



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 5/2025

La Cour annule une partie de la législation flamande « Wonen in eigen streek » et pose deux questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union européenne avant de se prononcer sur des autres griefs

Un décret flamand du 23 juin 2023 permet aux communes où les prix de l'immobilier sont les plus élevés (les « communes WIES ») de réserver un pourcentage de terrains à bâtir ou d'habitations aux habitants moins fortunés dans le cadre de lotissements ou de projets de construction de plus grande ampleur. Ce régime a pour effet que, pendant une période de neuf mois, le terrain ou le logement peut uniquement être cédé à une personne répondant à diverses conditions, notamment celle d'avoir passé au moins cinq des dix dernières années dans la commune WIES même ou dans une commune flamande voisine. Le décret prévoit en outre une intervention financière par la commune WIES. Le décret fait l'objet de deux recours en annulation.

La Cour juge que le régime est en soi compatible avec les libertés fondamentales garanties par l'Union européenne. Elle annule toutefois la disposition qui permet à une commune « WIES » de tenir compte de la période pendant laquelle le candidat acquéreur « WIES » était inscrit aux registres de la population d'une commune voisine située au sein de la Région flamande, mais non dans une commune voisine située au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région wallonne. Enfin, elle pose deux questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union européenne : l'une sur la compatibilité de l'intervention financière avec les règles en matière d'aides d'État et l'autre sur la possibilité de maintenir les effets du décret attaqué. Dans l'attente d'une réponse à ces questions, la Cour sursoit à statuer à ce sujet.

1. Contexte de l'affaire

Le décret de la Région flamande du 23 juin 2023 « concernant 'wonen in eigen streek' » (« WIES ») permet aux communes où les prix de l'immobilier sont les plus élevés (les « communes WIES ») de réserver un pourcentage de terrains à bâtir ou d'habitations aux habitants moins fortunés dans le cadre de lotissements ou de projets de construction de plus grande ampleur. Ce régime a pour effet que, pendant une période de neuf mois, le terrain ou le logement peut uniquement être cédé à une personne qui : 1) a passé au moins cinq des dix dernières années dans la commune WIES même ou dans une commune flamande voisine (article 5, alinéa 1er, 1°); 2) répond aux conditions déterminées par le Gouvernement flamand relatives à la propriété immobilière et au revenu (article 5, alinéa 1er, 2°); et 3) est inscrite aux registres de la population (article 5, alinéa 1er, 3°). La commune WIES peut toutefois décider de limiter la première condition aux personnes qui ont été inscrites au registre de la population de leur propre commune (article 5, alinéa 3). Le décret attaqué prévoit en outre une intervention financière de la commune WIES, à concurrence d'au moins 50 % du prix estimé des parts de terrain (article 10).

Le décret attaqué tend à apporter une réponse à l'annulation, par la Cour, du régime antérieur qui portait sur la même matière. La Cour avait en effet annulé ce régime par son arrêt [n° 144/2013](#) du 7 novembre 2013¹, après que la Cour de justice de l'Union européenne eut jugé qu'il n'était pas compatible avec les libertés fondamentales garanties par le droit de l'Union européenne.²

Une entreprise active dans le secteur immobilier et une association ayant pour but statuaire la défense des droits de l'homme sollicitent l'annulation du décret.

2. Examen par la Cour

2.1. La limitation aux communes voisines flamandes (B.14.1-B.21)

Les parties requérantes font grief au régime en question de s'appliquer, pour ce qui concerne les communes voisines, aux seules personnes inscrites aux registres de la population d'une commune voisine située au sein de la Région flamande, à l'exclusion des personnes inscrites aux registres de la population d'une commune voisine située au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région wallonne. Selon les parties requérantes, le décret attaqué viole en cela le principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution).

La Cour constate que la condition d'avoir habité dans la commune WIES même ou dans une commune voisine flamande vise à garantir que les terrains WIES et les habitations WIES soient réservés aux personnes moins fortunées qui sont en mesure de démontrer un lien clair avec la commune ou la région. Pour la Cour, la simple circonstance qu'une personne est établie dans une commune bruxelloise ou wallonne voisine ne permet toutefois pas de considérer qu'elle ne justifie pas d'un lien local avec la commune WIES concernée dans la même mesure qu'une personne qui est établie dans une commune flamande voisine.

La Cour juge dès lors que ce grief est fondé. Elle annule l'article 5, alinéa 1er, 1°, du décret du 23 juin 2023, en ce que cette disposition permet à une commune WIES de tenir compte de la période pendant laquelle le candidat acquéreur WIES était inscrit aux registres de la population d'une commune voisine située au sein de la Région flamande, mais pas d'une commune voisine située au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région wallonne.

2.2. Les libertés fondamentales garanties par l'Union européenne (B.22.1-B.32)

Les parties requérantes soutiennent que le décret restreint de manière disproportionnée les libertés fondamentales garanties par le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (le droit de circuler et de séjourner sur le territoire des États membres, la libre circulation des travailleurs, la liberté d'établissement, la libre prestation de services et la libre circulation des capitaux).

La Cour relève que la Cour de justice a reconnu, dans son arrêt précité du 8 mai 2013, que le fait de veiller à ce que les personnes à faibles revenus ou d'autres catégories socialement défavorisées de la population locale disposent d'une offre suffisante de logements pouvait constituer un motif impérieux d'intérêt général susceptible de justifier une restriction des libertés fondamentales précitées. Par conséquent, le régime attaqué aussi est dicté par un motif impérieux d'intérêt général susceptible de justifier une restriction des libertés fondamentales précitées.

¹ Voy. le communiqué de presse relatif à cet arrêt, <https://www.const-court.be/public/f/2013/2013-144f-info.pdf>

² CJUE, 8 mai 2013, C-197/11 et C-203/11, *Eric Libert e.a.*,

<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=137306&pageIndex=0&doclang=FR&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=177427>

En outre, la Cour estime que le régime attaqué est approprié et nécessaire pour atteindre l'objectif précité. La condition selon laquelle une personne doit avoir eu sa résidence principale dans une commune WIES ou dans une commune située à proximité de celle-ci pendant une période substantielle et ininterrompue et la condition selon laquelle cette personne doit être inscrite au registre de la population permettent de considérer que cette personne justifie d'un lien local avec cette commune. Les conditions relatives à la propriété immobilière et au revenu garantissent que le régime attaqué protège spécifiquement les habitants moins fortunés. D'après la Cour, une autre mesure, telle que le simple fait de prévoir des subventions, ne permettrait pas d'atteindre dans la même mesure l'objectif poursuivi.

Dès lors, la Cour rejette ce grief.

2.3. L'interdiction des aides d'État (B.33-B.42.2)

Les parties requérantes soutiennent que l'intervention financière fournie par la commune WIES (article 10 du décret) constitue une aide d'État (article 107, paragraphe 1, du TFUE) qui aurait dû être préalablement signalée à la Commission européenne (article 108, paragraphe 3, du TFUE).

La Cour souligne que la section de législation du Conseil d'État a observé dans son avis qu'en ce que l'intervention financière permet au vendeur de recevoir, pendant une période de neuf mois, un prix de vente plus élevé pour le terrain WIES ou pour le logement WIES que ce qui serait le cas sans l'aide financière, il semble à tout le moins pouvoir être fait état d'un avantage indirect pour certaines entreprises. Le Gouvernement flamand soutient entre autres que l'intervention financière n'est pas une aide d'État, mais une compensation pour une obligation de service public assumée par l'entreprise.

Dès lors qu'un doute subsiste donc quant à savoir si l'intervention financière constitue une aide d'État et si, le cas échéant, elle devait être notifiée préalablement à la Commission, la Cour décide de poser une question préjudicielle à ce sujet à la Cour de justice.

2.4. Droit de propriété (B.43-B.46)

Les parties requérantes font valoir qu'en cas d'annulation du régime de l'intervention financière, l'application des autres dispositions du décret aurait pour effet que les vendeurs des terrains WIES et des logements WIES doivent supporter une charge pour laquelle ils n'obtiennent plus une compensation, ce qui affecterait de manière disproportionnée leur droit de propriété.

La Cour juge que l'examen de cette critique dépend de la réponse de la Cour de justice à la question préjudicielle relative aux aides d'État. Elle décide dès lors de réserver cet examen dans l'attente de l'arrêt de la Cour de justice.

2.5. Maintien des effets (B.47-B.50.5)

Le Gouvernement flamand demande à la Cour de maintenir les effets du décret attaqué en ce qui concerne les contrats de vente déjà conclus, étant donné qu'une annulation avec effet rétroactif pourrait entraîner une insécurité juridique.

La Cour déduit des éléments que le Gouvernement flamand a communiqués à la demande de la Cour qu'il n'y a pour l'instant qu'une seule commune WIES qui a appliqué le régime attaqué et que celle-ci a décidé dans son règlement communal de ne tenir compte que de la période pendant laquelle le candidat acquéreur WIES était inscrit aux registres de la population de sa propre commune (article 5, alinéa 3). Par conséquent, la rétroactivité de l'annulation de l'article 5,

alinéa 1er, 1°, du décret ne saurait avoir pour effet de compromettre la validité juridique de contrats déjà conclus, de sorte qu'il n'y a pas lieu de maintenir les effets de cette disposition.

Quant à l'intervention financière, la Cour relève que le maintien des effets de normes nationales qui doivent être annulées parce qu'elles sont contraires au droit de l'Union européenne (voy., à ce sujet, le point 2.3) ne peut avoir lieu qu'aux conditions qui sont fixées par la Cour de justice. La Cour pose dès lors également une question préjudicielle à ce sujet.

3. Conclusion

La Cour annule l'article 5, alinéa 1er, 1°, du décret du 23 juin 2023, dans la mesure précisée au point 2.1. Elle pose de surcroît deux questions préjudicielles à la Cour de justice et sursoit à statuer dans l'attente d'une réponse à ces questions.

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 [LinkedIn](#)