

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'inoccupation 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 inoccupations (chancres urbains, sensation d'insécurité...), à des expériences passées officielles ou non, aux occupations conventionnées 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 participant-es de manière critique, créative et argumentée autour des thématiques choisies.

Plus d'info et contact : rbd1.be - rwdh.be



COMMENT ORGANISER UNE MARCHÉ DU VIDE ?

POUR QUI ?

Selon les marcheur-euses, il est possible de donner une dimension différente à la Marche du vide. Une Marche du vide qui vise à interpeller les responsables communaux n'aura pas la même coloration qu'une Marche où d'ancien-nes habitant-es échangent et témoignent devant une maison qu'ils-elles ont dû quitter contre leur gré et qui reste vide.

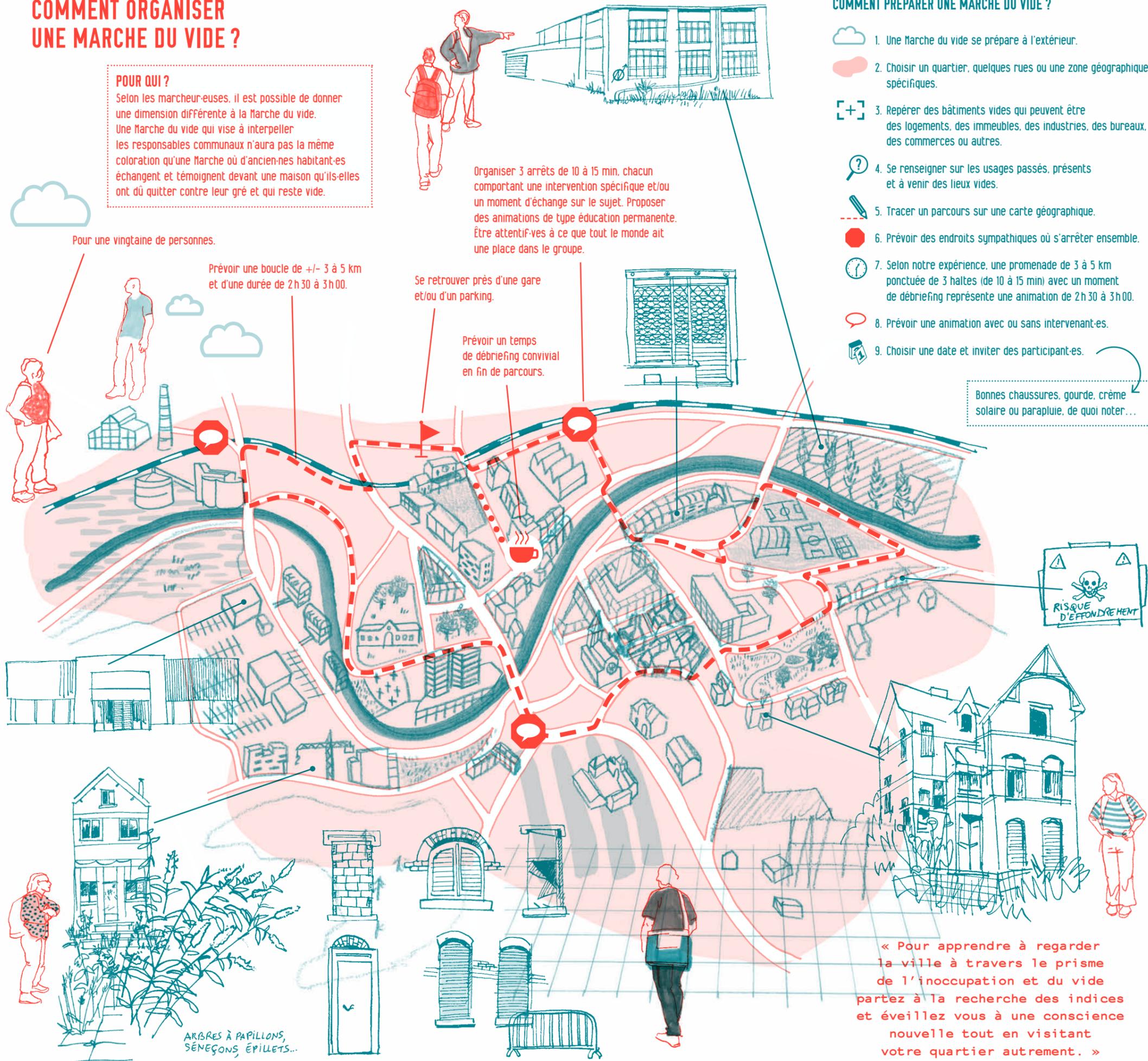
Pour une vingtaine de personnes.

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

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

Prévoir un temps de débriefing convivial en fin de parcours.

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



COMMENT PRÉPARER UNE MARCHÉ DU VIDE ?

1. Une Marche du vide se prépare à l'extérieur.
2. Choisir un quartier, quelques rues ou une zone géographique spécifiques.
3. Repérer des bâtiments vides qui peuvent être des logements, des immeubles, des industries, des bureaux, des commerces ou autres.
4. Se renseigner sur les usages passés, présents et à venir des lieux vides.
5. Tracer un parcours sur une carte géographique.
6. Prévoir des endroits sympatiques où s'arrêter ensemble.
7. Selon notre expérience, une promenade de 3 à 5 km ponctuée de 3 haltes (de 10 à 15 min) avec un moment de débriefing représente une animation de 2h30 à 3h00.
8. Prévoir une animation avec ou sans intervenant-es.
9. Choisir une date et inviter des participant-es.

Bonnes chaussures, gourde, crème solaire ou parapluie, de quoi noter...

« 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. »

ARBRES À PAPILLONS, SÈNEÇONS, ÉPILÉTS...

VIDE(S)

La problématique des logements inoccupés (et du vide en général) attise les débats. Trop souvent elle se limite à mettre en tension de potentiel-les propriétaires inhumain-es et des sans-abris abandonné-es par la société, des associations de droit au logement et autres sauveur-euses en tout genre, sans oublier trop de pouvoirs locaux suréquipés administrativement, mais mal à l'aise quand il s'agit d'utiliser ces outils.

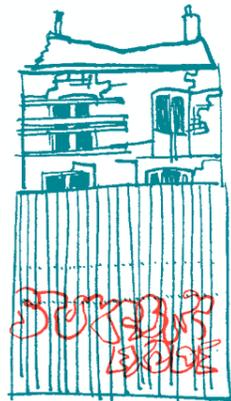
Pour tenter de dépasser ces dialogues de sourds, une série d'associations et de collectifs d'associations désirent sensibiliser et mobiliser autour de la question du vide. Entre une quantification sans cesse difficile à réaliser, une propriété privée érigée en dogme, des lois qui criminalisent l'occupation, 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 « petit-es » 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'inoccupation et de nourrir les connaissances de chacun-e sur la problématique.

Certaines tendances préconisent que la seule loi qui régule l'inoccupation 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.

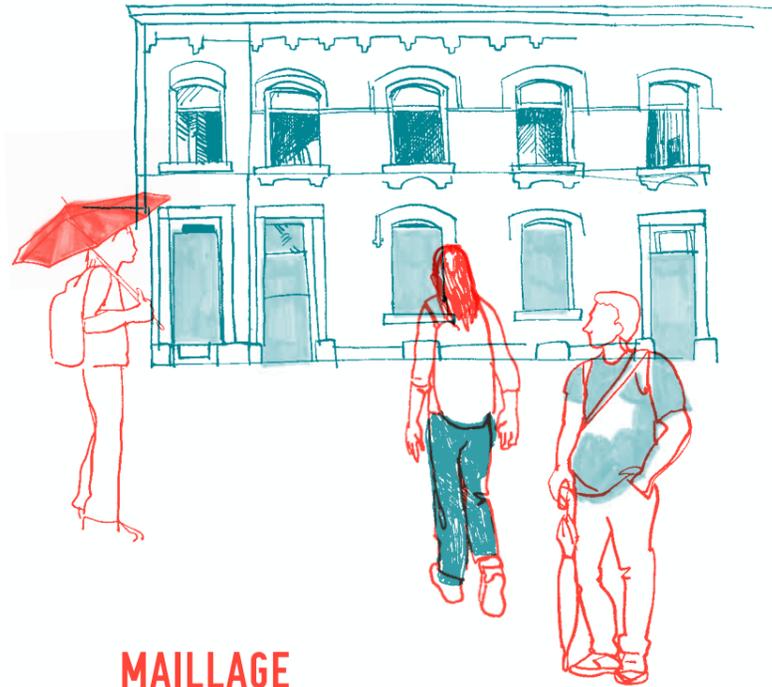
L'inoccupation représente un fort potentiel d'indignation : tout le monde est rapidement d'accord pour dire que les logements vides sont inacceptables. Mais est-ce aussi simple ?

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 inoccupé 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.



« 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. »



MAILLAGE

En mai 2021, une série d'associations se sont mobilisées autour d'un collectif d'habitant-es qui luttait contre l'inoccupation 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'inoccupation et de travailler en maillage.

De là, sont nées les Marches du vide qui permettent la rencontre de personnes concernées par l'inoccupation à travers différents niveaux de rassemblement et de réseau, 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

Quoi ?	Qui ?
Taxe communale	La commune
Prise en gestion	CPAS, commune, AIS, APL, SWL, SLSP, Régie Autonome, Fonds du Logement
Amende administrative	La commune et/ou le SPW
Action en cessation	Commune, opérateur immobilier ou association agréée
Réquisition	CPAS

Inventaire communal des logements inoccupés (Art. 190 § 2 2° CWHD – Ancrage communal – Art 80 CWHD)

Les communes ont l'obligation de tenir un inventaire des logements inoccupés.

Cette liste se constitue selon 4 présomptions (critères) d'inoccupation qui doivent exister depuis au moins 12 mois (art. 80 CWHD) :

- logement déclaré inhabitable ;
- logement sans mobilier indispensable ;
- logement où la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à un certain seuil (15 m³ d'eau par an ou 100 kW d'électricité par an) ;
- logement où aucune personne n'est domicilié-e.

Les APL, les AIS et les associations agréées pour agir en cessation sont censées recevoir cet inventaire régulièrement. (Art. 80 CWHD § 3 CWHD)

Taxes (Règlement taxe communale)

Sur base de cet inventaire, les communes peuvent taxer les propriétaires via un impôt fiscal qui peut s'appliquer à tout immeuble inoccupé.

La taxe se calcule au mètre courant de façade multiplié par le nombre d'étages. Par exemple : pour une maison de 6 m sur 3 étages = 1080 € (année 1).

Prise en gestion d'un logement inoccupé (Art. 81 à 85 bis CWHD)

C'est la possibilité pour un opérateur immobilier (commune, CPAS, Régie autonome, SWL, SLSP, Fonds du logement, AIS, APL) de prendre en gestion un logement inoccupé, après avoir effectué les travaux nécessaires. Les opérateurs immobiliers peuvent ainsi mettre en location le logement à destination de « leur public cible » et ainsi créer du logement social par exemple. La prise en gestion peut se faire sur base d'une proposition volontaire ou forcée vis-à-vis d'un-e propriétaire.

Amendes (Art. 85 ter et quater du CWHD)

Les amendes fonctionnent de la même manière que pour le règlement des taxes communales, mais l'amende fait référence à la répression d'une infraction.

CONTRE L'INOCUPATION

Objectifs ?
Inciter un propriétaire à cesser l'inoccupation via une taxe (un impôt).
Prendre en gestion un logement vide pour le faire occuper par des personnes dans le besoin.
Sanctionner un propriétaire qui laisse un logement vide via une peine.
Faire cesser l'inoccupation.
Faire occuper un logement vide par des sans-abris.



LE PETIT COIN DES ACRONYMES

- AEC : Action en cessation
- AIS : Agence Immobilière Sociale
- APL : Association de promotion du logement
- CWHD : Code wallon de l'habitation durable
- SLSP : Société de Logement de Service Public
- SPW : Service Public de Wallonie
- SWL : Société Wallonne du Logement

Action en cessation (Art. 85 sexies CWHD)

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

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

Les AEC peuvent aussi être menées par les associations ayant un agrément obtenu auprès de la Région wallonne (AGW du 19.01.22).

Aide financière du Fonds du Logement Wallon

Pour la prise en gestion volontaire d'un logement inoccupé, 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 inoccupés pour la rénovation de leur bien. Condition, la gestion locative doit être menée par une ASBL agréée (AIS ou APL), une commune, un CPAS ou une Régie Communale Autonome. La gestion locative doit avoir lieu pour une période d'au moins 9 ans. Les communes, les CPAS ou les régies communales autonome peuvent aussi bénéficier de ces aides pour les logements dont elles sont propriétaires.

Réquisition (Loi du 12 janvier 1993 – Loi « Onkelinx »)

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