



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 155/2022

La Cour rejette les recours en annulation du décret flamand qui remplace les sociétés de logement social et les offices de location sociale par un seul acteur, la société de logement, à partir du 1er janvier 2023

Le décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » réforme le secteur du logement social en remplaçant au 1er janvier 2023 les sociétés de logement social et les offices de location sociale par un seul et même acteur du logement, à savoir la société de logement, qui fait office d'interlocuteur unique pour le candidat-locataire social ou pour le candidat-acheteur social, au sein des zones d'activité à fixer par le Gouvernement flamand. Plusieurs demandes de suspension et recours en annulation dirigés contre ce décret ont été introduits devant la Cour. Par ses arrêts n^{os} 19/2022 du 3 février 2022 et 37/2022 du 10 mars 2022, la Cour a rejeté les demandes de suspension, au motif que les parties requérantes n'avaient pas démontré que l'application immédiate de ce décret leur causait un préjudice grave difficilement réparable. Après jonction des différentes affaires, la Cour rejette maintenant aussi les recours en annulation.

1. Contexte de l'affaire

Le décret flamand du 9 juillet 2021 « portant modification de divers décrets relatifs au logement » met en œuvre une réforme visant à remplacer à compter du 1er janvier 2023 les sociétés de logement social et les offices de location sociale par un seul et même acteur du logement, à savoir la société de logement. Celle-ci fait désormais office d'interlocuteur unique pour le candidat-locataire social ou pour le candidat-acheteur social, au sein des zones d'activité à fixer par le Gouvernement flamand. Le décret contient plusieurs conditions d'agrément applicables aux sociétés de logement. Les sociétés de logement social qui, au 31 décembre 2022, ne sont pas agréées comme sociétés de logement perdent de plein droit leur agrément et sont dissoutes de plein droit à compter du 1er janvier 2023.

L'ASBL « Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen », plusieurs sociétés de logement social, la commune de Knokke-Heist et plusieurs actionnaires privés de sociétés de logement social ont introduit des demandes de suspension et des recours en annulation de ce décret devant la Cour.

Par ses arrêts [n° 19/2022](#) du 3 février 2022 et [n° 37/2022](#) du 10 mars 2022, la Cour a rejeté les demandes de suspension de ce décret. Selon la Cour, les parties requérantes n'avaient pas démontré que l'application immédiate de ce décret leur causait un préjudice grave difficilement réparable. Après jonction des différentes affaires, la Cour se prononce maintenant sur les recours en annulation.

2. Examen par la Cour

Les parties requérantes invoquent plusieurs griefs contre différents aspects de la réforme.

2.1. Les règles répartitrices de compétences (B.13 – B.34)

Les parties requérantes font valoir que le décret attaqué viole les règles répartitrices de compétences, en ce qu'il déroge au droit des sociétés, de compétence fédérale.

La Cour constate que les régions sont compétentes pour adopter des règles en matière de logement social, alors que l'autorité fédérale est compétente pour régler le droit des sociétés. Les régions peuvent cependant recourir aux pouvoirs implicites (article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles) pour régler des aspects qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale, à condition que l'empiètement sur la matière fédérale soit nécessaire à l'exercice de leurs propres compétences, que cette matière se prête à un règlement différencié et que l'incidence de cette disposition sur la matière fédérale ne soit que marginale.

La Cour juge que ces conditions sont remplies, dans la mesure où le décret prévoit que la société de logement doit prendre la forme juridique d'une société à responsabilité limitée, laquelle est soumise au Code des sociétés et des associations, pour autant que le décret n'y déroge pas (B.15.1 – B.20.2). Dès lors que la forme juridique de la société à responsabilité limitée constitue la forme juridique standard en droit des sociétés fédéral, que cette forme juridique est celle qui se rapproche le plus des formes juridiques prises par les sociétés de logement social et qu'elle est très flexible, en ce sens que la société peut, par ses statuts, déroger à plusieurs règles du Code des sociétés et des associations, le législateur flamand a pu juger nécessaire de prévoir ses propres modalités. Eu égard à cette flexibilité, la matière se prête également à un régime différencié. Enfin, l'incidence sur la matière fédérale du droit des sociétés est marginale, étant donné que le décret prévoit uniquement des conditions d'agrément auxquelles les entreprises concernées se soumettent volontairement.

La Cour juge également que les conditions liées à l'application des pouvoirs implicites sont remplies quant à plusieurs modalités spécifiques de la réforme. Il s'agit notamment de la détermination du nombre d'administrateurs et d'un quota de genre, de la possibilité pour le Gouvernement flamand d'imposer des exigences de compétences (B.23.2 – B.23.7), de la sanction consistant en la désignation d'un mandataire *ad hoc* (B.25.1 – B.25.3) et du régime de liquidation d'une société de logement dont l'agrément a été retiré (B.26.1 – B.27.4).

2.2. L'actionnariat des autorités de droit public (B.40 – B.47)

Plusieurs parties requérantes reprochent au décret de violer la liberté d'entreprendre (articles II.3 et II.4 du Code de droit économique) et la liberté d'association (article 27 de la Constitution et article 11 de la Convention européenne des droits de l'homme), en ce que seules certaines autorités de droit public peuvent détenir des actions d'une société de logement.

La Cour juge que cette modalité limite les libertés précitées, mais que cette limitation n'est pas disproportionnée, compte tenu du fait que le législateur dispose d'un large pouvoir d'appréciation en matière de politique du logement, que les sociétés de logement exécutent la politique flamande du logement social et qu'elles sont financées dans une large mesure par la Région flamande.

2.3. La dissolution de plein droit d'une société (B.76 – B.87)

Plusieurs parties requérantes font valoir que le décret viole la liberté d'entreprendre et la liberté d'association, en ce qu'il prévoit une dissolution de plein droit d'une société de logement social non seulement si son agrément lui est retiré mais aussi si cette société n'est pas agréée ni temporairement agréée comme société de logement au 31 décembre 2022 au plus tard.

La Cour souligne que la liberté d'entreprendre et la liberté d'association n'empêchent pas que des associations qui participent à la réalisation d'une mission d'intérêt général et qui reçoivent un financement public puissent être soumises à des conditions de fonctionnement et de contrôle, pour autant que celles-ci n'altèrent pas la substance de ces libertés.

Bien que la sanction de la dissolution de plein droit touche à la substance de ces libertés, elle ne produit pas des effets disproportionnés, selon la Cour. À cet égard, la Cour indique qu'une telle sanction existait déjà sous la réglementation précédente, qu'elle vise à garantir le droit du locataire social à un logement décent et que la survie d'une société de logement social ou d'une société de logement dépend toujours du maintien de l'agrément accordé par l'autorité.

2.4. La position des bailleurs actifs sur le marché privé qui sont confrontés au retrait de l'agrément de l'office de location sociale avec laquelle ils ont conclu un contrat (B.120 – B.128)

Les parties requérantes dénoncent la violation du principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution), en ce que le décret crée une différence de traitement entre les bailleurs actifs sur le marché privé, selon que l'office de location sociale avec laquelle ils ont conclu un contrat perd son agrément ou est dissoute ou liquidée. Alors que les bailleurs relevant de la première catégorie doivent accepter, sans pouvoir donner leur accord, que la Société flamande du logement social soit subrogée dans les droits de l'office de location sociale, les bailleurs relevant de la seconde catégorie peuvent donner leur accord sur la cession de leur contrat à la Société flamande du logement social.

Selon la Cour, il ressort des travaux préparatoires du décret que celui-ci contient une erreur matérielle sur ce point et que le législateur décrétoal avait effectivement l'intention de faire en sorte que la subrogation par la Société flamande du logement social après un retrait de l'agrément de l'office de location sociale soit également soumise à l'accord du bailleur. La différence de traitement n'existe donc pas.

2.5. La condition d'agrément selon laquelle il y a lieu de disposer d'un patrimoine de 1 000 logements locatifs sociaux (B.139 – B.145)

Les parties requérantes critiquent la condition selon laquelle les sociétés de logement qui souhaitent être agréées doivent disposer, au plus tard à compter du 1er janvier 2024, d'un patrimoine d'au moins 1 000 logements locatifs sociaux en gestion.

Selon la Cour, cette condition, qui existait déjà sous la réglementation précédente, est raisonnablement justifiée, étant donné qu'elle tend à réaliser une augmentation d'échelle afin que la politique du logement social soit et reste réaliste et financièrement abordable. Le législateur décrétoal peut considérer, dans le cadre de son large pouvoir d'appréciation, que les petites sociétés sont plus exposées au risque de non-viabilité économique structurelle que les grandes.

3. Conclusion

La Cour rejette les recours en annulation.

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](#)