

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2006-2007

---

15 FÉVRIER 2007

---

**Proposition de loi rétablissant l'article 117 du Code des impôts sur les revenus 1992 en vue de promouvoir les maisons passives par l'intermédiaire d'un « prêt hypothécaire vert »**

(Déposée par M. Bart Martens et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Pour garder le réchauffement climatique dans des limites gérables, il faut opérer une réduction draconienne, à l'échelle mondiale, des émissions de gaz à effet de serre. Les scientifiques estiment que dans les pays industrialisés, il faudra réaliser des réductions de l'ordre de 50 à 80 % au cours des 50 à 100 années à venir. De telles réductions nécessitent un changement fondamental de notre approvisionnement en énergie, ce qui nous obligera à améliorer radicalement l'efficacité énergétique des bâtiments, appareils, véhicules et processus industriels, tout en utilisant de plus en plus souvent les sources d'énergie renouvelables. Un tel processus de transition doit également rendre notre société et notre économie moins dépendantes des sources d'énergie fossiles qui ne cessent de se raréfier et des fluctuations de prix capricieuses sur les marchés internationaux de l'énergie.

Une telle transition doit non seulement être techniquement réalisable mais aussi accessible financièrement et acceptable socialement. Défendre des options particulièrement onéreuses n'a guère de sens et il ne faut pas non plus s'attendre à ce que des mesures qui imposent un style de vie tout à fait nouveau et/ou réduisent sérieusement le confort auquel nous sommes habitués aujourd'hui remportent un franc succès. Certes, on peut plaider pour la parcimonie mais celle-ci ne réduira probablement pas, comme il le faut, la pression sur l'environnement.

De plus, nous devons également utiliser les moyens qui ont un impact sur les sources principales d'émis-

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2006-2007

---

15 FEBRUARI 2007

---

**Wetsvoorstel tot herstel van artikel 117 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, met het oog op de promotie van passiefhuizen middels een « groene hypotheeklening »**

(Ingediend door de heer Bart Martens c.s.)

---

## TOELICHTING

---

Om de opwarming van het klimaat binnen beheersbare perken te houden, moeten wereldwijd de emissies van broeikasgassen drastisch worden teruggedrongen. Wetenschappers achten binnen de industrielanden reducties noodzakelijk van 50 tot 80 % binnen 50 tot 100 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 wordende 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

sions de gaz à effet de serre. Chacun sait que les transports sont un grand pollueur, mais le chauffage des habitations et des bâtiments dans le secteur tertiaire est du même calibre. Ils sont chacun responsables de 20 à 25 % des émissions de gaz à effet de serre.

Il est encore possible d'agir assez rapidement sur les émissions produites par les transports. On peut passer à des modes de transport alternatifs. De même, les véhicules sont remplacés tous les 5 à 10 ans par des modèles relativement plus économiques. Le renouvellement du parc automobile s'effectue assez rapidement.

En revanche, les habitations se remplacent beaucoup plus lentement. De nombreuses maisons sont utilisées pendant plus d'un siècle et ne subissent d'importantes rénovations tout au plus que tous les 25 ans. Il est toujours possible de prendre des mesures ponctuelles et modestes, mais leur effet sur l'environnement est alors également limité (bien que les petits ruisseaux fassent les grandes rivières).

Si l'on veut réduire fortement l'utilisation de carburants fossiles pour le chauffage des habitations, la seule option réaliste et pertinente à long terme est de réduire la demande de carburants en diminuant les pertes d'énergie. En effet, les biocarburants ne pourront jamais absorber complètement la demande croissante en énergie. De plus, le chauffage électrique est très peu efficace. La cogénération — production de courant par des microcentrales et utilisation de la chaleur résiduelle pour le chauffage des bâtiments — peut augmenter sensiblement l'efficacité de l'approvisionnement en énergie, mais prévenir, c'est-à-dire isoler, vaut toujours mieux que guérir. C'est d'autant plus vrai que l'isolation a un coût relativement modique par rapport à l'approvisionnement en énergies alternatives, et est extrêmement fiable.

### **Les maisons passives**

À l'heure actuelle, l'Union européenne compte près de 10 000 maisons dites passives. Il s'agit d'habitations extrêmement bien isolées qui, dans des conditions atmosphériques normales, conservent une chaleur suffisante provenant de la lumière du soleil, de la récupération de la chaleur libérée par la ventilation mécanique, de la chaleur corporelle émise par les habitants et des déperditions de chaleur des appareils électriques. Une maison passive est donc dépourvue de radiateurs ou d'autres appareils de chauffage. Le ventilateur mécanique qui doit garantir un air sain à l'intérieur de l'habitation étanche extrait la chaleur de l'air expulsé et la réinjecte dans l'air frais. La création d'un climat intérieur sain est d'ailleurs la première ambition des constructeurs de maisons passives.

La consommation énergétique nécessaire pour le chauffage d'une maison passive est inférieure de 75 % à celle pour une construction traditionnelle et de 90 %

broiekasgasemissies. 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 broiekasgasemissies 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 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.

### **Passiefhuizen**

In de Europese Unie staan momenteel bijna 10 000 zogenaamde passiefhuizen. Dat zijn zeer goed geïsoleerde woningen die bij normale weersomstandigheden voldoende warm blijven dankzij 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 passiefhuis 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 passiefhuisbouwers.

Het energieverbruik voor de verwarming van een passiefhuis is 75 % lager dan een traditionele nieuwbouw en 90 % lager dan een oudere woning. Passief-

à celle pour une habitation ancienne. Les maisons passives obtiennent également de meilleurs résultats que les habitations dites «à basse énergie». Ces dernières répondent d'ailleurs à des critères moins stricts que les maisons passives.

Une moindre consommation d'énergie équivaut à des émissions moins élevées de CO<sub>2</sub> et à une facture de chauffage moins salée; on estime que pour une maison passive moyenne, l'économie est d'environ 120 euros par an (soit le prix d'une tasse de café par jour).

La conception et la construction d'une maison passive passent par des logiciels spécifiques qui calculent avec précision la performance énergétique de l'habitation avant et pendant la construction, selon une procédure qui est commune à tous les architectes et ingénieurs européens impliqués dans des projets de construction de maisons passives (appelés feuille de calcul PHPP). Grâce à l'expérience croissante, cette procédure ne cesse d'être améliorée et adaptée aux différents climats des régions européennes.

Il existe également au niveau européen un mode uniforme de certification. Moyennant un dossier suffisamment étayé et les contrôles nécessaires, le maître d'ouvrage qui investit dans une maison passive peut obtenir un certificat qui lui permettra de prouver à tous les futurs propriétaires ou occupants de l'immeuble qu'ils peuvent réellement s'attendre à une facture énergétique très faible.

Un bâtiment répond au standard de la maison passive s'il satisfait aux exigences suivantes :

— le besoin énergétique net pour le chauffage dans le cadre d'une utilisation standard ne dépasse pas 15 kWh par m<sup>2</sup> de surface d'habitation et par an (15 kWh/m<sup>2</sup> par an);

— lors d'un test d'étanchéité à l'air (conforme 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'excède pas 60 % du volume de l'habitation par heure (n50 inférieur à 0,6/heure).

Le test d'étanchéité à l'air est une mesure conforme à une norme européenne qui permet de vérifier si l'habitation est suffisamment étanche.

Actuellement, un certificat de maison passive peut être délivré dans notre pays par deux associations, une en Flandre et une en Wallonie — respectivement l'ASBL «*Passiefhuis-Platform*» et l'ASBL «*Plate-forme Maison Passive*» — sur production, par le maître d'ouvrage, d'un dossier contenant des plans d'architecte détaillés, des calculs (effectués suivant une méthode prescrite), des photos et des fiches produit ou des fiches système des couches d'isolation des murs, des sols et de la toiture, des certificats attestant des produits et systèmes utilisés et un rapport du test d'étanchéité à l'air.

huizen scoren ook beter dan andere «lage-energie-woningen». Die laatste zijn overigens minder strikt gedefinieerd dan passiefhuizen.

Een lager energieverbruik betekent een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot en een lagere verwarmingskost; voor een doorsnee passiefhuis naar schatting zo'n 120 euro per jaar (de prijs van één kopje koffie per dag).

Ontwerp en bouw van passiefhuizen 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 verkrijgen 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/m<sup>2</sup> 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 passiefhuizen 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.

Le certificat est pratique parce qu'il peut servir de support pour le traitement administratif des subsides, les avantages fiscaux, le financement par un tiers et d'autres mesures. L'approche suivie et la certification établie au niveau européen mettent en place un processus d'apprentissage dans le cadre duquel des centaines d'hommes de métier, de fabricants, de fournisseurs et d'installateurs de matériaux et de techniques de construction durables échangent leur expérience et leurs connaissances tout en développant conjointement un nouveau marché. On a cessé de réinventer sempiternellement l'eau chaude (la énième maison témoin) au profit du peaufinage d'une technologie qui crée un confort, préserve l'environnement et est abordable. De cette manière, les fournisseurs de châssis, de portes et d'autres mécanismes intégrés au bâtiment (ventilation, ...) savent ce que l'on attend d'eux et peuvent, d'ailleurs, également obtenir un certificat si leur produit répond aux exigences du standard de la maison passive. La Commission européenne appuie pleinement cette évolution. Des conférences nationales et internationales sont organisées annuellement, où les expériences acquises sont partagées et diffusées à tous.

Pour le moment, seules quelques dizaines de maisons passives ont été construites en Belgique. Il est déjà possible de visiter les premiers bâtiments construits selon le standard en question dans le secteur tertiaire (des bureaux et des écoles, par exemple). Les premiers logements sociaux sont en construction à Mons. En effet, et cela n'est pas anodin, la technologie est applicable à un large éventail de bâtiments, y compris des théâtres, des infrastructures sportives, des halls d'usine, etc. Il ne s'agit pas d'un luxe qui n'est accessible qu'aux riches.

Le coût de la construction des maisons passives est de quelques pour cent à maximum 15 % supérieur à celui d'un autre bâtiment neuf (en fonction bien entendu de ce que l'on compare : des habitations qui ne sont pas isolées ou des habitations qui satisfont à une réglementation (sévère)). Cependant, le surcoût est souvent davantage lié au type d'habitation qu'au standard en soi. Si l'on construit une maison quatre façades, le coût de l'isolation est évidemment plus élevé qu'il ne l'est pour une maison mitoyenne. Par conséquent, les maisons mitoyennes construites selon le standard de la maison passive reviennent à peine plus cher. Les coûts supplémentaires de la ventilation avec récupération de chaleur sont compensés par le fait qu'il n'est pas nécessaire d'installer un autre système de chauffage (cela permet d'ailleurs de gagner de la place). De plus, une généralisation de ce mode de construction permettra de faire jouer la concurrence, ce qui entraînera une réduction du surcoût.

Toutefois, le prix d'une habitation n'est pas seulement déterminé par les coûts de construction : il y a aussi les coûts d'utilisation dans lesquels la facture énergétique pèse fortement. Dès lors, le coût d'une

Het certificaat is handig, omdat het document de administratieve behandeling van subsidies, fiscale voordelen, derdepartijfinanciering en andere maatregelen kan ondersteunen. De Europese aanpak en certificering zorgen voor een leerproces waarbij honderden vaklui en producenten, leveranciers en installateurs van duurzamebouwmaterialen 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 de 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 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

maison passive se récupère facilement. En tout cas, le délai d'amortissement reste raisonnable bien qu'il soit bien entendu déterminé par l'investissement supplémentaire (c'est-à-dire, par le type d'habitation) et le prix de l'énergie. Dans la perspective d'une hausse du prix de l'énergie, on peut considérer une maison passive comme une forme d'épargne pension.

Par ailleurs, les maisons passives sont souvent bâties avec une ossature en bois et contribuent, par conséquent, à l'utilisation de matériaux de construction renouvelables et recyclables. Il est préférable d'utiliser la biomasse dans ce type d'application de qualité supérieure.

En plus de l'utilisation du bois, le maître d'ouvrage d'une maison passive ira encore plus loin en ce qui concerne les investissements écologiques. Bien que cela ne fasse pas partie de la définition de base d'une maison passive, on cherche généralement à réduire la consommation totale d'énergie (chauffage de l'habitation et de l'eau, appareils électriques) à 45 kWh/m<sup>2</sup> par an.

Les architectes et les ingénieurs concernés favorisent donc également l'usage rationnel de l'énergie dans un sens plus large. La famille qui investit dans une maison passive suivra en général leurs conseils. Elle est consciente que l'auto-alimentation énergétique est du domaine du réalisable et envisage donc logiquement l'installation de boîlers solaires, de panneaux solaires photovoltaïques, etc.

Il y a donc de nombreux arguments pour promouvoir les maisons passives :

- la réduction phénoménale de la demande de chaleur (émissions de carbone et utilisation d'énergies fossiles);

- le maintien et même, dans la plupart des cas, l'amélioration du confort, un assainissement de l'ambiance intérieure et la qualité technique de l'habitation;

- les prix abordables;

- un certificat uniforme et une procédure opérationnelle qui est utilisée dans toute l'Europe;

- la clarté pour le secteur de la construction et les fournisseurs de matériaux de construction qui peuvent réellement axer leur politique innovante sur un standard dont l'application est de plus en plus répandue dans toute l'Europe.

C'est pour des raisons d'uniformité que les auteurs de la présente proposition ont opté exclusivement pour les maisons passives et pas pour d'autres habitations à faible consommation d'énergie pour lesquelles, en dépit de leurs mérites, aucune procédure de certification n'est au point. Par ailleurs, ces dernières ne permettent pas de réaliser autant d'économies d'énergie. La technologie utilisée dans le cadre de la maison

terugverdiendtijd wordt vanzelfsprekend bepaald door 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 houtskeletconstructies 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/m<sup>2</sup> per 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 ingaan. 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 tal van 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 werkbare 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 staan om deze te certificeren. Overigens besparen deze laatste minder op energieverbruik. De passiefhuisstandaard heeft als technologie ook het voordeel dat een gezond binnenklimaat wordt ge-

passive présente également l'avantage de garantir une ambiance intérieure saine et de rendre les choses claires pour un secteur de la construction innovant.

Le prix d'une habitation de ce type n'étant pas exorbitant (surtout lorsque l'on prend en compte la consommation énergétique), il n'est pas nécessaire de prévoir un mécanisme de subventionnement poussé pour convaincre un consommateur soucieux de l'environnement. Cependant, il s'agit de technologies encore peu connues.

On peut mettre sur pied des campagnes générales de sensibilisation en vue d'attirer l'attention du public sur le concept, mais il est plus important d'informer les gens au moment où ils vont choisir le type d'habitation qu'ils veulent construire. Hormis son contenu, le moment de la communication a également son importance. Au début de son planning, le maître d'ouvrage s'adresse en premier lieu à des architectes, à des entrepreneurs en bâtiments et à des banques où il s'informe des possibilités de financement ...

Dans la présente proposition de loi, nous essayons de faire en sorte que les banques jouent un rôle dans la promotion du concept de la maison passive. Si, lors de la présentation des emprunts hypothécaires, les banques attirent l'attention sur la fiscalité avantageuse dont bénéficient les maisons passives, beaucoup de clients commenceront peut-être à examiner cette option.

Il faut évidemment qu'une bonne documentation sur les maisons passives soit disponible à ce moment-là. Or, elle existe. Les ASBL citées ci-dessus s'en occupent déjà actuellement.

La création d'un « emprunt hypothécaire vert », c'est-à-dire un emprunt hypothécaire offrant un avantage fiscal pour les maîtres d'ouvrage qui optent pour une maison passive, témoigne également de la confiance que les pouvoirs publics placent dans cette technologie. Ce sont d'ailleurs les autorités et non les banques qui accordent un avantage fiscal.

### **La fiscalité et la consommation énergétique dans les habitations**

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

L'instauration de la « déduction pour habitation unique » avait pour but de simplifier le régime fiscal des emprunts hypothécaires et d'inciter les jeunes à acquérir leur propre maison.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, toute personne qui conclut un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir ou de conserver son habitation unique a le droit de

garantir et la clarté qu'elle apporte pour un secteur innovant de la construction.

Omdat de prijs van zo'n woning goed meevalt (vooral als men het energieverbruik 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, dit 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 zij 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 dan goede documentatie over passiefhuizen beschikbaar moet zijn. Maar die is er: daar zorgen vandaag de hierboven vermelde VZW's al voor.

Een « groene hypotheeklening », dit wil zeggen 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 (*Belgisch Staatsblad* 31 december 2004) veranderde de fiscale regels eigen aan onroerende goederen, vooral wat betreft de enige woning van de belastingplichtige.

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

déduire du total de son revenu imposable les dépenses liées à cet emprunt, à savoir :

- les intérêts de l'emprunt hypothécaire;
- les amortissements de capital de l'emprunt hypothécaire;
- les primes d'assurances-vie qui doivent servir à la garantie d'un emprunt ou à la reconstitution du capital (par exemple l'assurance solde restant dû).

Ces dépenses sont déductibles avec un maximum de 1 500 euros (1 920 euros indexés pour l'exercice 2007) par contribuable et par année.

Ce plafond peut être majoré de 500 euros (640 euros indexés pour l'exercice 2007) pendant les 10 premières années de l'emprunt et de 50 euros (60 euros indexés pour l'exercice 2007) lorsque le contribuable a trois enfants ou plus. (Ces deux majorations ne sont plus applicables dès que le contribuable devient propriétaire d'une deuxième habitation).

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

La déduction pour habitation unique est intéressante au niveau fiscal, car l'exonération est calculée au taux d'imposition marginal, c'est-à-dire au taux applicable à la tranche la plus élevée des revenus (par exemple :  $1\,920 \text{ euros} \times 50\% = 960 \text{ euros}$  de diminution d'impôt).

Jusqu'à présent, cette mesure fiscale ne comprend aucun critère écologique. Le type d'habitation pour lequel un emprunt hypothécaire est demandé n'influe aucunement sur l'évaluation de l'emprunt. Le même régime est appliqué aux habitations peu gourmandes en énergie et aux habitations dévoreuses d'énergie. Le choix du particulier n'est donc pas orienté dans l'une ou l'autre direction.

Dans la présente proposition de loi, nous prévoyons un bonus fiscal pour la construction, la réhabilitation et la rénovation, qui va (bien) au-delà des prescriptions régionales en ce qui concerne la réglementation sur la performance énergétique. Nous prévoyons d'augmenter de 500 euros le montant maximal déductible si l'emprunt hypothécaire est destiné à une habitation qui correspond au standard de la maison passive, ce qui est le cas si l'on dispose d'un certificat de maison passive que l'on peut joindre à la déclaration d'impôt.

uitgaven verbonden aan deze lening af te trekken van het geheel van zijn belastbaar inkomen, 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 (bijvoorbeeld schuldsaldoverzekering).

Deze uitgaven zijn aftrekbaar met een maximum van 1 500 euro (1 920 euro geïndexeerd voor aanslagjaar 2007) per belastingplichtige en per jaar.

Dit plafond kan worden vermeerderd met 500 euro (640 euro geïndexeerd voor aanslagjaar 2007) gedurende de eerste 10 jaar van de lening, en met 50 euro (60 euro geïndexeerd voor 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. Die voorwaarden moeten nageleefd zijn op 31 december van het jaar van afsluiting van de lening, maar niet noodzakelijk na die datum : zodra de aftrek voor woning verkregen is, is hij 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 aangezien de vrijstelling gebeurt tegen de marginale aanslagvoet, dat wil zeggen die welke van toepassing is op de hoogste schijf van de inkomsten (bijvoorbeeld :  $1\,920 \text{ euro} \times 50\% = 960 \text{ euro}$  belastingbesparing).

Tot vandaag zit 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.

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 in een verhoging van het maximum aftrekbaar bedrag met 500 euro, indien de hypotheeklening wordt aangewend voor een woning die voldoet aan de passiefhuisstandaard. Men voldoet aan die standaard als men bij de belastingaangifte het passiefhuiscertificaat kan toevoegen. Dit certificaat wordt afgeleverd bij de

Ce certificat est délivré à la fin des travaux de construction ( finition de l'enveloppe du bâtiment ) par des organisations ou des institutions agréées à cet effet.

Les emprunts étant conclus au début des travaux, le certificat n'est généralement pas encore disponible lors de la remise de la première déclaration pouvant donner droit à une déduction fiscale. Afin d'éviter une procédure administrative compliquée et de ne pas trop pénaliser les précurseurs qui ont déjà construit une maison passive pour laquelle un emprunt est en cours, le bonus supplémentaire n'est octroyé qu'à partir de l'année (période imposable) où le certificat est délivré. Une déduction fiscale peut difficilement être accordée sur la base d'intentions ou avec effet rétroactif.

Selon les auteurs, le bonus supplémentaire de 500 euros devrait offrir une marge financière suffisante pour pouvoir emprunter la somme correspondant au surcoût d'investissement.

#### COMMENTAIRE DES ARTICLES

À l'article 2, pour définir la notion de « maison passive », nous avons repris, conformément à la procédure européenne, les critères de base élémentaires qui figurent également sur les certificats délivrés.

Nous prévoyons que le Roi précise les formalités à remplir pour l'obtention du bonus supplémentaire. Le Roi doit fixer les modalités concernant le contenu et la forme du certificat à annexer à la déclaration d'impôt, ainsi que l'agrément des organisations et des institutions pouvant délivrer ce certificat.

En Belgique, ce sont les régions qui sont habilitées à imposer des exigences en matière de performance énergétique pour les habitations. Elles doivent également transposer et appliquer la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Ce sont également les régions qui, dans les limites de leurs compétences, ont défini le standard de la maison passive et agréé des organisations pour la certification. Il semble naturel que la présente proposition de loi se réfère, en ce qui concerne le contenu du certificat et l'agrément des organisations de certification, à la réglementation et aux arrêtés des régions en la matière.

\*  
\* \*

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 teveel 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 ontlennen.

#### TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

In artikel 2 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 erin dat de Koning nader preciseert welke formaliteiten moeten vervuld worden voor het verkrijgen van de extra bonus. Daarbij dient de Koning de nadere regelen te bepalen 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, wat betreft de inhoud van het certificaat en de erkenning van certificeringsorganisaties, wordt verwezen naar de regelgeving en besluiten van de gewesten ter zake.

Bart MARTENS.  
Luc WILLEMS.  
Joëlle KAPOMPOLÉ.  
Berni COLLAS.  
Ludwig VANDENHOVE.

\*  
\* \*



**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>

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 24 décembre 1992, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 117. — Le montant visé à l'article 115, 6<sup>o</sup>, est majoré de 500 euros à partir de la période imposable durant laquelle le contribuable obtient un certificat délivré par une organisation ou une institution agréée, qui atteste que l'habitation satisfait aux conditions suivantes :

— la demande énergétique totale pour le chauffage et le refroidissement des pièces doit rester limité à 15 kWh/m<sup>2</sup> de superficie climatisée;

— lors d'un test d'étanchéité à l'air (conforme 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'excède pas 60 % du volume de l'habitation par heure (n50 inférieur ou égal à 0,6/heure).

Le Roi détermine les conditions et le mode d'application de la majoration visée au premier alinéa. Il fixe les modalités concernant le contenu et la forme du certificat à annexer à la déclaration d'impôt, ainsi que l'agrément des organisations et des institutions pouvant délivrer ce certificat. ».

23 décembre 2006.

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

Artikel 117 van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992, opgeheven bij de wet van 24 december 1992, wordt hersteld in de volgende lezing :

« Art. 117. — Het in artikel 115, 6<sup>o</sup>, vermelde bedrag wordt verhoogd met 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/m<sup>2</sup> 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. Hij bepaalt de nadere regelen met betrekking tot de inhoud en de vorm van de bij de belastingaangifte toe te voegen certificaat, en de erkenning van organisaties en instellingen die certificaten kunnen afleveren. ».

23 december 2006.

Bart MARTENS.  
Luc WILLEMS.  
Joëlle KAPOMPOLÉ.  
Berni COLLAS.  
Ludwig VANDENHOVE.