



« Pour apprendre à regarder la ville à travers le prisme de l'inoccupation et du vide partez à la recherche des indices et éveillez vous à une conscience nouvelle tout en visitant votre quartier autrement. »



Outil mars 2024

Les Marches du Vide

Un outil de mobilisation, d'information et de maillage pour lutter contre l'inoccupation

Par Vincent Wattiez (RBDL), Clara Adler (Habitat et Participation), Brice Droumart (CALBw) et David Praile (RWDH)

Mots clés : habitat, droit au logement, logement vide, inoccupation



Habitat et Participation asbl

Traverse d'Ésope 6 (5ème étage) 1348 Louvain-la-Neuve - Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles

Tel: +32(0)10/45.06.04 - E-mail : contact@habitat-participation.be



« La marche trace un parcours à mi-chemin entre l'expérience sensible et politique. »

Table des Matières

I.	Description du projet : origine, contexte, objectifs, type d'action.	5
	Contexte	5
	Les Trois objectifs poursuivis.....	7
1.	<i>Identifier les logements inoccupés (Art. 80 et son AGW)</i>	7
2.	<i>Créer un maillage résistant et nourrissant pour lutter contre l'inoccupation</i>	7
3.	<i>Pourquoi une « Marche » ?</i>	8

II.	Méthodologie pour organiser une « marche du vide ».....	8
1.	Objectifs généraux	9
2.	Objectifs opérationnels.....	11
3.	Type d'actions.....	11
4.	Identifier les « ressources » mobilisables localement	11
5.	Identifier concrètement les logements/bâtiments vides.....	12
6.	Qui mobiliser concrètement (localement) ?.....	12
7.	Prévoir l'évaluation du dispositif.....	12
8.	Prévoir un petit budget	13
9.	Programme-type pour une balade « tout public »	13
10.	Programme-type pour une balade « Action en cessation ».....	14

III.	Annexes méthodologiques.....	17
	Annexe 1 – Une carte du vide, un dépliant méthodologique !.....	17
	Annexe 2 - Quel tracé pour une marche ?	18
	Annexe 3 – Quels moyens d'action sont possible ?.....	19
	<i>Les 3 Arrêtés du Gouvernement Wallon (AGW) du 19 janvier 2022</i>	19
	<i>La Lutte contre l'inoccupation : un arsenal à disposition</i>	19
	Annexe 4 – Quelle typologie de logements vacants ?.....	20

Annexe 5 - Comment identifier les logements inoccupés ?	21
La « Loi Onkelinx ».....	21
Conditions.....	21
Inventaire communal et présomptions d'inoccupation.....	21
Communication des seuils de consommation.....	22
Constat présomptions d'inoccupation.....	22
Prise en gestion.....	22
Taxes communales.....	23
Amende régionale (85ter CWHD).....	24
Action en cessation (art 85 sexies).....	24
Annexe 6 – L'agrément et le budget de l'action en cessation	25
Un agrément pour les associations (telles que les APL).....	25
Un estimatif budgétaire pour les frais d'action en cessation.....	25
Budget approximatif et conclusions.....	29
Annexe 7 – Pourquoi une « Marche » : Quelques citations	36

Habitat et Participation a réalisé tant en 2023 qu'en 2024 plusieurs marche du vide, une manière de marcher avec les habitants pour dénoncer ces logements vides où certains pourraient trouver un logement. Nous remercions en particulier le RBDL, le RAPeL et le RWDH avec qui nous avons pu travailler !

Le maillage se poursuit et d'autres associations ont rejoint le « mouvement » de ces marches.



@Reportage TVCOM

Les marches du vide

Un outil de mobilisation, d'information et de maillage pour lutter contre l'inoccupation

Abstract

Impliqué depuis de longues années dans le droit au logement, Habitat et Participation a rejoint ses partenaires, le RBDL, le RWDH et le RAPeL¹ afin de créer cet outil méthodologique pour créer des marches du vide afin de dénoncer (voire d'agir) contre les trop nombreux logements inoccupés (vides).

Cet outil méthodologique présente de manière très concrète la manière de mettre en place des marches du vide. Après une brève présentation des objectifs poursuivis, nous proposons une méthodologie en 8 points : objectifs généraux, objectifs opérationnels, types d'actions, ressources à mobiliser, l'identification des logements vides, les personnes à mobiliser, sans oublier de prévoir l'évaluation du dispositif et un petit budget. La méthodologie proposée présente également 2 déroulés de marche (points 9 et 10) afin de donner proposer deux déroulés concrets de marche du vide (pour sensibiliser « simplement » et/ou pour se lancer dans l'action).

La partie des annexes est également une partie importante de cette méthodologie est reprise en détails : l'annexe 01 présente l'outil méthodologique sous forme de dépliant à télécharger ; l'annexe 02 présente un exemple de tracé ; les annexes 03 à 05 sont autant d'informations méthodo pour identifier les logements vides ; l'annexe 06 (assez juridique) présente le résultats de travaux de recherche (par juriste d'Habitat et Participation) pour que des structures puissent obtenir l'agrément afin de mener des actions en cessation ; l'annexe 07 termine cet outil avec quelques phrases sur l'intérêt de réaliser tout cela sous forme de « marche » car celle-ci a un réel pouvoir inspirant et réflexif.

¹ RBDL = Réseau Brabançon pour le Droit au Logement – RWDH = Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat – RAPeL = Fédération des associations APL = Association de Promotion du Logement.

I. Description du projet : origine, contexte, objectifs, type d'action.

Cette proposition provient d'un chantier qui a démarré en mai 2021 à travers l'appel d'un collectif d'habitant·e·s pour être soutenu·e·s dans leur occupation d'un logement vide. Ce logement inoccupé depuis 10 ans, appartenant à l'administration wallonne, tendait à se dégrader.

Outre le suivi de l'affaire et le soutien à l'occupation, le RBDL et le RWDH ont décidé de se pencher concrètement sur l'action en cessation consacrée par le Code wallon de l'habitation durable. Par la suite, le duo régional et provincial est rejoint par l'asbl Habitat et Participation et le PAC-Bw. Ce groupe de départ a mis en place la Matinée d'information sur l'inoccupation, le 3 juin 2022. Cette matinée sonnait le coup d'envoi d'un dispositif qui se veut à la fois régional et local.

En octobre 2022, le rappel (dont Habitat et Participation est membre), le DAL Tournai et le Centre d'Action Laïque du Brabant wallon rejoignent le premier cercle qui réfléchit à un maillage global sur l'action en cessation comme un des outils de lutte contre l'inoccupation, un axe du Plan Logement du RWDH.

Fin 2023, début 2024, Clara Adler d'Habitat et Participation a réalisé un travail juridique afin de mieux comprendre les cadre dans lequel une structure (association) peut agir en obtenant l'agrément afin de mener des actions en cessation (= faire cesser le logement vide).

A partir de 2023, des marches du vide ont été organisées, à l'initiative du RBDL et le concours de ses partenaires proches, comme le RWDH et Habitat et Participation.

En 2023-2024, plusieurs personnes ont décidé de réaliser cet outil méthodologique afin que d'autres puissent mettre en œuvre ces « marches du vide », que ce soit afin de sensibiliser habitants et politiques ou que ce soit pour lutter contre cette inoccupation (à travers les actions en cessation).

Contexte

En janvier 2022, le gouvernement wallon a sorti un « plan » de lutte contre les logements inoccupés. Il consiste en l'adoption du Décret du 12 novembre 2021 (modifiant celui du 1^{er} juin 2017) et de deux

arrêtés d'applications le 19 janvier 2022 (voir le [communiqué de presse du Ministre](#) et l'[article du Soir du 19 janvier 2022](#))². Les textes, d'une manière générale affirment que **l'inoccupation est une infraction et donnent les moyens d'identifier un logement vide**.

Fondamentalement, ce « plan » repose sur deux nouvelles mesures qui viennent compléter l'arsenal pour lutter contre l'inoccupation (taxes communales, amendes administratives, prise en gestion volontaire, judiciaire, unilatérale...) :

- une simplification du processus **d'identification** par la détermination de seuil de consommation (électricité et eau) en dessous desquels l'inoccupation est présumée d'office.
- l'ouverture de la possibilité **d'agir en justice pour faire cesser l'inoccupation** (action en cessation) à des associations agréées.

Pour faire face à la pénurie structurelle de solutions, il faut agir et lutter contre les logements inoccupés (« 80.000 logements seraient vides en Belgique » - [La Libre 6 juillet 2020](#), « 11 millions de logements vides en Europe » - [Le Soir 8 septembre 2015](#) (provenance [The Guardian](#))).

Dans sa déclaration de [politique régionale 2019-2024](#) (pages 50 & 51), le Gouvernement wallon entend « lutter, en concertation avec les communes, contre l'inoccupation des logements par la mise en œuvre du Code wallon du Logement et le développement d'outils effectifs et efficaces » Il vise spécifiquement l'action en cessation via l'agrément d'associations comme un outil majeur.

Si [...] le droit à la propriété ne peut supplanter le droit au logement [...], déclarait le conseil des ministres autour de la Loi anti-squat en 2020 (« La Loi anti-squat partiellement annulée par la Cour constitutionnelle » - [La Libre 12 mars 2020](#) et réparée par la Loi pour « rendre une justice plus humaine, plus rapide et plus ferme » (décembre 2022), ce vide/l'inoccupation qui s'accompagne régulièrement de processus de spéculation qui aggravent la pénurie et diminuent de fait l'accessibilité au logement. Cette spéculation immobilière est reconnue de toute part comme nuisible. À côté de ce phénomène, toute une série de vacances structurelles viennent gonfler les rangs des logements vides. Dans tous les cas, l'inoccupation durable sans motif valable est socialement et éthiquement indéfendable, à plus forte raison en période de crise d'accès au logement décent de qualité.

² L'idée, à terme, est de créer une farde pédagogique avec ces documents (annexes)

Les Trois objectifs poursuivis

1. Identifier les logements inoccupés (Art. 80 et son AGW)

L'identification est un enjeu important dans la lutte contre l'inoccupation. Une étude récente de la VUB tente de valider un chiffre de logements vides à BXL, elle est à mettre dans la continuité d'une [recherche exploratoire menée en 2016 à Charleroi, Namur et Seraing par le Centre d'Études Habitat Durable en Wallonie \(CEHD\)](#). Cette dernière extrapolait à 15.000-20.000 le nombre de logements privés inoccupés en Wallonie, auxquels s'ajoutaient environ 5000 logements sociaux (SWL, Rapport d'activité 2017). À Herstal, [le mémoire d'une étudiante de ULiège](#) a inspiré la commune pour quantifier les logements vides : la méthode de croisement de données utilisées permet d'identifier et de quantifier les logements vides avec beaucoup plus de précision

Les nouvelles dispositions devraient permettre de faciliter l'identification et la quantification des logements présumés vides par les pouvoirs locaux, à partir des seuils de faibles consommations renseignés par les distributeurs d'eau et d'électricité, qui pourront ensuite être reliés aux registres de la population. Néanmoins, la communication de la liste des logements dont la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure au seuil visé par AGW est prévue uniquement à l'égard des communes et non des associations. Proche de l'associatif, seules les APL peuvent (en janvier 2023) accéder à ces listes.

2. *Créer un maillage résistant et nourrissant pour lutter contre l'inoccupation*

La multitude des actions pour lutter contre l'inoccupation doit être [appréciée dans sa globalité](#). Le but de notre proposition d'action n'est pas d'en opposer une à une autre. Si l'occupation de bâtiment, sans titre, est justiciable, le fait de le laisser vide - sans justification valable - est également constitutif d'infraction. Cette lutte contre l'abus de propriété, qu'elle soit privée ou publique, doit se mener de front entre toute une série d'acteur·rices.

La proposition des « **Marches du Vide** » est de permettre la mise en contact de toutes les personnes qui se sentent concernées par l'inoccupation. Par ailleurs, l'inoccupation représente un fort potentiel d'indignation auprès d'un très large public qui fait consensus : tout le monde est rapidement d'accord pour dire que les logements vides sont inacceptables.

3. Pourquoi une « Marche » ?

La marche, c'est mettre un pied devant l'autre pour s'ancrer en mouvement dans l'espace. Pour s'inscrire dans le paysage, en faire partie. Quand on marche on se lie aux lignes d'horizon. Notre regard, notre attention s'affutent, se projettent avec lenteur et entrent autrement dans le réel qui nous entoure. En d'autres termes, on pourrait envisager la marche comme un moyen de réalité augmentée.

Les sens sont mobilisés ensemble et donc autre chose opère dans notre relation à l'espace et à l'autre. La marche permet de mieux observer, de mieux réceptionner, de mieux écouter, de mieux échanger. L'esprit est souvent plus actif et la perception plus ouverte. Elle crée des façons d'être en contact avec l'environnement, à partir de ce qui est existant.

Depuis que la marche a quitté le domaine religieux pour assumer des formes autonomes, elle trace un parcours à mi-chemin entre l'expérience sensible et politique. Elle revendique une économie de moyen et s'engage en solitaire ou à plusieurs. Marcher en groupe renouvelle les comportements sociaux, atténue les codes et fait baisser la garde. Marcher en collectif peut contribuer à nous ouvrir sur une nouvelle lecture et appréhension de ce qui nous entoure. Et pourquoi pas, peut-être, aiguïser des désirs de "faire commun" ?

(Lire aussi **l'annexe 08**)

II. Méthodologie pour organiser une « marche du vide »

Organiser des promenades guidées afin de sensibiliser à la question du droit au logement et tout particulièrement à la lutte contre l'inoccupation. Un·e animateur·rice est présent·e pour faciliter la parole et une « personne ressource » accompagne le groupe pour garantir une bonne information quant au droit du logement et aux situations qui se jouent. Un parcours est tracé par l'animateur·rice à la découverte des territoires, de ses enjeux et tout particulièrement des logements inoccupés.

Chaque halte devant un bien ou en un lieu propice est l'occasion d'informer sur les questions relatives aux législations, aux types d'habitats, aux divers enjeux, aux effets pervers des inoccupations (chancre, sensation d'insécurité...), à des expériences passées (officielles et communales), aux occupations

conventionnées ou non, etc. mais aussi d'échanger avec les participant·e·s de manière critique, créative et argumentée autour des problématiques d'inoccupation de logement, etc.

Plusieurs modèles sont possibles :

- Balades de sensibilisation et d'information autour des mécanismes en cours (forme de midi de l'urba, info socio-cul...)
- Balades pour publics spécifiques avec des attentes particulières (ex. propriétaire ou acteurs communaux, etc.)
- Balades jeune public
- Etc.

Selon les personnes qu'on veut mobiliser/sensibiliser (ex. personnes sans-abri, responsables communaux, propriétaires, etc.), possibilité de donner différentes dimensions ou colorations à la « **Marche du Vide** ». Le choix des éventuels intervenants/partenaires se fera en fonction tant du public que des objectifs poursuivis.

Exemple de demande particulière : faire le lien avec la problématique de la vie en rue, de l'histoire sociale des quartiers, des enjeux de spéculation, d'une politique communale, d'un nouvel AR, ou AM, etc.

1. Objectifs généraux

Il s'agit d'élaborer un débat et des solutions tenables pour la société dans sa globalité. L'enjeu, à la fois politique et éthique, qui traverse les « **Marches du Vide** » est de mettre en lumière certaines situations en rappelant que la propriété privée ne peut nuire au droit au logement par des phénomènes abusifs d'inoccupation.

Les « **Marches du Vide** » devraient, idéalement, provoquer des rencontres de différentes personnes concernées par l'inoccupation à travers différents niveaux de rassemblement et de réseau, par bassin, par ville, dans une Région. Chaque niveau devant être pensé pour renforcer l'autre.

Le but de ces balades est donc de créer un maillage hétérogène comme base collective de mobilisation sur le moyen et long terme (personnes concernées : professionnel·le·s ou habitant·e·s de la

commune...), de sensibiliser au droit au logement, de découvrir sa commune autrement. Si un des objectifs est de dénoncer de manière collective la problématique de l'inoccupation, la démarche doit être vigilante pour ne pas sombrer dans une délation bête et méchante qui exposerait des situations individuelles dont on ne connaîtrait pas les tenants et aboutissants (propriétaires désargentés, indivisions complexes, etc.). Elle peut en revanche être le point de départ de recherches plus approfondies pour mener des actions complémentaires (ex. action en cessation).

Si l'enjeu de ces « **Marches du Vide** » est de (re)donner vigueur à des outils juridiques, il est aussi de créer du lien entre des personnes concernées pour susciter de la mobilisation et un mouvement. Le droit à la propriété privée doit être questionné lorsque l'usage qui en est fait est illégal et/ou abusif, il faut pouvoir agir.



En synthèse, pourquoi organiser une marche du vide ?

Pour mettre la question de l'inoccupation et de la lutte contre l'inoccupation en lumière voire à l'agenda.
Pousser à agir...

Pour Sensibiliser la société dans son ensemble :

sur **la question de l'inoccupation** (en ce inclus les propriétaires) mais aussi, plus largement, chaque personne concernée

sur **les questions et enjeux relatifs aux droits du logement**, aux **manières d'habiter**.

Pour sensibiliser les personnes directement concernées par l'inoccupation (associatif, fonctionnaire, victimes de la crise du logement au sens large)

Pour co-construire des perspectives communes de vivre ensemble et favoriser l'engagement solidaire

Pour conscientiser sur le caractère infractionnel des inoccupations

Pour donner ou fabriquer un caractère Politique et Éthique à ce dispositif juridique

Pour développer l'esprit critique

Pour déconstruire les préjugés, croyances et stéréotypes relatifs aux problématiques de logement

2. Objectifs opérationnels

- Créer un maillage à travers des rencontres pour aller progressivement vers de la mobilisation (création de collectif)
- Reformuler collectivement des problématiques partagées, de manière démocratique et argumentée dans l'objectif d'y remédier et de s'engager ensemble dans les solutions proposées
- Promouvoir les actions en cessation et l'application plus efficace de l'ensemble des mesures de lutte
- Travailler sur l'argumentation et la déconstruction des préjugés
- Identifier les systèmes de croyances sous-jacents à certaines postions
- Pousser concrètement les communes et l'ensemble des acteurs locaux à une lutte plus efficace contre l'inoccupation lorsque nécessaire.

3. Type d'actions

Balades guidées **de 2h30 sur 5km** au sein d'une commune avec un·e animateur·rice et un·e professionnel·le du droit au logement. Chaque moment de découverte d'un logement inoccupé est l'occasion de diffuser de l'info et/ou d'animer autour des enjeux liés. (cfr **annexes 01 et 02**)

4. Identifier les « ressources » mobilisables localement

- Chercheur·euse·s, académiques
- Occupant·e·s éventuel·le·s
- Avocat·es, juristes
- Administration locale : service logement/urbanisme des Communes
- Historien·ne ou urbaniste,
- Comités de soutien locaux aux réfugiés,
- Secteur « aide aux personnes sans-abri » : service d'hébergement, maison d'accueil, relais sociaux, travail de rue...
- Association de Promotion du Logement,
- Agences Immobilières Sociales,

- Autres...

5. Identifier concrètement les logements/bâtiments vides

Il existe plusieurs « portes d'entrée » (cfr **annexes 04 et 05**)

- Repérage en rue
- Via administrations communales
- Via APL locale

6. Qui mobiliser concrètement (localement) ?

A partir de l'identification d'un territoire (commune, quartier, enjeu) :

- Identifier des acteurs·rices (communes, squat, militant·e·s, collectifs)
- Préparer une promenade (repérage parcours, timing, difficulté, période/climat)
- Trouver un·e ou plusieurs « expert·e·s »
- Max 20 participant·e·s
- Cerner la politique communale en matière de logement et de lutte contre l'inoccupation
 - **Échevin·e responsable**, service administratif compétent (identifier cellule logement éventuelle)
 - **Politique communale** : service dédié ? Application de la taxe communale ? Signature du protocole régional avec les Gestionnaires de réseaux de distribution pour la transmission des informations ?
- S'accrocher à d'autres événements - Une approche festive devrait être mise en plus ?

7. Prévoir l'évaluation du dispositif

- Organisation d'un « comité de pilotage/de suivi » avec les partenaires locaux pour accompagner l'ensemble du projet.

- Outre les modèles d'évaluation conventionnels, partager et centraliser les infos (localité/quartier, partenaires, parcours, intervenant·e·s, difficultés, nombre de participant·e·s, résultats...)
- Questionnaire en ligne à remplir (quelques questions clés)

8. Prévoir un petit budget

- Intervention et frais de déplacement intervenant·e·s
- Communication
- Drink/collation éventuels
- Autres animations (ex. conférence gesticulée, animation musicale...)

9. Programme-type pour une balade « tout public »

Exemple concret – Modèle 1 = « Marche du vide » pour « dénoncer » les logements vides

Ce premier modèle ne nécessite pas la présence d'une.e juriste (ou d'une personne très compétente au niveau juridique). L'objectif est essentiellement de sensibiliser d'une part, de créer de la motivation pour susciter de l'engagement d'autre part. Le fait que l'un ou l'autre responsable communal soit présent peut aider à concrétiser des actions, mais parfois aussi à comprendre les difficultés auxquelles sont confrontées les autorités communales pour agir face au logement vide.

Modèle 1	Horaire	Min.	Contenu	Méthode	Objectif
Accueil	10h- 10h10	10'	Explication du parcours et du projet	Inductive : on part de ce que l'on observe	Clarifier le projet Mettre en situation d'observation
Spot 1	10h20- 10h40	20'	Ex : Discussion ouverte avec les participant·e·s sur la manière d'habiter et sensibilisation sur le droit au logement.	Discussion/ dialogue avec les participant·e·s Invitation à regarder la ville autrement et sociologie de la marche (repérer les phénomènes)	Identifier les croyances et préjugés des participant·e·s

			Approche sociétale des nuisances de l'inoccupation Approche large avec les différents moyens (roue des moyens)		
Spot 2	10h50-11h10	20'	Ex : Observation des enjeux urbains et de leurs traces sur le territoire, expérimenter une sociologie de la marche/déambulation et ce qu'elle nous apprend	Discussion/ dialogue avec les participant·e·s	Informier et déconstruire les croyances identifiées par un point de vue légal
Spot 3	11h20-11h40	20'	Action en cessation, etc.	Discussion/ dialogue avec les participant·e·s	Développer l'esprit critique informer sur les droits et devoirs
Spot 4	11h50-12h05	15'	Discussion ouverte avec les participant·e·s sur la question du logement	Quels sentiments avez-vous face aux situations qui vous ont été présentées ?	Susciter des engagements
Clôture	12h15-12h25	10'	Mot de départ + infos divers		

10. Programme-type pour une balade « Action en cessation »

Exemple concret – Modèle 2 = « Marche du vide » pour un « action en cessation »

L'action en cessation est une modalité pratique pour faire « cesser » le vide d'un logement. Une autorité administrative peut introduire une action en cessation auprès du président du tribunal de première instance, statuant comme en référé, afin qu'il ordonne au titulaire d'un droit réel principal de prendre toutes les mesures

utiles afin d'assurer l'occupation de son bien, et ce, dans un délai raisonnable. Cette décision peut être assortie d'astreinte.

L'action en cessation peut également être introduite par une association ayant pour objet **la défense du droit au logement** pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement wallon. Un arrêté d'exécution relatif à l'agrément de ces associations est entré en vigueur le 1er septembre 2022.

Ce second exemple de déroulé doit amener les habitants à non seulement être sensibilisés aux logements vides dans leur commune, mais aussi à voir comment mettre en place une action pour faire « cesser » ce vide. Ceci requiert la présence d'un acteur³ (juriste, association pouvant mener une action en cessation) afin que le débat soit constructif.

Modèle 2	Horaire	Min.	Contenu	Méthode	Objectif
Accueil	10h-10h10	10'	Explication du parcours et du projet	Inductive : on part de ce que l'on observe	Clarifier Mettre en situation d'observation
Logement 1	10h20-10h50	30'	Les manières d'habiter (typologie de logement ...) Approche sociétale des nuisances de l'inoccupation Approche large avec les différents moyens (roue des moyens)	Exposé + questions réponses	Donner les moyens d'agir
Logement 2	11h-11h30	30'	Action en cessation comme outil de lutte contre l'inoccupation Acteurs de la cessation (commune – association – citoyen) Agrément	Exposé + questions réponses	Donner les moyens d'agir

³ Habitat et Participation a pris part à de nombreuses reprises à ce type de marche du vide, avec la présence de sa juriste, Clara Adler.

Logement 3	11h50-12h05	15'	Identification des logements inoccupés (Art 80 – GRD – Cada) Budget action en cessation	Exposé + questions réponses	Susciter des engagements
Clôture	12h15-12h25	10'	Mot de départ + infos divers		



Quelques photos durant ces marches en 2023 et 2024, avec entre autres Vincent Wattiez du RBDL et Clara Adler d'Habitat et Participation.



III. Annexes méthodologiques

Annexe 1 – Une carte du vide, un dépliant méthodologique !

LES MARCHES DU VIDE

« La marche trace un parcours à mi-chemin entre l'expérience sensible et politique. »

La « Marche du vide » est une promenade guidée pour sensibiliser à la question du droit au logement et à la lutte contre l'innocupation des espaces vides. C'est une occasion de mettre en contact toutes les personnes concernées, de sortir en groupe, dans sa ville ou son village. C'est un moment de rencontre simple à organiser.

Les haltes sont l'occasion d'informer sur les questions relatives au cadre légal, aux types d'habitats, aux divers enjeux, aux effets pervers des innocupations (étalement urbain, sensation d'inécurité, ...) à des expériences passées officielles ou non, aux occupations conventionnelles ou non, etc. Il est possible de donner différentes couleurs à la Marche du vide : la vie en rue, l'histoire sociale des quartiers, la spéculation, les politiques locales...

Les arrêts sont des moments pour échanger entre les participantes de manière critique, créative et argumentée autour des thématiques choisies.

Plus d'infos et contact : rbd@rbd.be

COMMENT ORGANISER UNE MARCHÉ DU VIDE ?

POUR QUOI ?
Selon les marcheurs, il est possible de donner une dimension différente à la Marche du vide. Une Marche du vide se veut à l'origine des responsables communaux n'aura pas la même occupation d'une Marche ou d'activités habituelles d'occupation et d'animation avec une maison ou livraies etc. ou quitter contre leur gré et où reste vide.

COMMENT PRÉPARER UNE MARCHÉ DU VIDE ?

1. Une Marche du vide se prépare à l'avance.
2. Choisir un quartier, quelques rues ou une zone géographique spécifiques.
3. Recueillir des bilans et avis qui peuvent être des logements, des immeubles, des bureaux, des commerces ou autres.
4. Se renseigner sur les usages passés, présents et à venir des lieux.
5. Tracer un parcours sur une carte géographique.
6. Prévoir des entrées symboliques ou d'arriver ensemble.
7. Selon votre expérience, une promenade de 3 à 5 km ponctuée de haltes de 10 à 15 min avec un moment de débrieing représente une animation de 2h30 à 3h00.
8. Prévoir une animation avec ou sans interventions.
9. Choisir une date et inviter des participants.

Prévoir une touche de +/- 3 à 5 km et d'une durée de 2h30 à 3h00.

Organiser 3 arrêts de 10 à 15 min, chacun comportant une intervention spécifique visant un moment d'échange sur le sujet. Proposer des animations de type éducation permanente. Être attentif à ce que tout le monde ait une place dans le groupe.

Se retrouver près d'une gare ou d'un parking.

Prévoir un temps de débrieing communal en fin de parcours.

Prévoir des chaises, pique-nique, crème solaire ou parapluie, etc. qui restent...

« Pour apprendre à regarder la ville à travers le prisme de l'innocupation et du vide partagé à la recherche des indices et éveillez vous à une conscience nouvelle tout en visitant votre quartier autrement. »

Source : Responsable, Centre culturel du Brabant, Val de Saix, 3 rue Maxime, 1000 Cour-Saint-Genève, Belgique. Site : www.rbd.be

VIDES)

La problématique des logements innocupés et du vide en général attire les débats. Trop souvent elle se limite à mettre en tension de potentiels propriétaires humains et des sans-abris abandonnés par la société, des associations de droit au logement et autres sauveurs en tout genre, sans oublier trop de pouvoirs locaux surexploités administrativement, mais mal à l'aise quand il s'agit d'utiliser ces outils.

Pour tenter de dépasser ces dialogues de sourds, une série d'associations et de collectifs d'associations ont tenté de sensibiliser et mobiliser autour de la question du vide. Entre une quantification sans cesse difficile à réaliser, une propriété privée érigée en dogme, des lois qui criminalisent l'occupation, des outils administratifs peu utilisés par les pouvoirs locaux, il y a de quoi s'y perdre et de quoi se demander ce qui est le plus à plaindre : les « petits » propriétaires, les maisons vides, les personnes en recherche de logement, les pouvoirs publics ? Le but de notre proposition des Marches du vide est de nommer l'innocupation et de nourrir les connaissances de chacun sur la problématique.

Certains tendances préconisent que la seule loi qui régule l'innocupation est celle du marché et que l'encadrement des loyers ne fera qu'augmenter la vacance. Mais, ces deux approches ne bénéficient qu'à une certaine frange de la population au détriment d'une autre. En effet, ces 30 dernières années les logements sont chaque jour moins accessibles à une tranche croissante de la population.

L'innocupation représente un fort potentiel d'indignation - tout le monde est rapidement d'accord pour dire que les logements vides sont inacceptables, mais est-ce aussi simple ?

Politique et éthique, l'objectif visé par les Marches du Vide est de mettre en lumière certaines situations, en rappelant que la propriété privée ne peut nuire au droit au logement par des phénomènes abusifs.

La finalité est de rappeler que laisser un logement innocupé est une infraction selon le Code wallon de l'habitat durable.

Il s'agit d'ouvrir le débat et d'élaborer des solutions tenables qui puissent bénéficier à la société dans sa globalité.

MAILLAGE

En mai 2023, une série d'associations se sont mobilisées autour d'un collectif d'habitants qui luttaient contre l'innocupation d'un logement qui se dégradait depuis dix ans.

Un an plus tard, des associations et collectifs d'associations ont décidé de se pencher concrètement sur la lutte contre l'innocupation et de travailler en maillage.

De là, sont nées les Marches du vide qui permettent la rencontre de personnes concernées par l'innocupation à travers différents niveaux de rassemblement et de réseaux, par bassin ou par ville dans une région. L'originalité du projet est de partir du local pour agir sur le régional, chaque niveau devant être pensé pour renforcer l'autre.

LES OUTILS JURIDIQUES POUR LUTTER CONTRE L'INNOCUPATION

But ?	Qui ?	Objectifs ?
Taxe communale	La commune	Inclure un propriétaire à cesser l'innocupation via une taxe (un impôt).
Prise en gestion	CPAS, commune, AIS, APL, SIVL, SLP, Région Autonome, Fonds du Logement	Prendre en gestion un logement vide pour le faire occuper par des personnes dans le besoin.
Amende administrative	La commune et/ou le SPW	Sancionner un propriétaire qui laisse un logement vide via une peine.
Action en cessation	Commune, opérateur immobilier ou association agréée	Faire cesser l'innocupation.
Réquisition	CPAS	Faire occuper un logement vide par des sans-abris.

« La marche permet de mieux observer, de mieux recueillir, de mieux écouter, de mieux échanger. L'esprit est souvent plus actif et la perception plus ouverte. »

LE PETIT COIN DES ACRONYMES

- AEC : Action en cessation
- AIS : action immobilière sociale
- APL : Association de promotion du logement
- CPAS : Comité local de l'habitat durable
- SLP : Société de logement et de service public
- SPW : Service Public de Wallonie
- SIVL : Société wallonne de logement

Action en cessation art. 157bis Code

C'est la possibilité de poursuivre en justice des propriétaires qui laissent leurs logements vides.

Au tribunal de première instance, le juge peut demander au propriétaire de prendre « toutes les mesures » utiles pour faire cesser l'innocupation. Le propriétaire reste entièrement maître de la mesure à prendre (vente, rénovation, ...).

Les AEC peuvent aussi être menées par les associations ayant un agrément octroyé auprès de la Région wallonne (Art. 61 B.12).

Aide financière du Fonds du Logement Wallon

Pour la prise en gestion volontaire d'un logement innocupé, le Fonds du Logement Wallon peut intervenir. Des aides financières, pouvant aller jusqu'à 100 000 € pour un logement 3 chambres (dont 75 % de subventions), peuvent être octroyées aux propriétaires de logements innocupés pour la rénovation de leur bien. Condition, la gestion locative doit être menée par une AISB, agréée (AISB ou APL), une commune, un CPAS ou une Région Communale Autonome. La gestion locative doit avoir lieu pour une période d'au moins 5 ans. Les communes, les CPAS ou les régions communales peuvent aussi bénéficier de ces aides pour les logements dont elles sont propriétaires.

Réquisition (art. 127 §1er Code de l'habitat)

Un CPAS qui n'a pas lui-même de logement vide peut réquisitionner des logements innocupés pour y loger des personnes sans-abris. Le logement doit être vide depuis plus de 6 mois. Le CPAS est l'initiative de l'action et ensuite c'est le bourgmestre qui effectue la réquisition.

N'hésitez pas à télécharger cet outil méthodologique chez notre partenaire : https://rbd.be/wp-content/uploads/2024/04/Carte_du_vide.pdf

Annexe 3 – Quels moyens d'action sont possible ?

Les 3 Arrêtés du Gouvernement Wallon (AGW) du 19 janvier 2022

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3° du Code Wallon de l'Habitation Durable (CWHD)

- fixe les seuils de consommation d'eau et d'électricité
- devrait faciliter l'identification communale
- et permettre un suivi régional...

Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux amendes administratives visées à l'article 85ter du CWHD

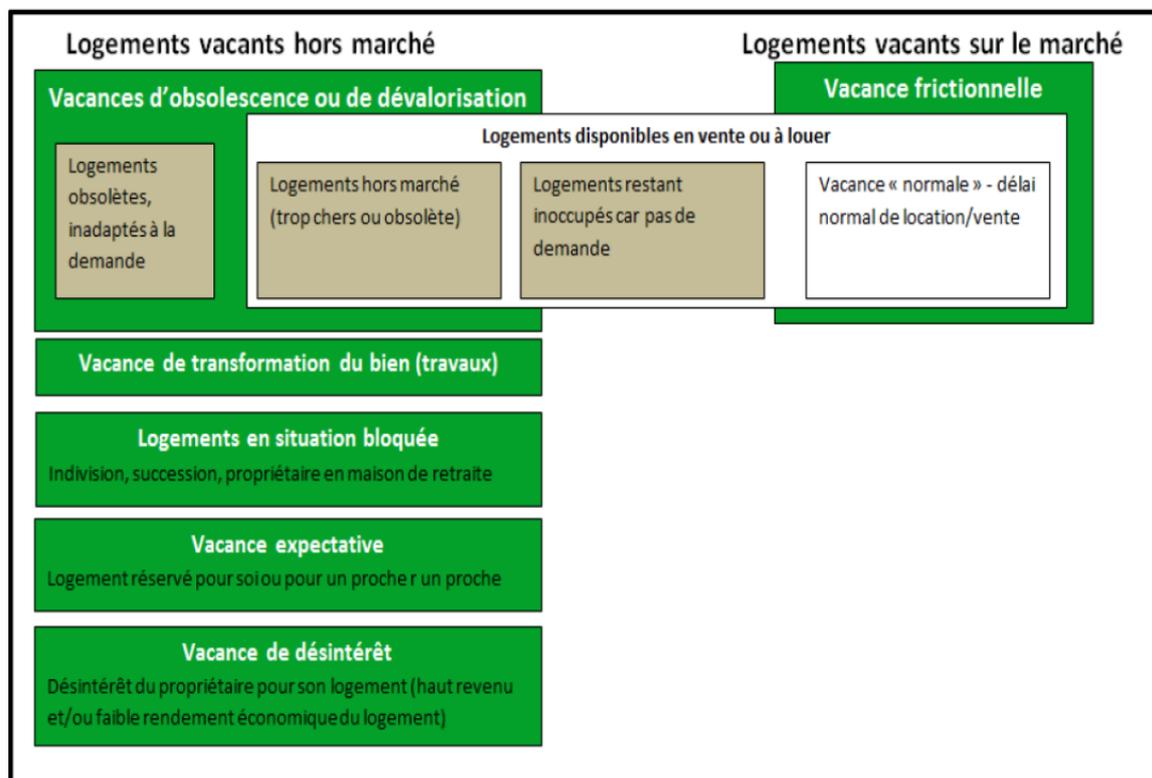
Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies du CWHD (action en cessation)

La Lutte contre l'inoccupation : un arsenal à disposition



Annexe 4 – Quelle typologie de logements vacants ?

Schéma 1. Deux grands types de vacance de logement : vacance structurelle et vacance frictionnelle



Source : Robert et Plateau (2006 : 12)

Mesurer pour lutter !

Identifier : 3 méthodes traditionnelles

- Visuelle
- Données administratives
- Analyse de de consommations d'eau et électricité (CEHD 2015)

Méthode d'identification plus avancée à l'étude (travaux Mathilde Flas, Ulg 2021)

Pour faciliter le travail des communes (complétude données, économies d'échelle, ...)

Aborder dans une approche globale de politique foncière (densification, espaces verts, ...)

Aller vers une centralisation régionale des données pour un véritable plan d'action et pour mesurer l'évolution

Annexe 5 - Comment identifier les logements inoccupés ?

La « Loi Onkelinx »

- Loi programme pour une société plus solidaire 12 janvier 1993 (suppression délit vagabondage)
- « *Sur requête motivée du président du conseil de l'action sociale, le bourgmestre dispose à partir de la mise en demeure du propriétaire d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de le mettre à la disposition de personnes sans abri* »

Conditions

- Inventaire préalable
- Application par le Bourgmestre
- A demande du Président CPAS
- Impossible si immeubles publics abandonnés

Cette loi a été quasi inappliquée, soit une poignée de fois en 30 ans (Philippeville, Etterbeek...)

Inventaire communal et présomptions d'inoccupation

Obligation communale d'inventaire permanent des logements inoccupés (art. 190§2 2° CWHD ancrage c.)

Les Quatre présomptions d'inoccupation (art. 80 CWHD)

1°. Logement déclaré inhabitable;

2° Logement qui n'est pas garni de mobilier indispensable [...] pendant au moins 12 mois

3° Logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité sur une période de 12 mois est inférieure à

15m³ d'eau inclus

100kw/h d'électricité inclus

Seuils fixés par l'AGW du 19/01/22 (en vigueur depuis 1/09/22)

4° Logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période de 12 mois

Remarque : l'occupation sans titre ni droit n'interrompt pas le délai de 12 mois

Communication des seuils de consommation

Communication au moins une fois par an par les gestionnaires de réseaux de distribution (GRD) d'électricité et les exploitants du service public de distribution d'eau publique à la commune concernée

Préalable : signature du protocole de transmission GRD (Communes via SPW)

Constat présomptions d'inoccupation

Présomption réfragable⁴ = *qui peut être renversée...*

- **Par toute voie de droit ou en justifiant de l'occupation :**

Réhabilitation, adaptation, restructuration en cours

Volonté d'effectuer des travaux (permis urb ou devis ou description) entrepris dans les 3 mois et poursuivis

= quand il y a présomption d'occupation

- **Ou en justifiant l'inoccupation :**

Raisons légitimes

Raisons indépendantes de sa volonté

Cas de force majeure (ex. mise en vente ou en location sans preneur, liquidation, etc.)

Prise en gestion

Par Qui ? Commune, CPAS, SWL, SLSP, FLW, AIS, APL⁵... (opérateurs immobiliers art 1° CWHD)

⁴ Est irréfragable ce qu'on ne peut réfuter ; est réfragable **la présomption ou la preuve que l'on peut contredire ou réfuter par la production d'une preuve établissant une intention contraire.**

⁵ C'est bien en tant qu'APL qu'Habitat et Participation a été sollicité pour réfléchir aux actions en cessation, notre juriste, Clara Adler, ayant reçu une mission de consultance de la part du RWDH afin de mieux comprendre comment els APL pourraient devenir des acteurs de ces actions en cessation.

Quoi ?

Prendre en gestion ou en location, après travaux le cas échéant.

Loyers rétrocédés – frais de gestion, d'entretien, de travaux éventuels

Prise en gestion volontaire

Proposition de prise en gestion -> Accord-> contrat de prise en gestion volontaire

Refus (motif illégitime, raison indépendante, force majeure) ou absence de réaction dans les 2 mois -> 2ème étape

Prise en gestion forcée uniquement pour les logements repris sur la liste des logements présumés inoccupés !

Judiciaire : mise en demeure ->6mois -> saisie JDP-> Décision judiciaire

Unilatérale : Mise en demeure (occuper ou louer)->6 mois-> envoi recommandé et prise en gestion

L'opérateur prend toute mesures utiles à la mise en location : travaux, mise aux normes, conclusion bail résidence

Loyers perçus = priorité au remboursement des travaux

Propriétaire : possibilité mettre fin au contrat à certaines conditions

Taxes communales

Taxes communales sur les immeubles inoccupés

Via l'adoption d'un règlement-taxe communal (262 communes)

Redevenues compétences communales en 2004 pour recensement et perception (modèle régional)

Taux fixé par communes + taux d'accroissement (1er année, 2ème etc.)

Première taxe : après deuxième constat d'inoccupation établi et notifié (min 6 mois après le 1er).

Base = taux/mètre courant de façade X niveaux

Taux recommandés par la RW :

1ere taxation min 60€| 2ème min.120|3ème min.180| Max 240€

Exonérations prévues

Malgré l'adoption de règlement-taxe par toutes les communes,

Certaines communes prélèvent plus et plus systématiquement que d'autres...

Amende régionale (85ter CWHD)

Neutralisée en 2018 - Réactivée en janvier 2022

Maintien du logement présumé inoccupé

Procédure comparable taxe communale.

200€ x mètre façade courant X niveaux x nombre d'années

L'opérateur prend toute mesures utiles à la mise en location

Min 500€ max 12.500 €/logement/période 12 mois ininterrompus (min 3 mois)

Taxe communale = impôt vs Amende = répression fait illégal

Donc, l'inoccupation est une infraction -> sanctionnée par l'amende

Appliqué par les Communes ?!

La taxe et l'amende ne peuvent pas être prélevées la même année ?!

Action en cessation (art 85 sexies)

Une autorité administrative peut introduire une action en cessation auprès du président du tribunal de première instance, statuant comme en référé, afin qu'il ordonne au titulaire d'un droit réel principal de prendre toutes les mesures utiles afin d'assurer l'occupation de son bien, et ce, dans un délai raisonnable. Cette décision peut être assortie d'astreinte.

L'action en cessation peut également être introduite par une association ayant pour objet la défense du droit au logement pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement wallon. Un arrêté d'exécution relatif à l'agrément de ces associations est entré en vigueur le 1er septembre 2022

Annexe 6 – L'agrément et le budget de l'action en cessation

Cette annexe n'est utile que pour les structures qui désireraient demander un agrément pour mener des actions en cessation. Elle donne une idée du cadre juridique et financier de cette procédure.

Un agrément pour les associations (telles que les APL)

L'AGW du 19 janvier 2022 relatif à **l'agrément des associations** visés à l'article 85 sexies du CWHD prévoit notamment :

- Une des conditions d'agrément pour mener des actions en cessation est de produire « annuellement à l'administration un budget, les comptes de l'année écoulée, un programme d'actions et un rapport d'activités » (article 2, 6°).
- Le Gouvernement ou son délégué peut octroyer une subvention annuelle aux associations agréées affectée forfaitairement tout ou partie des dépenses suivantes :
 - Les frais de fonctionnement liés aux actions en cessation mises en œuvre
 - Les frais de procédures de la conduite des actions en cessation mise en œuvre
 - Les frais d'avocat liés à la conduite des actions en cessation mise en œuvre

Un estimatif budgétaire pour les frais d'action en cessation

La présente note propose une estimation budgétaire pour ces trois types de frais en détaillant autant que possible les hypothèses utilisées.

1) Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement liés aux actions en cessation mises en œuvre recouvrent les frais de personnel⁶ ainsi que les frais généraux (services et biens divers).

Afin d'estimer le temps de travail nécessaire pour constituer un dossier et mener une (ou plusieurs) actions en cessation, nous considérons deux cas de figures. Le premier cas de figure est celui d'une action en cessation mené sur un bien clairement identifié. Le deuxième cas de figure concerne les actions en cessation mené au terme d'une procédure plus complète à partir d'une liste de logements présumés

⁶ À confirmer avec l'administration

inoccupés. Comme le suggère les expériences respectives du RBDH, de la Ville de Tournai⁷ et de la Ville de Namur, l'étape de constitution du dossier peut notamment varier selon la situation.

Action en cessation visant un immeuble spécifique

Le RBDH explique avoir mener un travail conséquent de récolte de preuves de l'inoccupation auprès de la commune et de la Région (consommation eau, électricité, PV urbanisme, PV taxes communales inoccupation...). La volonté de l'association était d'avoir un dossier complet et qui puisse faire des émules. Lors de la matinée sur les actions en cessation, la représentant du RBDH a cité le chiffre d'un à deux mois de travail d'une personne pour de constituer le dossier d'un bâtiment.

Partant de cette expérience, nos hypothèses pour l'estimation sont les suivantes :

- Affectation d'une personne à temps plein (1 ETP) de profil juridique (master en droit avec 5 ans d'ancienneté, barème de la CP 319.02, indexations selon les prévisions du BfP).
- Constitution d'un dossier en deux mois (récolte des preuves d'inoccupation avant transmission à l'avocat) soit un maximum de 6 dossiers par an.

Actions en cessation au terme d'une « procédure complète »

Dans le cas de la Ville de Tournai, un **agent constateur** chargé du contrôle du règlement sur la taxe relative aux immeubles inoccupés a été désigné pour dresser les constats d'inoccupation en vue de mener des actions en cessation. Les logements visés sont soit des logements qui font l'objet d'une taxe sur plusieurs exercices sans résultat concret sur terrain, soit des biens dont l'état préoccupant (délabrement, forte visibilité, ...).

Situation à Tournai	
Dossiers ouverts pour logements inoccupés	213 dossiers (175 logements – 213 titulaires de droits réels)
Arrêté d'incapacité	80 dossiers
Site d'Activité Economiques désaffectés	59 dossiers

⁷Sources : communiqué de presse de la Ville de Tournai du 18 septembre 2020 « La Ville de Tournai ajoute l'action en cessation dans sa politique de lutte contre les logements inoccupés. Et "La politique de logement à Tournai –logements inoccupés et maison de l'habitat" par Mme Coralie LADAVI, Première-échevine en charge de la solidarité internationale, du logement, de la participation citoyenne et de l'égalité des chances de la Ville de Tournai et Mmes Yasmina THIRY et Sarah DUPUIS, respectivement Coordinatrice de la Maison de l'habitat et Chef de bureau du Service Logement de la Ville. Présentation du 21 juin au Pôle Logement du CESE Wallonie

11 procédures d'action en cessation lancées

- **6 mouvements positifs dans le chef des propriétaires sans action judiciaire**
 - *1 destruction*
 - *4 ventes*
 - *1 projet d'aménagement non réalisé (relance de la procédure à l'étude).*
- **5 dossiers soumis au conseil pour actions judiciaires (car absence de réaction ou observations non pertinentes)**
 - *3 ont résulté sur des ordonnances*
 - **1 sous astreintes, sans réaction, en cours de saisie pour mise en vente**
 - **1 sous astreintes, saisie à envisager**
 - **1 mise en vente**
 - *2 procédures judiciaires non lancées (car déjà sous saisie)*
 - **1 vente**
 - **1 en cours de saisie (dont exécution suivie par la Ville)**

Nous ne connaissons pas à ce stade la période sur laquelle cette procédure a été menée par l'agent constateur.

La Ville de Namur a mis en place en avril 2021 une cellule dédiée à la lutte contre les logements inoccupés avec

- ETP facilitateur « prise en gestion des logements inoccupés » : cette personne fait le lien entre les propriétaires et les AIS/opérateurs immobiliers pour une prise en gestion.
- 1 ETP chargée de mission de recensement

La Ville de **Namur** a présenté les chiffres suivants pour 14 mois d'activités⁸ :



⁸ Source : "L'engagement logement et la mobilisation des logements inoccupés à Namur" par Mme Catherine THIBAUT, Assistante de Direction de l'AIS Gestion Logement Namur, et Mmes Nancy MARCHAND et Anna RODRIGUEZ VERDASCO, respectivement Cheffe et Cheffe-adjointe Juriste au Service communal du logement de la Ville de Namur. Présentation du 17 mai 2022 au Pôle Logement du CESE Wallonie

Nb présomptions inoccupation	268	
Nb Constats	24	
Nb Décisions collègue	14	Confirmation : liste
Nb Décisions collègue	3	Infirmation
Nb PGLI	1	Prise info
Nb Actions en cessation	3	En cours

Tournai et Namur figurent parmi les grandes villes wallonnes et présentent une physionomie néanmoins très différente. Voici des chiffres sur leur parc de logement et leur population pour avoir des éléments de comparaison :

2022			
Nombre			
Commune	Bâtiments	Logements	Population
Tournai	32.542	37.265	68.518
Namur	40.378	55.897	112.559
Source : Statbel			

Dans ce second cas de figure, sur base d'une moyenne des informations récoltés, nous estimons qu'une ASBL opérant sur le territoire d'une grande ville pourrait aboutir à 4 actions en cessation au départ d'une liste de logements présumés inoccupés de 240 logements en occupant un 1 ETP pendant un an. Cette personne serait par exemple chargée de la procédure qui comprendrait les étapes suivantes :

- Traiter la liste des logements présumés inoccupés (art. 80 § 3) transmise par la commune
- Effectuer des vérifications visuels (et si possible la visite du bien)
- Notifier par courrier recommandé au titulaire du droit réel principal de l'établissement d'un constat de présomption d'inoccupation (délai de 60 jours pour demander une audition ou transmettre ses justifications par écrits)
- Négocier avec les propriétaires lors de rencontres ou par écrit
- Orienter si nécessaire pour une prise en gestion par un opérateur immobilier opérant sur le territoire
- Au terme du délai et sans réponse satisfaisante du propriétaire, le dossier serait transmis à l'avocat pour une action en cessation

La procédure « plus complète » est menée par des communes car elles disposent de base de données (liste des logements visés par la taxe sur les biens inoccupés, registre de la population, arrêté d'inhabilitabilité...). Ces données sont notamment complétées par des prospections de terrain. Elle est longue, lourde, très formalisée (cfr. CWHD) et nécessite des ressources humaines (ex : Namur dispose de 2 ETP. 3 actions en cessation sont en cours au bout de 14 mois).

Enfin, on constate un effet « entonnoir » au fur et à mesure de la procédure. Notons à ce titre la fonction de « facilitateur » développée au sein de la Ville de Namur qui invite à penser la procédure pour que la personne en charge soit capable d'orienter les propriétaires pour une prise en gestion par l'AIS.

Budget approximatif et conclusions

Nous constatons dans les deux scénarios que l'engagement d'une personne à temps plein semble nécessaire. De ce fait, les frais de fonctionnement sont estimés à :

Frais de fonctionnement	84.858,17 €
Services et biens divers	10.496,95 €
Rémunérations, charges sociales et pensions	74.361,21 €
Brut annuel	50.412,24 €
ONSS patronal	14.750,28 €
Pécule de vacances	3.845,95 €
Prime de fin d'année	3.859,56 €
Secrétariat social	174,24 €
Assurances Loi RC	464,94 €
Médecine du travail	254,00 €
Formation du personnel	600,00 €

La principale différence entre les deux scénarios serait le nombre d'actions en cessation. Cette différence se perçoit principalement dans les frais de procédure et les honoraires d'avocats détaillés plus bas. Le

nombre d'action en cessation atteignable en un an, a fortiori lors d'une première année, est probablement ambitieux.

L'engagement d'une personne spécialisée au sein de l'ASBL semble pertinent pour plusieurs raisons :

- Les procédures nécessitent un suivi. Or, celles-ci peuvent s'étaler sur une longue période (voir plus bas). Il est important pour l'association d'avoir une personne qui garde le fil de la procédure et l'expertise qui y est liée.
- Le travail pré-procédure sera moins onéreux s'il est réalisé au sein de l'ASBL plutôt qu'en externe (cabinet d'avocats) : l'ASBL dispose d'une meilleure connaissance du territoire et d'un ancrage local.

2) Les frais à payer à l'huissier de justice

Pour l'exploit d'huissier

C'est-à-dire la préparation de la citation et sa signification à la partie adverse. Les frais varient d'un huissier de justice à l'autre mais reviennent en général à +- **250 euros**⁹.

Point d'attention : pour éviter toute discussion et pour un traitement plus rapide par le Tribunal, il s'agira d'introduire les actions par citation et non par requête¹⁰.

Pour les droits de mise au rôle

Nous renvoyons vers les articles 269 (1) et 269 (2) du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié récemment par une loi du 14 octobre 2018.

Article 269 (1) C. enreg

⁹ Pour en savoir plus : L'*exploit de citation* est prévu par les articles 700 à 705 du Code judiciaire (C.J.), à combiner avec les dispositions prévues aux articles 32 à 47bis C.J. qui régissent notamment les modes de signification et les mentions que doit contenir un *exploit de signification*.

¹⁰ qu'en 2015, lorsque le RBDH a mené une action en cessation, il a introduit -via son avocat- la procédure par requête contradictoire et non par citation. Il s'agit d'une violation de l'article 700 du C.J. (qui prévoit la citation comme mode introductif d'instance de droit commun à peine de nullité), au regard de l'article 1035 du C.J. (qui prévoit l'introduction par citation d'une demande en référé plus spécifiquement). La sanction du choix (ou de l'erreur), de la requête au lieu de la citation, est sanctionnée par la nullité de l'acte. Toutefois, pour que cette nullité soit prononcée par le juge, il faut, d'une part, que le défendeur démontre que le choix du demandeur lui a causé un grief et, d'autre part, que l'exception de nullité soit soulevée par le défendeur in limine litis, soit avant tout autre moyen. Il s'agit d'une combinaison des articles 861 et 864 C.J.

"Il est dû pour chaque cause inscrite ou réinscrite au rôle général, au registre des requêtes ou au registre des demandes en référé :

1° dans les justices de paix et les tribunaux de police, un droit de 50 euros ;

*2° dans les tribunaux de première instance et les tribunaux de l'entreprise, un droit de **165 euros** ;*

3° dans les cours d'appel, un droit de 400 euros ;

4° à la Cour de cassation, un droit de 650 euros."

Article 269 (2) C. enreg. :

*"§ 1er. **Dans sa décision définitive**, le juge condamne la partie ou les parties qui sont redevables du droit au paiement de ce dernier ou au paiement de leur part dans ce dernier. La décision du juge n'est susceptible d'aucun recours.*

La partie qui a inscrit l'affaire au rôle est entièrement redevable du droit, excepté si :

1° le défendeur succombe, dans ce cas le droit est entièrement dû par le défendeur ;

2° les parties succombent respectivement sur quelque chef, dans ce cas le droit est dû en partie par le demandeur et en partie par le défendeur, selon la décision du juge.

Le droit est exigible à la date de la condamnation.

§ 2. Au cas où une affaire est rayée ou omise du rôle en application de l'article 730, § 1er et § 2, a), du Code judiciaire, le droit est exigible à partir de la date de la radiation ou de l'omission à charge de la partie qui a fait inscrire l'affaire au rôle."

En résumé, depuis peu, le droit de rôle est payé en fin de procédure et non plus lors de l'introduction de l'affaire. Concernant les actions en cessation qui nous occupent, elles doivent être introduites devant le Président du Tribunal de première instance, il s'agit donc d'un montant de **165 euros**. Celui-ci est dû par la partie qui succombe ou est partagé entre parties si elles succombent chacune sur une partie de leur demande.

Pour les dépens et les indemnités de procédure

Il s'agit de frais qui doivent également être supportés par la partie qui succombe ou qui sont partagés si elles succombent chacune sur une partie de leur demande.

Les dépens sont listés à l'article 1018 du C.J.. Ils comprennent notamment l'indemnité de procédure.

En général, dans le cadre de la liquidation des dépens, il est effectivement possible de récupérer en fin de procédure et en les détaillant : les frais de citation et l'indemnité de procédure. Celle-ci est une intervention forfaitaire dans les honoraires et frais d'avocat (art. 1022 C.J.). Actuellement, pour les affaires non évaluables en argent, le montant de base qui peut être récupéré par la partie qui obtient gain de cause est de **1.680 euros**.

Pour les frais à prévoir en cas de rappel

Notons que d'autres frais seront à prévoir en cas d'appel de la décision par la partie défenderesse.

Pour les Honoraires d'avocat

Pour estimer les honoraires d'avocat, nous avons demandé à trois cabinets de fournir un forfait qu'il pourrait demander pour mener une action en cessation. Deux d'entre eux nous ont répondu.

Les cabinets sollicités soulignent la difficulté de fournir l'estimation d'un « forfait ». Un·e avocat·e formule généralement une demande de provision sur base d'un taux horaire pour se prémunir de nombreuses inconnues. L'exercice n'est donc pas évident sans donnée relative au dossier dont :

- a. **Le délai de traitement du Tribunal** selon l'arriéré et selon l'attitude du juge et des avocat.e.s (durée de la procédure, nombre d'audiences, ampleur du dossier, représentation des parties défenderesses, ...) collaboration de l'ASBL avec la commune, etc.). Pour exemple, l'action en cessation introduite par le RBDH devant le TPI de Bruxelles a duré un peu plus d'un an (requête du 12.11.2014, décision le 11.12.2015) et comprenant au moins 2 audiences, voire 3 (jugement peu clair) alors qu'à Liège le dossier a été traité en moins d'un mois avec une seule audience (citation du 08.06.2018, décision prononcée le 20.06.2018). Cela influence les honoraires de l'avocat.e ainsi que potentiellement ceux des frais de fonctionnement de l'association.
- b. **La réaction de la partie adverse est à ce titre déterminante** (présente ou non, avec un.e avocat.e ou non). A nouveau, dans le cadre de l'affaire introduite par le RBDH les parties défenderesses étaient représentées alors qu'à Liège l'ordonnance a été rendue par défaut, soit en l'absence de la partie défenderesse...

Nous avons donc reçu des estimations sous forme de fourchette. En fonction de la réaction du propriétaire du bien, trois hypothèses sont possibles :

Fourchette		
	Basse	Haute
Exécution suite à une mise en demeure	780,00 €	1.560,00 €
Procédure contentieuse	1.210,00 €	3.380,00 €
Procédure par défaut		1.690,00 €

Notons que :

- Si le propriétaire interjette appel, cela implique de nouveaux frais et honoraires d'avocats, frais de procédure qu'il faut prendre en compte. La procédure d'appel n'est toutefois pas suspensive, et le jugement peut donc déjà être exécuté.
- Si le propriétaire ne fait rien, il faudra faire exécuter le jugement. Cela nécessitera l'intervention d'un huissier, et potentiellement l'introduction de l'affaire devant le juge des saisis.
- Un des cabinets note que la procédure est encore relativement peu connue. Leur tarif inclut donc le temps de recherche pour appréhender la procédure. Des économies d'échelle peuvent être réalisées en cas d'introduction de différentes procédures simultanées devant le même tribunal.

Conclusions

Nous reprenons dans le tableau suivant le budget à prévoir pour une association souhaitant mener des actions en cessation :

- 1^{er} cas de figure : l'association vise des biens précis (6 AEC par an)
- 2^{ème} cas de figure : l'association suit une procédure plus complète (4AEC par an)

Dans les deux cas, nous reprenons uniquement les frais et honoraires d'avocat pour une procédure de type contentieuse (fourchette haute).

BUDGET PROJET ACTION EN CESSATION		
	1er Cas de figure	2eme Cas de figure

Frais de fonctionnement	84.858,17 €	84.858,17 €
Services et biens divers	10.496,95 €	10.496,95 €
Loyer	4.140,00 €	4.140,00 €
Maintenance informatique	617,10 €	617,10 €
Téléphone, GSM, fax, Internet	290,25 €	290,25 €
Frais Postaux	2.131,20 €	2.131,20 €
Imprimés et fournitures de bureau	300,00 €	300,00 €
Ordinateur portable	869,00 €	869,00 €
Licenses logiciels informatiques	157,30 €	157,30 €
Location salle	1.250,00 €	1.250,00 €
Mission et réception	242,10 €	242,10 €
Frais de déplacement	500,00 €	500,00 €
Assurance RC Administrateurs	364,35 €	364,35 €
Assurance Mission	82,39 €	82,39 €
Rémunérations, charges sociales et pensions	74.361,21 €	74.361,21 €
Brut annuel	50.412,24 €	50.412,24 €
ONSS patronal	14.750,28 €	14.750,28 €
pécule de vacances	3.845,95 €	3.845,95 €
prime de fin d'année	3.859,56 €	3.859,56 €
Secrétariat social	174,24 €	174,24 €

Assurances Loi RC	464,94 €	464,94 €
Médecine du travail	254,00 €	254,00 €
Formation du personnel	600,00 €	600,00 €

<u>Frais de procédure</u>	<u>2.490,00 €</u>	<u>1.660,00 €</u>
Frais d'huissier	1.500,00 €	1.000,00 €
Droits de mise au rôle	990,00 €	660,00 €

<u>Honoraires d'avocat</u>	<u>20.280,00 €</u>	<u>13.520,00 €</u>
-----------------------------------	---------------------------	---------------------------

<u>TOTAL</u>	<u>107.628,17 €</u>	<u>100.038,17 €</u>
<u>TOTAL par AEC</u>	<u>17.938,03 €</u>	<u>25.009,54 €</u>

Annexe 7 – Pourquoi une « Marche » : Quelques citations

La marche permet de mieux recevoir, de mieux écouter, de mieux échanger. L'esprit est souvent plus actif et la perception est plus ouverte. Les sens sont utilisés ensemble et donc autres. On choisit d'opérer dans notre relation à l'espace et à l'autre.

Depuis que la marche a quitté le domaine religieux pour assumer des formes autonomes, elle trace un parcours à mi-chemin entre l'expérience esthétique et politique. Elle peut être l'un ou l'autre mais souvent elle conjugue les deux et c'est bien ça l'intérêt selon moi.

La marche crée des lisières d'expériences, des conditions de passages d'émotions et des façons d'être en contact avec l'environnement, à partir de ce qui est existant. La marche laisse sentir des possibilités multiples d'habiter les espaces, faire d'un lieu quotidien un territoire d'échanges toujours à renouveler.

« Tout sentier, mais également chaque rue de ville, est fait de strates historiques différentes, piétinements incessants d'époque en époque, d'usage en usage [...] J'aimerais gratter la semelle de ce marcheur pour comprendre et faire voir les pas qui ont présenté [...] » (Une histoire de la Marche - Antoine de Baecke - Pocket - Agora - 2016 pp 14)

« Ce qui dans la marche domine, loin des hourras fanfarons, c'est la joie simple d'éprouver son corps dans l'activité la plus archaïquement naturelles. [...] Quand on marche, la base continue de la joie c'est de sentir à quel point le corps est fait pour ce mouvement, comment il trouve dans chaque pas la ressource du prochain. » Frédéric Gros, *Marcher, une philosophie*, Flammarion, 2011, p196.

« La première énergie qu'on sent en marchant c'est la sienne, celle de son corps en mouvement. Il ne s'agit pas d'une explosion de force, mais plutôt d'un rayonnement continu et sensible » Ibidem p 146

« Parce que l'homme (en marchant) ne se sent pas alors dans la nature mais naturel. Pas question ici de « communion » ni de « fusion ». [...] la marche plutôt fait ressentir sa participation : je sens en moi le végétal, le minéral, l'animal. Je me sens fait du même bois que l'arbre dont en passant je touche l'écorce, fait du même tissu que les grandes herbes que je frôle, et ma respiration lourde, quand je m'arrête, s'accorde au halètement du lièvre qui fait brusquement halte devant moi. » Ibidem p.134 135

« On marche toujours en silence [...] Tout est calme, attentif et tout repose. Et on en a fini avec le caquetage du monde, les bruits de couloir, les rumeurs. Marcher. Cela saisit d'abord, comme une immense respiration des oreilles : on reçoit le silence comme un grand vent frais qui chasse les nuages. » Ibidem p. 85 86

« En marchant on échappe à l'idée même d'identité, à la tentation d'être quelqu'un, d'avoir un nom et une histoire. [...] La Liberté en marchant, c'est de n'être personne, parce que le corps qui marche n'a pas d'histoire, juste un courant de vie immémoriale. Ainsi sommes-nous une bête à deux pattes qui

avance, juste une force pure au milieu des grands arbres, juste un cri. Et souvent en marchant, on crie pour dire sa présence animale recouverte » Ibidem p. 15

« Tout vous parle, vous salue, appelle votre attention : les arbres, les fleurs, les couleurs des chemins, [...] C'est impossible d'être seul quand on marche, tellement on possède de choses sous son regard, qui sont à nous par cette prise inaliénable de la contemplation. [...] Tous ces champs, ces maisons, ces forêts, ces sentiers, tout est à nous pour nous. » Ibidem p 80 81

« Jamais je n'ai tant pensé, tant existé, tant vécu, tant été moi, si j'ose dire, que dans les voyages que je fais seul et à pied [...] Je dispose en maître de la nature entière ; mon cœur errant d'objet en objet s'unit, s'identifie à ceux qui le flattent, s'entoure d'images, s'enivre de sentiments. » Ibidem p 98

« [...] je remarque que dans beaucoup d'activité humaine, de sports, la joie provient de la transgression de la pesanteur, de la victoire sur elle : par la vitesse, l'élévation, l'élan, l'invitation au dépassement vertical. Mais marcher au contraire, c'est expérimenter à chaque pas la pesanteur, aimantation inexorable de la terre. [...] Notre corps de plomb à chaque pas retombe sur la terre, comme pour y reprendre racine. La marche est une invitation à mourir debout ». Ibidem p 249

Plusieurs marches du vide ont aussi été agrémentées de temps culturels, avec de la musique et/ou des contes ou histoires ...

Fiche de Présentation

Cet outil a été co-réalisé par Habitat et Participation (<https://www.habitat-participation.be/>), association créée en 1982 à Louvain-La-Neuve. Habitat et Participation travaille sur des thématiques variées : de l'aide au logement à la dynamique collective au sein d'habitats groupés ; du montage de projet à la mise en place de groupes citoyens solidaires ; de la réflexion critique et politique concernant l'habitat et la participation citoyenne à l'implication dans des réseaux nationaux et internationaux pour le droit à l'habitat.

*H&P a toujours été un acteur en matière **de droit au logement** depuis les années '90, en s'inscrivant dans des réseaux internationaux puis nationaux pour le droit au logement. Devenu membre fondateur du RBDL (Réseau Brabançon pour le Droit au Logement), il joue un rôle très actif dans ce réseau, avec sa casquette « **Éducation Permanente** ». Il a donc répondu présent lorsque ce réseau a proposé avec l'appui du RWDH (Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat) de mettre sur pied quelque chose de concret, avec la participation forte des habitants, afin de lutter contre les logements vides, mais de manière « non violente », parfois même de manière festive et/ou culturelle.*

Ceci s'est réalisé en plusieurs étapes, depuis les premières réflexions dès 2021 jusqu'à la réalisation des premières marches du vide en 2023 (auxquelles H&P a pris part activement, avec sa juriste Clara Adler), jusqu'à l'élaboration conjointe de cet outil méthodologique afin que chacun.chacune puisse également réaliser des marches du vides (2023-2024) « chez lui.elle ». L'outil est ainsi diffusé à travers les Sites Internet des partenaires, mais aussi dans les lieux de réunion et lors des marches du vide. Cet outil prend de l'ampleur au point que certaines marches sont maintenant réalisées hors de nos frontières. Le réseau européen de droit à l'habitat – European Action Coalition – s'est également emparé du concept et de la méthodologie proposée.

Un outil à consommer ... sans modération !

Habitat et Participation asbl

contact@habitat-participation.be – 010/45.06.04