

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1981-1982**

24 SEPTEMBRE 1982

Proposition de loi relative à l'encouragement aux économies d'énergie dans les ensembles d'habitations sociales gérées par des personnes morales de droit public

(Déposée par M. Poulet)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi a pour objet d'inciter les personnes morales de droit public à entreprendre des travaux destinés à diminuer les charges énergétiques dans les ensembles d'habitations qu'elles gèrent. Certes, l'article 71, § 1^{er}, 7^o, introduit dans le Code des impôts sur les revenus par la loi du 10 février 1981, permet déjà à certaines conditions la déduction fiscale des dépenses faites en vue de l'isolation thermique, mais cette disposition ne constitue pas un incitant pour les entreprises du secteur public qui donnent en location des logements sociaux (par exemple : SNL, sociétés agréées, Fonds de logement). La conséquence en est que les locataires sociaux ne bénéficient généralement que d'un logement mal isolé et en conséquence, très onéreux quant aux charges de chauffage.

Si l'on considère qu'il y a près de 200 000 logements sociaux (habitations et appartements) qui sont donnés en location, on mesure immédiatement l'ampleur des économies d'énergie qui sont possibles dans ce secteur et l'importance des travaux impliquant une main-d'œuvre nombreuse et des matériaux produits dans le pays, auxquels une action rapide et massive peut donner lieu. La réduction des importations d'énergie ainsi que l'impact sur l'emploi et sur la demande intérieure justifient donc que l'Etat fasse un effort financier particulièrement important mais aussi qu'il en limite le bénéfice dans le temps.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1981-1982**

24 SEPTEMBER 1982

Voorstel van wet tot bevordering van energiebesparing in volkswoningencomplexen beheerd door publiekrechtelijke rechtspersonen

(Ingediend door de heer Poulet)

TOELICHTING

Dit voorstel van wet heeft ten doel de publiekrechtelijke rechtspersonen aan te zetten werken uit te voeren om de energielasten te verminderen in de volkswoningencomplexen die zij beheren. Weliswaar voorziet artikel 71, § 1, 7^o, dat in het Wetboek van de inkomstenbelastingen werd ingevoegd door de wet van 10 februari 1981, onder bepaalde voorwaarden reeds in de aftrekbaarheid van de uitgaven voor thermische isolatie, maar de ondernemingen van de overheidssector die volkswoningen verhuren hebben daar geen stimulans aan (bijvoorbeeld : Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, erkende maatschappijen, Woningfonds). Het gevolg is dat de volkswoningen meestal slecht geïsoleerd zijn en dat de huurders zeer hoge verwarmingskosten hebben.

Als men bedenkt dat er ongeveer 200 000 volkswoningen (huizen en appartementen) worden verhuurd, beseft men onmiddellijk welke energiebesparingen in deze sector mogelijk zijn en hoeveel arbeidskrachten en Belgisch materiaal er bij een snelle en massale actie op dit gebied zouden kunnen worden gebruikt. De vermindering van de energieimport waartoe zulk een actie zou leiden en haar invloed op de tewerkstelling en de binnenlandse vraag zijn voldoende redenen voor de Staat om zich een bijzondere financiële inspanning te getroosten, maar ook om het genot daarvan in de tijd te beperken.

En ce qui concerne les personnes morales de droit public, dont on connaît le difficile équilibre financier, il est important d'une part qu'elles puissent entreprendre ces travaux sans être limitées dans leur accès aux capitaux par des allocations budgétaires. Le droit d'emprunter auprès de tiers (art. 1) est d'autant plus fondé que les travaux agréés doivent pouvoir être amortis sur une période de temps relativement courte. Il est important, d'autre part, qu'elles puissent ne pas avoir à supporter de charges supplémentaires. Ce résultat est atteint par la faculté qui leur est donnée de mettre à charge des locataires l'amortissement de la partie des travaux non subventionnée par les différents pouvoirs publics.

Quant aux locataires sociaux qui ont vu leurs charges locatives augmenter considérablement au cours des dernières années et amputer plus que proportionnellement leurs modestes revenus, il importe :

1. que le bénéfice des subventions de l'Etat et des autres pouvoirs publics leur revienne;
2. que leur loyer ne soit pas affecté par la réduction de consommation d'énergie obtenue;
3. que leur intervention dans l'amortissement qui peut être étalée sur un nombre variable d'années, leur laisse dès la première année au moins, 50 p.c. du bénéfice de l'économie d'énergie.

En vue d'atteindre ces différents objectifs, la proposition s'articule de la façon suivante :

1. Intervention de l'Etat ou d'autres pouvoirs publics :

Pendant une période de deux ans, à partir de l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat intervient à concurrence de 50 p.c. maximum dans le coût des travaux (y compris les frais d'étude). Il peut octroyer des bonifications d'intérêt et accorder sa garantie.

D'autres pouvoirs publics peuvent, le cas échéant, également intervenir (art. 1 et 2).

2. Intervention des locataires :

Les locataires sociaux supportent l'amortissement de l'investissement non pris en charge par les pouvoirs publics. Toutefois, la contribution annuelle des locataires reste limitée à la moitié de la réduction des charges résultant de la réalisation de l'investissement.

Exemple :

Travaux + charges financières actualisées : 48 000 francs
Intervention des pouvoirs publics : 24 000 francs
Montant à amortir par le locataire : 24 000 francs
Charges de chauffage (avant travaux) : 30 000 francs l'an
Charges de chauffage (après travaux) : 22 000 francs l'an

Voor de publiekrechtelijke rechtspersonen, waarvan bekend is dat zij met financiële moeilijkheden te kampen hebben, is het enerzijds van belang dat zij bij de uitvoering van zulke werken niet worden geremd door budgettaire voorzieningen die hun de toegang tot de kapitaalmarkt bemoeilijken. Het recht om leningen bij derden op te nemen (art. 1) is des te meer verantwoord, daar de werken in vrij korte tijd moeten kunnen worden afgeschreven. Anderzijds moet worden voorkomen dat zij bijkomende lasten te dragen krijgen. Dat resultaat wordt bereikt door de mogelijkheid die hun wordt verleend om de aflossing van het gedeelte der werken dat niet door de verschillende openbare besturen wordt gesubsidieerd, te doen dragen door de huurders.

Voor de sociale huurders, wier huurlasten de jongste jaren aanzienlijk zijn gestegen, waardoor hun geringe inkomens meer dan proportioneel zijn gedaald, is het van belang :

1. dat de toelagen van de Staat en van de andere openbare besturen hun ten goede komen;
2. dat de huurprijs niet wordt beïnvloed door de bereikte vermindering van het energieverbruik;
3. dat hun bijdrage in de aflossing, die over een veranderlijk aantal jaren kan worden gespreid, vanaf het eerste jaar niet meer bedraagt dan ten hoogste 50 pct. van de winst die de energiebesparing oplevert.

Om die verschillende doeleinden te bereiken is het voorstel ingericht als volgt :

1. Tegemoetkoming van de Staat of andere openbare besturen :

Gedurende twee jaar, vanaf de inwerkingtreding van de wet, draagt de Staat ten belope van ten hoogste 50 pct. bij in de kosten van de werken (met inbegrip van de studiekosten). Hij kan rentetoeelagen verstrekken en zijn waarborg verlenen.

Andere openbare besturen kunnen in voorkomend geval eveneens een tegemoetkoming verlenen (art. 1 en 2).

2. Bijdrage van de huurders :

De sociale huurders dragen de aflossing van de investering die de overheid niet voor haar rekening neemt. Hun jaarlijkse bijdrage blijft evenwel beperkt tot de helft van de lastenvermindering bereikt door de verrichte investering.

Voorbeeld :

Werken + geactualiseerde financiële lasten : 48 000 frank
Tegemoetkoming van de overheid : 24 000 frank
Bedrag af te lossen door de huurder : 24 000 frank
Verwarmingskosten (voor de werken) : 30 000 frank per jaar
Verwarmingskosten (na de werken) : 22 000 frank per jaar

Contribution annuelle maximum du locataire :

$$\frac{30\,000 - 22\,000}{2} = 4\,000 \text{ francs}$$

Le nombre d'années sur lequel les travaux sont amortis peut varier en fonction du coût total des travaux et charges financières afférentes.

3. Conditions :

Pour pouvoir bénéficier de ces facilités d'investissement, deux formalités seront requises :

a) l'établissement d'un projet :

Ce projet devra avoir été établi par un bureau d'études agréé aux conditions fixées par le Roi.

Cette agrégation portera notamment sur les points suivants :

- la méthodologie du bureau d'études;
- le contrôle des hypothèses de calcul qui permettra d'assurer leur validité et la fiabilité des résultats;
- les hypothèses quant aux charges financières — y compris l'incidence des mesures de stimulation — et augmentations éventuelles du prix de l'énergie à prendre en compte;
- le bureau d'études sera composé d'un personnel qualifié (ingénieurs spécialisés dans les différentes disciplines, notamment chauffage, régulation, isolation...). Il sera à même de résoudre l'ensemble des problèmes : audit, cahiers des charges, appels d'offres, comparaisons d'offres, contrôle et réception des travaux tant au niveau de l'isolation qu'au niveau des installations de chauffage et d'automatisation. Il devra être équipé d'un minimum de matériel permettant de contrôler la bonne réalisation des travaux.

b) l'approbation du projet aux conditions fixées par le Roi :

Le projet devra porter au moins sur les points suivants :

- amélioration de l'enveloppe du bâtiment (parois,...);
- amélioration de l'étanchéité de l'air;
- amélioration de l'installation de chauffage;
- récupération de chaleur;
- application éventuelle de techniques nouvelles (art. 4).

E. POULLET.

**

Jaarlijkse maximumbijdrage van de huurder :

$$\frac{30\,000 - 22\,000}{2} = 4\,000 \text{ frank}$$

Het aantal jaren waarover de werken worden afgeschreven kan verschillen al naar de totale kosten van de werken en de daaraan verbonden financiële lasten.

3. Voorwaarden :

Om in aanmerking te komen voor deze investeringsfaciliteiten, moet worden voldaan aan twee formaliteiten :

a) een plan :

Dit plan moet worden opgemaakt door een adviesbureau toegelaten onder door de Koning te bepalen voorwaarden.

Voor deze toelating zullen o.m. in aanmerking worden genomen :

- de methodologie van het adviesbureau;
- de controle van de wijzen van berekening, ten einde de betrouwbaarheid van de berekeningen en van de resultaten te toetsen;
- de raming van de financiële lasten, met inbegrip van de invloed van de stimuleringsmaatregelen, en de eventuele stijging van de energieprijzen;
- het adviesbureau moet werken met gekwalificeerd personeel (ingenieurs gespecialiseerd in de verschillende vakgebieden, o.m. verwarming, regulatie, isolatie,...). Het bureau moet in staat zijn alle problemen op te lossen : controle van de boekhouding, bestek, offerteaanvragen, vergelijking van de offerten, controle en oplevering van de werken zowel wat betreft de isolering als wat betreft de verwarmingsinstallatie en de automatisering. Het moet beschikken over een minimum aan materieel waarmee de uitvoering van de werken naar behoren gecontroleerd kan worden.

b) Goedkeuring van het plan onder door de Koning te bepalen voorwaarden.

Het plan zal ten minste betrekking hebben op de volgende punten :

- verbetering van het omhulsel van het gebouw (muren, ...);
- verbetering van de dichtheid ten opzichte van de lucht;
- verbetering van de verwarmingsinstallatie;
- terugwinning van warmte;
- eventuele toepassing van nieuwe technieken (art. 4).

**

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE 1^{er}**

En vue de financer les investissements destinés à réaliser des économies d'énergie dans les ensembles d'habitations sociales qu'elles gèrent, les personnes morales de droit public peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires, emprunter auprès de tiers.

ART. 2

Pendant une période de deux ans à partir de l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat intervient dans le coût des travaux, en ce compris les frais d'étude, au maximum à concurrence de 50 p.c. de ce coût. Il peut octroyer une bonification d'intérêts qui ne peut excéder la différence entre le taux du marché et le taux d'inflation. Il peut accorder sa garantie de bonne fin au remboursement en capital et intérêts du solde à charge des personnes morales de droit public. Dans ces limites, le Roi fixe le montant et les modalités de l'intervention de l'Etat, nonobstant toute intervention complémentaire d'autres pouvoirs publics.

ART. 3

§ 1^{er}. Le solde du financement non supporté par les interventions visées à l'article 2 est mis par la personne morale de droit public, à charge des locataires des habitations sociales où l'investissement a été effectué.

§ 2. La contribution annuelle du locataire ne peut excéder 50 p.c. de la réduction de charges résultant de la réalisation de l'investissement.

§ 3. Le Roi fixe le mode de calcul de l'intervention du locataire dans l'amortissement de l'investissement.

§ 4. En cas de changement de locataire, les obligations découlant du présent article sont mises à charge du nouveau locataire.

ART. 4

Le bénéfice des mesures de financement visées aux articles 2 et 3 est réservé à des projets établis par des bureaux d'études agréés et préalablement approuvés.

Le Roi fixe les conditions et modalités de l'agrément des bureaux d'études et les conditions et modalités de cette approbation.

E. POULLET.

VOORSTEL VAN WET**ARTIKEL 1**

Publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen, niettegenstaande andersluidende bepalingen, bij derden leningen aangaan ter financiering van de investeringen gericht op energiebesparing in de volkswoningencomplexen die zij beheren.

ART. 2

Gedurende twee jaren, te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, draagt de Staat bij in de kosten van de werken, met inbegrip van de studiekosten, voor ten hoogste 50 pct. van die kosten. Hij kan een rentevergoeding toekennen, die het verschil tussen de marktprijs en de inflatievoet niet mag overschrijden. Hij kan zijn waarborg van honorering verlenen aan de terugbetaling in kapitaal en rente van het saldo ten laste van de publiekrechtelijke rechtspersonen. Binnen die grenzen bepaalt de Koning, ongeacht de aanvullende bedragen van andere openbare besturen, het bedrag van de staatsbijdrage en de wijze waarop zij wordt verstrekt.

ART. 3

§ 1. De overige kosten, die niet worden gefinancierd uit de bijdragen bedoeld in artikel 2, worden door de publiekrechtelijke rechtspersoon ten laste gebracht van de huurders van de volkswoningen waar de investering is gedaan.

§ 2. De jaarlijkse bijdrage van de huurder mag niet meer belopen dan 50 pct. van de vermindering van de lasten die het gevolg is van de investering.

§ 3. De Koning stelt nadere regels voor de berekening van de bijdrage van de huurder in de aflossing van de investering.

§ 4. In geval van verandering van huurder komen de verplichtingen die uit dit artikel voortvloeien, ten laste van de nieuwe huurder.

ART. 4

De winst die voortkomt van de financieringsmaatregelen bedoeld in de artikelen 2 en 3, wordt uitsluitend aangewend voor projecten die door toegelaten adviesbureaus zijn opge maakt en vooraf zijn goedgekeurd.

De Koning stelt nadere regels voor de toelating van de adviesbureaus en de goedkeuring van de projecten.