

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

3 juin 2022

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à simplifier et à stimuler
les travaux d'efficacité énergétique
dans les immeubles à appartements
en copropriété forcée**

TEXTE ADOPTÉ

PAR LA COMMISSION
DE L'ÉNERGIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU CLIMAT

Voir:

Doc 55 **2202/ (2020/2021)**:

001: Proposition de résolution de M. Verduyckt.

002 et 003: Amendements.

004: Rapport.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

3 juni 2022

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot vereenvoudiging en stimulering
van energetische ingrepen
in appartementsgebouwen
in gedwongen mede-eigendom**

TEKST AANGENOMEN

DOOR DE COMMISSIE
VOOR ENERGIE, LEEFMILIEU EN
KLIMAAT

Zie:

Doc 55 **2202/ (2020/2021)**:

001: Voorstel van resolutie van de heer Verduyckt.

002 en 003: Amendementen.

004: Verslag.

07179

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
Vooruit	: Vooruit
Les Engagés	: Les Engagés
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigegekleurig papier)

LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS,

A. vu les objectifs climatiques de la Belgique fixés dans le cadre de l'Accord de Paris et les objectifs européens en matière de climat et d'énergie traduits dans le Plan national Énergie-Climat;

B. vu les auditions qui se sont tenues le 8 mars 2022 au sein de la Commission de l'Énergie, de l'Environnement et du Climat;

C. vu l'importance que revêtent les investissements en matière d'efficacité énergétique dans les immeubles;

D. vu le contexte très différent dans lequel les interventions énergétiques sont réalisées dans les copropriétés en comparaison avec les habitations individuelles;

E. vu les travaux d'entretien qui devraient être effectués dans de nombreux immeubles à appartements et le mauvais état architectural et énergétique dans lequel ils se trouvent souvent;

F. vu la nécessité de transparence quant à l'état (énergétique) de l'immeuble et les interventions nécessaires en vue d'améliorer la qualité de l'habitat et les performances énergétiques;

G. vu le manque de connaissances techniques et d'expertise des associations de copropriétaires (ACP) et des syndicats concernant les interventions énergétiques (de grande envergure);

H. vu les difficultés rencontrées pour parvenir à des décisions (en matière d'investissement) dans le cadre d'une copropriété;

I. vu le fait que les interventions énergétiques sont souvent onéreuses, que la réserve constituée est insuffisante et que les moyens dont disposent les membres de l'ACP ne suffisent pas toujours;

J. considérant qu'il existe déjà aujourd'hui des produits financiers destinés aux ACP et que des développeurs tiers (des sociétés de services énergétiques ou *Energy Service Companies*, ESCO) sont disposés à préfinancer des mesures d'économies d'énergie avec un délai de récupération pour les copropriétés, mais que ce marché présente encore un potentiel de croissance considérable;

K. vu la réglementation PEB₁ modifiée le 7 mai 2021 concernant les parties communes au niveau flamand;

L. vu le document politique intitulé "Scénarios pour une Belgique climatiquement neutre à l'horizon 2050", une étude réalisée par Climact et VITO et présentée

DE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS,

A. gelet op de Belgische klimaatdoelstellingen in het kader van het Akkoord van Parijs en de Europese klimaat- en energiedoelstellingen die vertaald worden in het Nationaal Energie- en Klimaatplan;

B. gelet op de hoorzittingen gehouden op 8 maart 2022 in de Commissie voor Energie, Leefmilieu en Klimaat;

C. gelet op het belang van investeringen in de energie-efficiëntie van gebouwen;

D. gelet op de aanzienlijk verschillende context waarin energetische ingrepen bij mede-eigendom gebeuren in vergelijking met eengezinswoningen;

E. gelet op het achterstallige onderhoud in vele appartementsgebouwen en de slechte bouwkundige en energetische staat waarin ze zich vaak bevinden;

F. gelet op de noodzaak aan transparantie over de (energetische) staat van het gebouw en de benodigde ingrepen om de woonkwaliteit en energieprestaties te verbeteren;

G. gelet op het gebrek aan technische kennis en expertise bij verenigingen van mede-eigenaars (VME's) en syndici voor (diepgaande) energetische ingrepen;

H. gelet op de moeilijkheden om tot (investerings) beslissingen te komen in een mede-eigendom;

I. gelet op het feit dat energetische ingrepen vaak duur zijn, dat de opgebouwde reserve onvoldoende is en de financieringscapaciteit van de leden van de VME niet altijd volstaat;

J. gelet op het feit dat er vandaag al financiële producten voor VME's bestaan en dat derdenpartijontwikkelaars (*Energy Service Companies*, ESCO's) bereid zijn energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd voor te financieren voor mede-eigendommen, maar dat die markt nog veel groeipotentieel heeft;

K. gelet op de op 7 mei 2021 gewijzigde EPC-regeling voor gemeenschappelijke delen op Vlaams niveau;

L. gelet op het beleidsdocument "Scenario's voor een koolstofarm België tegen 2050", een studie van Climact en VITO die in juni 2021 in het Federaal Parlement werd

au Parlement fédéral en juin 2021 qui souligne également l'importance des investissements dans le secteur immobilier;

M. considérant que l'accord sur l'énergie conclu par le gouvernement fédéral le 18 mars 2022 stipule que l'on examinera s'il est possible d'approuver à la majorité simple des décisions portant sur des travaux de rénovation énergétique dans les immeubles à appartements et similaires,

DEMANDE AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL:

1. d'examiner si la modification du processus décisionnel des ACP pour prévoir un vote à la majorité simple pour les travaux d'efficacité énergétique stimulerait la réalisation des travaux de cette nature, compte tenu des répercussions et des effets de l'abaissement, réalisé en 2019, de la majorité requise de trois quarts à deux tiers pour certains travaux (énergétiques) et des répercussions financières pour les copropriétaires;

2. de prendre les initiatives nécessaires pour simplifier le processus décisionnel au sein des ACP, afin d'accélérer les travaux d'efficacité énergétique dans l'immeuble;

3. de se concerter avec les Régions pour déterminer à quel(s) niveau(x) il est possible d'envisager d'éventuels systèmes ou mécanismes visant à épauler et accompagner les ACP par le biais d'audits énergétiques axés sur les pertes d'énergie, la gestion du chauffage ou les investissements énergétiques ou par l'établissement de pondérations des gains énergétiques entre les différents occupants, et comment mettre ces systèmes ou mécanismes en oeuvre;

4. de préciser dans la loi que l'ACP est habilitée à conclure un contrat de prêt d'argent pour financer la réalisation de travaux d'efficacité énergétique dans les parties communes;

5. d'élaborer les critères applicables aux immeubles à appartements en copropriété qui seront tenus de travailler avec un plan pluriannuel établi sur la base de l'état énergétique et architectural de l'immeuble et offrant de la transparence sur les investissements nécessaires, l'entretien planifié et la stratégie financière, le montant du capital de réserve étant ensuite fixé en fonction de l'estimation des coûts prévus dans le plan pluriannuel, pour que les investissements durables à long terme soient pris en compte et que les candidats à la propriété bénéficient d'une transparence totale à cet égard lors de l'achat du bien immobilier;

6. d'examiner en coopération avec les entités fédérées et avec le secteur, quels sont les obstacles légaux qui

voorgesteld waar ook het belang van investeringen in de bouwsector naar voren komt;

M. gelet op de volgende passage van het energieakkoord dat de federale regering sloot op 18 maart 2022: "Er wordt onderzocht of bij appartementsgebouwen en dergelijke, energetische renovatiebeslissingen kunnen worden goedgekeurd bij gewone meerderheid."

VERZOEKT DE FEDERALE REGERING:

1. te onderzoeken of de aanpassing van het VME beslissingsproces naar een gewone meerderheid bij energetisch batige ingrepen deze ingrepen stimuleert, rekening houdend met de impact en effecten van de eerdere verlaging van de vereiste meerderheid van drievierde naar tweederde voor bepaalde (energetische) ingrepen, ingevoerd in 2019, en de financiële impact op de mede-eigenaars;

2. de nodige initiatieven te nemen om de beslissingsprocedure binnen VME's te vereenvoudigen teneinde energetisch batige ingrepen in het gebouw te versnellen;

3. te overleggen met de gewesten om na te gaan op welk niveau of welke niveaus bijkomend onderzoek naar systemen van ontzorging of begeleidingsmechanismen in de vorm van een energieaudit rond energieverliezen, verwarmingsbeheer, energetische investeringen of verrekeringen van energiewinsten tussen bewoners kan worden uitgerold, en aan dat onderzoek ook uitvoering te geven;

4. te verduidelijken in de wet dat de VME bevoegd is een overeenkomst van geldlening aan te gaan voor energetisch batige ingrepen in de gemeenschappelijke delen;

5. de criteria uit te werken voor die appartementsgebouwen in mede-eigendom waarvoor het verplicht zal worden met een meerjarenplan te werken dat is opgesteld op basis van de energetische en bouwkundige staat van het gebouw en transparantie biedt over de nodige investeringen, het geplande onderhoud en de financiële aanpak en waarbij vervolgens de omvang van het reservekapitaal gekoppeld wordt aan de geraamde kosten in het meerjarenplan zodat duurzame lange termijninvesteringen in rekening worden gebracht en (potentiële) eigenaars bij aankoop van het pand hierover de volledige transparantie hebben;

6. te onderzoeken in samenwerking met de deelstaten en met de sector, welke wettelijke drempels het

freinent les ACP dans leur volonté d'améliorer l'efficacité énergétique de leur immeuble en copropriété, et d'examiner, en concertation, si des dispositions réglementaires pourraient permettre d'établir une pondération des économies entre les propriétaires par le biais de la facture énergétique;

7. de soumettre le résultat de la présente résolution au Parlement fédéral sous la forme d'un rapport;

8. d'élaborer, en concertation avec le secteur, des dossiers d'information et des modules de formation à destination des syndic ou des ACP afin de les soutenir dans la réalisation de projets de rénovation énergétique pour copropriétés.

overgaan tot energetische ingrepen in de eigendommen van VME's bemoeilijken en in overleg te bekijken of wettelijke regelingen mogelijk zijn om besparingen via de energiefactuur tussen eigenaars onderling te verrekenen;

7. het resultaat van deze resolutie voor te leggen in een rapport aan het Federaal Parlement;

8. in overleg met de sector informatie- en vormingspakketten uit te werken voor syndici of VME's om hen te ondersteunen bij het opzetten van energetische renovatieprojecten voor mede-eigendommen.