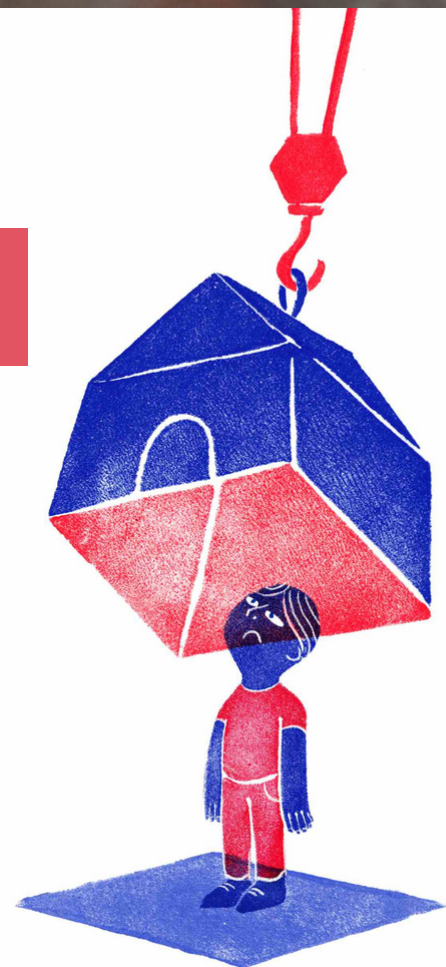




© Briec Van Elst

# LUTTER CONTRE LES EXPULSIONS, ENCADRER LES LOYERS !

Plaidoyer politique pour  
mettre fin aux expulsions de  
logement en Wallonie



RASSEMBLEMENT WALLON POUR LE DROIT À L'HABITAT  
OCTOBRE 2023

# IL N'EST PLUS POSSIBLE D'IGNORER !

Chaque jour plus de 10 jugements sont rendus pour expulser des ménages de leur logement en Wallonie (A. Deprez et V. Gerard, 2015). Au total, ce sont plusieurs milliers de personnes qui sont expulsées de leur logement tous les ans avec des conséquences dramatiques sur leur parcours de vie. Les expulsions ne sont pas inévitables et sont évitables dans bien des cas.

Pourtant, actuellement, trop peu de moyens et d'actions sont mis en place pour les empêcher. Elles sont la conséquence de conditions structurelles, dont la principale est la hausse constante des loyers qui poussent toujours plus de ménages vers la précarité. En effet, la grande majorité - 8 sur 10 - des expulsions sont liées à des impayés de loyers, devenus tout simplement impayables pour de nombreux et nombreuses wallons et wallonnes.

Si nous voulons pouvoir garantir le droit à un logement décent pour tous et toutes, il n'est plus possible de laisser faire le marché privé sans prendre des mesures contraignantes. Il n'est plus possible pour les pouvoirs publics wallons d'ignorer l'absolue nécessité de s'attaquer aux racines du problème et de revoir la politique du logement en profondeur pour garantir le droit à tous et à toutes de se loger dignement.

**LES EXPULSIONS  
NE SONT PAS UNE FATALITÉ.  
IL EST POSSIBLE DE LES  
EMPÊCHER !**



Le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH) appelle l'ensemble des partis politiques wallons à prendre leurs responsabilités en vue des prochaines élections et inscrire dès aujourd'hui des mesures qui visent à réguler les loyers et à empêcher les expulsions. Voici les arguments et mesures que nous défendons !

## UN PLAIDOYER COLLECTIF

Ce plaidoyer synthétise une démarche exploratoire autour des expulsions initiée par le RWDH courant 2021 (Rapport "Démarche exploratoire en matière de prévention et de lutte contre les expulsions", RWDH, 2022, disponible en ligne sur [rwdh.be](http://rwdh.be)) ainsi que les actes d'un colloque organisé par le RWDH le 15 juin 2023 à Charleroi.

# CE N'EST PAS AUX LOCATAIRES DE PAYER POUR L'INACTION DES POUVOIRS PUBLICS

A l'automne 2022, le gouvernement wallon avait pourtant pris une mesure salvatrice en empêchant les expulsions en hiver et en gelant la hausse des loyers des logements à faible performance énergétique (Décret du 19 octobre 2022). Mesures tout à fait indispensables au regard de la hausse démesurée des loyers depuis des années et de l'explosion des prix de l'énergie. Pourtant, alors que cette mesure concernait près de **75% des locataires wallons** (Gouvernement wallon, 2022), le gouvernement wallon a choisi de ne plus reconduire ces deux mesures depuis le 1er novembre 2023, estimant que la situation était revenue « à la normale » (RTBF, 2023). Et ce alors que tous les indicateurs sont au rouge depuis des années pour les locataires : 10 % d'augmentation des loyers en cinq ans (Federia ; 2023), 40.069 ménages en attente d'un logement social (Anfried, MN. (coord.), Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. , 2021), augmentation du taux d'effort des ménages pour se loger, etc.

A la tête de ces ménages locataires, on retrouve en grande partie des **femmes**, pour qui se loger signifie de couper le chauffage, réduire leurs dépenses de bases tels que la santé ou l'alimentation, vivre dans des logements trop petits voire insalubres... Sans perspective de pouvoir accéder à un logement social, ni de pouvoir devenir propriétaire, ces ménages sont littéralement **prisonniers d'un marché privé dérégulé**.

## BIEN PLUS QU'UN CONFLIT ENTRE LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

Les expulsions doivent être abordées du point de vue du droit à un logement décent conformément à l'article 23 de la Constitution belge. **C'est de la responsabilité de tout législateur respectueux des droits fondamentaux et de la dignité humaine de mettre tout en oeuvre pour garantir la réalisation de ce droit fondamental.**

*“Le droit au logement est un droit fondamental tant dans l'accès au logement que dans le maintien au logement. Cela signifie qu'il engage pleinement la responsabilité des pouvoirs publics, et par conséquent, les expulsions sont une question politique majeure. Les expulsions vont bien au-delà d'un conflit entre locataire et propriétaire”*  
(Véronique van der Plancke, avocate)

# DES LOYERS IMPAYÉS ? DES LOYERS IMPAYABLES !

Près de 8 expulsions sur 10 sont motivées par des arriérés de loyers dont la valeur médiane se situe en dessous de 3.000 euros (A. Deprez et V. Gerard, 2015 ; BRU-HOME). Pour la géographe Pernelle Godart, co-autrice du rapport BRU-HOME sur les expulsions en Région de Bruxelles-Capitale « ces quelques chiffres montrent que les expulsions de logement sont, dans une large majorité, des exclusions du marché privé du logement : les ménages qui ne parviennent pas à honorer leur loyer sont évincés pour faire de la place pour des ménages plus « rentables ». En plus d'alimenter le nombre d'expulsions pour impayé, les prix (trop) élevés du marché sont indirectement la cause d'expulsions suite au non-départ en fin de bail : les ménages concernés ne trouvent nulle part d'adéquat et d'abordable où aller. En ce sens, la cause principale des expulsions de logement, ce n'est pas les loyers impayés, mais les loyers impayables » (Godart, Swyngedouw, Van Criekinghen et van Heur, 2023).

Alors que de l'autre côté, il est aujourd'hui démontré que « les bailleurs n'ont pas « besoin » de leurs loyers pour « survivre » ou même « vivre dignement ». Celui-ci constitue avant tout un supplément ou un « bonus » par rapport à d'autres revenus qu'ils perçoivent (salaires, revenus d'une activité indépendante, pensions, allocations, etc.). (...) - Du point de vue du patrimoine, ils sont aussi plus riches qu'un ménage médian » (IWEPS, F. Ghesquiere, 2023).



## LUTTER CONTRE LES EXPULSIONS, C'EST LUTTER CONTRE LA PAUVRETÉ

Le coût social de la dérégulation du marché locatif privé est entièrement supporté par les locataires qui en paient au prix fort. Dans un tel contexte et alors même qu'elle s'est engagée à éradiquer le sans-abrisme et la pauvreté via un plan stratégique, la Région wallonne ne peut pas rester passive face à une problématique qui **pousse toujours plus de personnes vers la précarité et accroît les inégalités.**

Elle doit mettre davantage de moyens pour garantir l'accès à un logement décent à un prix abordable, qui garantit une vie digne et empêche de tomber dans la grande pauvreté.

# SOMMAIRE

<b>Partie 1 : Les expulsions, de quoi parle-t-on ?</b>	<b>5</b>
<b>Partie 2 : Les expulsions, ou la fabrique de la pauvreté</b>	<b>9</b>
<b>Partie 3 : Comment prévenir et empêcher les expulsions ?</b>	<b>13</b>
<b>5 propositions prioritaires</b>	<b>15</b>
<b>Sources</b>	<b>18</b>

# PARTIE 1 : LES EXPULSIONS, DE QUOI PARLE-T-ON?

Selon le sociologue américain Matthew Desmond, « *une expulsion, c'est lorsque votre propriétaire vous oblige à quitter les lieux alors que vous ne le souhaitez pas* » (M. Desmond, 2019). Cette définition large des expulsions permet de prendre en compte les expulsions légales, ordonnées par un ou une juge de paix (**expulsions judiciaires**), ou par un ou une bourgmestre (**expulsions administratives**), et les **expulsions illégales et informelles** (pressions et menaces exercées par un propriétaire sur un locataire, violences, conflits familiaux, violence conjugale, etc.).

Ce plaidoyer porte uniquement sur les expulsions judiciaires ordonnées par la justice de paix. Il est important de souligner que ce ne sont que la partie émergée des expulsions et de la privation du droit fondamental d'accès à un logement décent.

## CACHEZ CES EXPULSIONS QUE L'ON NE VEUT VOIR

Le premier constat est le **manque de données disponibles** concernant le nombre d'expulsions, les personnes qui les subissent et les impacts sur leur vie, les trajectoires après une expulsions ou encore les éléments qui justifient les décisions d'expulsions autorisées par la justice de paix. Les seules informations proviennent d'un rapport publié en 2015 par l'Institut wallon d'Evaluation, de Prospective et de Statistique (A. Deprez et V. Gerard, 2015) sur base de données récoltées en 2012-2013. Dix années plus tard, aucune recommandation n'a été suivie malgré de nombreux appels... Déjà dans ce rapport, les auteurs et autrices pointaient du doigt le manque de données disponibles qui met l'ensemble du secteur - mais surtout les pouvoirs publics - dans l'impossibilité de mettre sur pied des mesures qui répondent à ces constats.

**Sans suivi et évaluation, il est impossible de prétendre combattre les expulsions et le sans-abrisme. Sans connaissance, il est impossible d'ajuster les pratiques, les actions et les cadres légaux.**

# UN MANQUE DE LOGEMENTS DÉCENTS ET ABORDABLES, LA PREMIÈRE CAUSE DES EXPULSIONS

Le deuxième constat est que les niveaux de revenus et de loyers sont manifestement deux facteurs corrélés qui jouent un rôle important dans la problématique des expulsions. L'augmentation de la précarité et un **manque cruel de logements abordables** sont les causes principales des expulsions.

C'est pourquoi, la libre marchandisation du logement doit être remise en question. Pour lutter contre ce phénomène, il est donc nécessaire d'avoir un contrôle des pouvoirs publics sur les loyers par des mécanismes contraignants et une offre de logements publics bien plus importante. Le logement public est un rempart contre la grande pauvreté qui doit être élargi.



## DES VIOLENCES QUOTIDIENNES QUI POUSSENT LES MÉNAGES À LA RUE

Le troisième constat est que les expulsions touchent une part non-négligeable de ménages en Wallonie. Il ne s'agit pas d'un **phénomène marginal mais de violences structurelles et quotidiennes sur des milliers de ménages**. En ce qui concerne le nombre d'expulsions prononcées par la justice de paix, le rapport de l'IWEPs estime qu'en 2012 et 2013, il y a eu entre 4.000 et 5.000 jugements concernant des expulsions domiciliaires, soit entre **11 et 14 chaque jour** !

L'expulsion est une procédure qui s'étale sur plusieurs mois. Elle est une source intense de stress pour les ménages qui se voient menacés de perdre leur logement. En plus de la peur de se retrouver à la rue, la procédure d'expulsion provoque des sentiments de culpabilité et de honte chez les personnes menacées d'expulsion. Beaucoup d'expulsions se passent de façon **invisibles** : les personnes préférant partir avant de subir l'humiliation et les conséquences d'une expulsion physique avec le recours d'un huissier et de la police.

# DES TRAVAILLEUSES À BOUT, FACE À DES LOCATAIRES EN DÉTRESSE

Le quatrième constat est que les travailleuses et travailleurs sociaux, sont débordés et manquent de moyen pour remplir leurs fonctions et leurs missions de service public tout en faisant face à un manque de logements disponibles à proposer. C'est une souffrance quotidienne de se sentir incapable de répondre aux besoins de personnes en détresse, de ne pas avoir assez de temps, d'être en sous-effectif, de ne pas trouver de solution adéquate, etc. Ils et elles sont la plupart du temps amenées à travailler sur les conséquences plutôt que sur les causes des expulsions. La surcharge de travail dans le domaine social et l'absence récurrente de solutions de relogement devrait être considérée comme faisant partie intégrante de la violence des expulsions.

## EN RÉSUMÉ

Pour le RWDH, il est de la responsabilité de la Région wallonne de :

- **Mettre en place un dispositif de récolte et de suivi de données** dès aujourd'hui, conformément aux recommandations émises par l'IWEPS dans son rapport de 2015.
- **Encadrer les loyers** et de ne pas laisser le marché privé dicter les conditions d'accès à un bien de première nécessité.
- **Augmenter de façon significative le nombre de logements sociaux** qui, rappelons-le, représentent moins de 7 % du parc locatif wallon, alors que de très nombreux pays européens ont choisi d'investir massivement dans ce domaine.
- **Garantir l'effectivité d'un droit fondamental** : l'accès à un logement où l'on se sent en sécurité.
- **Assurer un accompagnement de qualité**, dès le début de la procédure, et des offres de relogement en suffisance pour les personnes en situation d'expulsion.

**MENACE  
D'EXPULSION**  
— ? —  
**ORGANISONS-  
NOUS**

**FRONT ANTI-EXPULSIONS**   
**WWW.STOPEXPULSIONS.BE**  
**CONTACT : 0465 46 47 01 / INFO@STOPEXPULSIONS.BE**

ED. RESP. LAURENT D'ORSEL - 44 RUE COENRAETS, 1060 BRUXELLES - PRIERE DE NE PAS COLLER SUR

# PARTIE 2 : LES EXPULSIONS, UNE FABRIQUE DE LA PAUVRETÉ

*« Tu te retrouves avec tous les arriérés qui te tombent dessus, les huissiers, les factures (...) Il y a des gens qui retournent à la rue (après avoir retrouvé un logement ndlr) parce qu'ils n'arrivent pas à assumer tout ce qui leur tombe dessus »*

Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, 2019, p. 126 .

Que deviennent les ménages expulsés en Wallonie ? Combien de temps mettent les ménages pour se reloger de façon durable ? Quels sont les impacts à plus long terme ? On ne sait que très peu de choses encore une fois.

En France, la Fondation Abbé Pierre a publié une enquête nommée « *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ?* » et qui explore ces questions (P. Portefaix et M. Rothhahn, 2022). S'il n'existe pas de parcours type des personnes expulsées, cette étude a permis de mieux comprendre les trajectoires et se rendre compte des conséquences à plus long terme. **En voici les principaux constats.**

## LA VIOLENCE DES EXPULSIONS ET SES CONSÉQUENCES DRAMATIQUES

Les procédures d'expulsion de logement ont des conséquences dramatiques sur le parcours de vie des personnes qui les subissent. Arrachés de leur domicile et de leur quartier, les ménages expulsés se retrouvent dans des situations absolument inhumaine, entraînant une **précarité économique sur le long terme, une instabilité durable et atteinte grave à leur dignité humaine**. Les expulsions sont violentes et traumatisantes. D'autant plus qu'elles touchent les ménages les plus vulnérables, dont les familles monoparentales déjà en situation de précarité. Mais aussi des personnes sans-papiers, des personnes sans-abris et isolées, et déjà victimes de multiples violences.

# UNE INSTABILITÉ QUI DURE DES MOIS

La première conséquence est l'instabilité durable dans laquelle se trouvent les ménages expulsés. Plus de la moitié des personnes expulsées n'ont toujours pas retrouvé un logement stable après 11 mois. 11 mois d'instabilité et d'errance durant lesquels les familles, les enfants, les personnes âgées vivent dans une situation de précarité et de stress intense lié à la peur de se retrouver à la rue. Pour faire face à l'urgence, les ménages doivent trouver des solutions qui souvent sont inadaptées à leur situation : dormir chez des amis, dans la famille, à l'hôtel, dans les hébergements d'urgence, dans la rue, etc.

C'est ce que confirme Sophie Crapez de l'asbl « Comme Chez Nous » à Charleroi qui accompagne et accueille des personnes sans chez-soi : les expulsions légales et illégales fabriquent le sans-abrisme (ASBL Comme Chez nous, 2023). En effet, pour certaines catégories sociales particulièrement vulnérables, l'instabilité liée au logement peut durer plusieurs années et mener à **plusieurs expulsions successives (judiciaires, illégales, administratives...)**, parfois sur une même année.

## « LES CONSÉQUENCES SONT BEAUCOUP PLUS PSYCHOLOGIQUES, ON EST ABATTUE ET HUMILIÉE »

Ces situations de stress et d'instabilité ont des répercussions sur la santé des personnes qui les vivent. Selon l'étude menée par la Fondation Abbé Pierre, **3/4 des ménages expulsés souffrent de problèmes de santé** ou des difficultés psychologiques liées à l'expulsion : angoisses, insomnies, anxiétés, dépressions, etc. (P. Portefaix et M. Rothhahn, 2022). Les expulsions ont également un impact sur le suivi médical : aggravation des maladies dues à une rupture dans le parcours de soin.

Pour l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, les impacts sur la santé sont accentués chez les enfants et les personnes âgées : troubles du comportement, dépressions, cauchemars, décrochage scolaire, pertes de relations sociales et amicales, hospitalisations, accidents, etc. (Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, 2019) Toujours selon ce même rapport, l'impact émotionnel et psychologique est l'élément le plus prégnant dans les récits collectés. Les expulsions ont des conséquences sur les individus mais aussi sur leurs relations familiales et sociales.

# UNE VÉRITABLE FABRIQUE DE LA PAUVRETÉ

Dans son enquête sur les expulsions à Milwaukee, le sociologue Matthew Desmond démontre comment les expulsions fabriquent et entretiennent la pauvreté et **l'endettement chronique** (M. Desmond, 2019). Les expulsions provoquent des effets silencieux et des coûts cachés sur les catégories socio-économiques les plus vulnérables (les mères célibataires et leurs enfants, les personnes isolées, les personnes non-blanches et les personnes âgées) en plus de la violence et du traumatisme qu'elles représentent (C. François, 2023 ; M. Desmond, 2019 ; P. Godart, 2023).

Toujours selon l'étude de la Fondation Abbé Pierre, une personne expulsée sur trois n'a pas pu poursuivre leur activité professionnelle après l'expulsion. Quand l'activité professionnelle a pu se maintenir, les **revenus baissent en moyenne de 23 %** : changement d'emploi, arrêts maladies, accidents de travail, réduction du temps de travail, etc. (P. Portefaix et M. Rothhahn, 2022).

En plus des pertes de revenus, l'expulsion génère des **coûts cachés très importants pour les locataires en premier lieu, mais aussi pour la société dans son ensemble**. Alors que la plupart des personnes sont expulsées pour des impayés de loyers, elles se retrouvent à l'issue du procès avec des dettes qui explosent suite aux indemnités, frais juridiques, frais de garde meuble, pertes d'objets, rachats de nouveaux meubles, etc. Les ménages expulsés se retrouvent dans un cycle de surendettement dont elles mettront des années à sortir.

La plupart des personnes interrogées dans le cadre de l'enquête de la Fondation Abbé Pierre déclare ne pas avoir assez de ressources pour subvenir à leur besoin après leur expulsion. **Il s'agit donc d'une mise à mort sociale qui place les personnes en situation de dépendance vis-à-vis des services sociaux, déjà saturés.**



« Sans-die-Journee »  
est difficile à  
prononcer...  
...mais encore plus  
à vivre!

loyer ~~impayé~~?  
IMPAYABLES!

THE  
COURT  
OF  
COMMON  
LAW

AL

# PARTIE 3 : COMMENT PRÉVENIR ET EMPÊCHER LES EXPULSIONS ?

Les expulsions et leurs effets dramatiques sont des enjeux politiques. Il existe de nombreux leviers que la Région wallonne peut actionner pour enrayer ce phénomène violent, traumatisant et inhumain. Pour lutter contre les expulsions et agir sur le droit au logement, il faut faire front et être capable d'influencer les choix politiques. C'est ce que tente de faire le RWDH depuis de nombreuses années, avec l'appui d'autres organisations en Wallonie et à Bruxelles et dans le cadre de cette campagne.

## INTERVENIR BIEN PLUS EN AMONT ET DE FAÇON PRO-ACTIVE

De manière générale, l'intervention rapide en cas d'arriérés de loyers est une des premières mesures de prévention utiles, qu'il s'agisse de logement public ou privé. Actuellement le travail de médiation en matière de logement est largement insuffisant et dépend beaucoup du bon vouloir des CPAS ou des communes.

Pour y faire face, il faut la mise en place de procédures généralisées de prévention et de traitement rapide des arriérés de loyer par une intervention du CPAS ou encore la création d'un Fonds de solidarité. Cela passe par une meilleure coordination entre les acteurs (juges de paix, associations, CPAS, commune, police, huissiers...).

L'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles a dégagé une série de facteurs **d'escalade et de désescalade qui permettent d'éviter les expulsions**. D'abord, il cible l'asymétrie dans les rapports de pouvoirs entre propriétaires et locataires qui pourrait être atténuée par l'intervention d'un tiers. Dans ce sens, il pointe le rôle essentiel du CPAS, des structures d'aides et l'accompagnement socio-juridiques qui peuvent intervenir de manière proactive pour trouver des solutions (paiement des arriérés, étalement des dettes...) ou encore la nécessité de bien informer les locataires sur leurs droits.

# FAIRE RESPECTER LES DROITS ET RENDRE PLUS ACCESSIBLE L'ACCÈS À LA JUSTICE

Si de nouvelles mesures doivent être prises, nous insistons aussi sur la nécessité de faire respecter les mesures existantes. Le problème avec les droits, c'est souvent leurs inaccessibilité pour les personnes les plus vulnérables qui les amènent à ne pas oser dénoncer les abus ou manquements. Il est vital de rendre accessibles et effectifs les différents droits que ce soit par davantage d'aide juridique, de l'éducation populaire ou encore l'organisation collectives des locataires pour faire en sorte que les expulsions ne soient plus qu'un problème individuel.

Trop souvent, la justice se fait au détriment des locataires qui n'ont pas les mêmes moyens pour se défendre et faire valoir leurs droits. Rendre accessible le droit, c'est exiger de la justice qu'elle **prenne mieux en compte les causes des conflits locatifs** (insalubrité, loyers abusifs, non respect des obligations des propriétaires...) ainsi que les conséquences des expulsions.



## FAIRE FRONT COLLECTIVEMENT

Comme nous l'avons évoqué, le droit au logement et les expulsions ne sont pas des questions individuelles. Ce sont avant tout des problèmes collectifs qui appellent nécessairement **des réponses collectives**. Le RWDH soutient l'idée de construire un large front d'associations, de collectifs, d'organisations et de soutiens militant d'une part pour apporter un soutien aux personnes en situation d'expulsion et d'autre part pour construire un rapport de force capable d'obtenir des victoires significatives.



# 5 PROPOSITIONS PRIORITAIRES

## POUR EN FINIR AVEC LES EXPULSIONS ET LA HAUSSE DES LOYERS

### 1. ENCADRER LES LOYERS ET LES CHARGES : DE LA NÉCESSITÉ DE PRENDRE DES MESURES CONTRAIGNANTES

La grille indicative des loyers doit évoluer vers un mécanisme effectif et contraignant de régulation du marché privé. Les pouvoirs publics doivent mettre en place des mécanismes de gel de l'indexation des loyers sur le long terme, garantir des prix de l'énergie abordable avec un tarif social et éviter la hausse des loyers entre les baux par un enregistrement obligatoire et le contrôle sur les loyers exigés.

Nous demandons dès aujourd'hui que le prochain gouvernement planche sur un système pérenne en s'inspirant des expériences étrangères (Suède, Suisse, Luxembourg, France...) afin d'identifier les modalités pratiques qui tiennent compte du contexte belge.

### 2. RÉQUISITION DES LOGEMENTS VIDES ET AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS PUBLICS

La lutte contre les expulsions passe également par une lutte renforcée et des moyens ambitieux pour lutter contre les logements vides afin d'augmenter l'offre de logements accessibles et de bonne qualité. Les outils existent (actions en cessation, prise en gestion, réquisition...) et les acteurs ont les compétences pour le faire, mais manquent de moyens.

Nous demandons un plan d'action à l'échelle de la Région wallonne avec une série d'objectifs ambitieux et les moyens nécessaires à leur réussite.

### **3. MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES DANS LES PROCÉDURES D'EXPULSIONS**

Nous demandons la prise en compte systématique dans la procédure judiciaire de l'état du bien et des loyers demandés afin de mieux distinguer les responsabilités et obligations qui incombent aux propriétaires. La réduction unilatérale du loyer prise avec un maximum de précautions devrait également être légitimé comme un moyen d'action en réponse à l'inexécution fautive (défaut d'entretien et de réparation). Nous demandons des mesures précises afin que ces éléments ne soient plus liées au bon vouloir des juges de paix.

### **4. REVOIR LES PROCÉDURES POUR DONNER PLUS DE TEMPS AUX ACTEURS SOCIAUX D'INTERVENIR**

Nous demandons l'allongement des délais pour permettre une intervention des services sociaux à l'instar de ce qui est mis en place en Région de Bruxelles-Capitale :

- obligation d'une mise en demeure et la remise de l'avis d'expulsion en mains propres qui permet de s'assurer que les locataires sont bien au courant de la procédure en justice de paix ;
- prise de contact directe et non pas uniquement par courrier avec les locataires via le CPAS ;
- l'allongement des délais de la procédure pour augmenter les chances de trouver une solution de relogement ;
- un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars et la création d'un fond de solidarité en cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation durant le moratoire hivernal.

L'ensemble de ces mesures de prévention doivent faire l'objet d'une approche globale à l'échelle locale et regrouper l'ensemble des acteurs concernés (juges de paix, associations, CPAS, commune, police, huissiers...). Il s'agit aussi d'augmenter l'offre de soutiens juridiques en formant davantage d'avocats et juristes au droit au logement ainsi que des travailleurs sociaux au travail de médiation.

## 5. RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT ET LES SOLUTIONS DE RELOGEMENT

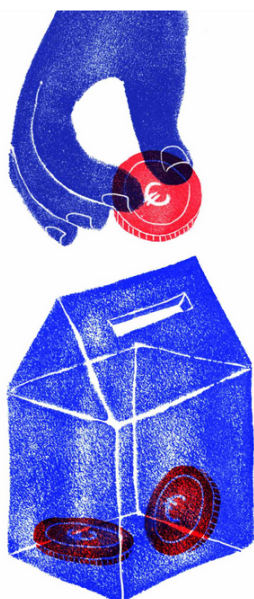
Lorsque l'expulsion ne peut être évitée, la présence soutenante des intervenants sociaux est déterminante pour éviter de laisser les personnes sans solution de relogement digne et décent, spécifiquement lorsqu'il s'agit de public vulnérable (enfants, personnes âgées, etc.). L'exécution des décisions ne devrait-elle pas être suspendue et conditionnée à l'effectivité des solutions de prise en charge ?

Les décisions judiciaires devraient tenir compte des capacités réelles de relogement, d'hébergement, de prise en charge, etc.

Nous soutenons la nécessité de renforcer les moyens pour pouvoir mener à bien ce travail d'accompagnement. Actuellement, beaucoup de situations ne peuvent faire l'objet d'un accompagnement soutenu faute de moyens (notamment au niveau des CPAS). Or, on le sait, ce travail paie, car il favorise l'indépendance des personnes et leur autonomie et il contribue à réduire les interventions d'urgence.

Nous demandons de faciliter l'obtention de l'adresse de référence auprès du CPAS, (la procédure étant lourde et peu mise en avant par les CPAS), ou de travailler en amont de l'adresse de référence via la suspension de la radiation à la commune. Sur le terrain, des pratiques de « suspension temporaire » sont ainsi rapportées et semblent fournir une garantie pour toutes les parties prenantes.

Enfin, l'accès à un logement digne pour toutes ne peut pas faire l'économie d'une politique migratoire humaine et juste. Les personnes en séjour illégal sont très largement victime d'expulsions, qu'elles soient légales ou non. La régularisation de toutes les personnes sans-papiers est la condition sine qua non d'un droit au logement effectif pour toutes et tous.



**ENCADRER  
LES LOYERS  
ARRÊTER  
D'EXPULSER**



# SOURCES

- A. Deprez et V. Gerard, *Les expulsions domiciliaires en Wallonie: Premier état des lieux*, IWEPS, 2015, disponible sur [iweeps.be](http://iweeps.be)
- RWDH, *Démarche exploratoire en matière de prévention et de lutte contre les expulsions*, 2022, disponible en ligne sur [rwdh.be](http://rwdh.be)
- C. Collignon, *75% des locataires wallons bénéficieront d'une limitation d'indexation*, 19 décembre 2022, disponible en ligne sur [collignon.wallonie.be](http://collignon.wallonie.be)
- RTBF, *Région wallonne : indexer les loyers des logements énergivores à nouveau possible, dès le 1er novembre*, 31 octobre 2023, disponible en ligne sur [rtbf.be](http://rtbf.be)
- Federia, *Baromètre de locations 2022 : Découvrez les chiffres en Wallonie et à Bruxelles*, 28 février 2023, disponible en ligne sur [federia.immo](http://federia.immo)
- Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. , "Chiffres clés du logement en Wallonie - Cinquième édition", Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 2021, disponible en ligne sur [cehd.be](http://cehd.be)
- P. Godart, E. Swyngedouw, M. Van Crieelingen et B., "Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?", *Brussels Studies*, 2023, disponible en ligne sur [openedition.org](http://openedition.org)
- F. Ghesquiere, *La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique*, IWEPS, 2023, disponible en ligne sur [iweeps.be](http://iweeps.be)
- M. Desmond, *Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine*, Lux Éditeur, 2019.
- Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté*, 2019, disponible en ligne sur [ccc-ggc.brussels](http://ccc-ggc.brussels)
- P. Portefaix et M. Rothhahn, *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées, Synthèse de l'enquête*, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, 2022, disponible en ligne sur [fondation-abbepierre.fr](http://fondation-abbepierre.fr)
- ASBL Comme Chez nous, *L'accueil-pagnement des personnes sans-abri: l'exemple de l'asbl Comme chez nous*, 2023, disponible en ligne sur [rwdh.be](http://rwdh.be)
- C. François, *De gré et de force. Comment l'État expulse les pauvres*, Paris, La Découverte, coll. « L'envers des Faits », 2023.

## POUR ALLER PLUS LOIN

- RWDH, *Comment agir face aux expulsions de domicile*, 2023, disponible en ligne sur [rwdh.be](http://rwdh.be) et en version papier sur demande.
- RWDH, *Démarche exploratoire en matière de prévention et de lutte contre les expulsions*, 2022, disponible en ligne sur [rwdh.be](http://rwdh.be)
- Front anti-expulsions Bruxelles, disponible en ligne sur [stopexpulsions.be](http://stopexpulsions.be)

# NOS REVENDICATIONS

1

**ENCADRER LES LOYERS ET LES CHARGES : DE LA NÉCESSITÉ DE PRENDRE DES MESURES CONTRAIGNANTES**

2

**RÉQUISITION DES LOGEMENTS VIDES ET AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS PUBLICS**

3

**MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES DANS LES PROCÉDURES D'EXPULSIONS**

4

**REVOIR LES PROCÉDURES POUR DONNER PLUS DE TEMPS AUX ACTEURS SOCIAUX D'INTERVENIR**

5

**RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT ET LES SOLUTIONS DE RELOGEMENT**

*Abonnez-vous à notre newsletter sur [rwdh.be](http://rwdh.be) !*

**RWDH**  
Rassemblement  
wallon pour le  
droit à l'**habitat** !