



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 92/2023

La Cour annule plusieurs dispositions du décret flamand du 9 juillet 2021 qui modifient le régime de location sociale

Le décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » réforme notamment le régime de location sociale. Huit ASBL demandent l'annulation partielle de ce décret. Elles formulent différentes critiques contre certains aspects de cette réforme.

La Cour estime que plusieurs de ces critiques sont fondées. Elle annule tout d'abord la mesure selon laquelle les conventions de politique du logement social (qui, aux fins d'une meilleure répartition de l'offre de logements, donnent droit pour la réalisation de logements sociaux à des financements de la Région flamande) peuvent uniquement être conclues dans les communes où le nombre de logements sociaux réalisés et planifiés, par rapport au nombre de ménages de la commune, ne dépasse pas 15 %. La Cour estime ensuite inconstitutionnel le fait que le locataire dont le contrat de location a été résilié par décision de justice pour cause de nuisance grave ou de négligence grave du logement social ne puisse pas se réinscrire sur la liste d'attente pendant trois ans. Enfin, la Cour annule certaines dispositions portant sur le traitement des données, au motif que l'avis d'aucune autorité de contrôle compétente en la matière n'a été sollicité. Cette réglementation est cependant maintenue jusqu'à l'entrée en vigueur d'une réglementation qui satisfasse au règlement général sur la protection des données et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023. Les critiques relatives aux autres mesures ont été rejetées. Quant au relèvement de l'exigence de connaissance linguistique pour les locataires d'un logement social et à l'obligation pour le locataire de s'inscrire auprès du VDAB, ces mesures sont jugées constitutionnelles.

1. Contexte de l'affaire

Le décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » crée un cadre réglementaire pour les sociétés de logement et opère une réforme du régime de location sociale. Cette réforme concerne plus précisément : l'instauration d'un cadre réglementant l'obtention de la preuve relative à la possession d'un bien immobilier à l'étranger, l'instauration d'un nouveau modèle d'attribution, le relèvement de l'exigence de connaissance linguistique du niveau A1 au niveau A2, l'instauration de l'obligation pour le locataire de s'inscrire à l'Office flamand de l'emploi et de la formation professionnelle (Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, ci-après : le VDAB), l'introduction de la disposition selon laquelle tout locataire dont le contrat de location a été résilié par décision de justice pour cause de nuisance grave ou de négligence grave du logement social ne peut pas se réinscrire pendant une période de trois ans, la réforme de la gestion des logements locatifs sociaux qui sont vides dans l'attente de leur démolition ou de leur rénovation, la numérisation

maximale des inscriptions et, enfin, la limitation du recours aux conventions de politique du logement social.

Huit ASBL demandent l'annulation partielle de ce décret. Leur recours en annulation partielle porte exclusivement sur la réforme du régime de location sociale. Elles demandent l'annulation de diverses dispositions qui modifient le Code flamand du logement.

Par son arrêt [n° 155/2022](#), la Cour a déjà rejeté des recours en annulation portant sur le cadre réglementaire relatif aux sociétés de logement.

2. Examen par la Cour

Les parties requérantes soulèvent plusieurs critiques qui sont dirigées contre différents aspects de la réforme du régime de location sociale.

2.1. La limitation du recours aux conventions de politique du logement social (B.3.1-B.4.2)

Les parties requérantes soutiennent que le décret viole le principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution), ainsi que le droit à un logement décent (article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution), en ce que les conventions de politique du logement social ne peuvent être conclues que dans les communes où la proportion en pourcentage entre le nombre de logements sociaux de location réalisés plus le nombre de logements sociaux de location planifiés par rapport au nombre de ménages de la commune ne dépasse pas 15 %. Elles soulignent que dans les zones urbaines où la limite de 15 % est déjà dépassée, les listes d'attente sont encore longues.

La Cour juge que cette mesure, qui a pour conséquence qu'il n'est plus possible de réaliser des logements sociaux grâce à un financement de la Région flamande dans les communes où la demande de logements sociaux représente plus de 15 % des ménages, n'est pas pertinente pour atteindre l'objectif consistant à promouvoir la répartition géographique de l'offre de logements sociaux de location. Dans un contexte où tous les fonds disponibles pour les conventions de logements sociaux ne sont pas entièrement utilisés, on n'aperçoit pas en quoi le fait de limiter le financement de la construction de logements sociaux de location dans les communes où la limite précitée est ou serait atteinte aurait pour effet que ce financement sera utilisé dans d'autres communes. Selon la Cour, si l'objectif consistant à répartir l'offre de logements de location constitue en soi un but légitime, il n'est pas raisonnablement justifié de ne pas prendre en compte la répartition géographique de la demande de logements de location, d'autant que le législateur souligne l'importance du critère du rattachement local pour l'attribution des logements. Par conséquent, la Cour déclare le moyen fondé.

2.2. La non-consultation de l'Autorité fédérale de protection des données (B.5.1-B.5.18)

Les parties requérantes font valoir que, conformément au règlement général sur la protection des données (ci-après : le RGPD), le décret aurait dû être soumis, avant son adoption, à l'avis de l'Autorité fédérale de protection des données.

La Cour souligne que les communautés et les régions sont compétentes pour créer une instance chargée de contrôler le respect du traitement des données à caractère personnel dans les matières qui relèvent de leurs compétences. À défaut, ce contrôle est exercé par l'Autorité fédérale de protection des données. La Cour constate que le législateur flamand a institué une instance de contrôle, de sorte qu'il n'était pas tenu de consulter l'Autorité fédérale de protection des données. Cependant, étant donné que l'instance de contrôle flamande n'a pas été signalée

à l'Union européenne, comme le requiert pourtant le RGPD, cette instance ne saurait être considérée comme une autorité de contrôle compétente au sens du RGPD, et l'avis qu'elle a rendu ne saurait pas non plus être considéré comme une consultation au sens du même règlement. La Cour déclare cette critique fondée.

2.3. L'impossibilité pour le locataire dont le contrat de location a été résilié par décision de justice pour cause de nuisance ou de négligence grave de se réinscrire sur une liste d'attente pendant trois ans (B.9.1-B.9.9)

Les parties requérantes font valoir que le législateur flamand viole le droit à un logement décent, en ce que le locataire social dont le bail social a été résilié par le juge pour nuisance grave ou négligence grave du logement social est privé pour une période de trois ans du droit de se réinscrire sur la liste d'attente.

La Cour constate qu'à la lumière du temps d'attente considérable qui sépare généralement cette inscription et une éventuelle attribution, cette mesure cause une réduction significative du degré de protection du droit à un logement décent de l'intéressé. Selon la Cour, cette réduction significative du degré de protection n'est pas justifiée, compte tenu de ce temps d'attente considérable et du fait que le bailleur social dispose d'autres possibilités pour refuser malgré tout l'attribution. La Cour juge dès lors la critique fondée.

2.4. Le relèvement de l'exigence de connaissance linguistique au niveau A2 (B.12.1-B.13.5)

Les parties requérantes critiquent le relèvement de l'exigence de connaissance linguistique du niveau A1 au niveau A2. Elles estiment que ce relèvement viole le principe d'égalité et de non-discrimination, ainsi que le droit à un logement décent.

La Cour souligne tout d'abord que l'exigence de connaissance linguistique ne s'applique pas aux locataires francophones qui occupent un logement social situé dans une commune périphérique. Le décret ne réduit donc pas le degré de protection du droit à un logement décent de ces locataires.

La Cour relève ensuite que l'exigence de connaissance linguistique s'applique par contre à tous les autres locataires d'un logement social en Région flamande. Le décret relève le niveau de maîtrise du néerlandais dont ces locataires doivent disposer du niveau A1 du Cadre européen commun de référence pour les langues au niveau A2 du même cadre. Pour ces locataires, l'adaptation de l'exigence de connaissance linguistique constitue une réduction du degré de protection du droit à un logement décent. Cette réduction n'est toutefois pas significative dès lors qu'il ne s'agit que d'un relèvement limité et que le locataire bénéficie du délai nécessaire pour acquérir le niveau de langue requis.

Par conséquent, la Cour conclut que le moyen n'est pas fondé.

2.5. L'obligation du locataire de s'inscrire au VDAB (B.14.1-B.15.3)

Les parties requérantes critiquent l'obligation pour le locataire social sans activité professionnelle « avec potentiel d'emploi » de s'inscrire auprès du VDAB.

La Cour juge que cette mesure ne viole pas le droit à un logement décent. L'obligation n'entraîne pas une réduction significative du degré de protection et est, en tout état de cause, raisonnablement justifiée par des motifs d'intérêt général. Le fait que la mesure s'inscrive dans un plan global consistant à encourager l'accès au VDAB n'empêche pas qu'elle puisse

également contribuer à la réalisation du logement décent tant des intéressés que des autres candidats-locataires sociaux.

3. Conclusion

La Cour 1) annule la disposition qui porte sur l'utilisation des conventions de politique du logement social (article 5.52, alinéa 3, du Code flamand du logement); 2) annule la disposition qui prévoit que le locataire dont le contrat de location a été résilié par décision de justice pour cause de nuisance grave ou de négligence grave du logement social ne peut pas se réinscrire sur une liste d'attente pendant trois ans (article 6.8, § 1er, alinéa 1er, 4°, et alinéa 4, du Code flamand du logement); 3) annule dispositions qui portent sur le traitement des données (articles 5.68/1, § 3, alinéa 1er, 3°, 4°, 7° et 8°, et 5.68/1, § 3, alinéa 2, du Code flamand du logement, articles 5.106/1, § 3, alinéa 1er, 6°, 7°, 8° et 9°, et 5.106/1, § 3, alinéa 2, du Code flamand du logement et articles 6.3/1, § 3, alinéa 1er, 3°, 5°, 6°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° et 15°, 6.3/1, § 3, alinéa 2, 6.3/1, § 6, alinéa 1er, 2° et 3°, et 6.3/1, § 6, alinéa 2, du Code flamand du logement) mais, afin d'éviter l'insécurité juridique qui résulterait de cette annulation, maintient les effets de ces dispositions jusqu'à l'entrée en vigueur d'une réglementation qui aura été adoptée après qu'il aura été satisfait aux exigences du RGPD et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023; 4) rejette le recours pour le reste.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via Twitter [@ConstCourtBE](#)