sur les émissions de CO<sub>2</sub>, la biodiversité, la qualité de l'eau et la réduction des déchets, tout en diminuant le coût total du nettoyage. Prenons l'exemple de l'i-mop. Cette autolaveuse facilite le travail, consomme moins de détergents et permet de gagner jusqu'à 60% de temps. Tout le monde y trouve son compte. » Lies Marijnissen cite d'autres exemples, comme des chiffons en microfibres 100% recyclés ou le papier toilette Cheeky Panda fabriqué à partir de bambou, des détartrants à faible impact sur le milieu aquatique, ou encore des détergents sous forme de pastilles. À cela s'ajoutent les formules de leasing pour les machines et les outils numériques permettant notamment de sélectionner la machine appropriée ou de regrouper les livraisons. Tous les conseils prodigués s'articulent autour du modèle R : Refuse, Reduce, Reuse, Recycle.

## Une vision claire

BOMA veut démontrer aux entreprises qu'il n'est pas nécessaire de fournir de grands efforts pour rendre le nettoyage professionnel plus durable. C'est dans cette optique que l'entreprise attribue désormais un Eco-Score à ses produits, indiquant leur impact écologique. « Bien souvent, de petites interventions peuvent déjà faire une grande différence », souligne Lies Marijnissen.

« Bien entendu, les interventions varient selon les contextes. C'est pourquoi nos consultants réalisent régulièrement des audits écologiques afin de définir, avec le client, le plan d'action le plus adapté à son environnement spécifique. » Pour les entreprises souhaitant obtenir une analyse précise de l'impact de leur politique de nettoyage, BOMA a mis au point un tableau de bord écologique. Celui-ci permet d'identifier les leviers d'amélioration les plus prometteurs. « Ce ne sont pas les produits chimiques mais bien le papier hygiénique qui pose souvent un problème », indique Lies Marijnissen en souriant. « Nous pouvons définir différents KPI et calculer l'impact d'un ajustement spécifique. Cette approche aide les entreprises à affiner leurs actions et, si nécessaire, à obtenir des rapports clairs et détaillés. » ●



« Bien souvent, de petites interventions peuvent déjà faire une grande différence », déclare Lies Marijnissen, sustainability manager chez BOMA.

# COMMENT CRÉER DE MEILLEURS LIEUX DE TRAVAIL ?

## VINK WINDOW FILMS ET FILMS INTÉRIEURS



Un confort optimal augmente la productivité des employés. Profitez donc uniquement du **meilleur du soleil** avec les **films solaires pour vitrages de Vink**. Combattez la surchauffe et bloquez l'éblouissement, tout en conservant la transparence. Économisez également sur les coûts énergétiques.



Un lieu de travail avec une apparence donne envie de travailler. Optez pour des **possibilités de conception ultimes** avec les **films intérieurs Vink**. Un moyen rapide et abordable de relooker complètement un intérieur existant ou de créer un accroche-regard supplémentaire. Et cela sans travaux de démolition gênants et sans nuisances de poussière ou d'odeur.



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



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



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

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



**SALTO WECOSYSTEM**



# Des services facilitaires adaptés à chaque entreprise

Qu'ont en commun la ville de Gand, la banque KBC, la centrale nucléaire de Doel, l'entreprise de transformation de viande Viangro et l'exploitant de distributeurs automatiques de billets Batopin ? A première vue, pas grand-chose. Et pourtant, tous font appel à la même entreprise pour leur gestion facilitaire : Atalian Belgium. « Nous adaptons nos services aux besoins spécifiques de chaque client », déclare Marc Boeykens, CEO du partenaire multiservices. « Associée à l'attention particulière que nous portons au développement durable, à la numérisation et au reporting, cette approche instaure un climat de confiance. »

Auteur : Elise Noyez. Photos : Atalian

Le groupe international Atalian existe depuis 1944. Présent en Belgique depuis 1971, Atalian Belgium a connu une évolution remarquable au cours de ces dix dernières années, passant d'une entreprise de nettoyage à un partenaire multiservices couvrant tous les aspects du facility management. « Nous voulons offrir une véritable tranquillité d'esprit à nos clients », résume Marc Boeykens. « Nous pouvons fournir des solutions pour tous les services qui ne relèvent pas de leur cœur de métier, qu'il s'agisse de nettoyage, de maintenance technique, d'accueil, de catering ou d'entretien des espaces verts. »

## Une prestation de services sur mesure

D'après Marc Boeykens, c'est la faisabilité rigoureuse de la prestation des services qui distingue Atalian des autres prestataires de services facilitaires. « Nous abordons chaque projet en fonction des besoins spécifiques. De quoi notre client a-t-il besoin ? Pouvons-nous le lui fournir ? Et pouvons-nous le faire correctement et durablement ? Parfois, il s'agit d'une offre relativement standard de services facilitaires soft et hard ; d'autres fois, nous développons une approche entièrement nouvelle, comme ce fut le cas pour le nettoyage des distributeurs automatiques de Batopin. »



L'un des objectifs centraux de l'approche d'Atalian Belgium est de créer un environnement (de travail) agréable et durable pour les collaborateurs et les visiteurs des clients.

Le soutien d'un groupe international solide renforce la position d'Atalian Belgium dans cette démarche. « En France, par exemple, Atalian possède une vaste expertise dans les secteurs médical et alimentaire ; en Europe de l'Est, nous avons une connaissance approfondie de l'industrie automobile. Ces atouts nous permettent d'accompagner nos clients belges dans leur développement. »

### Un environnement de travail durable

L'un des objectifs centraux de l'approche d'Atalian Belgium est de créer un environnement (de travail) agréable et durable pour les collaborateurs et les visiteurs des clients. « Avec l'essor du télétravail et la guerre des talents qui s'intensifie, l'importance d'un poste de travail confortable ne fait que croître. Des éléments comme des espaces propres, une cuisine savoureuse et un accueil chaleureux y contribuent naturellement. Mais il est tout aussi important de maintenir une température ambiante adéquate ou de gérer efficacement le taux d'occupation. C'est pourquoi nous misons sur le suivi en temps réel de ces paramètres. »

### La numérisation pour plus d'intelligence

Chez Atalian, les installations techniques font l'objet d'un suivi standard. Ces dernières années, l'entreprise a investi massivement dans la numérisation et l'automatisation de ses processus. Tous les documents, des factures aux certificats, sont centralisés dans un portail client en ligne, et un tableau de bord Power BI offre aux clients une vue d'ensemble des données collectées sur leurs sites. « Grâce à la technologie numérique, nous pouvons rendre le facility management plus intelligent et plus durable », résume Marc Boeykens. « Nous apportons des ajustements ciblés, et au-delà de la maintenance curative, nous misons sur une approche préventive. Cela permet de réduire les coûts. Nous ne nous contentons pas de gérer les opérations, nous assurons également une optimisation continue et un reporting actifs. » ●



**« Grâce à la technologie numérique, nous pouvons rendre le facility management plus intelligent et plus durable »**

**- Marc Boeykens, CEO**



*Chez Atalian, les installations techniques font l'objet d'un suivi standard et l'accent est mis sur la maintenance préventive.*



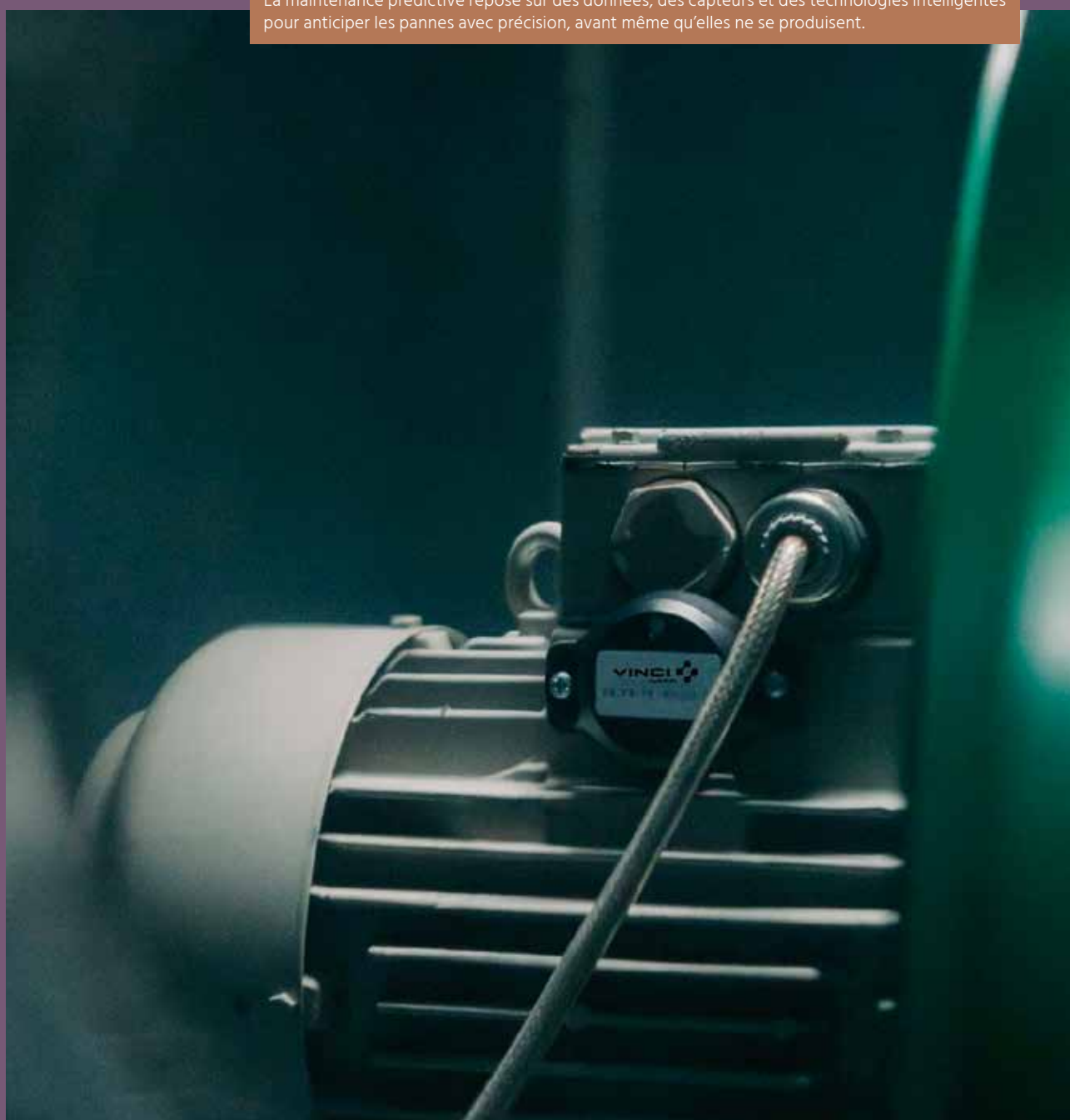


# Maintenance prédictive : des performances fondées sur les données des installations

« La maintenance prédictive est une stratégie qui vise à prévenir les pannes au lieu de simplement les réparer », d'après la devise de VINCI Facilities. Elle utilise des données issues de capteurs et d'intelligences artificielles pour anticiper les défaillances avant qu'elles ne surviennent, garantissant des installations plus fiables et économiques.

Auteur : Philip Declercq. Photo : VINCI Facilities

La maintenance prédictive repose sur des données, des capteurs et des technologies intelligentes pour anticiper les pannes avec précision, avant même qu'elles ne se produisent.



## Comment fonctionne la maintenance prédictive?

La maintenance prédictive repose sur des capteurs, l'analyse de données et des algorithmes pour surveiller en continu l'état et les performances des installations. Il peut s'agir de mesures de vibrations, de température ou de consommation d'énergie. Grâce à ces données, VINCI Facilities peut prédire avec précision le moment où une pièce montrera des signes d'usure ou nécessitera une maintenance.

Les installations sont surveillées et inspectées en permanence par des capteurs, sans nécessiter de contrôle manuel. La détection précoce d'anomalies garantit un fonctionnement fiable des équipements, une disponibilité plus élevée et la fin des arrêts imprévus. Les installations performantes réduisent le gaspillage énergétique, ce qui est bénéfique pour la durabilité. Grâce à une surveillance 24/7 et un contrôle complet, les données en temps réel fournissent une vision complète et immédiate des perfor-



À partir des données, VINCI Facilities peut prédire avec précision le moment où une pièce montrera des signes d'usure ou nécessitera une maintenance.

## Capteurs intelligents pour l'analyse des vibrations

VINCI Facilities utilise des capteurs innovants, faciles à monter sur les installations, qui mesurent en continu les modèles de vibrations. Grâce à l'IA, les dérives subtiles révélant une usure ou une panne imminente sont détectées. Les données recueillies sont analysées et converties en de l'information claire. Il est donc possible d'anticiper les défaillances avant même l'apparition de signes visibles. Le résultat ? Moins de temps d'arrêt, des coûts réduits et une tranquillité d'esprit.

## Avantages pour le client

La maintenance prédictive présente de nombreux avantages qui contribuent à améliorer la fiabilité, l'efficacité et la satisfaction. Anticiper et prévenir les pannes permet de réduire les coûts réactifs liés aux interventions d'urgence et aux réparations.

mances et de l'état des installations techniques. Cela renforce la satisfaction des utilisateurs et des clients. Enfin, des défaillances moins fréquentes et un fonctionnement fiable renforcent la confiance d'un partenariat durable.

## Une plus-value indéniable

VINCI Facilities allie expertise technique et innovation numérique. Les données collectées sont analysées et traduites en actions concrètes pour prolonger la durée de vie des équipements. La maintenance prédictive ne se limite donc pas à une technologie : elle incarne une approche proactive et collaborative, centrée sur la fiabilité, l'efficacité et la durabilité. ●





# Drones: la clé pour des inspections de bâtiments plus efficaces, plus performantes et plus sûres ?

Lors d'un festival ou une promenade à la côte, au-dessus d'un champ ou aux abords d'un aéroport ou d'un site militaire ... les drones sont omniprésents, ces dernières années. Tous les drones ne suscitent pas le même enthousiasme. Cependant, la majorité des vols poursuivent un objectif noble et utile. C'est ce qu'ont illustré Steve Capelle de Vinçotte et Jean-Louis Weemaes de SkyeBase lors du webinaire de belfa organisé le 9 octobre, consacré aux solutions de drones pour les facility managers.

Auteur : Elise Noyez. Photos : Skybase



Les drones représentent une alternative pratique à l'inspection visuelle classique des bâtiments, des infrastructures et autres actifs.

Ce sont principalement les possibilités d'inspection offertes par les drones qui ont été abordées lors du webinaire 'Solutions de drones pour les facility managers'. Les drones permettent en effet de réaliser des scans numériques de bâtiments, d'infrastructures et autres actifs, et représentent une alternative innovante à l'inspection visuelle classique. « Mais un drone ne peut en aucun cas remplacer un inspecteur », lance Steve Capelle, head of sales chez

l'organisme de contrôle Vinçotte. « Les drones ne sont qu'un outil parmi d'autres. » La grande valeur ajoutée réside principalement dans la combinaison de drones, de technologies d'imagerie, de logiciels intelligents et de validation humaine.

## Une collecte pertinente de données

Les drones jouent un rôle primordial dans la capture et la collecte de données pertinentes. « Selon la situation, nous utilisons différents types d'appareils », explique Jean-Louis Weemaes de SkyeBase, qui fait partie de Vinçotte depuis l'année dernière. « Il peut s'agir de drones volants classiques mais aussi de drones sous-marins, de robots ou d'appareils portatifs. Le type de caméra est toujours adapté à la situation : lorsqu'une précision millimétrique est requise, nous utilisons par exemple la technologie LiDAR qui permet de générer un nuage de points 3D extrêmement précis. »

La majorité des inspections par drone sont encore réalisées avec un pilote, mais des systèmes autonomes existent, comme les fameux 'drone-in-a-box'. « Ces solutions automatisées sont

**« Les drones ne sont qu'un outil parmi d'autres. La grande valeur ajoutée réside principalement dans la combinaison de drones, de technologies d'imagerie, de logiciels intelligents et de validation humaine. »**

particulièrement intéressantes pour les tâches répétitives. Non seulement l'inspection est plus rapide et moins intrusive sur le terrain, mais les images sont capturées de manière uniforme. Cela facilite les comparaisons et permet par exemple de suivre l'évolution de certains défauts.»

### Visualisation et rapportage

De manière générale, les drones et les robots permettent de réaliser des inspections visuelles, thermiques et des mesures, notamment pour contrôler les points de connexion et les soudures, ou encore détecter des défauts comme la corrosion, les fissures, les fuites ou les déformations. Cet objectif ne peut toutefois être atteint que si les données captées par les drones sont analysées correctement. À cet égard, SkyeBase a développé le logiciel I-Spect. Jean-Louis Weemaes: « I-Spect est une plateforme en ligne qui permet d'exploiter et de visualiser les données issues des inspections, qu'elles soient réalisées par nos équipes ou le client. Ces données peuvent être consultées et rendues compréhensibles. Cela commence par la collecte et l'organisation des images, en 2D et/ou en 3D, et inclut une première identification et classification des défauts grâce à l'IA. »

Pendant et après le vol, l'assistant IA d'I-Spect aide à repérer les défauts, puis l'inspecteur valide les résultats. « Ce qui est pratique, c'est que les inspecteurs peuvent suivre le vol en temps réel via I-Spect. L'assistant IA identifie les problèmes potentiels, et si nécessaire, l'inspecteur peut prendre le contrôle du drone en direct. » Enfin, I-Spect fournit un aperçu complet et un rapport de l'inspection. Les facility managers et les inspecteurs peuvent donc déterminer rapidement et facilement les priorités et les mesures à entreprendre.

### Investissement intelligent

Rapidité, sécurité et continuité : selon Jean-Louis Weemaes et Steve Capelle, ce sont les principaux avantages d'une inspection par drone. Jean-Louis Weemaes: « Un inspecteur qui doit monter sur un toit ou effectuer des contrôles à une certaine hauteur s'expose à de nombreux risques. Un drone permet d'éviter cela. Mais les bénéfices ne s'arrêtent pas là. Nous recevons de nombreuses demandes de l'industrie manufacturière,

pour par exemple le contrôle de conduites ou d'installations aériennes. Lors d'une inspection classique, il faut souvent arrêter la production, vider une partie de l'atelier pour installer un échafaudage ou une nacelle élévatrice et faire venir un inspecteur sur place. Outre les

risques pour la sécurité, cela engendre une perte de temps et des coûts supplémentaires. En revanche, une inspection par drone peut généralement être réalisée sans interruption de la production, ce qui représente un gain énorme pour une entreprise de production. »



Vinçotte effectue également des inspections de détecteurs de fumées à l'aide d'un drone. (photo Vinçotte)

### Inspections des détecteurs de fumée

Dans le cadre de ses services, Vinçotte propose depuis peu des inspections de détecteurs de fumées par drone. La solution brevetée utilise un drone Mavic 3 associé à une bombe aérosol, un pointeur laser et un système mécanique et électronique adapté pour activer la bombe. L'inspection a lieu conformément aux normes, directement via le drone. « La solution a été principalement développée pour l'inspection des détecteurs de fumée dans les espaces en hauteur ou difficiles d'accès », explique Steve Capelle.

« Les inspections sont plus rapides, sans retard, ni interruption de production ou risque pour la sécurité. » ●





# Le leasing vélo, une success story pour la transition de la mobilité

Une étude réalisée par le spécialiste des ressources humaines SD Worx révèle que les travailleurs belges perdent le plus de temps dans leurs trajets domicile-travail, avec une moyenne de près d'une heure aller-retour par jour. Bien que la voiture occupe toujours la première place avec 66%, le vélo arrive en deuxième position et continue de progresser.

Auteur : Eduard Coddé

Avec plus d'un trajet domicile-travail sur cinq (22%), le vélo supplante les transports en commun (11% pour le train et 11% pour le bus ou le tram). Toujours selon SD Works, 9% des personnes se rendraient même au travail à pied. Le succès du vélo est sans aucun doute lié à la formule attractive du leasing vélo. D'après la fédération du secteur automobile et des secteurs connexes TRAXIO, 166.796 vélos en leasing circulent aujourd'hui en Belgique, et 2024 a été une année record avec une augmentation de 52.278 unités. Deux vélos en leasing sur trois sont électriques – e-bikes classiques et speed pedelecs – ce qui facilite les trajets domicile-travail plus longs.

## Une longue liste d'avantages

À l'instar du leasing automobile, le leasing vélo est une formule 'tout compris' qui, outre l'utilisation du vélo, inclut une assurance vol, l'entretien et souvent une assistance dépannage.

La conversion d'une partie du salaire brut en un leasing mensuel permet aux travailleurs d'utiliser un vélo de meilleure qualité. Voici quelques exemples fictifs inspirés d'offres de sociétés de leasing spécialisées :

- Un vélo électrique d'une valeur commerciale de € 4.500 revient à un peu moins de € 60/nets par mois sur 54 mois.
- Un vélo cargo électrique de € 5.290 coûte € 57 sur 36 mois.

Il est souvent possible d'inclure des accessoires de sécurité supplémentaires dans le budget leasing. Attention toutefois : la valeur du vélo ne peut augmenter indéfiniment car le salaire brut détermine le plafond.

Depuis le 1er mai 2023, l'indemnité vélo obligatoire – aujourd'hui plafonnée à 0,36/km et assortie d'une indemnité annuelle nette maximale de € 3.610 – permet de compenser le coût net pour l'utilisateur, lorsque le vélo est fréquemment utilisé pour les trajets domicile-travail.



© Mobility Bosch e-bike



© Mobility Riese & Müller

C'est en tout cas l'objectif visé, car l'exonération ATN est liée à la condition que le vélo soit utilisé régulièrement pour les déplacements domicile-travail. En principe et idéalement, il faudrait tenir un journal de bord des trajets effectués à vélo. En tant que mode de transport alternatif et durable, le leasing vélo s'inscrit parfaitement dans le pilier 2 du budget mobilité, qui deviendra obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour tous les employeurs belges proposant des voitures de société. Pour l'employeur, le leasing vélo est exonéré des cotisations de sécurité sociale.

### **Pas sans importance...**

Il existe aujourd'hui un large éventail d'entreprises spécialisées dans le leasing vélo, disposant d'un réseau plus ou moins étendu de magasins partenaires. La présence d'un revendeur à proximité est un gage de tranquillité d'esprit pour l'entretien et les réparations ultérieures. En tant qu'employeur, n'oubliez pas d'établir une 'police vélo', comparable à une police automobile. La police vélo permet de définir, entre autres, les conditions d'utilisation en toute sécurité, les accessoires obligatoires à inclure dans le leasing, le suivi d'un cours d'utilisation (en particulier pour les speed pedelecs)...

Une utilisation minimale du vélo peut également être imposée, par exemple 25% du temps. Le pourcentage minimum des déplacements à vélo doit être révisé chaque année, afin que les employés puissent utiliser le vélo plus ou moins selon la saison. Pensez également à adapter les polices d'assurance pour les trajets domicile-travail. ●





# Une gestion durable et cohérente récompensée

Depuis plus de 10 ans, Het Facilitair Bedrijf (gouvernement flamand) privilégie systématiquement une gestion durable et non une gestion des défis liés au développement durable, auxquels chaque organisation est de plus en plus confrontée. Ce choix délibéré lui a récemment valu le titre d'Ambassadeur UN SDG (United Nations Sustainable Development Goals).

Auteur : Eduard Coddé



ensemble de critères en matière d'apprentissage, d'organisation de formulation, d'application, d'évaluation et de communication. Le 23 octobre 2025, Het Facilitair Bedrijf a été reconnue Ambassadeur ODD et a reçu un certificat de l'UNITAR (United Nations Institute for Training and Research). C'est la première institution publique flamande à obtenir cette reconnaissance officielle, confirmant son engagement de longue date en faveur des Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies.

## Objectifs de développement durable (ODD)

« Les 17 ODD définis nous servent de base pour fixer les objectifs annuels par ODD, afin de continuer à progresser », explique Frank Geets. « Mesurer, c'est savoir, et c'est pourquoi nous accordons une grande importance aux audits externes indépendants, c'est-à-dire à la certification ISO maximale des ODD. Tout le monde au sein de l'organisation doit en être conscient et s'impliquer. » Cette année, Het Facilitair Bedrijf a publié pour la première fois, et de manière volontaire, un rapport de développement durable. Frank Geets : « Nous nous fixons un double rôle : celui d'inspirer et celui de stimuler, car si nous sommes durables, tous les bâtiments du gouvernement flamand suivront. Avant la fin de cette législature, nous étendrons notre projet de développement durable à toutes les communes. » « En matière de durabilité, l'efficacité énergétique et l'économie circulaire sautent aux yeux mais il s'agit d'un ensemble plus vaste, incluant la lutte contre le dumping social, l'exclusion du travail des enfants, bref, la responsabilité totale de la chaîne d'approvisionnement dans l'utilisation des bâtiments. » ●

« Le développement durable est l'une de nos quatre valeurs fondamentales », déclare Frank Geets, administrateur-général de Het Facilitair Bedrijf. « Nous avons lancé de nombreuses initiatives et souvent joué le rôle de pionnier en matière de durabilité et de circularité. Fidèles à notre philosophie, nous avons rejoint CIFAL Flanders en 2016, le centre international de formation des acteurs locaux, rattaché à l'Institut des Nations Unies. Ce centre accompagne les gouvernements, les organisations et les entreprises dans la mise en œuvre de l'Agenda 2030 pour le Développement Durable. » Après avoir débuté en tant que 'SDG Pioneer', l'organisation a suivi un trajet de croissance jusqu'à devenir 'SDG Champion', un niveau où l'on aide d'autres organisations dans leurs processus de durabilisation. Chaque étape supérieure requiert le respect d'un

## Une reconnaissance mondiale

Le bâtiment ZIN (quartier Nord de Bruxelles), dont le site Belpaire fait partie, a été désigné 'World's Best Tall Building 2025' par le Council on Vertical Urbanism (CVU). Ce prix peut être comparé aux 'Oscars des gratte-ciels'. Il s'est également distingué dans les catégories 'Best Tall Building Europe' et 'Best Tall Building 100-199 meter'. ZIN est un projet de Befimmo conçu par les cabinets d'architectes Jaspers-Eyers Architects, 51N4E et l'AUC. Il représente un exemple emblématique de réhabilitation durable de l'ancien complexe WTC, dont plus de 60% de la structure existante a été conservée et complétée par des solutions innovantes.

# SMART & SAFE. WORKS BETTER.



Votre lieu de travail est devenu aussi flexible que vous. Vous décidez de plus en plus où vous travaillez. Et quand.

Mais qu'en est-il de tout ce que vous aviez l'habitude de laisser au bureau ? Impossible d'emporter ce matériel avec vous tout le temps.

C'est pourquoi Pami produit et installe des casiers intelligents adaptés à votre organisation. Intégration fluide à votre réseau informatique via le cloud et gestion dynamique 24h/24 et 7j/7.

Ces casiers intelligents permettent à vos collaborateurs de ranger leurs effets personnels en toute sécurité, mais aussi d'y faire livrer des colis, par exemple. Sans clé, et sans l'intervention de votre réceptionniste.

Parce que s'organiser intelligemment et en toute sécurité... c'est mieux travailler.



Contactez-nous pour plus d'informations ou demandez un devis en scannant le QR-code ou en visitant ce lien [pami.eu/fr/smartlockers](https://pami.eu/fr/smartlockers)

**pami**



## Logiciel pour bâtiments intelligents

La plateforme intelligente qui connecte vos équipes, vos espaces et optimise vos performances.

Avec **Spacewell Workplace**, boostez l'efficacité de vos espaces de travail, adaptez-vous au mode hybride, et maximisez la satisfaction de vos collaborateurs grâce à des données en temps réel. Gérez votre bâtiment de façon intuitive, durable et économique!

### DÉCOUVREZ SPACEWELL WORKPLACE

Rejoignez plus de **2.000 organisations** dans plus de **30+ pays** : choisissez Spacewell pour transformer vos espaces et révéler tout leur potentiel.



 Martin a effectué une **réserve** pour vous.

[Plus de détails](#) [Accepter](#)

**€ 19.7843,00**  
Économies annuelles  
potentielle en réduisant vos  
m2

Taux d'occupation  
moyen  
**19%** 100%  
Max

**8 m2**  
Superficie moyenne par  
poste de travail (m²)







# Normes incendie 2025 : La nouvelle norme NBN S 21-100-1 et la nouvelle série de normes NBN S-21-112-\* en un coup d'oeil

Depuis juillet 2025, de nouvelles versions des normes belges relatives à la détection et à l'alarme incendie sont entrées en application. Ces évolutions concernent principalement la norme NBN S 21-100-1 et la série NBN S 21-112-\*. Elles ont un impact direct sur les pratiques des installateurs, des concepteurs, des exploitants, ainsi que pour les responsables de la sécurité incendie. Dans ce contexte, ANPI propose un décryptage concis de ces changements, afin de mieux comprendre les implications techniques et organisationnelles, et de se préparer efficacement à leur mise en œuvre.

Auteur : ANPI

## Vers une nouvelle architecture normative

Jusqu'en 2025, la série NBN S 21-100-\* rassemblait à la fois les exigences relatives aux systèmes de détection et d'alarme incendie. Cependant, les évolutions technologiques, les besoins de clarification et la nécessité d'harmoniser les normes avec les pratiques internationales ont conduit à une scission logique entre détection automatique d'incendie et alarme.

Ainsi, la série NBN S 21-100-\* se recentre désormais exclusivement sur la détection automatique d'incendie, tandis que la série NBN S 21-112-\* encadre l'ensemble des dispositifs d'alarme, y compris les alarmes sonores et vocales. Cette séparation permet une lecture plus claire, une meilleure spécialisation des exigences et une adaptation plus souple aux spécificités des différents dispositifs.

## Présentation des normes concernées

Voici les normes qui sont applicables depuis le 17 juillet 2025 :

- NBN S 21-100-1:2025 : cette norme concerne la détection automatique d'incendie, elle détaille les règles applicables à l'analyse de risque, à la conception, à l'installation, à la mise en service, à l'utilisation, au contrôle, à la vérification et à la maintenance des systèmes.
- NBN S 21-112-1:2025 : cette norme concerne les critères de sélection des systèmes d'alarme, sur base d'une évaluation structurée des besoins.
- NBN S 21-112-2:2025 : cette norme concerne les qualifications et les compétences concernées par les systèmes d'alarme.
- NBN S 21-112-3:2025 : cette norme définit les règles relatives aux dispositifs sonores d'alarme de type sirènes.

La norme NBN S 21-112-4 concernera les exigences pour les systèmes d'alarme vocale. Elle est attendue pour 2026 ou 2027.

## NBN S 21-100-1:2025 - Évolutions majeures

La norme NBN S 21-100-1:2025 introduit plusieurs évolutions notables visant à faciliter l'application des exigences techniques tout en intégrant les avancées récentes.

Parmi celles-ci :

- Une nouvelle terminologie pour les niveaux de surveillance (par exemple : « surveillance partielle » devient « surveillance de compartiments »).
- Une annexe documentaire exhaustive (Annexe I), qui récapitule les documents requis à chaque phase de projet, facilitant le suivi et les contrôles.
- L'intégration officielle de la détection d'incendie vidéo (VFD – Video Fire Detection), avec reconnaissance de trois types de détection (fumées, flammes et ces deux technologies combinées).
- Deux méthodes de conception pour la VFD : l'une simplifiée, conforme aux prescriptions, l'autre performancielle, basée sur des démonstrations logicielles.
- Une simplification des exigences pour les petites installations, notamment par une procédure d'analyse de risque allégée.

## Un aperçu structuré pour les petites installations

Les petits projets de détection incendie bénéficient désormais d'un allègement administratif. Cette simplification concerne l'analyse de risque, mais également la documentation à fournir. L'objectif est d'éviter une surcharge de formalités tout en maintenant un niveau de sécurité optimal. Ces dispositions s'adressent en particulier aux bâtiments à faible occupation ou à risques limités, et permettent une application plus proportionnée de la réglementation technique.

## NBN S 21-112-1:2025 - Sélection fondée sur l'analyse de risque

Cette norme marque une avancée majeure dans la formalisation du choix des systèmes d'alarme. Elle repose sur un questionnaire standardisé (Annexe A.4) permettant de structurer l'analyse de risque et d'évaluer les besoins réels, mais également sur des orientations pour les réponses attendues. L'objectif est d'offrir un cadre simple, compréhensible et adaptable à tous les types de bâtiments.

## NBN S 21-112-2:2025 - Qualifications et gestion des compétences

La gestion des compétences constitue un pilier essentiel de la conformité des systèmes de sécurité incendie. Cette norme précise les profils et qualifications requis, selon les rôles : concepteurs, installateurs, organismes d'inspection, vérificateurs, gestionnaires. Elle reprend les bases établies dans la norme NBN S 21-100-2, en les adaptant au contexte des systèmes d'alarme. Elle offre également une base solide pour la formation et la certification des professionnels du secteur.

## NBN S 21-112-3:2025

### Spécifications techniques des dispositifs sonores

Les dispositifs sonores d'alarme de type « sirène », sont désormais encadrés par une norme dédiée. Celle-ci précise les

exigences techniques en matière de câblage, d'alimentation, de niveau sonore et de signal d'évacuation. Le signal d'évacuation standard est le «slow whoop», mais des alternatives peuvent être envisagées, sous réserve d'une justification fondée sur l'analyse de risque. Des limites strictes sont fixées pour le niveau sonore :

- Niveau minimum : 65 dB(A)
- Niveau maximum : 105 dB(A)
- 75 dB(A) pour le réveil des personnes en sommeil.

La perte admissible en cas de défaut unique est également encadrée, avec deux méthodes de calcul possibles : l'une basée sur la configuration du bâtiment (compartiment, niveau, surface), l'autre sur le niveau de pression acoustique.

## Synthèse et recommandations

Les révisions des normes apportent une réponse concrète aux besoins exprimés sur le terrain : plus de clarté, de flexibilité et d'adaptabilité face aux évolutions technologiques. Elles renforcent aussi la culture de sécurité en responsabilisant davantage les acteurs.

ANPI recommande aux entreprises de :

- Faire appel à des installateurs certifiés BOSEC
- Réaliser un audit interne de conformité pour anticiper les points d'adaptation
- Contacter ANPI pour toute question ou besoin d'accompagnement. ●

Consultez le code-QR pour commander le webinar "Nouvelle norme NBN S 21-100-1:2025 & nouvelle série de normes NBN S 21-112 (alarme)" en replay.



Pour se procurer les textes complets des normes : <https://www.nbn.be>. Pour en savoir plus ou pour bénéficier d'un soutien personnalisé : [info@anpi.be](mailto:info@anpi.be).





## E<sup>2</sup> – Connexion aisée

La nouvelle génération de robinets SCHELL avec une technologie innovante, le Bluetooth® intégré et un contrôle direct via l'application.



Pour plus d'informations:  
<https://www.schell.eu/fr-be/produits/solutions-completes/e2/>

La nouvelle génération de robinets SCHELL

 Bluetooth®  
inside

Armatur

Gebäude

SMART.SWS

Einstellungen

# BOMA

tout pour  
le nettoyage et l'hygiène

[www.boma.eu](http://www.boma.eu)

CO<sub>2</sub>



# Comment rendre les bâtiments vraiment intelligents?

On parle beaucoup de bâtiments intelligents mais que signifie concrètement ce terme ? Quelles sont les possibilités et quel sera l'impact de la future législation européenne ? Beckhoff, le spécialiste de l'automatisation, a souhaité répondre à ces questions et à d'autres. Début novembre, le fabricant a organisé son Building Automation Event en collaboration avec plusieurs fournisseurs de solutions intégrant les systèmes Beckhoff. Une soixantaine d'utilisateurs provenant de divers secteurs ont pu découvrir les solutions proposées par Beckhoff, complétées par des études de cas pratiques présentées par les partenaires.



Le conférencier principal Wim Boone (Ingenium) a donné un aperçu des défis à venir.

## Flexible et fiable

Beckhoff propose une vaste gamme de systèmes d'automatisation et de solutions adaptées à pratiquement toutes les situations. La fiabilité et l'assistance sont au cœur de ses priorités. Beckhoff est une entreprise familiale allemande dont le siège social est établi à Verl, dans le nord de l'Allemagne. Cette proximité permet une grande disponibilité, des délais de livraison courts ainsi qu'un service et des réparations rapides. L'attention accordée à la proximité clients s'étend à la Belgique où l'entreprise possède deux sites, à Lummen et à Zwevegem. La pérennité est au cœur du développement des produits qui restent disponibles pendant de nombreuses années. Même après leur arrêt de la production, les pièces de rechange et un support technique sont assurés à long terme. Quiconque souhaite garantir la fiabilité à ses clients, même après 25 ans, se tourne naturellement vers Beckhoff.

## Applications pratiques

Les entreprises ayant une vision à long terme apprécient de collaborer avec Beckhoff. Trois utilisateurs ont présenté des applications concrètes : Boolean a évoqué le terminal aéroportuaire d'ASL Group à Liège et détaillé sa contribution aux projets de recherche ConstrucTHOR et AdOff. Fixsus a montré comment ses systèmes pouvaient apporter une valeur ajoutée, notamment dans le secteur de la santé, en prenant pour exemple le WZC Huis Saffrou à Oudenaarde. L'entreprise a également abordé la rénovation du Palais de justice d'Anvers. Enfin, VMA a présenté son approche de la rénovation des tours ZIN dans le quartier nord de Bruxelles, en prenant son propre bâtiment comme exemple.

## Les défis de l'avenir

Plusieurs intervenants, à commencer par le conférencier principal Wim Boone d'Ingenium, ont esquissé une vision de l'avenir. Wim Boone fait partie d'un réseau européen de bureaux d'études spécialisés dans l'automatisation des bâtiments, et dispose d'une vision globale de la problématique. La question la plus urgente est la transposition de la nouvelle Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) qui exige l'installation d'un système de gestion automatisé dans les grands bâtiments pour surveiller et ajuster les flux d'énergie. Dans ce domaine, la Belgique accuse un retard considérable.

Le thème de la cybersécurité est tout aussi crucial. Nous prenons douloureusement conscience de la vulnérabilité des infrastructures critiques face à des manipulations non autorisées. La directive européenne NIS2 fixe un ensemble de règles pour y remédier. Cela a des conséquences pour les entreprises actives dans divers secteurs, de l'approvisionnement en énergie aux centres de données, en passant par les services publics. Cela souligne une fois de plus l'importance d'avoir un partenaire local et fiable pour élaborer des solutions d'automatisation conformes. Beckhoff est prêt à relever ces défis. ●







Une impulsion dans un nouveau quartier

## Belfa visite le siège d'Ethias à Liège

Après avoir eu l'opportunité de visiter le siège d'Ethias à Hasselt, les membres de Belfa ont découvert celui de Liège, qui leur a ouvert les portes pour une visite instructive. Contrairement à Hasselt, où une rénovation complète a eu lieu, Ethias a emménagé dans un nouveau siège social au cœur de l'écoquartier Rives Ardentes, en plein développement.

Auteur : Eduard Coddé. Photos : Eduard Coddé et Ethias Liège

Fort de plus de 100 ans d'existence, l'assureur Ethias compte 44.000 clients B2B et 1.240.000 clients B2C. Troisième acteur en assurance Vie et Non-vie en Belgique, l'organisation s'est engagée dans une phase de renouvellement. Après les sièges sociaux de Bruxelles et d'Anvers, les sièges d'Eupen et de Hasselt (2023) et maintenant de Liège, ce sera le tour des 37 agences régionales.

Sébastien Laporte, head of organization effectiveness – facilities chez Ethias : « Le siège social précédent était situé au centre-ville de Liège, dans un immeuble datant des années '70. La question de rester ou de déménager a été rapidement tranchée car les coûts de rénovation estimés penchaient en faveur d'un déménagement. Plusieurs sites ont été étudiés et c'est finalement l'écoquartier Rives Ardentes qui a été retenu, notamment pour son excellente desserte par les transports en commun et les possibilités de stationnement. Au départ, l'intention était de louer, mais le jour de la mise en service, la décision a été prise d'acheter le bâtiment. »

### Un nouvel environnement de travail plus humain

Le nouveau siège liégeois d'Ethias se veut moderne, sobre et tourné vers l'avenir, affirmant une identité claire, sans être tape-à-l'œil. L'un des axes majeurs du projet repose sur une volonté affirmée de concevoir un lieu à dimension humaine, en accordant une attention particulière au bien-être, notamment par la valorisation de la lumière naturelle, de l'air et de la verdure. Un autre objectif prioritaire est l'optimisation de l'espace et la flexibilité de l'aménagement, rendue possible grâce à une configuration modulaire. Celle-ci permet de réorganiser les surfaces à tout moment en fonction des besoins, avec un minimum de travaux et de coûts. L'aménagement des espaces et le déménagement ont été gérés en interne. Chaque étage présente une configuration unique, avec des zones et des surfaces variées. Comparé à l'ancien site, les espaces de rencontre sont plus nombreux. Les aménagements extérieurs sont attrayants et peuvent servir de lieux de réunion. Un calendrier strict avait été établi et devait être respecté. Il a été raccourci en cours de projet.



### Un hébergement durable

Le nouveau siège d'Ethias est certifié Breeam Excellent. Le bâtiment est raccordé à un réseau de chaleur local pour atteindre l'objectif zéro émission de CO<sub>2</sub>.

**La durabilité est intégrée à plusieurs niveaux. Il y a par exemple les toitures vertes, tandis que le nombre de copy corners a été limité pour réduire la consommation de papier.**

Les gobelets jetables ont été bannis. Des tasses réutilisables sont à la disposition des collaborateurs et chaque kitchenette est équipée d'un lave-verres à technologie vapeur. Les données aident le facility management à gérer l'espace disponible le plus durablement possible. Le chauffage,



la climatisation, l'éclairage et le nettoyage sont désactivés dans les zones inutilisées. 75% du mobilier de l'ancien site a été récupéré pour répondre à la certification WELL. Les nouveaux postes de travail de-

vaient être électriquement réglables en hauteur à 25% afin de permettre le travail en position assise ou debout. Le nouveau mobilier, à l'exception des meubles sur mesure, a été fourni par Pami. ➤





### Travailler autrement

L'annonce du projet de déménagement a marqué une étape importante, symbolisant le passage du centre-ville de Liège à un nouveau quartier, situé dans une zone en développement. Dans le cadre de cette transition, le travail flexible a été introduit pour la période 2023 – 2024. Comme tout changement, cette évolution a suscité des interrogations initiales. Toutefois, grâce à un accompagnement structuré et un processus de transformation intensif, incluant des ateliers collaboratifs, l'ensemble des collaborateurs a pu vivre la transition de manière sereine.

## Ethias n'impose aucune obligation en matière de télétravail, mais autorise un maximum de 3 jours par semaine.

Une présence minimale de deux jours au bureau est requise et déterminée par les responsables d'équipe afin d'assurer la continuité des services. Le télétravail est encadré par des objectifs établis et ajustés selon les besoins pour garantir le fonctionnement optimal de chaque service. Aujourd'hui, environ 25% des collaborateurs se rendent au bureau le lundi, 40 à 50% le mercredi et jusqu'à 80% le mardi et le jeudi. Le vendredi est le jour le plus calme avec un taux d'occupation inférieur ou égal à 20%.

### Programm Management

L'ancien site portait les marques de nombreuses années d'utilisation, entraînant une accumulation de documents. À un stade précoce du projet, un tri minutieux a été planifié. Toutefois, face à la lenteur du processus, une mesure plus radicale a été adoptée : chaque collaborateur ne pouvait emporter qu'un carton de déménagement. Avant l'emménagement proprement dit (mars 2025), un plan d'accompagnement détaillé a été mis en place pour susciter l'enthousiasme pour le déménagement. Une FAQ couvrant l'ensemble du processus a été publiée en ligne et mise

à jour régulièrement. Dès 2024, les collaborateurs ont pu découvrir virtuellement leur futur environnement de travail. En janvier 2025, des visites du nouveau site ont été organisées pour faciliter la transition. À cette occasion, une formation à l'utilisation des casiers individuels a été proposée. La mobilité s'est révélée être un défi pour de nombreux collaborateurs, ce qui a fait l'objet d'une attention particulière lors des séances d'information dédiées. Durant le déménagement, les managers ont joué le rôle d'ambassadeurs, accompagnant chacun dans cette transition et facilitant l'intégration dans le nouvel environnement. Cet accompagnement s'est poursuivi après l'emménagement, avec des ajustements réguliers selon les besoins identifiés.

### De l'ancien au nouveau en une semaine

L'emménagement s'est déroulé sur cinq jours durant lesquels les collaborateurs ont pu choisir s'ils préféraient déménager en premier ou en dernier. Une équipe de collègues était présente chaque jour pour les guider. Des stands d'information ont fourni des conseils sur l'utilisation des outils IT, le contrôle d'accès et l'usage de casiers. Ethias mise sur une expérience 'phygitale' pour les collaborateurs : toutes les informations sont accessibles en ligne, mais une assistance humaine est également disponible, notamment via le barista à l'entrée. L'expérience numérique est soutenue par une couverture complète du site par Proximus, la possibilité pour chaque collaborateur de travailler depuis n'importe quel siège Ethias et un équipement de visioconférence conçu pour le travail collaboratif, sur site (sièges) et à domicile.

L'application 'GROOVE' fait office d'assistant personnel et permet de gérer les réservations de parking, de postes de travail, de salles de réunion, et de naviguer facilement dans le bâtiment. L'intégration dans le quartier Rives Ardentes se concrétise également par l'ouverture du restaurant d'entreprise. Des initiatives locales sont en cours pour encourager l'interaction avec le quartier, même en dehors des heures de bureau. ●





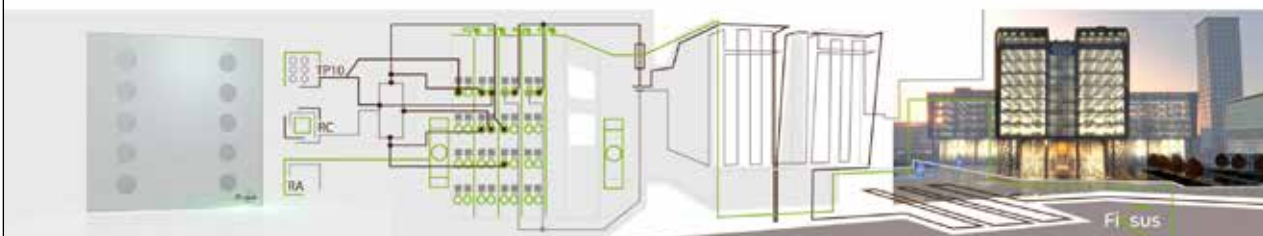
## l'expert en modernisation de système de gestion des bâtiments

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 | www.fixsus.be



# 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







# Young belfa rapproche les jeunes talents du Facility Management

L'association young belfa a récemment organisé un Job Day dédié au monde du Facility Management sur le campus de l'HELB à Bruxelles. Cet événement a permis de réunir dans une ambiance conviviale et professionnelle de nombreuses entreprises du secteur et de jeunes talents.

Plusieurs sociétés ont répondu présent : Qualipso, Equans, Aspria, CBRE, Vinci, Wereldhave et ISS Facility. Toutes ont profité de cette soirée pour échanger directement avec des étudiants et des jeunes diplômés, venus nombreux de toute la Belgique pour s'informer, poser leurs questions et présenter leurs parcours. L'objectif de cette rencontre était clair : favoriser les échanges entre les entreprises et la nouvelle génération du Facility Management.

## Un dialogue direct entre les étudiants et le secteur

Pour les jeunes présents, ce fut une belle occasion de mieux comprendre les attentes du marché et de créer un premier contact concret avec des employeurs potentiels. Certains étaient à la recherche d'une alternance et d'autres de leur premier emploi.

De leur côté, les entreprises ont pu identifier des profils prometteurs, motivés et curieux, prêts à s'investir dans le domaine du FM. Le succès a été au rendez-vous, plusieurs contrats d'alternance et d'emploi ont été conclus à la suite de

ce Job Day. Un résultat encourageant qui confirme l'importance de ce type d'événement pour soutenir l'attractivité du secteur et encourager les jeunes à s'y engager. « Nous voulions créer un moment d'échange direct, simple et authentique entre les entreprises et les jeunes », explique Jordan Dicara président de young belfa.

Fort de cette réussite, le groupe young belfa prévoit déjà de renouveler l'expérience lors d'une prochaine édition. Si vous êtes intéressé par cet événement, n'hésitez pas et prenez contact avec: [young@belfa.be](mailto:young@belfa.be) ou [office@belfa.be](mailto:office@belfa.be).



## Yani Economou renforce belfa en tant que lead de Young belfa

Yani Economou, chef de service Soft Facilities au CHR Heilig Hart de Louvain, a été nommé nouveau lead de Young belfa. Dans ce rôle, Yani, en collaboration avec l'ensemble de l'équipe Young belfa, sera chargé d'organiser des activités inspirantes et des initiatives enrichissantes pour les membres de Young belfa. Par ailleurs, il siègera également au Conseil d'Administration de belfa, où il représentera la voix des jeunes professionnels du secteur.

# GÉRER VOTRE ENTREPRISE COMME UN CHANTIER DURABLE : DÉCOUVREZ LE LABEL ENTREPRISE ECODYNAMIQUE

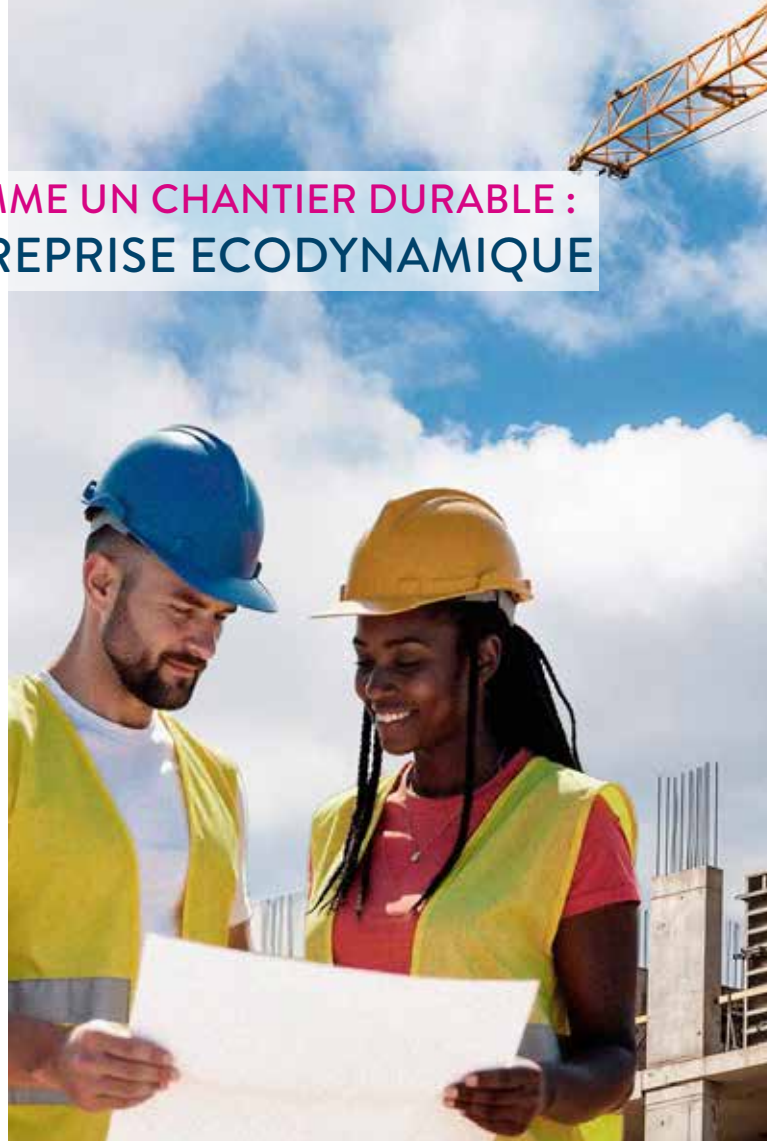
À Bruxelles, toutes les entreprises actives dans la construction et la rénovation peuvent réduire leur impact environnemental. **Le Label Entreprise Écodynamique** les accompagne dans cette démarche grâce à un tout nouveau catalogue de bonnes pratiques conçu spécifiquement pour le secteur de la construction, en collaboration avec Embuild. Cet outil, nourri par l'expérience du terrain, propose des solutions concrètes et adaptées aux réalités des entreprises. Concrètement, la démarche recouvre la gestion des déchets, l'optimisation énergétique, la mobilité et le transport, les achats de matériaux durables ou encore l'usage raisonné du numérique.

## Un atout d'image et de crédibilité

Le Label n'est pas seulement une reconnaissance symbolique. Il vous permet avant tout de structurer, prioriser et amplifier à votre rythme vos engagements durables. Cette démarche visible renforce l'image de l'entreprise un atout de poids dans un secteur en transition, où la confiance et la réputation sont essentielles.

## Des bénéfices concrets

Entièrement financé par la Région de Bruxelles-Capitale, le Label est gratuit. Il ouvre l'accès au statut d'entreprise exemplaire ([www.economie-emploi.brussels/exemplarite](http://www.economie-emploi.brussels/exemplarite)) sur le plan environnemental, donnant droit à des primes régionales majorées (de +10 à +40 %) ainsi qu'à des réductions ciblées. En pratique, il permet aussi de réduire vos coûts en diminuant le gaspillage et les déchets, tout en gagnant en efficacité.



## Un accompagnement clé en main

Le [helpdesk du Label](#) guide les entreprises pas à pas dans leur dossier, tandis que le catalogue de bonnes pratiques met à disposition des solutions immédiatement applicables. Depuis le 1er août 2025, une version adaptée au secteur de la construction est disponible, offrant un support sur mesure. Passer à l'action est simple : il suffit de créer un dossier en ligne via la plateforme de candidature du Label Entreprise Écodynamique et de s'inspirer du catalogue. La démarche est simple et vous permet d'affirmer votre rôle dans la transition durable.

Créez dès maintenant votre dossier sur :  
[ecodyn.brussels/ecogestion-construction/](http://ecodyn.brussels/ecogestion-construction/)







# 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