

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 février 2007

PROPOSITION DE LOI**complétant le Code des impôts sur
les revenus 1992, en vue de promouvoir
les maisons passives par le biais
d'un prêt hypothécaire vert**(déposée par Mmes Anne-Marie Baeke et
Annemie Roppe, MM. Dirk Van der Maelen,
Luk Van Biesen et Jacques Chabot et Mme
Marie-Christine Marghem)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	13

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 februari 2007

WETSVOORSTEL**tot aanvulling van het Wetboek van
de Inkomstenbelastingen 1992, met
het oog op de promotie van passiefhuizen
middels een groene hypotheeklening**(ingediend door de dames Anne-Marie Baeke
en Annemie Roppe, de heren Dirk
Van der Maelen, Luk Van Biesen en
Jacques Chabot en mevrouw
Marie-Christine Marghem)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	13

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT :</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à accroître l'application du standard de la maison passive lors de la construction, de la transformation ou de la rénovation d'habitations. Les maisons passives sont des habitations dont la consommation d'énergie de chauffage est inférieure de soixante-cinq à nonante pour cent à ce qu'elle est dans les autres habitations.

Elles offrent un confort au moins égal, voire généralement supérieur et, dès lors qu'elles garantissent une facture énergétique peu élevée, elles permettent de récupérer rapidement les investissements complémentaires réalisés en matière d'isolation. La plupart des maîtres d'œuvre ne connaissent toutefois guère cette option et éprouvent des difficultés à emprunter un montant supplémentaire destiné à couvrir le surcoût initial.

L'objectif de la présente proposition de loi est d'attirer l'attention des maîtres d'œuvre sur le concept de maison passive en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un «prêt hypothécaire vert» au moment de l'élaboration des plans de construction et de financement.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt de bredere toepassing van de passiefhuisstandaard bij (ver)nieuwbouw en renovatie van woningen. Passiefhuizen zijn woningen waarin het energieverbruik voor verwarming vijfenzeventig tot negentig procent lager ligt dan bij andere woningen.

Zij bieden minstens hetzelfde, doorgaans zelfs een beter comfort en aangezien ze een lage energiefactuur garanderen, worden de bijkomende investeringen in isolatie snel terugverdiend. De meeste bouwheren zijn evenwel niet vertrouwd met deze optie en hebben problemen om een extra bedrag te ontfangen voor de initiële meerkost.

De bedoeling van dit wetsvoorstel is om middels een «groene hypotheeklening» het passiefhuis in het vizier te brengen van bouwheren, op het moment dat ze bouwplannen en financieringsplannen ontwikkelen.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Si l'on veut maintenir le réchauffement climatique dans certaines limites, les émissions de gaz à effet de serre doivent être réduites de façon draconienne à l'échelle mondiale. Les scientifiques estiment que, dans les pays industrialisés, les réductions devront atteindre cinquante à quatre-vingts pour cent d'ici cinquante à cent ans. Des réductions de cette ampleur imposent une véritable mutation dans le domaine de notre approvisionnement énergétique, mutation qui suppose que l'efficacité énergétique des bâtiments, des appareils, des véhicules et des processus industriels s'améliore de façon drastique, et que l'utilisation des sources d'énergie renouvelables ne cesse d'augmenter. Un tel processus de transition doit également réduire la dépendance de notre société et de notre économie par rapport aux réserves d'énergies fossiles de plus en plus rares et aux fluctuations capricieuses des prix sur les marchés internationaux de l'énergie.

Une telle transition doit non seulement être réalisable sur le plan technique, elle doit également être financable et socialement acceptable. Il serait peu judicieux de prôner des options extrêmement coûteuses et il y a peu de chances que des mesures bouleversant notre mode de vie et/ou nécessitant d'énormes sacrifices par rapport au confort auquel nous nous sommes aujourd'hui habitués, remportent un grand succès. Ce n'est sans doute pas en préconisant la sobriété que l'on parviendra à la nécessaire réduction de la pression environnementale.

Nous devons par ailleurs tout mettre en œuvre pour influencer sur les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre. Si le secteur des transports est un «gros pollueur» notoire, le chauffage des habitations et des bâtiments du secteur tertiaire en est un autre. Ces deux domaines sont chacun responsables de 20% à un quart des émissions de gaz à effet de serre.

Le volume des gaz émis par les transports peut encore être réduit relativement vite. On peut passer à des modes de transport alternatifs. En outre, les véhicules sont remplacés tous les cinq à dix ans par des modèles comparativement plus propres. La rotation du parc automobile est assez rapide.

Dans le cas d'habitations, le renouvellement est beaucoup plus lent. De nombreuses habitations sont occupées pendant plus de cent ans et font l'objet d'une rénovation approfondie tous les 25 ans au maximum. Il

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Om de opwarming van het klimaat binnen beheersbare perken te houden, moeten wereldwijd de emissies van broeikasgassen drastisch worden teruggedrongen. De wetenschappers achten binnen de industrielanden reducties noodzakelijk van vijftig tot tachtig procent binnen vijftig tot honderd jaar. Dergelijke reducties vragen een ware transitie van onze energievoorziening waarbij de energie-efficiëntie van gebouwen, toestellen, voertuigen en industriële processen drastisch dient te verbeteren, terwijl meer en meer gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energiebronnen. Zo'n transitieproces moet onze samenleving en economie ook minder afhankelijk maken van de steeds schaarser worden fossiele energievoorraden en de wispelturige prijschommelingen op de internationale energiemarkten.

Dergelijke transitie moet niet alleen technisch haalbaar zijn, maar ook betaalbaar en maatschappelijk aanvaardbaar. Het heeft weinig zin om extreem dure opties te bepleiten en evenmin mag men succes verwachten van maatregelen die een geheel nieuwe levensstijl opleggen en/of zwaar inhakken op het comfort dat we vandaag gewoon zijn. Men kan soberheid bepleiten, maar daarmee geraak je wellicht niet aan de noodzakelijke vermindering van de milieudruk.

Daarnaast moeten we ook die middelen aanspreken die een effect hebben op de belangrijkste bronnen van broeikasgasemissies. Transport is een bekende «grote vervuiler», maar de verwarming van woningen en gebouwen in de tertiaire sector is van hetzelfde kaliber. Beide nemen elk twintig procent tot een kwart van de broeikasgasemissies voor hun rekening.

De emissies uit transport kunnen nog relatief snel beïnvloed worden. Men kan overstappen op alternatieve vervoersmodi. Voertuigen worden ook om de vijf tot tien jaar vervangen door relatief zuiniger modellen. De «turn-over» van het voertuigenpark verloopt vrij snel.

Bij woningen is de vervanging veel trager. Veel woningen gaan ruim honderd jaar mee en worden hoogstens om de 25 jaar ingrijpend gerenoveerd. Er zijn altijd snelle kleinere maatregelen mogelijk, maar het

est toujours possible de prendre dans le court terme des mesures plus restreintes, mais leur portée écologique sera limitée en conséquence (même si les petits ruisseaux font les grandes rivières).

Si l'on entend réduire radicalement le recours aux combustibles fossiles pour le chauffage domestique, la diminution de la demande de combustible par la réduction des pertes énergétiques constitue la seule option réaliste à long terme. En effet, les biocombustibles ne pourront jamais couvrir entièrement la demande croissante d'énergie. Le chauffage électrique est en outre très inefficace. Si la cogénération – un système de production d'électricité par des microcentrales dans lequel la chaleur résiduelle est récupérée pour chauffer le bâtiment – permet d'augmenter considérablement l'efficacité de la production d'énergie, il vaut toujours mieux prévenir – isoler – que guérir. C'est d'autant plus vrai que l'isolation est particulièrement fiable et relativement bon marché par rapport aux énergies alternatives.

Maisons passives

L'Union européenne compte actuellement près de 10.000 maisons passives. Il s'agit d'habitations extrêmement bien isolées qui, dans des conditions climatiques normales, conservent suffisamment de chaleur grâce à la lumière solaire, à la récupération de chaleur lors du renouvellement mécanique de l'air, à la chaleur corporelle des occupants et aux pertes de chaleur provenant d'appareils électriques. On ne trouve donc ni radiateur, ni autre appareil de chauffage dans une maison passive. Dans cette habitation sans brèches, c'est le ventilateur mécanique qui assure la salubrité de l'air et récupère la chaleur provenant de l'air vicié évacué vers l'extérieur avant de la pulser dans le flux d'air frais entrant. La création d'un climat intérieur sain est du reste l'ambition première des constructeurs de maisons passives.

La consommation énergétique nécessaire pour chauffer une maison passive est de 75% inférieure à celle d'une nouvelle construction traditionnelle et de 90% inférieure à celle d'une habitation plus ancienne. Les maisons passives enregistrent également de meilleures performances que d'autres «maisons basse-énergie». Ces dernières font d'ailleurs l'objet de définitions moins strictes que les maisons passives.

Qui dit moindre consommation énergétique, dit émissions moindres de CO₂ et, partant, frais de chauffage moins élevés; pour une maison passive moyenne, ces frais s'élèvent à 120 euros par an (le prix d'une petite tasse de café par jour).

ecologisch effect is dan ook beperkt (hoewel vele beetjes helpen).

Als men het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming van woningen sterk wil reduceren, dan is de vermindering van de vraag naar brandstof door een vermindering van de energieverliezen de enige realistische optie die op langere termijn stand houdt. Biobrandstoffen kunnen een groeiende energievraag immers nooit helemaal opvangen. Elektrische verwarming is bovendien zeer inefficiënt. Warmtekrachtkoppeling – waarbij via microcentrales stroom wordt geproduceerd en de «restwarmte» gebruikt wordt voor de gebouwenverwarming – kan de efficiëntie van de energievoorziening wel fors verhogen, maar voorkomen – isoleren – blijft altijd beter dan genezen. Dit geldt des te meer daar isolatie relatief goedkoop is ten opzichte van alternatieve energievoorziening en buitengewoon bedrijfszeker.

Passiehuizen

In de Europese Unie staan momenteel bijna 10.000 passiehuizen. Dat zijn zeer goed geïsoleerde woningen die bij normale weersomstandigheden voldoende warm blijven dank zij het zonlicht, de recuperatie van de warmte bij de mechanische luchtverversing, de lichaamswarmte van de bewoners en de warmteverliezen van elektrische apparaten. In zo'n passiehuis vindt men dus geen radiatoren of andere verwarmingstoestellen. De mechanische ventilator die in de woning zonder kieren moet zorgen voor gezonde lucht, neemt de warmte uit de afgevoerde lucht op en geeft die af aan de verse lucht. De creatie van een gezond binnenklimaat is trouwens de eerste ambitie van de passiehuisbouwers.

Het energieverbruik voor de verwarming van een passiehuis is 75 procent minder dan een traditionele nieuwbouw en 90 procent minder dan een oudere woning. Passiehuizen scoren ook beter dan andere «lage energie woningen». Die laatste zijn overigens minder strikt gedefinieerd dan passiehuizen.

Een lager energieverbruik betekent een lagere CO₂-uitstoot en een lagere verwarmingskost; voor een doorsnee passiehuis naar schatting zo'n 120 euro per jaar (de prijs van één kopje koffie per dag).

Lors de la conception et la construction de maisons passives, des logiciels spécifiques permettent de calculer avec précision les performances énergétiques de l'habitation avant et pendant la construction, selon une procédure commune à tous les architectes et ingénieurs européens impliqués dans des projets de maisons passives (c'est le calcul selon le logiciel PHPP). Cette procédure est affinée en permanence au fil des expériences et est adaptée aux divers climats de la zone géographique européenne.

Au niveau européen également, on applique un mode de certification uniforme. Moyennant un dossier bien étayé et les contrôles requis, le maître de l'ouvrage qui investit dans une maison passive peut obtenir un certificat qui lui permettra de prouver aux futurs propriétaires ou occupants du logement qu'ils peuvent réellement compter sur une facture énergétique peu élevée.

Un immeuble répond au standard de la maison passive si les conditions suivantes sont réunies:

- le besoin net en énergie de chauffage, pour une utilisation standard, n'est pas supérieur à 15 kilowatts/heure par mètre carré de surface d'habitation et par an (15 kWh/m² par an);
- lors d'un test d'étanchéité à l'air (réalisé conformément à la norme NBN EN 13829), avec une différence de pression entre l'intérieur du bâtiment et l'extérieur de 50 pascals, la déperdition d'air ne peut pas être supérieure à 60% du volume de l'habitation par heure (l'indice de renouvellement d'air n50 ne peut être supérieur à 0,6/heure).

Le test d'étanchéité à l'air est une mesure, effectuée selon la méthode standard européenne, qui permet de voir si l'habitation n'a pas trop de fissures et de fuites d'air.

À l'heure actuelle, un certificat de maison passive est délivré dans notre pays par deux asbl wallonne et flamande (respectivement «Plate-forme Maison passive asbl» et «vzw *Passiefhuis-Platform*»), qui demandent au maître de l'ouvrage un dossier comprenant des plans d'architecture détaillés, des calculs (selon une méthode prescrite), des photos et des fiches de produits et de systèmes des couches d'isolation des murs, des sols et du toit, des certificats des produits et systèmes utilisés et un rapport du test d'étanchéité à l'air.

Le certificat est commode, dans la mesure où ce document peut soutenir le traitement administratif de subventions, d'avantages fiscaux, d'un financement de tiers et d'autres mesures.

Ontwerp en bouw van passiehuizen worden begeleid door specifieke software waarmee de energieprestatie van de woning vóór en tijdens de bouw nauwgezet wordt berekend. Dit volgens een procedure die alle Europese, bij passiefhuisprojecten betrokken architecten en ingenieurs delen (de zogenaamde PHPP-berekening). Deze procedure wordt – op basis van de toenemende ervaring – steeds verder op punt gesteld en wordt aangepast aan de verschillende klimaten in de Europese regio.

Eveneens op Europees niveau kent men een eenvormige manier van certificering. De bouwheer die investeert in een passiefhuis kan met een toereikend dossier en de nodige controles een certificaat bekomen waarmee hij/zij alle toekomstige eigenaars of bewoners van het pand kan bewijzen dat er wel degelijk een lage energiefactuur mag verwacht worden.

Een gebouw voldoet aan de passiefhuisstandaard als aan volgende eisen wordt voldaan:

- de netto-energiebehoefte voor verwarming bij standaardgebruik is niet groter dan 15 kilowattuur per vierkante meter woonoppervlak en per jaar (15 kWh/m² per jaar);
- bij een luchtdichtheidsproef (overeenkomstig de norm NBN EN 13829) met een drukverschil tussen binnen- en buitenomgeving van 50 pascal is het luchtverlies niet groter dan 60% van het volume van de woning per uur (n50 niet groter dan 0,6/uur).

De luchtdichtheidsproef is een meting volgens Europese standaardmethode waarmee getest wordt of de woning niet teveel kieren heeft.

Momenteel wordt in ons land een certificaat voor passiehuizen uitgereikt door een Vlaamse of Waalse vzw – respectievelijk «vzw Passiefhuis-Platform» en «*Plate-forme Maison Passive asbl*» – die van de bouwheer een dossier vragen met gedetailleerde architectuurplannen, berekeningen (volgens een voorgeschreven methode), fotomateriaal en product- of systeemfiches van isolatielagen van muren, vloeren en dak, certificaten voor aangewende producten en systemen en een verslag van de luchtdichtheidsproef.

Het certificaat is handig, omdat het document de administratieve behandeling van subsidies, fiscale voordelen, derde partij financiering en andere maatregelen kan ondersteunen.

L'approche et la certification européennes génèrent un processus d'apprentissage, dans le cadre duquel des centaines de professionnels et de fabricants, de fournisseurs et d'installateurs de matériaux et de techniques de construction durables peuvent échanger leurs expériences et leurs connaissances et œuvrer ensemble au développement d'un nouveau marché. On a arrêté de réinventer sans cesse l'eau chaude (la énième habitation pilote), mais on peaufine une technologie qui génère du confort, qui épargne l'environnement et qui est financièrement abordable. De cette manière, les fournisseurs de fenêtres, de portes et d'autres sous-systèmes (ventilation, etc.) savent aussi ce que l'on attend d'eux et peuvent d'ailleurs aussi obtenir un certificat, si leur produit est conforme aux exigences du standard de la maison passive. La Commission européenne soutient pleinement cette évolution. Chaque année sont organisées des conférences nationales et internationales où l'on échange et diffuse les expériences.

En Belgique, la construction de maisons passives se limite pour l'instant à quelques dizaines d'unités. Nous pouvons déjà visiter les premières applications dans le secteur tertiaire (bureaux et bâtiments scolaires par exemple). À Mons, on construit les premiers logements sociaux de ce type. Il n'est en effet pas sans importance de savoir que cette technologie est applicable à une large gamme de bâtiments, y compris aux théâtres, infrastructures sportives, halls d'usine, etc. Il ne s'agit pas d'un luxe accessible uniquement à quelques personnes fortunées.

Le coût de construction des maisons passives est environ 15% supérieur à celui d'un autre bâtiment neuf (cela dépend évidemment de ce à quoi l'on compare: des habitations non isolées ou des habitations qui satisfont à une réglementation (plus stricte)). Le surcoût est toutefois souvent davantage lié au type d'habitation qu'au modèle en soi. Pour la construction d'une maison isolée, le coût d'isolation supplémentaire grimpera évidemment plus vite que pour la construction d'une maison mitoyenne. Selon le standard de construction «maison passive», les maisons mitoyennes sont dès lors à peine plus chères. Le coût supplémentaire de la ventilation avec récupération de chaleur est compensé par l'absence d'une autre source de chaleur (ce qui, en outre, fait également gagner de l'espace). En outre, la généralisation de ce type de construction favorisera la concurrence et en réduira donc le surcoût.

Le prix d'une habitation n'est toutefois pas déterminé uniquement par le coût de la construction: il faut également tenir compte des coûts d'utilisation parmi lesquels la facture énergétique se taille la part du lion. La construction d'une maison passive est toutefois un bon

De Europese aanpak en certificering zorgen voor een leerproces waarbij honderden vaklui en producenten, leveranciers en installateurs van duurzame bouwmaterialen en -technieken ervaringen en kennis uitwisselen en samen bouwen aan een nieuwe markt. Men is opgehouden met steeds weer het warm water uit te vinden (de zoveelste demonstratiewoning), maar zet verder de puntjes op de i van een technologie die comfort levert, het milieu spaart én betaalbaar is. Toeleveranciers van ramen, deuren en andere deelsystemen (ventilatie, ...) weten daardoor ook wat van hen verwacht wordt en kunnen overigens ook een certificaat krijgen als hun product tegemoet komt aan de eisen die de passiefhuisstandaard stelt. De Europese Commissie steunt die ontwikkeling voluit. Er worden jaarlijks nationale en internationale conferenties georganiseerd waar men de ervaringen deelt en verder verspreidt.

In België bleef de bouw van passiefhuizen voorlopig beperkt tot enkele tientallen. We kunnen ook al een bezoek brengen aan de eerste toepassingen in tertiaire sector (kantoor- en schoolgebouwen bijvoorbeeld). In Mons worden de eerste sociale woningen gebouwd. Want ook dat is niet onbelangrijk: de technologie is toepasbaar op een breed scala van gebouwen, inclusief theaters, sportinfrastructuur, fabriekshallen, enzovoort. Het is geen luxe die enkel toegankelijk is voor kapitaalkrachtigen.

Passiefhuizen zijn een paar tot vijftien procent duurder in bouwkost dan andere nieuwbouw (het hangt er natuurlijk vanaf met wat men vergelijkt: woningen die niet geïsoleerd zijn of woningen die voldoen aan een (strengere) regelgeving). De meerkost heeft evenwel vaak meer te maken met het type woning, dan met de standaard op zich. Als men een alleenstaande woning bouwt, dan loopt de extra isolatiekost uiteraard sneller op dat bij de bouw van een rijwoning. Rijwoningen volgens de passiefhuisstandaard, zijn dan ook nauwelijks duurder. De extra kosten van de ventilatie met warmterecuperatie worden gecompenseerd door de afwezigheid van een andere verwarmingsbron (overigens wint men daardoor ook aan ruimte). Bovendien zorgt een veralgemening van deze bouwwijze voor concurrentievervalsing zodat er een daling in de meerprijs zal optreden.

Maar de prijs van een woning wordt niet alleen bepaald door de bouwkosten: er zijn ook nog eens gebruikskosten waarbij de energiefactuur zwaar doorweegt. Een passiefhuis betaalt zich dan ook terug. De terugverdientijd wordt vanzelfsprekend bepaald door

investissement. Si la période nécessaire pour bénéficier des retombées positives de ce dernier est évidemment déterminée par l'investissement supplémentaire (et donc par le type d'habitation) et les coûts énergétiques, elle intervient en tous cas dans un délai raisonnable. Si l'on anticipe sur la hausse du coût de l'énergie, la maison passive constitue un pilier supplémentaire de l'épargne-pension.

Les maisons passives sont d'ailleurs souvent construites à partir d'un squelette en bois et contribuent dès lors à l'utilisation de matériaux de construction renouvelables et recyclables. Il est préférable d'utiliser la biomasse pour ce type d'application de haute qualité.

Outre l'utilisation du bois, le maître d'œuvre d'une maison passive ira souvent encore plus loin dans ses investissements écologiques. Bien que cela ne relève pas de la définition de base d'une maison passive, il s'efforcera en général de ramener la consommation énergétique totale (chauffage de l'habitation et eau, appareils électriques) à 45 kWh/m² par an. Les architectes et ingénieurs concernés promeuvent donc également une utilisation rationnelle de l'énergie au sens large.

La famille qui investit dans une maison passive s'intéressera d'ailleurs généralement aussi à cet aspect. Elle conçoit que l'autoapprovisionnement énergétique est du domaine du possible et, le plus souvent, envisagera également dans la foulée d'installer des boilers solaires, des panneaux solaires photovoltaïques, etc.

Les arguments en faveur de la promotion des maisons passives sont donc multiples:

- la réduction exceptionnellement importante de la demande de chaleur (émissions de carbone et utilisation d'énergies fossiles)
- le maintien, voire généralement l'amélioration du confort, la salubrité du climat intérieur et la qualité technique de l'habitation
- l'accessibilité financière
- le certificat uniforme et une procédure efficace utilisée dans toute l'Europe
- la clarté pour le secteur de la construction et les fournisseurs de matériaux de construction qui peuvent vraiment axer leur politique innovatrice sur un standard qui est de plus en plus souvent appliqué dans l'ensemble de l'Europe.

C'est cette uniformité qui nous a incités à opter exclusivement pour les maisons passives plutôt que pour d'autres maisons écoénergétiques pour lesquelles, malgré leurs mérites, il n'existe aujourd'hui aucune

de meerinvestering (en dus door het woningtype) en de energieprijzen, maar ligt in elk geval binnen een redelijke termijn. Als men anticipeert op de stijgende energieprijzen dan is een passiefhuis nog maar eens een pijler onder het pensioensparen.

Overigens, passiefhuizen worden vaak gebouwd met houtskelet constructies en dragen dan ook bij tot het gebruik van hernieuwbare en recycleerbare bouwstoffen. Het is beter om biomassa in dergelijke hoogwaardige toepassing te gebruiken.

Naast het gebruik van hout zal de bouwheer van een passiefhuis vaak nog verder gaan in zijn milieugerichte investeringen. Hoewel het niet tot de basisdefinitie van een passiefhuis behoort, wordt er in het algemeen naar gestreefd het totale energiegebruik (verwarming van woning én water, elektrische apparaten) terug te brengen tot 45 kWh/m² jaar. De betrokken architecten en ingenieurs promoten rationeel energiegebruik dus ook in bredere zin.

Het gezin dat in een passiefhuis investeert, zal daar overigens meestal ook op in gaan. Men voelt aan dat de zelfvoorziening van energie binnen het bereik ligt en overweegt vervolgens meestal ook meteen de installatie van zonneboilers, fotovoltaïsche zonnepanelen en dergelijke.

Er zijn dus meerdere argumenten om de passiefhuizen te promoten:

- de buitengewoon grote reductie van de warmtevraag (koolstofemissies en gebruik van fossiele brandstoffen)
- het behoud en meestal zelfs de verbetering van het comfort, de gezondheid van het binnenklimaat en de technische kwaliteit van de woning
- betaalbaarheid
- het eenduidig certificaat en een werkende procedure die in geheel Europa wordt gebruikt
- duidelijkheid voor de bouwsector en toeleveranciers van bouwmaterialen die hun innovatief beleid effectief kunnen richten op een standaard die in geheel Europa steeds meer wordt toegepast

Het is de eenduidigheid die de indieners van dit wetsvoorstel exclusief laat kiezen voor passiefhuizen en niet voor andere «lage energiewoningen» waar – ondanks hun verdienste – vandaag geen procedures op punt

procédure de certification. D'ailleurs, l'économie d'énergie qu'elles génèrent est moins importante. Le standard de la maison passive est une technologie qui présente également l'avantage de garantir la salubrité du climat intérieur et d'apporter de la clarté à un secteur de la construction qui innove.

Compte tenu du prix acceptable de ce type d'habitation (surtout si l'on prend en compte la consommation énergétique), il est inutile de prévoir des subventions importantes pour convaincre le consommateur soucieux de l'environnement. Il s'agit toutefois d'une technologie encore trop peu connue.

On peut organiser des campagnes générales de sensibilisation pour attirer l'attention sur ce concept, mais il est plus important d'informer les gens au moment où ils vont choisir l'habitation à construire. Non seulement l'objet, mais aussi le moment de la communication est important. Au début d'un projet, le maître de l'ouvrage s'adresse en premier lieu aux architectes, entrepreneurs de la construction et aux banques, ces dernières l'informant des possibilités de financement...

Dans la présente proposition de loi, nous essayons d'associer les banques à la promotion du concept de maison passive. Si, lors de la présentation des prêts hypothécaires, les banques attirent l'attention sur la possibilité de bénéficier d'un taux fiscalement intéressant pour la construction d'une maison passive, de nombreux clients seront sans doute plus enclins à envisager cette option.

Il va sans dire que, dans ce cas, il faudra pouvoir mettre à la disposition des futurs bâtisseurs une bonne documentation sur les maisons passives. Cette documentation existe. Elle est en effet déjà offerte par les asbl susmentionnées. En créant la formule du «prêt hypothécaire vert», c'est-à-dire un prêt hypothécaire assorti d'un bonus fiscal pour les maîtres de l'ouvrage qui optent pour une maison passive, les pouvoirs publics mettraient également en évidence leur intérêt pour cette technologie. Ce sont en effet les pouvoirs publics, et non la banque, qui octroient un bonus.

Fiscalité et consommation d'énergie dans les habitations

La loi-programme du 27 décembre 2004 (publiée au *Moniteur belge* du 31 décembre 2004) a modifié les règles fiscales propres aux biens immeubles, surtout en ce qui concerne l'habitation unique du contribuable.

staan om deze te certificeren. Overigens besparen deze laatste minder op energiegebruik. De passiefhuisstandaard heeft als technologie ook het voordeel dat een gezond binnenklimaat wordt gegarandeerd en duidelijkheid verschaft voor een innovatieve bouwsector.

Omdat de prijs van zo'n woning goed meevalt (vooral als men het energiegebruik in rekening brengt), is een zware subsidieregeling niet nodig om een milieubewuste consument te overtuigen. Maar het gaat alsnog om technologie die maar weinig mensen kennen.

Men kan algemene sensibiliseringscampagnes opzetten om het concept onder de aandacht te brengen, maar belangrijker is het om de mensen te informeren op het moment dat ze gaan kiezen welke woning ze willen bouwen. Het is niet alleen belangrijk wat je communiceert, ook wanneer je iets communiceert. Een bouwheer stapt in het begin van de planning in eerste instantie naar architecten, bouwondernemers en banken. Deze laatste om zich te informeren over financieringsmogelijkheden...

In dit wetsvoorstel proberen we de banken een rol te laten spelen in de promotie van het passiefhuisconcept. Als de banken bij de toelichting van hypotheekleningen de aandacht vestigen op een fiscaal gunsttarief voor passiefhuizen, dan zal dat wellicht bij vele klanten de aanzet zijn om deze optie te bekijken.

Het spreekt vanzelf dat goede documentatie over passiefhuizen dan beschikbaar moet zijn. Maar die is er. Daar zorgen vandaag de hierboven vermelde vzw's al voor. Een «groene hypotheeklening», t.t.z. een hypotheeklening met een fiscale bonus voor bouwheren die voor een passiefhuis kiezen demonstreert tegelijk het vertrouwen van de overheid in deze technologie. Het is overigens de overheid en niet de bank die een bonus geeft.

Fiscaliteit en energiegebruik in woningen

De programmawet van 27 december 2004 (gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 31 december 2004) veranderde de fiscale regels eigen aan onroerende goederen, vooral wat betreft de enige woning van de belastingplichtige.

En introduisant la «déduction pour habitation unique», le législateur souhaitait simplifier le traitement fiscal des prêts hypothécaires et inciter les jeunes à acheter leur propre logement.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, celui qui conclut un emprunt hypothécaire en vue d'acheter ou de conserver son habitation unique a le droit de déduire de l'ensemble de ses revenus imposables les dépenses liées à cet emprunt, à savoir:

- les intérêts;
- les amortissements de capital;
- les primes d'assurance-vie servant à garantir ou reconstituer l'emprunt (par exemple, l'assurance solde restant dû).

Ces dépenses sont déductibles avec un maximum de 1500 euros avant indexation (1920 euros pour l'exercice d'imposition 2007) par contribuable et par an.

Ce plafond peut être relevé de 500 euros (640 euros au cours de l'exercice d'imposition 2007) durant les dix premières années du prêt et de 50 euros (60 euros au cours de l'exercice d'imposition 2007) si le contribuable a trois enfants ou plus. (Ces deux majorations ne sont plus applicables lorsque le contribuable est propriétaire d'une seconde résidence).

Par «habitation unique», on entend la seule habitation dont le contribuable est propriétaire (possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier) et qu'il occupe personnellement. Ces conditions doivent être respectées au 31 décembre de l'année de conclusion du contrat d'emprunt, mais pas nécessairement au-delà de cette date: dès que la déduction pour habitation est acquise, elle l'est définitivement. Il n'est pas tenu compte des habitations dont le particulier est copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage.

La déduction pour habitation unique est intéressante fiscalement car l'exonération est calculée au taux d'imposition marginal, c'est-à-dire celui applicable à la tranche la plus élevée des revenus (par exemple: 1920 euros x 50% = 960 euros d'économie d'impôt).

À ce jour, cette mesure fiscale ne comporte donc pas de critère à caractère écologique. L'emprunt hypothécaire n'est nullement modulé en fonction du type d'habitation pour laquelle il est sollicité. Les habitations écoénergétiques et énergivores sont traitées sur un pied d'égalité et le choix du particulier n'est donc pas orienté dans l'une ou l'autre direction.

Met de introductie van de «aftrek voor enige woning» wou men de fiscale behandeling van de hypothecaire leningen vereenvoudigen en jongeren ertoe aanzetten hun eigen huis te kopen.

Sinds 1 januari 2005 heeft degene die een hypothecaire lening afsluit met het oog op het kopen of behouden van zijn enige woning, het recht om de uitgaven verbonden aan deze lening af te trekken van het geheel van zijn belastingsinkomsten namelijk:

- de interesten van de hypothecaire lening;
- de kapitaalaflossingen van de hypothecaire lening;
- de premies voor de levensverzekering die dient om de lening te waarborgen of weder samen te stellen (bijv. schuldsaldoverzekering).

Deze uitgaven zijn aftrekbaar met een maximum van 1500 euro vóór indexering (1920 euro in aanslagjaar 2007) per belastingplichtige en per jaar.

Dit plafond kan worden vermeerderd met 500 euro (640 euro in aanslagjaar 2007) gedurende de eerste 10 jaar van de lening, en met 50 euro (60 euro in aanslagjaar 2007) wanneer de belastingplichtige drie of meer kinderen heeft. (Deze twee vermeerderingen zijn niet meer van toepassing zodra de belastingplichtige eigenaar wordt van een tweede woning).

Met «enige woning» wordt bedoeld de enige woning waarvan de belastingplichtige eigenaar is (bezitter, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker) en die hij persoonlijk bewoont. Deze voorwaarden moeten nageleefd zijn op 31 december van het jaar van sluiting van de lening, maar niet noodzakelijk na die datum: zodra de aftrek voor woning verkregen is, is ze definitief verworven. Er wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan de particulier, door erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is.

De aftrek voor enige woning is fiscaal interessant want de vrijstelling gebeurt tegen de marginale aanslagvoet, dat wil zeggen die welke van toepassing is op de hoogste schijf van de inkomsten (bijv. : 1920 euro x 50% = 960 euro belastingbesparing).

Tot vandaag zit er in deze fiscale maatregel dus geen ecologisch geïnspireerd criterium. Op geen enkele manier wordt een hypothecaire lening anders gewaardeerd op basis van het type woning waarvoor de lening wordt aangevraagd. Energiezuinige en energieverspillende woningen krijgen dezelfde behandeling en de keuze van de particulier wordt dus ook niet gestuurd in één of andere richting.

Notre proposition prévoit un bonus fiscal pour les nouvelles constructions et les rénovations, bonus qui va (beaucoup) plus loin que ce que prescrivent les réglementations régionales en matière de prestations énergétiques. Nous prévoyons un relèvement de 500 euros du montant maximal déductible lorsque l'emprunt hypothécaire est affecté à une habitation qui satisfait au standard de la maison passive. Pour satisfaire à ces normes, il faut joindre à la déclaration fiscale le certificat de maison passive. Ce certificat est délivré à la clôture des travaux de construction (achèvement de l'enveloppe du bâtiment) par des organisations ou des institutions agréées.

Les emprunts sont contractés au début des travaux et, dans de nombreux cas, le certificat n'est donc pas encore disponible lors de la première déclaration pouvant faire l'objet d'une déduction fiscale. Afin d'éviter une procédure administrative compliquée et de ne pas trop léser les précurseurs qui ont déjà construit une maison passive couverte par un emprunt, le bonus supplémentaire n'est accordé qu'à partir de l'année (période imposable) au cours de laquelle le certificat a été délivré. On peut difficilement prévoir une déduction fiscale sur la base d'intentions ou l'assortir d'un effet rétroactif.

Nous estimons que la marge financière supplémentaire offerte par le bonus de 500 euros devrait permettre de couvrir par un emprunt le surcoût lié à l'investissement.

L'article 2 de la proposition de loi définit la «maison passive» en reprenant, conformément à la procédure européenne, les critères de base élémentaires, qui figurent également dans les certificats qui sont délivrés.

Nous conférons au Roi le pouvoir de définir les formalités à remplir pour bénéficier du bonus supplémentaire. Il appartient à cet égard au Roi de fixer les modalités relatives au certificat à joindre à la déclaration fiscale, à la teneur et à la forme de celui-ci ainsi qu'à l'agrément des organisations et des organismes habilités à délivrer ce certificat.

En Belgique, le pouvoir d'imposer des exigences en matière de performance énergétique des habitations appartient aux régions. Celles-ci sont également tenues de transposer et d'appliquer la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Ce sont également les régions qui, dans le cadre de leurs compétences, ont fixé le standard de la maison passive et agréé des organismes pour la certification. Pour ce qui est de la teneur du certificat et de l'agrément des

In dit wetsvoorstel voorzien we een fiscale bonus voor (ver)nieuwbouw en renovatie waar men (veel) verder gaat dan wat de energieprestatieregelgeving van de gewesten voorschrijft. We voorzien een verhoging van het maximum aftrekbaar bedrag met 500 euro, als de hypotheeklening moet dienen voor een woning die voldoet aan de passiefhuisstandaard. Men voldoet aan die standaard als men bij de belastingaangifte het passiefhuis-certificaat kan toevoegen. Dit certificaat wordt afgeleverd bij de beëindiging van de bouwwerken (afwerking van de buitenschil) door daartoe erkende organisaties of instellingen.

Leningen worden aangegaan bij het begin van de werken en het certificaat is dus in veel gevallen nog niet beschikbaar bij de eerste aangifte die in aanmerking komt voor een fiscale aftrek. Om een ingewikkelde administratieve procedure te vermijden en om de voorlopers die reeds een bestaand passiefhuis hebben gebouwd waarvoor een lening loopt niet te veel te benadelen, wordt de extra bonus pas toegekend vanaf het jaar (belastbaar tijdperk) dat het certificaat wordt afgeleverd. Men kan moeilijk een fiscale aftrek voorzien op basis van intenties of met terugwerkende kracht.

De extra bonus van 500 euro zou volgens de indieners voldoende extra financiële ruimte moeten bieden om de meerkost aan investering bijkomend te kunnen ontenen.

In artikel 2 van het wetsvoorstel worden voor de definitie van «passiefhuis», overeenkomstig de Europese procedure, de elementaire basiscriteria overgenomen die ook terug te vinden zijn in de afgeleverde certificaten.

We voorzien dat de Koning nader preciseert welke formaliteiten moeten vervuld worden voor het verkrijgen van de extra bonus. Daarbij dient de Koning nadere regels te stellen met betrekking tot het bij de belastingaangifte toe te voegen certificaat, de inhoud en vorm daarvan en de erkenning van organisaties en instellingen die certificaten kunnen afleveren.

In België zijn het de gewesten die bevoegd zijn voor het opleggen van energieprestatie-eisen voor woningen. Zij dienen ook de Europese richtlijn met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen om te zetten en toe te passen. Het zijn de Gewesten die binnen hun bevoegdheden ook de passiefhuisstandaard hebben vastgelegd en organisaties hebben erkend voor de certificering. Hij lijkt voor de hand te liggen dat in het kader van deze wet, voor wat betreft de inhoud van het

organismes de certification, il paraît dès lors logique que, dans le cadre de la loi proposée, on renvoie à la réglementation et aux arrêtés des régions en la matière.

certificaat en de erkenning van certificeringsorganisaties wordt verwezen naar de regelgeving en besluiten van de gewesten terzake.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
Luk VAN BIESEN (VLD)
Jacques CHABOT (PS)
Marie-Christine MARGHEM (MR)

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

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 117 du Code des impôts sur les revenus 1992, abrogé par la loi du 28 décembre 1992, est rétabli dans la rédaction suivante:

«Art. 117. — Le montant visé à l'article 115, 6°, est majoré de 640 euros (montant de base: 500 euros) à partir de la période imposable pendant laquelle le contribuable dispose d'un certificat délivré par une organisation ou un organisme agréé, attestant que l'habitation satisfait aux conditions suivantes:

- la demande énergétique totale pour le chauffage des locaux et le refroidissement doit rester limitée à 15 kWh/m² de superficie au sol climatisée;
- en cas de test d'étanchéité à l'air (conformément à la norme NBN EN 13829) avec une différence de pression de 50 pascals entre l'intérieur et l'extérieur, la perte d'air n'est pas supérieure à 60% du volume de l'habitation par heure (n50 non supérieur à 0,6/heure).

Le Roi fixe les conditions et les modalités d'application de la majoration visée à l'alinéa 1^{er}. Plus particulièrement, le Roi fixe les modalités relatives au certificat à joindre à la déclaration fiscale, au contenu et à la forme de ce certificat et à l'agrément des organisations et organismes habilités à délivrer ces certificats.».

Art. 3

Le Roi fixe, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

14 décembre 2006

WESTVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 117 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, opgeheven bij de wet van 28 december 1992 wordt hersteld als volgt:

«Art. 117. — Het in artikel 115, 6°, vermelde bedrag wordt verhoogd met 640 euro (basisbedrag 500 euro) vanaf het belastbaar tijdperk waarin men over een certificaat beschikt, afgeleverd door een erkende organisatie of instelling, waaruit blijkt dat de woning voldoet aan volgende voorwaarden:

- de totale energievraag voor ruimteverwarming en koeling moet beperkt blijven tot 15 kWh/m² geklimatiseerde vloeroppervlakte;
- bij een luchtdichtheidsproef (overeenkomstig de norm NBN EN 13829) met een drukverschil tussen binnen- en buitenomgeving van 50 pascal is het luchtverlies niet groter dan 60% van het volume van de woning per uur (n50 niet groter dan 0,6/uur).

De Koning bepaalt de voorwaarden en de wijze waarop de in het eerste lid vermelde verhoging wordt toegepast. Meer bepaald stelt de Koning de nadere regels met betrekking tot het bij de belastingaangifte toe te voegen certificaat, de inhoud en vorm daarvan en de erkenning van organisaties en instellingen die certificaten kunnen afleveren.».

Art. 3

De Koning stelt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de datum vast waarop deze wet in werking treedt.

14 december 2006

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
 Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
 Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
 Luk VAN BIESEN (VLD)
 Jacques CHABOT (PS)
 Marie-Christine MARGHEM (MR)