



## Avis n° 14/2017 du 15 mars 2017

**Objet:** avis concernant un avant-projet de décret modifiant le code wallon du logement et de l'habitat durable (CO-A-2017-007)

La Commission de la protection de la vie privée ;

Vu la loi du 8 décembre 1992 *relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après LVP), en particulier l'article 29 ;

Vu la demande d'avis de Monsieur Pierre-Yves Dermagne ,Ministre des Pouvoirs locaux, de la Politique de la Ville et du Logement, reçue le 8 février 2017;

Vu le code wallon du logement et de l'habitat durable;

Vu le rapport de Eric Gheur;

Émet, le 15 mars 2017, l'avis suivant :

## I. Remarque préalable

1. La Commission attire l'attention sur le fait qu'une nouvelle réglementation européenne relative à la protection des données à caractère personnel a été promulguée récemment : le Règlement relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et la Directive Police et Justice. Ces textes ont été publiés au journal officiel de l'Union européenne le 4 mai 2016<sup>[1]</sup>.
2. Le Règlement, couramment appelé GDPR (General Data Protection Regulation), est entré en vigueur vingt jours après sa publication, soit le 24 mai 2016, et sera automatiquement d'application deux ans plus tard, soit le 25 mai 2018. La Directive Police et Justice doit être transposée dans la législation nationale au plus tard le 6 mai 2018.
3. Pour le Règlement, cela signifie qu'à partir du 24 mai 2016 et pendant le délai de deux ans de mise en application, les États membres ont d'une part une obligation positive de prendre toutes les dispositions d'exécution nécessaires, et d'autre part une obligation négative, appelée "devoir d'abstention". Cette dernière obligation implique l'interdiction de promulguer une législation nationale qui compromettrait gravement le résultat visé par le Règlement. Des principes similaires s'appliquent également pour la Directive.
4. Il est dès lors recommandé d'anticiper éventuellement dès à présent ces textes. Et c'est en premier lieu au(x) demandeur(s) d'avis qu'il incombe d'en tenir compte dans ses (leurs) propositions ou projets. Dans le présent avis, la Commission a d'ores et déjà veillé, dans la mesure du possible et sous réserve d'éventuels points de vue complémentaires ultérieurs, au respect de l'obligation négative précitée.

---

<sup>[1]</sup> Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)

Directive (UE) 2016/680 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel par les autorités compétentes à des fins de prévention et de détection des infractions pénales, d'enquêtes et de poursuites en la matière ou d'exécution de sanctions pénales, et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la décision-cadre 2008/977/JAI du Conseil

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=OJ%3AL%3A2016%3A119%3ATOC>

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=OJ:L:2016:119:TOC>

## II. OBJET

5. La Commission de la protection de la vie privée (ci-après désignée comme « la Commission») a reçu, le 8 février 2017, une demande d'avis de Monsieur Pierre-Yves Dermagne, Ministre des Pouvoirs locaux, de la Politique de la Ville et du Logement concernant un avant-projet de décret modifiant le code wallon du logement et de l'habitat durable.

## III. EXAMEN QUANT AU FOND

### A. Principe de finalité

6. Conformément à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de la LVP, les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne peuvent pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des attentes raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables.
7. Afin de lutter contre les logements inoccupés, l'article 81 du Code wallon du logement et de l'habitat durable<sup>1</sup> prévoit que l'opérateur immobilier<sup>2</sup> conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location en cas d'inoccupation dudit bien.
8. Dans le cas où le titulaire de droits réels du logement inoccupé refuse la proposition de l'opérateur immobilier, une procédure judiciaire est prévue par l'article 83 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.
9. L'article 80 du Code wallon du logement et de l'habitat durable<sup>3</sup> établit quatre présomptions d'inoccupation de logement :
  - le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;
  - l'absence de mobilier indispensable;
  - une consommation d'eau ou d'électricité inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement<sup>4</sup> ;

---

<sup>1</sup> *M.B.*, 4 décembre 1998

<sup>2</sup> Art 1, al.1, 23<sup>o</sup>, du Code wallon du logement et de l'habitat durable définit l'opérateur immobilier comme suit : un pouvoir local, une régie [...] autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social.

<sup>3</sup> *M.B.*, 4 décembre 1998

<sup>4</sup> Une consommation d'eau inférieure à cinq m<sup>3</sup> ou une consommation d'électricité inférieure à 10 Kwh

- le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.
10. Par ailleurs, l'article 38 de l'avant-projet de décret introduit un article 85ter stipulant que « *constitue une infraction administrative le fait, pour le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir un logement inoccupé* ».
11. Partant, la Commission constate que la finalité de lutte contre les logements inoccupés en Région wallonne est déterminée, explicite et légitime au sens de l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> de la loi vie privée.

## **B. Principe de proportionnalité**

12. L'article 4, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de la LVP stipule que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement. Dans le choix des modalités de traitement permettant d'atteindre la finalité poursuivie, le responsable du traitement devrait également veiller à opter pour celles qui sont les moins attentatoires à la vie privée des personnes concernées. Une ingérence dans le droit à la protection des données des personnes concernées doit en effet être proportionnée au regard des finalités du traitement pour le responsable du traitement.
13. L'article 23 de l'avant-projet de décret modifie l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable en ce qui concerne le recueil de données relatives aux consommations d'eau et d'électricité des personnes concernées.
14. En effet, l'article 80 actuellement en vigueur du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable prévoit que les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution sont tenus de communiquer à l'administration, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à 5 m<sup>3</sup><sup>5</sup> ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à 10 Kwh<sup>6</sup>. Cette liste mentionne, pour chacun des logements visés : l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pendant une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée ou estimée sur la base des index disponibles, s'il s'agit d'une estimation ou d'un relevé et les numéros de compteurs.

---

<sup>5</sup> art. 1, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements, *M.B.*, 10 juillet 1999

<sup>6</sup> art. 1, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements, *op. cit.*

15. L'article 23 de l'avant-projet de décret ne prévoit plus une communication automatique de la liste détaillée des logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à 5 m<sup>3</sup> ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à 10 Kwh par les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux.
16. En effet, une nouvelle procédure est prévue. Le collège communal disposant d'indices sérieux d'inoccupation d'un logement situé sur son territoire et qui souhaite obtenir les relevés de consommation de ce logement doit adresser une demande motivée au Service public de Wallonie.
17. Une demande ne peut concerner qu'un seul logement.
18. Sur demande de l'administration, les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution doivent lui communiquer les relevés de consommations concernés endéans un délai d'un mois.
19. Le relevé mentionne : l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pendant une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée ou estimée sur la base des index disponibles, s'il s'agit d'une estimation ou d'un relevé et les numéros de compteurs.
20. L'administration communique ensuite à la commune demanderesse :
  - a. soit le relevé lorsque la consommation est inférieure aux seuils fixés;
  - b. soit l'information que le seuil de consommation est dépassé.
21. La présomption d'inoccupation est réfragable. En effet, elle peut être renversée par le titulaire d'un droit réel principal qui justifie de l'occupation du logement ou qui justifie l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure.
22. Eu égard à ce qui précède, la Commission estime que les données collectées sont adéquates, pertinentes et non excessives, au sens de l'article 4, 3<sup>o</sup>, de la loi vie privée et que la nouvelle procédure est moins attentatoire à la vie privée des personnes concernées, car elle met fin à l'envoi systématique par les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution de la liste détaillée des logements dont la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure aux seuils fixés par le Gouvernement.

22bis. La Commission constate que la modification au Code du logement proposée conduit à réduire les données communiquées aux seules données nécessaires pour la finalité légitime. Cette modification constitue donc une amélioration de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

### **C. Transparence**

23. En vertu de l'article 9 de la LVP, diverses informations doivent être communiquées à la personne concernée au sujet du traitement envisagé (responsable du traitement, finalités, destinataires des données, ...) lors de l'obtention des données la concernant.
24. Le paragraphe 2 de cet article 9 prévoit deux exceptions à cette obligation d'information lorsque les données ainsi obtenues n'ont pas été collectées auprès de la personne concernée. Ainsi, le responsable du traitement est dispensé de fournir les informations précitées lorsque le traitement est effectué en vue de l'application d'une disposition prévue par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.
25. L'exception ainsi prévue au paragraphe 2 s'appliquant au cas d'espèce, aucune obligation d'information ne repose sur le responsable du traitement, car le traitement est prévu par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

### **D. Délai de conservation**

26. Conformément à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de la LVP, les données ne peuvent pas être conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée excédant celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont obtenues ou pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement.
27. L'avant-projet de décret ne prévoit aucune durée de conservation, mais précise que « *le Gouvernement arrête le délai de conservation nécessaire des données recueillies pour la réalisation des objectifs poursuivis* ».
28. À ce jour, aucun arrêté d'exécution ne précise ce délai de conservation.
29. Cependant comme précisé supra, l'article 38 de l'avant-projet de décret introduit un article 85ter stipulant que « *constitue une infraction administrative le fait, pour le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir un logement inoccupé* ».

30. L'article 43 de la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales précise <sup>7</sup>que « *les amendes administratives se prescrivent par cinq ans à compter de la date à laquelle elles doivent être payées. Ce délai peut être interrompu soit tel que prévu par les articles 2244 et suivants du Code civil, soit par une renonciation de la prescription acquise* ».
31. Eu égard à ce qui précède, les données collectées devront être conservées jusqu'au paiement de l'amende administrative ou jusqu'à la prescription de cette dernière, délai après lequel elles devront être archivées conformément aux règles applicables aux dossiers administratifs et ne pas être exploitées à d'autres fins.
32. En tout état de cause, les données non-exploitées devront être détruites, par exemple dans le cas où il a été constaté que le logement n'était pas inoccupé.

### **E. Principe de sécurité**

33. Le principe de sécurisation des traitements de données à caractère personnel, prévu à l'article 16 de la loi vie privée, impose au responsable du traitement de prendre des mesures techniques et organisationnelles adéquates pour protéger les données à caractère personnel qu'il traite et se prémunir contre les détournements de finalité. Le caractère adéquat de ces mesures de sécurité dépend, d'une part, de l'état de la technique et des frais engendrés et d'autre part, de la nature des données à protéger et des risques potentiels.
34. La Commission se réfère à ce titre aux « *mesures de référence en matière de sécurité applicables à tout traitement de données à caractère personnel* »<sup>8</sup>.
35. L'article 80 en avant-projet du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable précise à ce sujet que « *le Gouvernement et les collèges communaux dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder aux données communiquées par la Région. Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises* ».
36. La Commission rappelle à ce titre qu'il est nécessaire que le traçage des accès soit prévu afin de répondre au principe d'imputabilité de l'accès aux données à caractère personnel.

---

<sup>7</sup> M.B., 1<sup>er</sup> juillet 2013

<sup>8</sup> Accessible à l'adresse suivante : [http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/mesures\\_de\\_reference\\_en\\_matiere\\_de\\_securite\\_applicables\\_a\\_tout\\_traitement\\_de\\_donnees\\_a\\_caractere\\_personnel.pdf](http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/mesures_de_reference_en_matiere_de_securite_applicables_a_tout_traitement_de_donnees_a_caractere_personnel.pdf)

**PAR CES MOTIFS,**

La Commission émet un **avis favorable** sur l'avant-projet de décret modifiant le code wallon du logement et de l'habitat durable moyennant la prise en compte des remarques visées aux points 31, 32 et 36.

L'Administrateur f.f.,

Le Président,

(sé) An Machtens

(sé) Willem Debeuckelaere