Cour constitutionnelle, arrêt n°92/2023 du 15 juin 2023

Réforme du régime du bail social flamand – Conventions de politique de logement social – Répartition géographique de l'offre des logements sociaux de location – Réduction significative du degré de protection des locataires sociaux – Atteinte au droit à un logement décent

L'ASBL « Samenlevingsopbouw Antwerpen stad », l'ASBL « Vlaams Huurdersplatform », l'ASBL « Uit De Marge », l'ASBL « ATD Vierde Wereld Vlaanderen », l'ASBL « Liga voor Mensenrechten », l'ASBL « Welzijnszorg », l'ASBL « Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen » et l'ASBL « CAW Groep » ont introduit un recours devant la Cour constitutionnelle en vue de faire annuler certaines dispositions du décret de la Région flamande du 9 juillet 2021 réformant le régime de bail social (*M.B.*, 10 septembre 2021).

Le décret attaqué impose aux communes un plafond uniforme de 15% au-delà duquel elles ne peuvent plus créer de logements sociaux grâce à un financement de la Région flamande. Par l'introduction de cette mesure, le législateur flamand entend ainsi limiter le recours aux conventions de politique de logement social afin de répartir géographiquement l'offre de logements sociaux. La mesure a pour effet que, dans les communes où la demande de logements sociaux de location dépasse 15% du nombre de ménages, il n'est plus possible de bénéficier d'un financement de la Région flamande pour la réalisation des logements sociaux, quand bien même la demande de logements sociaux est plus forte.

Dans son examen de la justification de la différence de traitement relative au financement pour la construction et la rénovation des logements sociaux, la Cour constitutionnelle a jugé que la mesure en cause n'était pas pertinente pour atteindre l'objectif – légitime en soi – consistant à assurer une répartition géographique de l'offre de logements sociaux de location et que la disposition devait être annulée.

Le décret attaqué insère également une disposition permettant de restreindre l'accès des candidats locataires à la réinscription au logement social pour une période de 3 ans, si un contrat de location a été résilié au cours des 3 années précédentes sur intervention du juge de paix pour cause de nuisances ou de négligences graves de la part du locataire.

La Cour constitutionnelle a rappelé dans un premier temps que le pouvoir d'appréciation des législateurs décrétaux dans le domaine de la politique du logement est moins important lorsqu'elle risque d'entraîner pour une certaine catégorie de personnes la perte de leur logement, ce qui est considéré comme une des ingérences les plus extrêmes dans le droit au respect du logement. La Cour constitutionnelle a ensuite jugé que la disposition contestée engendrait une réduction significative du degré de protection du locataire concerné et que celle-ci n'était pas raisonnablement justifiée au regard notamment du délai considérable existant dans la pratique séparant l'inscription sur la liste d'attente et l'attribution effective du logement social et compte tenu des possibilités déjà offertes au bailleur social pour refuser une attribution. La Cour constitutionnelle a dès lors également jugé que ladite disposition devait être annulée.