

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 7 JUILLET 1927

Rapport de la Commission des Finances, chargée de l'examen du Projet de loi autorisant la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché à émettre un emprunt au capital nominal de 110 millions de francs, en vue de la réalisation de son objet.

(Voir les n°s 194, 236 et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 29 juin et 7 juillet 1927 ; le n° 181 du Sénat.)

Présents : MM. LAFONTAINE, président ; COOLS, le baron DELVAUX DE FENFFE, PIERLOT, RONVAUX, VAN OVERBERGH et MOYERSOEN, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

La crise financière a exercé une répercussion fâcheuse sur l'intervention du Gouvernement dans la lutte contre la crise des logements et l'a mis dans l'impossibilité de consentir les sacrifices nécessaires au développement des habitations à bon marché. Il n'a pu continuer à faire les avances considérables que les budgets des années antérieures allouaient à la Société Nationale.

Déjà dès 1924, le Gouvernement avait fait appel à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite pour se procurer les capitaux les plus nécessaires au maintien de l'activité de la Société Nationale.

Sur un total de 611,000,000 de francs avancés au 31 décembre par l'Etat à celle-ci, 190 millions lui ont été fournis par la Caisse d'Epargne.

Le budget de 1927 prévoit 50 millions d'avances nouvelles, c'est encore la Caisse d'Epargne qui fournit les fonds.

Aujourd'hui, le Gouvernement propose d'autoriser la Société Nationale à lancer elle-même un emprunt.

Avant d'examiner le projet, il importe de résumer en quelques traits la politique suivie en Belgique pour favoriser la multiplication des logements et d'en indiquer les résultats.

Cette politique présente trois formes essentielles :

1° La construction à l'intervention de la Société Nationale;

2° L'encouragement de l'initiative privée par des primes;

3° Le crédit à l'initiative privée par l'intervention de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite.

Ces trois formes se complètent d'ailleurs, la suppression de l'une d'entre elles empêcherait les deux autres de produire leurs pleins effets.

I. — SOCIÉTÉ NATIONALE.

Les 611,000,000 francs prêtés à la Société Nationale ont permis de faire des avances à 252 sociétés agréées. Celles-ci ont construit 31,352 logements répartis dans 361 communes, dont 24,319 maisons et 7,033 appartements.

Les prêts à la Société Nationale se font au taux très modique de 2 p. c. et sont remboursables en 66 annuités de 2,75 p. c.

La différence entre l'intérêt que paie l'Etat pour ses emprunts et celui qu'il perçoit, lui impose donc une charge très lourde.

II. — LES PRIMES :

A. — *Primes à la vente et primes compensatoires.* — Elles ont pour objet exclusif de faciliter la vente des maisons construites par les sociétés agréées afin de permettre à celles-ci de disposer du produit des ventes en vue de l'érection de nouvelles constructions.

4,784 propositions de ventes avaient été agréées par la Société Nationale fin janvier dernier, 4,122 ventes avaient été effectuées. Le montant des primes ordinaires, allouées par l'Etat sur les ventes effectuées, s'élève à 11,700,000 francs, soit une moyenne de 2,800 francs par vente.

Les ventes procurent à la Société Nationale 90,000,000 de francs, soit à 10,000,000 de francs près, le produit net de l'emprunt proposé.

Les primes compensatoires couvrent simplement les frais d'enregistrement et de transcription; elles ont donc pour résultat de procurer à l'acquéreur la gratuité de l'acte de vente, sauf en ce qui concerne les honoraires du notaire.

B. — *Primes à la construction.* — Elles ont pour objet d'encourager les personnes peu aisées qui possèdent quelques ressources à se construire

elles-mêmes une maison sans l'intervention de la Société Nationale. Le nombre des primes a été porté à 18,000. 10,000 ont été liquidées; l'ensemble de la dépense est évalué à 45,000,000 de francs.

III. — CAISSE GÉNÉRALE D'ÉPARGNE ET DE RETRAITE. Son rôle a été et reste considérable, on ne saurait trop le mettre en relief.

La loi de 1889 a autorisé la Caisse d'Épargne à remplacer une partie de ses fonds disponibles en prêts pour la construction ou l'achat d'immeubles destinés à l'habitation ouvrière.

Avant-guerre, 131 sociétés de crédit et 36 sociétés immobilières avaient reçu en prêt de la Caisse d'Épargne, 103 millions de francs.

Ces sommes considérables pour l'épargne avaient permis à 57,500 ouvriers de devenir propriétaires de leur maison.

Cette action s'est magnifiquement amplifiée après guerre.

Au 9 juin dernier, 160 sociétés de crédit et 42 sociétés de construction étaient agréées par la Caisse; elles avaient reçu 453,000,000 de francs d'avances; le nombre de maisons acquises ou construites à leur intervention s'élève à 118,544.

C'est par le crédit que leur consentent les sociétés agréées par la Caisse d'Épargne, que la plupart des bénéficiaires des primes à la vente et à la construction ont pu acquérir une maison.

En résumé :

Société Nationale : 31,352 logements. Avances de l'Etat : . . . fr.	611,000,000
Perte sur différence d'intérêt : 3 à 4 p. c.	
Primes de vente : 4,128 logements, dépense à fonds perdus :	11,700,000
Primes à la construct. : 18,000 — — — — —	45,000,000
Caisse Générale d'Épargne et de Retraite : 118,544 maisons, avance récupérable sans perte d'intérêts.	453,000,000

Ni le principe, ni la formule de l'emprunt n'ont donné lieu à observations au sein de la Commission.

L'emprunt sera vraisemblablement du type 6 p. c. Il ne pourra dépasser 6 p. c., dit l'article 1^{er}.

Cette limitation est inutile; il faut choisir le type qui permet une émission à un taux très rapproché du pair, c'est de bonne politique financière; elle rend la souscription éventuelle avantageuse.

L'emprunt sera exempt de tout impôt cédulaire tant sur les coupons que sur la prime éventuelle de remboursement. Il sera remboursable en soixante-six ans.

La charge de l'emprunt incombera à l'État; la Société Nationale lui bonifiera 66 annuités de 3.50 p. c. sur le montant nominal de l'emprunt, ce qui correspond à un intérêt de 3 p. c.; elle prêterait dans les mêmes conditions aux sociétés agréées.

Un membre a émis le vœu que la réalisation de cet emprunt n'arrête point les avances de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite à la Société Nationale.

La destination de l'emprunt a donné lieu à un court échange de vues. Votre Commission estime qu'il est certes souhaitable qu'une partie importante de cet emprunt, fut-ce la totalité, soit affectée à la lutte contre les taudis, mais elle estime qu'il convient de laisser à ce propos une grande liberté d'action à la Société Nationale.

Si on veut pratiquement que ces 110 millions produisent des effets, il ne faut pas commencer par les immobiliser dans la construction de quelques maisons avec défense de les vendre. Ils

permettraient de créer 3,200 maisons nouvelles; celles-ci, fussent-elles réservées exclusivement aux familles nombreuses logées dans les plus misérables taudis, seraient insuffisantes au regard de l'importance de la crise.

Diverses formules d'utilisation peuvent être envisagées utilement : construction de maisons et leur vente; achat de taudis en vue de leur amélioration et de leur revente ultérieure; prêts pour amélioration de taudis.

Il faudrait trois milliards au moins pour résoudre la crise du logement, les emprunts, les appels au public sous quelque forme que ce soit, ne les procureront jamais.

Si la crise du logement et si l'existence de multiples taudis constituent un mal social, les moyens de les combattre doivent être envisagés avant tout du point de vue financier.

Il faut donc à tout prix continuer la politique actuelle de la Société Nationale : vendre chaque fois que l'occasion s'en présente, chaque maison vendue assure la construction d'une maison nouvelle.

D'autre part, on peut réserver toutes les maisons non vendues aux familles nombreuses. Déjà actuellement, sur 22,000 maisons non vendues, 7,000 sont louées à des familles ayant au moins trois enfants.

Votre Commission des Finances vous propose à l'unanimité l'adoption du projet de loi.

Le Rapporteur, *Le Président,*
R. MOYERSOEN. H. LAFONTAINE.

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 7 JULI 1927

Verslag uit naam der Commissie voor de Financiën, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp waarbij de Nationale Maatschappij voor Goedkoope Woningen en Woonvertrekken er toe gemachtigd wordt eene leening uit te geven ten nominalen kapitale van 110 miljoen frank tot verwezenlijking van haar doel.

(Zie de n^{os} 194, 236 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 29 Juni en 7 Juli 1927; n^o 181 van den Senaat.)

Aanwezig : de heeren LAFONTAINE, voorzitter; COOLS, Baron DELVAUX DE FENFFE, PIERLOT, RONVAUX, VAN OVERBERGH en MOYERSEN, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De financieele crisis heeft een noodlottigen weerslag gehad op de tussenkomst der Regeering in den strijd tegen den woningnood, en heeft haar in de onmogelijkheid gesteld de offers te brengen die noodig zijn voor de uitbreiding der goedkoope woningen. Zij heeft niet verder de aanzienlijke tegemoetkomingen kunnen verleenen welke de begrotingen der vorige dienstjaren hebben toegekend aan de Nationale Maatschappij.

Reeds vanaf 1924 had de Regeering een beroep gedaan op de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas om zich de meest onontbeerlijke kapitalen aan te schaffen voor het bevorderen der bedrijvigheid van de Nationale Maatschappij.

Op een totaal van 611,000,000 frank op 31 December door den Staat aan dezelve voorgeschooten, werden er hem 190 miljoen verstrekt door de Spaarkas.

De begroting voor 1927 voorziet 50 miljoen nieuwe voorschotten; het is nogmaals de Spaarkas die de fondsen verstrekt.

Thans stelt de Regeering voor de

Nationale Maatschappij te machtigen zelf eene leening uit te geven.

Vooraleer het ontwerp te onderzoeken, is het van belang in enkele trekken de politiek samen te vatten welke door België werd gevolgd om de vermenigvuldiging der woongelegenheden te begunstigen, en op de uitslagen derzelve te wijzen.

Deze politiek heeft in hoofdzaak een drieërlei uitzicht :

1^o Het bouwen door tussenkomst van de Nationale Maatschappij;

2^o De aanmoediging van het privaat initiatief door middel van premies;

3^o Het crediet aan het privaat initiatief verstrekt door tussenkomst der Algemeene Spaar- en Lijfrentekas.

Deze drie uitzichten vullen zich trouwens onderling aan; de afschaffing van een derzelve zou de twee overige beletten hun volle uitwerksel te hebben.

I. — NATIONALE MAATSCHAPPIJ.

De 611,000,000 frank aan de Nationale Maatschappij geleend hebben toegelaten voorschotten te verstrekken aan 252 aangenomen maatschappijen. Deze

hebben 31,352 woongelegenheden gebouwd, verdeeld over 361 gemeenten, waaronder 24,319 huizen en 7,033 woonvertrekken.

De leeningen aan de Nationale Maatschappij worden gedaan tegen den zeer kleinen voet van 2 t. h. en zijn aflosbaar in 66 annuïteiten van 2.75 t. h.

Het verschil tusschen den interest dien de Staat betaalt voor zijn leeningen en deze welke hij ontvangt, legt hem dus een zwaren last op.

II. — DE PREMIËN.

A. — *Premiën bij verkoop en compensatiepremiën.* — Zij hebben uitsluitend voor doel den verkoop te vergemakkelijken der woningen gebouwd door de aangenomen maatschappijen ten einde deze toe te laten te beschikken over de opbrengst van den verkoop met het oog op de oprichting van nieuwe gebouwen.

4,784 voorstellen van verkoop waren aanvaard door de Nationale Maatschappij einde Januari jongstleden; 4,122 verkoopingën waren gedaan. Het bedrag der gewone premiën, door den Staat toegekend voor verwezenlijkte verkoopingën, bereikt 11,700,000 frank, of een gemiddelde van 2,800 frank per verkoop.

De verkoopingën brengen aan de Nationale Maatschappij 90,000,000 frank op, hetzij op 10,000,000 frank na de netto-opbrengst van de voorgestelde leening.

De compensatiepremiën dekken alleen de registratie- en de overschrijvingsrechten; zij hebben dus voor uitwerksel aan den koper de kosteloosheid te bezorgen van den koop, behalve wat betreft het eereloon van den notaris.

B. — *Bouwpremiën.* — Zij hebben voor doel de weinig bemiddelde personen aan te moedigen die eenige inkomsten hebben, zelf een huis te bouwen zonder de tussenkomst van de Nationale Maatschappij. Het aantal premiën werd op 18,000 gebracht; 10,000 werden uitgekeerd; de uitgave in haar geheel werd geraamd op 15,000,000 frank.

III. — ALGEMEENE SPAAR- EN LIJFRENTEKAS.

Haar rol was en blijft aanzienlijk; men kan er niet genoeg nadruk op leggen.

De wet van 1889 heeft de Spaarkas gemachtigd een gedeelte van haar beschikbare fondsen te besteden aan leeningen voor het oprichten of voor den aankoop van gebouwen tot arbeidershuisvesting bestemd.

Vóór den oorlog hadden 131 credietmaatschappijen en 36 bouwmaatschappijen van de Spaarkas 131 millioen als leening ontvangen.

Deze, voor den tijd, aanzienlijke sommen, hadden 57,500 arbeiders toegelaten eigenaar te worden van hun woning.

Deze werking nam een prachtige uitbreiding na den oorlog.

Op 9 Juni jongstleden waren 160 credietmaatschappijen en 42 bouwmaatschappijen door de Kas aangenomen; zij hadden 453,000,000 frank voorschotten ontvangen; het aantal woningen aangekocht of opgericht door haar tussenkomst beloopt 118,544.

Het is dank aan het crediet dat de maatschappijen door de Spaarkas aangenomen, hun bestaan, dat de meeste genieten der premiën bij den verkoop en bij de oprichting, zich een woning hebben kunnen aanschaffen.

In 't kort :

Nationale Maatschappij, 31,352 woongelegenheden. — Voorschotten van den Staat, 611,000,000 frank. — Verlies op het verschil van interest van 3 tot 4 t. h.

Verkooppremiën, 4,128 woongelegenheden, rentelooze uitgaven, 11 millioen 700,000 frank.

Bouwpremiën, 18,000 woongelegenheden, rentelooze uitgaven, 45 millioen frank.

Algemeene Spaar- en Lijfrentekas, 118,544 woningen, wederinvorderbaar voorschot zonder verlies van interesten, 453,000,000 frank.

Noch het beginsel noch de formule van de leening hebben in den schoot van de Commissie eenig verzet uitgelokt.

De leening zal waarschijnlijk van de type 6 t. h. zijn. Het eerste artikel zegt dat zij 6 t. h. niet mag overschrijden.

Deze beperking is overbodig; men moet het type kiezen dat eene uitgifte mogelijk maakt tegen een voet die dicht bij het pari staat, dat is gezonde financiële politiek; zij maakt de inschrijving zeer voordeelig.

De leening is vrij van alle cedulaire belasting zoowel op de coupons als op de terugbetalingspremie. Zij wordt in zes en zestig jaar terugbetaald.

De Staat draagt den last van de leening; de Nationale Maatschappij zal hem 66 annuïteiten van 3.50 t. h. aanrekenen op het nominaal bedrag van de leening, wat gelijk staat met een interest 3 t. h.; zij zal in dezelfde voorwaarden als de aangenomen maatschappijen leenen.

Een lid heeft den wensch geuit dat de verwezenlijking van deze leening de voorschotten niet zou stremmen die de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas aan de Nationale Maatschappij toestaat.

De bestemming van deze leening gaf tot een korte woordenwisseling aanleiding. Uwe Commissie is van meening dat het beslist te wenschen ware dat een belangrijk deel van deze leening, zooniet de gansche leening, zou dienen voor den strijd tegen de krotten, doch zij acht ook dat men, in deze, vrijheid van handelen moet laten aan de Nationale Maatschappij.

Zoo men practisch wil dat deze 110 miljoen hunne uitwerking zouden hebben, dan moet men niet beginnen met ze te beleggen in het bouwen van enkele huizen met verbod hen te verkoopen.

Zij zouden kunnen dienen om 3,200 nieuwe huizen te bouwen; zoo deze huizen uitsluitend werden voorbehouden aan de kroostrijke gezinnen, die in de meest ellendige krotten moeten leven, dan zou de bekomen uitslag toch nog ontoereikend zijn, gelet op de uitgebreidheid van de crisis.

Verskillende formules van benutting kunnen worden in overweging genomen: bouwen en verkoopen van huizen; aankoop van krotten om hen te verbeteren en daarna te verkoopen; leeningen voor de verbetering van krotten.

Men zou over drie milliarden moeten beschikken om de wooncrisis op te lossen; dat zullen de leeningen en de oproepen tot het publiek, onder welken vorm ook, nooit opleveren.

Aangezien de wooncrisis en het bestaan van talrijke krotten een maatschappelijk euvel zijn, zoo moeten de middelen tot hunne bestrijding vóór alles van uit een financieel oogpunt worden beschouwd.

Te allen koste moet men dus de tegenwoordige politiek van de Nationale Maatschappij voortzetten: telkens te verkoopen als de gelegenheid zich voordoet; elk verkocht huis verzekert den opbouw van een nieuw huis.

Bovendien, moeten al de niet verkochte huizen worden voorbehouden aan de kroostrijke gezinnen. Op 22,000 niet verkochte huizen worden er thans 7,000 verhuurd aan gezinnen met ten minste drie kinderen.

Eenparig stelt uwe Commissie voor Financiën U de goedkeuring van het ontwerp voor.

De Voorzitter,
H. LAFONTAINE.

De Verslaggever,
R. MOYERSOEN.