



*INSTITUT WALLON
DE L'ÉVALUATION,
DE LA PROSPECTIVE
ET DE LA STATISTIQUE*

Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux

Janvier 2015

Rapport final

Auteurs

Anne DEPREZ,

Vincent GERARD

Avec la collaboration de

Mathieu MOSTY

IWEPS

Route de Louvain-la-Neuve, 2

B-5001 Belgrade

Tél : 32 (0)81 468 411

**Etude commanditée par Monsieur Jean-Marc NOLLET, Vice-Président
et Ministre du développement durable, de la fonction publique, de l'énergie,
du logement et de la recherche**

Table des matières

Liste des tableaux et graphiques	1
Remerciements.....	4
<i>Introduction Générale</i>	6
Une demande du Ministre Nollet initiée par le Conseil supérieur du logement.....	6
Une demande qui nécessite de faire des choix.....	6
<i>1. Délimitation de la recherche</i>	9
1.1. Les expulsions administratives décidées par les bourgmestres.....	11
1.2. Les expulsions judiciaires décidées par les juges de paix	13
1.3. Les expulsions illégales décidées par des bailleurs	15
Conclusion.....	16
<i>2. Méthodologie : une démarche exploratoire et semi-inductive</i>	17
<i>3. Les expulsions domiciliaires dans la littérature en sciences sociales</i>	19
3.1. Le lien entre « expulsion du logement », exclusion sociale et sans-abrisme.....	19
3.2. Les expulsions locatives à la demande du bailleur : perspective historique	21
3.3. Un phénomène à situer dans le cadre de la politique du logement.....	22
3.4. Quelques enseignements des statistiques publiées à l'étranger	23
<i>4. Les expulsions administratives : présentation et analyse de données quantitatives</i>	28
4.1. La DGO4, intérêt et limites des données disponibles.....	28
4.2. Le questionnaire adressé aux communes wallonnes.....	29
4.3. Analyse des réponses de 179 communes wallonnes	33
4.4. Les réponses des 179 communes extrapolées aux 262 communes wallonnes ...	37
<i>5. Les expulsions judiciaires : présentation et analyse de données quantitatives</i>	42
5.1. Les chambres d'arrondissements des huissiers de justice.....	42
5.2. Les Agences Immobilières Sociales	43
5.3. Les Sociétés de Logement de Service Public	49
5.4. L'estimation au niveau wallon de l'importance des expulsions judiciaires dans les SLSP et les AIS.....	54
5.5. Les cantons judiciaires.....	56
Introduction	56
Les données transmises	57

Evolution du nombre de jugements rendus en matière de bail à loyer	59
Présentation et analyse d'échantillons de jugements	62
6. Les arriérés de loyer ou de charge sont la conséquence de problèmes qui dépassent la relation locative	68
6.1. Une grille de lecture pour analyser les impayés de loyers ou de charges.....	69
6.2. Le poids des dépenses liées au logement	71
6.3. Le risque de pauvreté ou de privation matérielle.....	73
7. Synthèse des données quantitatives.....	77
8. Recommandations pour la collecte de données quantitatives	81
8.1. En matière d'expulsions administratives	81
8.2. En matière d'expulsions judiciaires.....	82
9. Volet qualitatif : regards croisés des acteurs sur les expulsions domiciliaires	86
Introduction	86
9.1. Aspects méthodologiques : étude des pratiques et des représentations sociales	86
9.1.1. Une approche compréhensive	86
9.1.2. La diversité des pratiques « concrètes » et des représentations.....	87
9.1.3. Les techniques de récolte d'informations : entretiens semi-structurés et observations ..	87
9.1.4. Les entretiens par type d'acteurs.....	89
9.1.5. Méthode d'analyse	93
9.2. Premiers enseignements	95
9.2.1. Les expulsions locatives : ampleur et évolutions marquantes	95
Regards des associations de défense des locataires sur les évolutions marquantes	96
Les expulsions administratives : l'absence de propositions effectives de relogement dans les grandes villes	96
Des expulsés en ville dans les équipements touristiques	98
Des expulsions dans les équipements touristiques	98
Regards des bailleurs privés et publics sur les évolutions marquantes	99
L'effet « entonnoir » de la procédure judiciaire	99
Regards des bailleurs publics (SLSP et AIS) sur un problème jugé majeur : l'arriéré locatif	100
L'expulsion : un motif important d'inscription sur une liste d'attente.....	101
Peu d'expulsions effectives mais des cas « catastrophiques ».....	101
Les bailleurs privés dénonçant l'image du <i>méchant propriétaire</i> et la <i>crispation</i> de la relation de bail.....	102
L'insuffisance des revenus des locataires plutôt que la cherté des loyers	102
Le ciblage des allocations loyers et le recours aux AIS	103

Des normes de salubrité jugées trop exigeantes	104
Regards issus des CPAS sur l'augmentation constante des demandes d'aides ...	105
Regards des juges de paix sur la prépondérance des dettes de téléphonie, d'hospitalisation et d'énergie	105
Regards d'huissiers de justice sur les évolutions récentes.....	106
Augmentation accidentelle des expulsions <i>versus</i> augmentation conjoncturelle des saisies immobilières	106
L'expulsion plus fréquente dans les grandes villes	107
9.2.2. Portraits des ménages expulsés ou menacés d'expulsion	108
Regards des ménages et des associations de défense des locataires	108
La solitude, la maladie et la dépression.....	108
Expulsion unique ou expulsions multiples	109
Violence conjugale et expulsion(s)	112
Regards des bailleurs privés sur leurs locataires	112
La <i>bonne entente</i> habituelle avec les locataires.....	112
La bonne et la mauvaise foi.....	113
Regards des bailleurs publics.....	115
Des ménages en Règlement collectif de dettes	115
Les ménages préoccupés et les je-m'en-foutistes	116
Un rapport au langage et à l'écrit <i>différents</i>	116
L'encombrement et l'accumulation de poubelles dans le logement (regards de bailleurs publics et privés).....	117
Regards des CPAS : des ménages modestes relativement hétérogènes.....	118
Regard des huissiers : les familles avec enfants rarement expulsées	119
Regards des juges de paix sur les locataires	119
La <i>peur</i> de la justice préjudiciable aux locataires	119
Les habitués de l'expulsion	120
9.2.3. Portraits des propriétaires	120
Regards (réflexifs) des propriétaires privés et du SNPC	121
De petits ou moyens propriétaires	121
Regards des locataires sur les « marchands de sommeil »	122
Regards des juges de paix et des huissiers sur les propriétaires privés	123
Les propriétaires appauvris.....	123
La violation du domicile	124
Le cas des marchands de sommeil	124
9.2.4. Focus sur l'expulsion judiciaire (et ses complications)	124
Les Motifs de la procédure	124
Le motif majeur des expulsions : les impayés de loyers	124
D'autres motifs à charge des locataires : tapage, dégradation et occupation sans titre ni droit.....	125
D'autres motifs à charge du bailleur « marchand de sommeil »	127
Des motifs d'insalubrité	127
Le sens attribué au jugement et à l'expulsion effective par l'huissier	128
Le jugement d'expulsion comme moyen de pression	128
Arrêter l'hémorragie	129
Le déclic provoqué par l'huissier	129

Le sens attribué par les huissiers à leur mission d'expulser : humanisation versus garantie des procédures	130
La longueur de la procédure judiciaire.....	131
Un jugement après trois mois d'arriérés de loyer sans proposition d'apurement....	131
L'allègement des coûts	132
Le besoin de plus d'interdisciplinarité.....	132
9.2.5. Regards croisés sur l'accompagnement des locataires	133
L'importance de la proximité avec les ménages	134
La relation de confiance avec un tiers.....	135
L'intervention du secteur associatif : entre médiation et sauvetage.....	136
L'accompagnement pour éviter la procédure judiciaire.....	137
Autres mesures préventives que l'accompagnement social : un fonds pour gérer les arriérés locatifs	138
9.2.6. Le vécu de l'avant et de l'après expulsion.....	138
Le stress précédant l'expulsion administrative	138
L'avant et l'après expulsion illégale.....	139
L'avant et l'après-expulsion (judiciaire et administrative) versant « locataires » ..	140
Le relogement, objet de collaboration entre bailleur public et CPAS	141
Familles nombreuses : relogement difficile et risque d' « éclatement des familles »	141
Isolés : hébergement en abri de nuit ou à l'hôtel.....	141
<i>L'effet boule de neige</i> de l'hébergement des expulsés.....	143
L'effet des expulsions sur les enfants	143
L'hébergement dans les maisons d'accueil.....	143
Les refus d'hébergement.....	143
La maison d'accueil, passage restructurant	144
La nécessité de l'accompagnement <i>post-relogement</i>	144
Des allocations sous conditions	145
Un an de reconstruction	146
L'après expulsion (judiciaire) versant « propriétaires »	146
Les conséquences financières	146
La sanction de la grivèlerie	147
Les conséquences psychologiques	147
Une plus grande sélection des locataires	148
9.2.7. En guise de conclusion.....	148
Questions transversales aux différentes procédures d'expulsion	148
Les expulsions administratives : la question du relogement.....	149
Les expulsions judiciaires : raccourcir la procédure et accompagner autrement les locataires.....	151
Conclusions générales	154
Bibliographie.....	156
Références légales	160
Liens internet référencés	160
Annexe 1 : . Aperçu des organismes contactés et des types de réponses obtenues aux demandes de données sur les expulsions judiciaires et administratives	161

Annexe 2 :	Convention entre la Région Wallonne et l'WEPS	
164		
Annexe 3 :	Questionnaire de l'WEPS adressé aux communes	
170		
Annexe 4 :	Distinction entre les 179 communes wallonnes ayant répondu au questionnaire de l'WEPS et 83 autres communes n'y ayant pas répondu sur base de la typologie socio-économique.....	174

Liste des tableaux et graphiques

Tableau 1 :	Aperçu synthétique des types d'expulsion d'un logement	
		10
Carte 1 : Communes ayant répondu au questionnaire		31
Tableau 2 :	Liste des 179 communes ayant répondu au questionnaire de l'IWEPS	
		32
Tableau 3 :	Réponses des 179 communes au questionnaire de l'IWEPS, 2012	
		33
Tableau 4 : ...	Données des 179 communes relatives à la procédure d'expulsion administrative, 2012	34
Graphique 1 :	Données relatives à l'offre de relogement dans le cadre des expulsions administratives,	
	179 communes, 2012.....	37
Tableau 5 :	Estimation du nombre d'arrêtés d'inhabitabilité, d'arrêtés de surpeuplement, d'arrêtés	
	d'inhabitabilité et de surpeuplement, d'offres de relogement et d'expulsions administratives	
	dans les 262 communes, en 2012	39
Tableau 6 : .	Estimation de la proportion des communes qui confient au CPAS la responsabilité de proposer	
	des offres de relogement et de la proportion de communes qui ont des logements	
	ou des	
	structures d'hébergement disponibles sur leur territoire, en 2012, pour les 262 communes	40
Tableau 7 :	Nombre d'expulsions domiciliaires exécutées par année, par arrondissement judiciaire	43
Tableau 8 :	Répartition des AIS en fonction de la transmission de statistiques à l'IWEPS	
		45
Tableau 9 : ...	Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire, pour 9 AIS, de 2010 à 2102	46
Tableau 10 :	Répartition des SLSP en fonction de la transmission de statistiques à l'IWEPS	
		51
Tableau 11 :	Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire, pour 26 SLSP, de 2010 à 2012	52
Graphique 2 :	Moyenne de locataires en place en retard de paiement / nombre de ménages locataires	
	logements sociaux, dans les SLSP, par année	54
Tableau 12: Les différentes étapes de la procédure d'expulsion judiciaire dans les AIS en 2012 (chiffres		
	absolus et valeurs relatives)	55
Tableau 13 :	Les différentes étapes de la procédure d'expulsion judiciaire dans les SLSP en 2012 (chiffres	absolus et valeurs relatives)
		56
Tableau 14 :	Cantons judiciaires dont les données ont été extraites par le SPF Justice	
		58
Graphique 3 : Nombre de jugements rendus en matière de bail à loyer dans 63 cantons judiciaires, de 2005		
	à 2013.....	60
Tableau 15 :	Pourcentage des jugements rendus selon le type de bailleur, de 2005 à 2013	
		61

Graphique 4 :Fréquences des condamnations en matière de bail à loyer dans nos échantillons, en 2012	
et en 2013	64
Tableau 16 : Montants médians des types de condamnation à payer en 2012 et 2013, dans nos échantillons	67
Graphique 5 :Proportion de ménages wallons qui n'ont pas été en mesure de payer à temps une ou plusieurs factures, pour des raisons financières, de 2004 à 2012	69
Graphique 6 : Composition des dépenses des ménages wallons par décile de revenu standardisé, en 2010	72
Tableau 17 :Risque de pauvreté et privation matérielle pour différentes catégories sociodémographiques, en pourcentage de la population, en Wallonie, en 2011	74

Remerciements

Tout d'abord, nous tenons à remercier les membres du comité d'accompagnement du Conseil Supérieur du Logement : Nicolas BERNARD (FUSL), Nicolas CORDIER (SLSP), Philippe DEFEYT (Président du CSL), Bénédicte DELCOURT (SNP), Sébastien FONTAINE (représentant du Ministre Nollet), Michel GREGOIRE (DGO4), Christine MAHY (RWLP), Sébastien PRADELLA (CEHD), Annabel Quenon (CSL) et Joël STEVENS (SWCS).

Nous remercions également les collègues de l'IWEPS pour l'ensemble de leurs apports à notre étude : Caroline ALBESSART, Sébastien BRUNET, Rebécca CARDELLI, Frédéric CARUSO, Julien CHARLIER, Pascale DETHIER, Catherine LAVIOLETTE, Christine MAINGUET, Abdeslam MARFOUK, Etienne ROUARD, Claire SIMON, Nathalie STASSIN, Yves TILMAN, Françoise VANDERKELEN.

Nous remercions les relecteurs externes à l'IWEPS qui nous ont aidés à améliorer la rédaction du rapport : Nicolas BERNARD (professeur aux FUSL), Luc DESIR (juge de paix du troisième canton de Liège), Annie DUBREUCQ (directrice de la Direction des Organismes à Finalité Sociale, FLW), Max HOOGSTOEL (adjoint au directeur général de la SWL), Benoit HOSSAY, Luc JANDRAIN (directeur ff. de la Direction des Etudes et de la Qualité du Logement de la DGO4), Bernard PAULUS (huissier de justice), Christophe PHILIPPE (greffier en chef de la justice de paix de Fontaine l'Evêque), Alain VANDENBRANDE (greffier en chef de la justice de paix de Châtelet), Marc VERLINDEN (verantwoordelijke Business Continuity, Service d'encadrement ICT, SPF Justice).

Enfin, nous remercions l'ensemble des professionnels des CPAS, des SLSP, des AIS, des Justices de Paix, qui ont accepté de nous consacrer du temps pour mener à bien notre étude. Pour préserver leur anonymat, nous ne citons que les institutions actives au niveau régional ou au niveau fédéral : Centre d'Etudes en Habitat Durable, DGO4 Cellule Salubrité-Logements, Fonds du Logement des familles nombreuses, Miroir Vagabond (ASBL), Société Wallonne du Logement, Solidarités Nouvelles (ASBL), Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC ASBL), Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté, Service Public Fédéral Justice Service ICT.

Introduction Générale

Une demande du Ministre Nollet initiée par le Conseil supérieur du logement

Le Conseil supérieur du logement (CSL) mène ses réflexions sur les expulsions domiciliaires depuis quelques années déjà. Dans ce contexte, il a constaté à quel point il est difficile de disposer de données à ce sujet ; celles-ci ne sont par ailleurs pas centralisées. L'ampleur, l'évolution et les conséquences des expulsions demeurent donc en partie ignorées. Pourtant, être expulsé d'un logement met à mal un droit fondamental des citoyens, inscrit dans la Constitution, à savoir le droit à un logement décent¹. Les atteintes à ce droit peuvent avoir des répercussions importantes sur de nombreux domaines de la vie quotidienne notamment le travail, la santé, l'éducation, la mobilité, la sécurité sociale.

Fort de ce constat, le CSL a initié une démarche auprès de Monsieur Jean-Marc Nollet, en sa qualité de Ministre du développement durable², pour qu'une étude soit réalisée en Wallonie. Monsieur le Ministre a confié cette étude à l'Institut wallon d'Evaluation, de Prospective et de Statistique (IWEPS). La convention signée avec l'IWEPS précise la finalité de l'étude comme suit : « *la quantification de la problématique des expulsions domiciliaire et les analyses qualitatives qui les accompagneront permettront d'envisager la mise en œuvre de politiques globales de prévention pour faire face à ce phénomène* »³.

Le CSL a assuré la guidance et le suivi de l'étude de l'IWEPS *via* un comité d'accompagnement. Celui-ci se composait du Président du Conseil Supérieur du logement, d'un représentant du Ministre et de représentants du Centre d'Etudes en Habitat durable, de la DGO4, de la Faculté Universitaire Saint-Louis, de la Société wallonne du Crédit social, d'une Société de Logement de Service Public et du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté.

Une demande qui nécessite de faire des choix

Les difficultés de collecte et de centralisation de statistiques, évoquées précédemment, ne se limitent malheureusement pas à la thématique des expulsions domiciliaires⁴. Pour réaliser notre étude, nous avons été confrontés à trois difficultés supplémentaires. D'une part, peu de publications scientifiques traitent cette thématique en Belgique, à l'exception d'études locales ou juridiques. D'autre part, nous avons adressé des

¹ Article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution.

² Monsieur Nollet était également Vice-Président des Gouvernements wallon et de la Fédération Wallonie-Bruxelles, Ministre de la fonction publique, de l'énergie, du logement et de la recherche.

³ Convention entre Monsieur Nollet et l'IWEPS, 08/12/2011, p. 2.

⁴ Voir à ce sujet : « *L'état des statistiques Belgique : constats et recommandations* », Institut pour un Développement Durable, DEFEYT Ph., août 2013.

demandes à plusieurs organismes pour recenser les données disponibles. Enfin, des délais importants se sont écoulés avant d'obtenir certaines données précieuses. Compte tenu de ces difficultés, nous nous sommes limités à certains types d'expulsions pour réaliser le volet quantitatif de cette étude, d'une durée initiale d'un an. En effet, le terme "expulsion domiciliaire", utilisé dans la convention, renvoie à plusieurs types d'expulsions : expulsions judiciaires, expulsions administratives, expulsions illégales et saisies immobilières. Seules les expulsions judiciaires et les expulsions administratives décidées en référence au Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et survenant suite à des enquêtes de salubrité⁵ sont analysées dans notre premier état des lieux quantitatif. Les expulsions administratives effectuées en référence à la Nouvelle Loi communale et les expulsions illégales ne sont abordées que dans le volet qualitatif. Les saisies immobilières ne font donc pas partie du champ de l'étude même si quelques éléments ressortent du volet qualitatif⁶.

Nous nous sommes donc adressés à de nombreux organismes pour récolter des données quantitatives et des témoignages qualitatifs sur les expulsions. Plusieurs d'entre eux ont contribué à mieux saisir ce phénomène en nous transmettant des données ou en acceptant de témoigner, voire même en s'impliquant dans la collecte d'informations. Grâce à leurs contributions, notre étude livre des informations inédites sur les expulsions judiciaires et administratives en Wallonie. A notre connaissance, aucune étude scientifique n'a permis de récolter et d'analyser de telles données jusqu'à ce jour !

Le rapport de recherche est structuré de la manière suivante : le premier chapitre délimite le champ de l'étude en Wallonie ; le second chapitre expose la méthode suivie pour aborder la problématique des expulsions ; le troisième chapitre définit le concept d'expulsion du logement et met la thématique en perspective grâce à un relevé de la littérature en sciences sociales ; le quatrième chapitre présente et analyse des données sur les expulsions administratives ; le cinquième chapitre présente et analyse des données sur les expulsions judiciaires ; le sixième chapitre synthétise les données quantitatives analysées ; le septième chapitre présente l'analyse qualitative basée sur la confrontation de témoignages issus d'acteurs différents impliqués dans les expulsions du logement (ménages, bailleurs publics et privés, professionnels du droit et du secteur social); le huitième chapitre formule des recommandations pour la collecte de données ; les conclusions générales soulignent les apports de la recherche et émet quelques propositions en vue d'améliorer la connaissance des expulsions dans notre région.

Nous souhaitons donner ainsi aux lecteurs quelques éléments utiles à la compréhension des expulsions de logements en Wallonie. Nous espérons que ce premier

⁵ Les expulsions exécutées suite au retrait du permis de location, voir l'article 13 du Code du logement wallon et de l'habitat durable, ne font pas partie de l'objet d'étude. Il en va de même pour les expulsions exécutées sur base de l'article 135 § 2, alinéa 2, 5° de la nouvelle loi communale.

⁶ L'objet de la convention n'inclut pas les expropriations pour cause d'utilité publique dans le champ de l'étude.

état des lieux sur les expulsions domiciliaires en Wallonie sera suivi d'autres travaux scientifiques sur le sujet.

1. Délimitation de la recherche

Au préalable, il est indispensable de distinguer les différents types d'expulsion existants pour mieux comprendre les données collectées et analysées dans la suite du rapport. Les « expulsions domiciliaires » sont un terme générique pouvant recouvrir plusieurs types d'expulsions : expulsions administratives, expulsions judiciaires, expulsions illégales et saisies immobilières. A l'exception des expulsions illégales, ces trois types d'expulsions s'inscrivent dans des cadres réglementaires bien balisés. Ceux-ci précisent notamment quelles étapes doivent être respectées avant d'expulser une personne ; par exemple, quelle autorité peut prendre cette décision, pour quels motifs, qui peut exécuter la décision, etc. Sur chacun de ces aspects, les trois procédures d'expulsion légale se distinguent nettement. Quelques questions permettent de les différencier facilement, comme l'illustrent les éléments du tableau 1.

Tableau 1 : Aperçu synthétique des types d'expulsion d'un logement

Questions pour distinguer les types d'expulsion	Types d'expulsion d'un logement			
	<i>Expulsion administrative</i> ⁷	<i>Expulsion judiciaire</i>	<i>Expulsion illégale</i>	<i>Saisie immobilière</i>
Quelle autorité décide ?	Bourgmestre ou Gouvernement wallon	Juge de paix ou Tribunal de première instance	Bailleur ou propriétaire	Juge des saisies
Qui applique la décision ?	Commune	Huissier de justice	Inconnu	Huissier de justice et notaire
Quel public est visé ?	Propriétaires, locataires, occupants	Locataires, occupants	Locataires, occupants	Propriétaires, occupants
Le CPAS doit-il être informé ?	Non	Oui, en partie ⁸	Non	Non
Une offre de relogement doit-elle être proposée ?	Oui	Non	Non	Non
Quelle est la base légale de la procédure ?	Code wallon du logement et de l'habitat durable	Code judiciaire	Aucune	Code judiciaire

⁷ L'expulsion administrative mentionnée dans le tableau concerne uniquement celle pour non-conformité du bien aux normes de salubrité et de surpeuplement telles que définies par le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Dans le volet quantitatif de cette étude, en raison de la difficulté de récolter ce type de données, nous ne prenons pas en compte les expulsions administratives décidées en référence à la Nouvelle Loi communale (notamment via des Règlements communaux en matière de normes de protection contre les incendies).

⁸ Le CPAS doit être informé de l'action introduite et du jugement rendu, sauf si le preneur s'y oppose (voir infra, « les expulsions judiciaires décidées par les juges de paix »).

1.1. Les expulsions administratives décidées par les bourgmestres

Le bourgmestre peut expulser une personne de son logement en recourant à deux cadres légaux : le Code wallon du logement et de l'habitat durable, d'une part, la Nouvelle loi communale d'autre part. Ces deux cadres légaux poursuivent des finalités bien distinctes. Leurs procédures respectives se différencient également.

Le Code wallon du Logement et de l'habitat durable poursuit une finalité principale : donner à chacun le droit de vivre dans un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement⁹. La salubrité des habitations et l'absence de surpeuplement sont deux facteurs incontournables dans le respect de ce droit. Dès lors, le Gouvernement wallon a fixé les critères de salubrité et de surpeuplement à respecter dans tout logement¹⁰. Une procédure légale permet de décider si les conditions d'habitabilité sont remplies¹¹. Plusieurs étapes jalonnent la procédure d'enquête de salubrité qui peut aboutir, éventuellement, à l'exécution d'une expulsion administrative. Ces étapes sont les suivantes :

- 1) Une enquête de salubrité peut être réalisée suite à une demande introduite par une commune qui n'est pas compétente en la matière, ou par le titulaire de droits réels sur le logement, ou par l'occupant du logement. Dans ces cas, la demande est introduite auprès de l'administration régionale compétente, à savoir la DGO4. Une enquête de salubrité peut également être effectuée, sans qu'une demande soit introduite, à l'initiative de la DGO4 ou d'une commune compétente¹². Par ailleurs, seulement une minorité de communes sont compétentes pour effectuer elles-mêmes des enquêtes de salubrité. L'enquête réalisée suite à une demande est la règle, l'exception étant l'enquête réalisée d'initiative.
- 2) Avant de réaliser une enquête de salubrité dans un logement, la DGO4 ou la commune compétente prévient les parties concernées, à savoir « *tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant du logement (...)* »¹³. Les personnes sont invitées à être présentes le jour de l'enquête dans le logement¹⁴.
- 3) Une fois l'enquête réalisée, les conclusions sont transmises aux personnes concernées ainsi qu'au bourgmestre de la commune où le logement est situé. L'enquête peut conclure, par exemple, à la présence d'un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement.
- 4) Le bourgmestre, ou son délégué, informe les personnes concernées, par courrier, de la décision qu'il compte prendre. Sa décision se base sur les conclusions de l'enquête.

⁹ Cette finalité est exprimée à l'article 2 § 1^{er} du Code du logement wallon et de l'habitat durable.

¹⁰ Code du logement wallon et de l'habitat durable, art. 3 à 4 bis.

¹¹ Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

¹² 65 communes étaient compétentes au 13/06/2014, selon les informations disponibles sur le site internet de la DGO4, <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp>

¹³ Code du logement wallon et de l'habitat durable, art. 5, alinéa 3.

¹⁴ Si le fonctionnaire de l'administration ou l'agent communal n'a pu avoir accès au logement pour réaliser son enquête, il le signale dans les conclusions de son rapport.

- 5) Les personnes concernées peuvent solliciter une audition ou transmettre leurs observations au bourgmestre avant que celui-ci prenne les mesures annoncées.
- 6) Après avoir procédé aux auditions et avoir pris connaissance des observations éventuelles, le bourgmestre, ou à défaut le Gouvernement wallon, peut adopter un arrêté d'inhabitabilité, ou de surpeuplement, ou d'inhabitabilité et de surpeuplement, ou encore un arrêté ordonnant l'exécution de travaux ou la démolition du bien.
- 7) La commune notifie sa décision aux parties concernées et, en principe, transmet une copie de sa décision à la DGO4.
- 8) Les parties concernées peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement contre l'arrêté adopté par le bourgmestre.
- 9) Lorsque le bourgmestre procède à l'expulsion de l'occupant, une proposition de relogement doit être offerte à ce dernier, au plus tard au moment de l'expulsion. Le bourgmestre fixe les délais à respecter dans l'exécution de l'expulsion. Le ménage relogé peut demander à la DG04 de prendre en charge, pendant douze mois maximum, la différence entre le montant dû pour le logement ou la structure d'hébergement et le montant du loyer du logement qu'il occupait précédemment¹⁵.

Signalons que la plus importante révision du Code wallon du logement et de l'habitat durable a été promulguée en 2012. L'obligation de proposer une offre de relogement à l'occupant expulsé est une des innovations de cette révision. Cette offre est toutefois soumise à certaines conditions. « *Le bourgmestre propose une offre de relogement, si et seulement si un des logements suivants est disponible :*

1. *logements de transit ;*
2. *logements donnés en location au CPAS ou à un organisme à finalité sociale (...)* ;
3. *logements pris en gestion par une agence immobilière sociale (...)* ;
4. *structures d'hébergement assurées par des organismes agréés (...)* »¹⁶

Si le bourgmestre ne dispose d'aucun logement sur son territoire, il en informe la Société wallonne du Logement. Celle-ci vérifie que le bourgmestre a effectué les démarches requises et, le cas échéant, recherche un logement disponible sur le territoire de la province. Cette recherche inclut des logements issus du secteur locatif privé, outre les quatre autres catégories de logement ou d'hébergement précitées.

Ces neuf étapes montrent qu'un canevas long et strict précède la mise à exécution d'une expulsion administrative¹⁷. En outre, la procédure est conçue de manière séquentielle ;

¹⁵ Voir l'art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

¹⁶ Code du logement wallon et de l'habitat durable, art. 7. Nous sommes conscients des différences existant entre les notions de relogement et d'hébergement. Dans le volet quantitatif, en raison de la difficulté de récolter des données, nous n'avons pu différencier ces deux propositions. Par contre, dans le volet qualitatif, la distinction est nettement établie.

une étape peut être franchie à condition que la précédente soit menée à bien par les acteurs compétents¹⁸. Enfin, différents acteurs ont une compétence spécifique durant la procédure, le premier d'entre eux est la DGO4.

Le bourgmestre peut également expulser une personne de son logement en recourant à la Nouvelle loi communale, plus précisément à l'article 135 § 2, alinéa 2, 5°. Sa finalité vise à faire cesser certaines atteintes à la salubrité des logements. Pour appliquer cette disposition, la notion de salubrité doit être appréciée en fonction de critères d'hygiène et de santé publique. « *L'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général* »¹⁹. De la Nouvelle Loi communale dépendent les Règlements de protection contre les incendies édités dans les communes. En raison de la difficulté actuelle de collecter les données s'y référant, les arrêtés et expulsions administratives décidées selon ces Règlements n'ont pu être pris en compte dans la récolte des données quantitatives. Par contre, le volet qualitatif aborde de type d'expulsion.

1.2. Les expulsions judiciaires décidées par les juges de paix

Lors d'un litige locatif entre un bailleur et un preneur, ceux -ci peuvent tenter de le régler en entamant une procédure en conciliation. Les parties peuvent introduire, même verbalement, une demande en conciliation au greffe de la justice de paix du canton où le bien loué est situé. Cette procédure est gratuite et ne nécessite pas le concours d'un avocat. Une décision prise dans le cadre d'une conciliation a la même force exécutoire qu'un jugement²⁰. Si la procédure en conciliation ne permet pas d'aboutir à un accord entre les parties, celle qui s'estime lésée peut entamer une procédure judiciaire. Jusqu'en juillet 2008, en matière de location de logement, les demandes concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion devaient obligatoirement faire l'objet d'une tentative de conciliation²¹. Cette procédure a été modifiée en 2008²². Depuis lors, la conciliation est "optionnelle" et non plus obligatoire²³. Plusieurs étapes jalonnent cette procédure judiciaire avant d'aboutir, éventuellement, à l'exécution d'une expulsion. Ces étapes sont les suivantes :

¹⁷ Précisons qu'un arrêté ordonnant l'exécution de travaux n'entraîne pas d'expulsion domiciliaire. Un arrêté ordonnant la démolition du bien peut conduire à une expulsion mais cela reste un cas de figure théorique.

¹⁸ Cette procédure suppose dès lors une continuité et une cohérence d'ensemble, avant que le bourgmestre procède à l'expulsion.

¹⁹ Arrêt du Conseil d'Etat 103845 du 21/02/2002, Numéro de Rôle A. 101.468/XIII-2093.

²⁰ Certains huissiers de justice refusent toutefois d'exécuter des accords en conciliation bien que la loi le prévoit. En conséquence, les juges de paix doivent être particulièrement vigilants quant à la rédaction de ces accords.

²¹ La loi du 24 décembre 2002 avait ajouté un alinéa septies à l'article 1344 du Code judiciaire rendant obligatoire la conciliation préalable à toute procédure contre un locataire en matière de bail de logement, pour loyer impayé, révision de loyer ou expulsion. La loi du 18 juin 2008 a modifié cet alinéa, rendant la conciliation optionnelle.

²² Loi du 18 juin 2008 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative aux litiges en matière de louage.

²³ Art. 731 du Code judiciaire.

- 1) Le bailleur doit introduire une demande au greffe du canton de la justice de paix où est situé le bien. Cette demande peut être introduite par voie de requête écrite²⁴, par voie de citation²⁵ ou par requête conjointe des parties. Un droit de mise au rôle doit être payé par la partie ou les parties qui introduisent la demande. Il s'élève à 40 € au 01/01/2014.
- 2) Dans le but d'humaniser la procédure d'expulsion, le CPAS compétent doit être informé de toute demande visant une expulsion portant sur un bien qui sert de domicile ou de résidence au preneur²⁶. Si la demande a été introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, c'est au greffier d'avertir le CPAS. Dans ce cas, le greffier envoie une copie de la requête au CPAS du domicile, ou à défaut, de la résidence du preneur. Si la demande a été introduite par voie de citation, c'est à l'huissier de justice qu'incombe l'obligation de prévenir le CPAS. Une fois informé, le CPAS offre son aide de la manière la plus appropriée dans le cadre de sa mission légale²⁷. Le preneur a le droit de s'opposer à ce que le CPAS soit prévenu.
- 3) Les parties sont convoquées, par le greffier, à comparaître à l'audience fixée par le juge dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général. Une copie de la requête est annexée à la convocation.
- 4) A l'audience, le juge entend les arguments des différentes parties présentes ou représentées. Le juge prononce un jugement sur base des éléments fournis à l'audience et de ceux contenus dans les dossiers transmis par les parties. Si le juge autorise le bailleur à expulser le locataire ou l'occupant, celui-ci dispose en général d'un mois pour quitter le logement²⁸. Le délai d'un mois prend effet à partir de la signification du jugement par l'huissier. Un juge peut autoriser l'expulsion du locataire ou de l'occupant pour différents motifs : le bail est résolu²⁹, le bail est annulé³⁰, le renon est validé³¹ ou le bien est occupé sans titre ni droit³².

²⁴ « A peine de nullité, la requête contient :

1. l'indication des jour, mois et an;

2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;

3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;

4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5. la signature du requérant ou de son avocat ». Code judiciaire, art. 1344bis.

« Il est joint à la requête, à peine de nullité, un certificat de domicile ou un extrait du registre national des personnes physiques (...). Le certificat ou l'extrait du registre national ne peut porter une date antérieure de plus de quinze jours à celle de la requête. Ce certificat est délivré par l'administration communale » (C. jud., art. 1034 quater).

²⁵ Il est également possible d'assigner la partie adverse en s'adressant à un huissier de justice. Dans ce cas, le demandeur doit d'abord payer les frais de signification à l'huissier.

²⁶ Si le bien ne sert pas de domicile ou de résidence au preneur, la communication au CPAS s'effectue au moment de la signification du jugement.

²⁷ Code judiciaire, article 1334 ter.

²⁸ Ce délai peut être plus ou moins long dans trois cas :

1. Le bailleur prouve que le preneur a déjà abandonné le bien.

2. Le preneur et le bailleur ont convenu d'un autre délai, cet accord doit être constaté dans le jugement.

3. Le juge peut prolonger ou réduire ce délai à la demande du preneur ou du bailleur. Dans ce cas, le demandeur doit prouver que des circonstances d'une gravité particulière sont en jeu.

²⁹ Autrement dit, le bail est anéanti en raison d'un ou plusieurs manquements contractuels.

³⁰ Le bail est annulé lorsqu'il manque des éléments dans le contrat de bail pour que celui-ci soit valable. Dans ce cas, le bailleur doit rembourser les loyers perçus et les locataires doivent payer une indemnité d'occupation.

³¹ Le bailleur peut donner un renon au locataire de manière anticipée ou à l'échéance normale et contractuelle du bail. Dans ce cas, le juge peut valider ou non le renon. Le locataire peut également donner un renon et être condamné à le respecter et s'exposer au risque d'être expulsé s'il ne le fait pas.

Dans certains cas, le juge peut autoriser l'expulsion lorsque le permis de location fait défaut ou lorsque les exigences de salubrité et de sécurité du bien ne sont pas respectées³³.

- 5) Le CPAS est informé du jugement ordonnant une mesure d'expulsion, sauf si la partie concernée s'y oppose.
- 6) Chaque partie ou son avocat reçoit, en principe dans les huit jours du prononcé du jugement, sous simple lettre, une copie non signée de la décision.
- 7) Si une des parties n'est pas d'accord avec la décision du juge de paix, elle peut faire appel en introduisant un recours auprès du tribunal de première instance³⁴. Celui-ci peut traiter les recours contre les décisions du juge de paix pour les montants supérieurs à 2.500 euros³⁵.
- 8) Avant de mettre à exécution le jugement d'expulsion, l'expédition du jugement doit être demandée. L'expédition est la copie du jugement délivrée spécialement par le greffe et revêtue de la formule exécutoire autorisant la mise à exécution du jugement. L'expédition du jugement peut être délivrée aux parties concernées par le jugement, à leurs représentants, principalement des avocats, et à un huissier de justice.
- 9) Lorsque le locataire ne quitte pas les lieux dans les délais mentionnés dans le jugement, le bailleur peut faire intervenir un huissier de justice. Celui-ci est le seul autorisé à procéder à l'exécution de l'expulsion. L'huissier de justice avisera préalablement le locataire de la date effective de l'expulsion en respectant un délai minimum de cinq jours ouvrables entre l'avertissement et la date d'expulsion effective.
- 10) L'expulsion du locataire doit être exécutée par l'huissier de justice à la date prévue, en principe un jour ouvrable, entre 6h et 21h.

La procédure d'expulsion judiciaire, comme la procédure d'expulsion administrative, est conçue de manière séquentielle ; une étape peut être franchie à condition que la précédente soit menée à bien. A nouveau, ces étapes montrent qu'un canevas long et strict précède la mise à exécution d'une expulsion judiciaire. Enfin, différents acteurs ont une compétence spécifique durant la procédure, le plus important d'entre eux est le juge qui est le seul habilité à décider d'une expulsion ou non.

1.3. Les expulsions illégales décidées par des bailleurs

³² Ce cas de figure se distingue des trois autres car il ne concerne pas la législation en matière de bail à loyer.

³³ Dans ces deux cas de figure, le juge de paix peut mettre fin au bail et condamner le bailleur à des dommages et intérêts.

³⁴ La première voie de recours est l'opposition au jugement dans l'hypothèse où le défendeur fait défaut. L'affaire revient alors devant le juge de paix initialement saisi.

³⁵ Montant au 01/09/2014, art. 590 du Code Judiciaire.

Si un bailleur estime que le preneur n'est plus en droit d'occuper son bien et désire en conséquence le faire expulser, il doit en demander l'autorisation préalable au juge de paix. Toutefois, certains bailleurs contournent cette exigence légale en procédant eux-mêmes à l'expulsion de leurs locataires. Ces pratiques étant illégales, elles sont difficilement saisissables quantitativement. Pour cette raison, avec l'accord du comité d'accompagnement, nous les avons exclues du champ de l'étude quantitative. Les expulsions illégales seront néanmoins évoquées dans le volet qualitatif selon les témoignages des acteurs.

Conclusion

Lorsqu'on évoque le terme expulsion, on se focalise généralement sur la mise à exécution de l'expulsion. Or, de nombreuses étapes précèdent cette mise à exécution, que ce soit lors de la procédure administrative ou de la procédure judiciaire. Ces étapes préalables s'inscrivent dans des cadres réglementaires bien balisés, ceux-ci précisent notamment comment introduire une demande d'expulsion, pour quels motifs, quelle autorité peut prendre cette décision, qui peut exécuter la décision, etc. Sur chacun de ces aspects, la procédure d'expulsion administrative se distingue nettement de la procédure d'expulsion judiciaire. Dès lors, dans le volet quantitatif, il convient de les examiner séparément pour comprendre les données récoltées et analysées dans les points suivants. Pour rappel, un tableau synthétique des types d'expulsions est présenté en introduction.

Par contre, le volet qualitatif, partant du point de vue des acteurs, évoque quelques ménages au parcours marqué par différents types d'expulsion.

2. Méthodologie : une démarche exploratoire et semi-inductive

La rareté des publications spécifiques aux expulsions domiciliaires en Wallonie et la quasi-absence de données centralisées connues au départ de la recherche nous ont contraints à adopter une approche exploratoire et partiellement inductive. Notre objectif n'était donc pas de tester un modèle théorique préétabli mais bien d'une part, de recenser les sources pertinentes, de récolter des données non centralisées, c'est-à-dire éparpillées entre différents organismes, de mesurer dans les limites du possible le phénomène au niveau wallon, et d'autre part, de saisir les catégories relatives aux expulsions domiciliaires effectivement mobilisées par différents groupes d'acteurs professionnels locaux.

Notre point de départ était donc constitué non pas d'hypothèses clairement énoncées mais bien de pistes de réflexion tirées de la littérature étrangère ou bruxelloise et tenant compte de constats émis par les acteurs wallons du logement lors d'échanges exploratoires et par le Comité d'accompagnement.

Le caractère semi-inductif de la recherche implique de procéder tout au long de la recherche à des allers et retours entre les informations récoltées et l'analyse en fonction des questions nouvelles qui émergent suite à des découvertes intéressantes mais aussi suite à des aspects plus pragmatiques, des difficultés ou des impossibilités d'obtenir certaines informations obligeant parfois à « revoir sa copie ».

La démarche semi-inductive et exploratoire est mise au service de l'établissement d'un « état des lieux » des expulsions domiciliaires. Elle caractérise tant le volet quantitatif que le volet qualitatif en deçà de leurs méthodes et techniques respectives.

L'implication des acteurs

La recherche de données quantitatives non centralisées nécessite un effort soutenu non seulement des chercheurs mais aussi des acteurs qui produisent, abritent ou exploitent ces données. Nombre de courriers adressés à la SWL, aux AIS et au FLW, aux syndics-présidents des Chambres de huissiers, aux communes... et nombre d'échanges avec les acteurs ont permis de définir les conditions de récolte, le contenu et les limites de ces données. L'implication des acteurs a également été sollicitée pour atteindre les différents services locaux et les différentes personnes à interviewer dans le cadre du volet qualitatif.

Les informations sur les démarches, courriers et échanges avec les acteurs étant détaillées dans les pages qui suivent, nous nous contentons ici de mettre en évidence l'importance de l'implication des chercheurs à la fois pour obtenir l'information à traiter et pour constituer un objet d'étude socialement pertinent.

3. Les expulsions domiciliaires dans la littérature en sciences sociales

3.1. Le lien entre « expulsion du logement », exclusion sociale et sans-abrisme

Avertissement : Nous employons l'expression « expulsion du logement » qui nous a semblé la plus courante dans la littérature. L'expression « expulsions domiciliaires » est celle employée par le CSL mais n'a pas été rencontrée dans la littérature que nous avons relevée jusqu'à présent. Nous considérerons ces deux expressions comme synonymes tant que nous ne rencontrerons pas de définition spécifique du concept d'« expulsion domiciliaire ». Il nous semble cependant que cette dernière expression comporte une dimension supplémentaire renvoyant moins à la reconnaissance légale du domicile qu'au fait d'« habiter » dans son logement, c'est-à-dire de « s'approprier » son logement dans toutes les dimensions psychologique, sociale, culturelle, ... (Fijalkow, 2011, p. 95 et suivantes).

La littérature consacrée spécifiquement aux expulsions du logement est peu abondante en sciences sociales³⁶ mais existe néanmoins. L'article de Hartman et Robinson publié en 2003 sous le titre « *Expulsions : le problème caché du logement* »³⁷ semble rester une référence dans les publications plus récentes. Le problème « caché » renvoie directement au silence qui entoure ce phénomène tant dans les statistiques que dans le débat politique aux Etats-Unis. En effet, ces auteurs soulignent un double problème, celui de l'absence au niveau national de récolte de données relatives aux expulsions, et celui du « manque d'attention accordée aux solutions » dans le contexte américain encore beaucoup plus inégalitaire que le nôtre. Ils prônent l'amélioration de la récolte de données sur lesquelles les décideurs politiques pourraient s'appuyer pour développer des politiques du logement qui permettraient de diminuer « *l'incidence et l'impact* » de ce phénomène le plus souvent traumatisant pour les personnes concernées (p. 461).

Depuis le milieu des années 90, un trait marquant de la littérature relative aux expulsions est le lien direct établi entre les expulsions et le « sans-abrisme » suite aux publications de la sociologue Avramov³⁸ qui souligne que l'expulsion du logement constitue une des causes majeures du sans-abrisme au niveau européen. Depuis lors, la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) a développé une typologie de l'exclusion liée au logement qui inclut la catégorie des « personnes menacées d'expulsion ». Celle-ci comporte deux sous-groupes, les locataires ayant reçu « un avis d'expulsion » et les propriétaires ayant reçu un « avis légal de saisie » (FEANTSA, 2007).

Un concept minimaliste pour un processus en plusieurs étapes

³⁶ Une étude entreprise en 2009 à l'Université de Stockholm a recensé dans la littérature anglophone 274 titres pertinents pour étudier les expulsions, dont seulement 40 sont spécifiquement consacrés aux expulsions

³⁷ Le titre original est paru en anglais *Evictions : The Hidden Housing Problem*, in *Housing Policy Debate*, vol. 14, n° 4, p. 461-501.

³⁸ Citons notamment ces deux publications aujourd'hui épuisées, *Homelessness in the European Union*, Bruxelles, FEANTSA, 1995 et *La Main invisible du marché du logement*, Bruxelles, FEANTSA, 1996.

Le concept d'« expulsion » renvoie à différents types de privation de logement qui partagent deux caractéristiques minimales. Celles-ci doivent être involontaires et forcées (Hartman et Robinson, 2003 ; Sabri-Cherigui, 2006 ; Tennant et Carr, 2012). Le concept désigne et caractérise la conséquence, l'éviction du logement, d'autres processus très divers. En effet, l'expulsion ne consiste pas en un seul moment final mais s'inscrit dans une certaine durée. Ces processus divers renvoient à la procédure judiciaire entamée à la demande d'un propriétaire contre un locataire, ou à la vente d'un logement suite au non-remboursement du prêt hypothécaire. Ces processus peuvent aussi s'inscrire en dehors de ces procédures légales par exemple, suite à des pressions exercées par un propriétaire sur un locataire (augmentation excessive du loyer, menaces par courrier envoyé par un avocat ou le propriétaire lui-même,...), aux conditions insalubres du logement, aux coupures de gaz et d'électricité suite à des factures impayées, qui forcent le locataire à quitter le logement si l'hiver est trop rigoureux, aux évictions de locataires qui ne disposent pas d'un contrat écrit, ... Retenons ici que le fait d'insister sur la durée implique le repérage de plusieurs étapes avant d'aboutir à l'expulsion au sens strict. A chaque étape, le nombre de personnes concernées diminue.

Selon Hartman et Robinson, une définition trop étroite qui ne tient compte que des expulsions dans le cadre de procédures légales ne reflète ni la « réalité » des dynamiques du marché du logement ni celle de la relation entre propriétaires et locataires. Dans la foulée, ils proposent une définition « réaliste » qui tient compte de toutes les facettes de l'expulsion y compris les plus difficiles à saisir statistiquement, notamment l'expulsion illégale (c'est-à-dire en dehors de toute procédure légale) (2003, p. 463-465). L'étude et le traitement des expulsions devraient donc tenir compte de tous les départs « involontaires » du logement. Par contre, la saisie statistique de tous ces processus différents relève de la gageure. Il faut donc commencer par la récolte de données relatives aux expulsions « légales » non pas au sens strict de la définition limitée à l'aboutissement des procédures légales mais en tenant compte des étapes préalables.

La définition utilisée dans ce rapport

La demande formulée au départ par le CSL relative aux « expulsions domiciliaires » impliquait de recourir à une définition très large et « réaliste » telle que définie par Hartman et Robinson. En effet, l'expression générique « expulsion domiciliaire » peut être mobilisée quel que soit le statut d'occupation de la personne expulsée (locataire, propriétaire, copropriétaire, occupant sans titre ni droit,...) et quel que soit le statut du demandeur de l'expulsion (propriétaire privé ou public en conflit avec son locataire ou avec l'occupant du logement, ou encore autorité publique communale, régionale ou nationale selon les pays ou selon les cas).

Dans le volet quantitatif du présent rapport, pour des raisons de faisabilité, il a fallu recourir à une définition limitée aux expulsions s'inscrivant dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une procédure administrative, à l'exclusion à ce stade des expulsions de propriétaires impliquant la vente publique du logement et la perte du statut de propriétaire. En effet, une attention particulière a été accordée à deux grandes catégories d'expulsions en Wallonie, d'une part, celle des locataires expulsés suite à une procédure en justice de paix à la

demande du bailleur, et d'autre part, les expulsions administratives demandées par les bourgmestres des communes. Rappelons ici qu'une étude menée au niveau de la région de Bruxelles-Capitale avait mis l'accent également sur ces deux grandes catégories d'expulsion (Bernard et Lemaire, 2010).

Dans le volet qualitatif qui vise non la mesure mais la compréhension des phénomènes, le repérage du sens accordé par les acteurs eux-mêmes, nous dépassons le cadre de cette définition. Le récit des acteurs renferme en effet des évocations d'autres types d'expulsions relevant d'une définition plus large (expulsion ou menace d'expulsion illégale,...).

3.2. Les expulsions locatives à la demande du bailleur : perspective historique

Adoptant une perspective historique, Stenberg et *Alii* (2011) situent l'expulsion locative à l'intersection entre les droits civils du propriétaire et les droits sociaux du locataire, entre droit à la propriété et droit au logement décent. Ces auteurs rappellent que jusqu'au début du XXème siècle, la liberté individuelle du propriétaire était absolue dans la plupart des Etats. Ce constat doit cependant être nuancé selon les pays. En France notamment, la jurisprudence commence à cadrer l'expulsion locative à partir du XVIIème siècle (autorisation du juge et commandement préalable rendus obligatoires) et la Révolution française promouvra l'inviolabilité du domicile rendant plus difficile l'expulsion (Frisque, 2012, p. 23). Au XIXème siècle, le Code civil napoléonien, également en application dans notre pays, renforce les droits et la protection des propriétaires. Le bail peut alors être résilié d'office suite à un impayé de loyer constaté par huissier, ce dernier pouvant ensuite procéder à l'expulsion. Le recours à l'huissier de justice pour expulser les locataires en situation d'impayé de loyer se généralise au XIXème siècle.

Dans les pays européens, c'est essentiellement après la Seconde Guerre mondiale, parallèlement à l'édification de la sécurité sociale qu'est recherché un compromis entre les droits civils du propriétaire et les droits sociaux du locataire. L'expulsion locative, considérée comme l'étape ultime d'un conflit entre les deux parties, est alors strictement règlementée et l'expulsion « sauvage » interdite dans la plupart des Etats européens en dépit de la diversité de leurs codes civils et de leurs régimes sociaux (Stenberg et *Alii*, 2011, p. 41-42). La Belgique fait partie des Etats qui ont codifié les procédures d'expulsion et, depuis 1994 sa constitution garantit, du moins formellement, « le droit à un logement décent » à tous les citoyens.

L'évolution récente vers la prévention des expulsions locatives

Dans certains pays, telle la France, cette conception conflictuelle entre droit à la propriété et droit au logement a connu récemment une évolution plus « consensuelle » mettant en avant « la prévention des expulsions locatives » en tant qu'enjeu important du droit au logement (ALPIL, 2008). L'évolution française se caractérise par la mise en place en 2007 du droit au logement opposable imposant à l'Etat une « obligation de résultat de garantie ». Ni la Belgique, ni la Wallonie n'ont développé ce type de droit. Néanmoins, l'idée de développer

des pratiques préventives des expulsions locatives nous semble explicite au sein du Conseil supérieur du Logement et différents dispositifs d'accompagnement dans le logement existent déjà au niveau local.

Cette nouvelle conception consensuelle repose sur le principe de « réciprocité » des intérêts des locataires et des propriétaires, le propriétaire recherchant la perception du loyer dans les délais convenus et le locataire visant le maintien dans son logement dans les meilleures conditions possibles (Action pour l'Insertion par le Logement, 2008). Sans entrer dans les détails, cette approche développe la notion « *d'inter-médiation locative* » après avoir relevé que « *l'absence d'intermédiaire (entre locataire et propriétaire) est un facteur aggravant du conflit locatif* » et que la prévention doit contribuer à intervenir beaucoup plus tôt et raccourcir les délais de traitement de ces conflits : « *Toute la question de la prévention peut se résumer à celle de la gestion du temps. Très souvent, nous avons noté combien les temporalités différentes des acteurs concernés (les propriétaires, les locataires, les travailleurs sociaux, les intervenants du droit et ceux du logement) pesaient sur le suivi du dossier. La prévention s'exercera, entre autres, par le rapprochement des temporalités* » (ALPIL, 2008, p. 2).

Cette évolution récente est bien sûr soumise à l'étude et au jugement critique. Tel est l'objet de l'étude de Frisque qui conclut son analyse des pratiques de prévention locative par l'ambiguïté du traitement social du risque locatif qui se substitue de plus en plus au traitement civil tout en naturalisant les facteurs d'augmentation des loyers (Frisque, 2011). Par ailleurs, la prévention des expulsions constitue « *désormais un enjeu social (et économique) de premier ordre pour le monde Hlm et ses locataires* » (Union nationale pour l'habitat, 2010, p. 2). L'Union nationale pour l'Habitat soulève une question cruciale dans le débat actuel, tant en France qu'en Wallonie : « *Plus que la seule question de la prévention de l'expulsion, c'est celle de la prévention de l'impayé qui est posée : comment réduire l'écart entre des loyers de plus en plus élevés et des ressources de plus en plus fragiles ?* » (p. 41). Il ne nous appartient pas de trancher dans ce débat, mais bien de relever les questions alimentant le débat sur les expulsions et d'observer, dans la limite de nos moyens, comment les acteurs wallons se positionnent autour de ces enjeux.

3.3. Un phénomène à situer dans le cadre de la politique du logement

Le phénomène des expulsions locatives doit être interprété dans un cadre plus large incluant le rôle régulateur de l'Etat et « les politiques nationales » du logement » (Fijalkow, 2011). Succinctement, rappelons que notre pays a favorisé au XXème siècle et jusqu'aujourd'hui l'accession à la propriété tout en développant un parc de logements publics relativement limité comparé à ceux existant dans d'autres pays. Si l'on se réfère aux « *trois modèles types d'actions de l'Etat* » présentés par Fijalkow, l'aide à la pierre, l'aide à la personne et la régulation des loyers, la Belgique et la Wallonie ont hérité de politiques ayant favorisé l'aide à la pierre et l'aide à la personne accédant à la propriété mais ayant renoncé à la régulation des loyers. Cet héritage politique a contribué à la constitution d'un parc de logements dans lequel les propriétaires dominent largement. Le tableau ci-dessous situe la Belgique parmi d'autres pays européens.

La répartition du parc de logements entre les grands statuts d'occupation en Belgique et dans d'autres pays européens (2005) (en%)³⁹

	Propriétaires et accédants à la propriété	Locataires du secteur social	Locataires du secteur privé	Autres statuts (hébergés, logés gratuitement,...)	Total en %
Espagne	80	2	8	10	100
Irlande	83	8	9	0	100
Royaume-Uni	70	20	14	0	104
Belgique	68	7	23	2	100
Italie	67	6	17	10	100
Luxembourg	67	2	31	0	100
Portugal	66	4	28	2	100
France	54	17	20	8	99
Pays-Bas	55	34	11	0	100
Danemark	52	19	19	10	100
Allemagne	42	7	51	0	100

Source : Housing Statistics in Europe Union, 2006, cité par Fijalkow (2011, p. 39)

En plus de situer le parc de logements belges par rapport à ceux d'autres pays européens, le tableau ci-dessus fournit quelques informations essentielles à la compréhension du conflit locatif et à la lecture des données relatives aux expulsions en Wallonie. La part importante occupée par les propriétaires implique l'hétérogénéité sociale des propriétaires et de leur patrimoine, et d'autre part, l'accès particulièrement difficile au logement public dans un pays où le parc locatif, déjà minoritaire, est avant tout privé. En outre, contrairement à d'autres pays où le logement public occupe une place plus importante, le secteur locatif public est réservé, dans notre pays et notre région, à une franche de la population aux revenus (très) limités.

Ce qui nous semble important de retenir des quelques éléments de cadrage historiques et politiques évoqués ci-dessus est l'importance de bien distinguer les facteurs structurels, « macro », tels le chômage ou le niveau des loyers et des revenus, la part du parc de logements à caractère social, et les facteurs individuels, tels le divorce ou la perte d'emploi. Stenberg et *alii* mettent en exergue le fait que ces facteurs individuels de l'expulsion locative peuvent tout aussi bien être interprétés en tant que causes qu'en tant que conséquences d'une expulsion locative (2011, p. 41).

3.4. Quelques enseignements des statistiques publiées à l'étranger

Quelques indications sur les ménages expulsés

Quelques constats rapportés dans la littérature étrangère méritent d'être relevés à titre indicatif. Les ménages expulsés présentent-ils des caractéristiques sociodémographiques dominantes? Sont-ils effectivement expulsés ou seulement menacés d'expulsion? Les quelques indications ci-dessous répondent à ces questions bien que de manière éparse.

³⁹ L'auteur du tableau ne précise pas pourquoi certains totaux par pays (en ligne) sont supérieurs ou inférieurs à 100%.

Plusieurs études effectuées aux Etats-Unis mentionnent la surreprésentation des femmes dans les jugements d'expulsion (Hartman et Robinson, 2003, p. 467 ; Desmond, 2012, p. 98). Dans certaines régions des Etats-Unis, on relève également une surreprésentation importante des expulsions locatives dans les quartiers où la population hispanique domine et plus encore dans les quartiers où la population noire domine, proportionnellement aux expulsions enregistrées dans les quartiers où la population blanche est dominante (Desmond, 2012, p. 98)⁴⁰. Hartman et Robinson résumaient la situation américaine affirmant que ceux qui sont expulsés sont « *typically poor, women, and minorities* » (p. 467). L'expulsion de ménages dirigés par des femmes est à ce point emblématique dans les quartiers pauvres que Desmond écrit : « Ce que l'emprisonnement est aux hommes, l'expulsion est aux femmes »⁴¹.

Dans les pays européens plus proches du nôtre, quelques études relèvent les caractéristiques sociodémographiques des ménages expulsés. Une enquête entreprise en 2008 à Amsterdam auprès de ménages expulsés⁴² relève que la majorité de ces ménages étaient essentiellement constitués de personnes isolées (65% dans le cas des ménages expulsés pour arriérés de loyer et 74 % dans le groupe expulsé pour dommages (*nuisance*) ainsi que d'adultes âgés entre 25 et 40 ans.

Au Pays de Galle, des statistiques officielles restreintes au logement social ont signalé qu'en 2010-2011, seul un tiers des jugements d'expulsion débouchait sur une expulsion effective (31%). La part des expulsions *suspended* s'élève à 51% de l'ensemble des ménages jugés. Dans 18 % des cas, le jugement n'est pas exécuté (mais un tiers de ces ménages quitte quand-même son logement). La majorité des ménages expulsés est constituée d'adultes isolés en âge de travailler (59%). 36% sont des ménages avec enfants, essentiellement monoparentaux dans 24% des cas (Gouvernement du Pays de Galles, 2011). La comparaison avec les statistiques similaires de 2008-2009 permet de constater une augmentation de 8 points de pourcentage des ménages avec enfants, et de 2 points pour les familles monoparentales, parallèlement à une diminution de la proportion de ménages isolés.

En France, une étude menée dans Le Gard sur les « ménages menacés d'expulsion », c'est-à-dire ayant reçu une assignation judiciaire en 2007 établit la distinction entre les ménages locataires dans le secteur privé et ceux locataires dans le secteur public (ANIL, 2011). Sur le total des ménages menacés d'expulsion, 56% louent dans le secteur privé et 44% dans le secteur public. Dans les deux cas, ce sont les ménages dont la personne de référence est âgée entre 25 et 45 ans qui sont le plus touchés. Les personnes isolées sont les plus représentées (47 %) mais les ménages monoparentaux totalisent plus du quart de ces ménages menacés (27%). Nombre d'autres renseignements à ce niveau départemental concernent la durée des impayés, le suivi des ménages, le départ ou le maintien dans le logement, le moment où les ménages quittent leur logement et le type de logement ou d'hébergement des ménages immédiatement après l'expulsion.

⁴⁰ A partir des données issues du département de Milwaukee) et d'estimations de la population, les taux d'expulsion par type de quartier (moyennes annuelles) ont pu être établis : 7,4 % des locataires dans les quartiers noirs ont été expulsés en 2003 contre 3,9% des locataires dans les quartiers hispaniques et 1,4 % des locataires dans les quartiers blancs.

⁴¹ « In poor black neighborhoods, what incarceration is to men, eviction is to women : a typical but severely consequential occurrence contributing to the reproduction of urban poverty » (Desmond, 2012, p. 120). Traduit par nous dans le texte.

⁴² L'échantillon comportait 275 ménages expulsés pour arriérés de loyer et 190 pour dommages.

Quelques indications sur les outils de récolte de données à l'étranger

Le point de départ de ce relevé des outils existant à l'étranger est une étude constituée par Stenberg (2009) qui mentionne l'existence d'une collecte de données au niveau national dans neuf pays européens : le Danemark, la Finlande, la Suède, l'Autriche, les Pays-Bas, le Portugal, l'Espagne, la Pologne et le Royaume Uni. Ces relevés concernent les procédures judiciaires et parfois les saisies immobilières (notamment en Espagne et au Royaume Uni). En ce qui concerne les données récoltées dans le secteur locatif, elles portent généralement sur différents stades de la procédure judiciaire bien que ce ne soient pas toujours les mêmes étapes qui sont choisies. Seules l'Autriche et la Pologne recueillent des données à trois moments clés : le procès (*proceeding*), l'assignation (*Order*) et l'exécution du jugement (*executed*). Rappelons néanmoins que les procédures varient d'un pays à l'autre.

Ultérieurement, il conviendrait d'approfondir le relevé de ces expériences en cherchant des éléments de réponses aux questions suivantes : qui a promu la création de ces outils entre les pouvoirs publics, les centres de recherche ou les organismes privés défendant des intérêts particuliers (syndicats de locataires par exemple), et dans quelles intentions, quels sont les indicateurs-clés répertoriés et les difficultés mentionnées ? Existe-t-il d'autres dispositifs de récolte combinant des sources variées judiciaires, administratives et sociales ? Construit-on des indicateurs relatifs à l'accompagnement social des ménages et à la prévention des expulsions ? Il ne s'agit pas d'établir un relevé exhaustif des expériences étrangères, mais de présenter quelques-unes d'entre elles sélectionnées dans des pays distincts et utiles à nos débats.

Enseignements pour une récolte des données en Wallonie

- La création d'un outil de récolte statistique permettrait de remédier au manque de données en centralisant les informations les plus pertinentes pour disposer d'une image représentative (ou exhaustive) du phénomène. Le niveau géographique de récolte de données devrait être suffisamment fin pour analyser la dispersion géographique des phénomènes et ses corrélations avec certains indicateurs socio-économiques. La récolte devrait aussi être périodique, au moins annuelle, afin de pouvoir retracer l'évolution dans le temps des différentes catégories de l'expulsion domiciliaire, les expulsions administratives, les expulsions faisant suite à un conflit locatif *via* la procédure en justice de paix, les expulsions locatives dans le logement public, les saisies immobilières et ventes publiques faisant suite au non-remboursement d'un emprunt hypothécaire (cette dernière catégorie n'a pu être étudiée dans ce premier état des lieux).
- En ce qui concerne plus particulièrement les expulsions liées à un conflit locatif et passant par une procédure en justice de paix, la création d'un outil de récolte des données devrait idéalement tenir compte du découpage en plusieurs étapes de la procédure d'expulsion allant de la requête en justice de paix à l'expulsion effective par un huissier (l'effet entonnoir).
- Des données sur les caractéristiques sociodémographiques des ménages et leurs types de revenus, si nécessaire, sur le type de logement ou d'hébergement après

expulsion ou départ du logement permettraient de cibler les ménages nécessitant un accompagnement ou une politique de prévention.

- La construction d'indicateurs de suivi social permettrait d'améliorer les dispositifs existants ou d'en construire de nouveaux. Un relevé des indicateurs de suivi des ménages et de prévention des expulsions utilisés à l'étranger pourrait constituer le premier pas de ce travail.

4. Les expulsions administratives : présentation et analyse de données quantitatives

4.1. La DGO4, intérêt et limites des données disponibles

Dans ce point, nous présentons les types de données disponibles à la DGO4 qui renseignent sur certaines étapes de la procédure d'expulsion administrative. Nous montrons également leurs limites dans le cadre de notre étude.

Nous avons présenté la procédure d'enquête de salubrité et ses différentes étapes dans la délimitation de notre recherche. La DGO4 intervient dès la première étape de la procédure, lorsqu'une demande d'enquête est introduite, mais aussi à d'autres étapes. Via sa cellule "Salubrité-Logements"⁴³, la DGO4, assure le suivi des enquêtes de salubrité⁴⁴ réalisées dans une bonne partie des communes⁴⁵. Elle centralise donc de nombreuses données relatives aux étapes de la procédure d'expulsion administrative, sans toutefois couvrir toutes les communes. Ces dernières années, des communes ont obtenu un agrément pour réaliser elles-mêmes les enquêtes de salubrité⁴⁶. En 2013, près de soixante communes sont ainsi agréées. Bien que la plupart de ces communes transmettent leurs données sous format papier à la DGO4, elles ne sont pour la plupart pas encodées dans le système informatique. La DGO4 reçoit notamment des communes les données suivantes :

- 1) l'identification des logements et des personnes concernés par une enquête de salubrité ;
- 2) le nombre d'enquêtes réalisées, par commune et par an ;
- 3) les conclusions des enquêtes réalisées⁴⁷, ventilées par type, par commune et par an ;
- 4) le nombre d'arrêtés adoptés, par commune et par an⁴⁸ ;

La base de données informatique de la DGO4 présente dès lors certaines lacunes si l'on souhaite l'utiliser à des fins de recherche. Ainsi, elle ne permet pas de connaître le nombre d'expulsions exécuté par les communes à l'issue de la procédure, ni de distinguer les arrêtés sur lesquels sont basés ces expulsions⁴⁹. Techniquement, il serait possible de

⁴³ La cellule "Salubrité-Logements" dépend de la Direction des Etudes et de la Qualité du Logement. Celle-ci fait partie du Département du Logement de la DG04.

⁴⁴ Ces enquêtes sont menées par les services de la DG04 décentralisés par Province.

⁴⁵ A l'exception des communes agréées, soit 57 communes en 2013.

⁴⁶ Des communes ont obtenu cet agrément suite à une modification législative introduite en 2007. Voir à cet égard, les articles 3 à 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon, du 30 août 2007, relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

⁴⁷ Les conclusions des rapports d'enquête peuvent considérer le logement comme étant : sans manquement aux critères minimaux de salubrité ; améliorabile ; non améliorabile ; habitable ; inhabitable de par ses caractéristiques intrinsèques ; surpeuplé. Les conclusions peuvent cumuler plusieurs considérations pour un même logement, par exemple : habitable améliorabile ; inhabitable améliorabile ; habitable améliorabile surpeuplé ; inhabitable améliorabile surpeuplé. Signalons que le rapport d'enquête peut être classé sans suite. En outre, le rapport indique lorsque la visite du logement n'a pu être réalisée.

⁴⁸ Le nombre d'arrêtés pris, par commune, par an, est la somme des arrêtés pris suite à une enquête de salubrité et des arrêtés pris spontanément, par commune et par an.

⁴⁹ A savoir, les arrêtés d'inhabitabilité, de surpeuplement, d'inhabitabilité et de surpeuplement, les arrêtés ordonnant l'exécution de travaux ou la démolition du bien.

distinguer les types d'arrêtés moyennant un encodage manuel de ces informations reprises dans les dossiers papiers, centralisés à la DGO4. Le dépouillement et l'encodage de ces données représenteraient toutefois un investissement important. De plus, il n'appartient pas à la DGO4 de comptabiliser les expulsions exécutées par les communes. Pour pallier ces lacunes, nous avons donc choisi d'adresser un questionnaire à l'ensemble des communes de Wallonie.

4.2. Le questionnaire adressé aux communes wallonnes

Avec l'appui du Ministre Nollet, Ministre du développement durable, de la fonction publique, de l'énergie, du logement et de la recherche, et du Ministre Furlan, Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville et du Tourisme, l'IWEPS a adressé un courrier aux 262 communes de Wallonie, début juillet 2013. Chaque commune était invitée à répondre à un questionnaire accessible par internet⁵⁰. La DGO4⁵¹ a été associée à l'élaboration des questions. Sur les sept questions, six étaient accompagnées d'une explication pour faciliter leur compréhension⁵². Pour visualiser le questionnaire, nous invitons le lecteur à consulter l'annexe 3. Le questionnaire visait à obtenir, par commune, pour l'année 2012, les sept informations suivantes :

- 1) Le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité prononcés par la commune. Cette information concerne des logements considérés uniquement comme étant inhabitables⁵³.
- 2) Le nombre d'arrêtés de surpeuplement prononcés par la commune. Ce chiffre recouvre des logements considérés uniquement comme étant surpeuplés⁵⁴.
- 3) Le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement prononcés par la commune. Cela vise des logements considérés uniquement comme étant inhabitables et surpeuplés⁵⁵.
- 4) Le nombre d'offres de relogement proposées aux ménages occupant un logement pour lequel un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'inhabitabilité et de surpeuplement a été prononcé par la commune⁵⁶.
- 5) La commune dispose-t-elle de logements ou de structures d'hébergement pour proposer une offre de relogement à des occupants expulsés ? Il peut s'agir de logements de transit ; de logements donnés en location au CPAS ou à un

⁵⁰ Dans le courrier adressé aux communes, le lien suivant était mentionné : goo.gl/PzoGf. Les communes devaient recopier ce lien dans la barre d'adresse de leur navigateur pour accéder au questionnaire en ligne.

⁵¹ Plus précisément, Monsieur Luc Jandrain, Directeur f.f. de la Direction des Etudes et de la Qualité du Logement.

⁵² A titre d'exemple, la première question était suivie de cette explication : « Ces arrêtés concernent les logements considérés uniquement comme étant inhabitables, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable ». Seule la sixième question n'était pas expliquée. Cela dit, toutes les questions étaient accompagnées d'un texte précisant les modalités de réponses possibles. A titre d'exemple, les modalités de réponse à la première question étaient précisées comme suit : « Si oui, veuillez indiquer le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité prononcés à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Signalons que les questions 5 et 6 étaient à choix multiples. Les communes pouvaient choisir parmi une des réponses suivantes : « oui », « non », « ne sait pas ».

⁵³ Le logement inhabitable est « le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants », article 1^{er}, 15° Code wallon du logement et de l'habitat durable.

⁵⁴ Le logement surpeuplé est « le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement », article 1^{er}, 15° Code wallon du logement et de l'habitat durable.

⁵⁵ Ce chiffre n'est donc pas l'addition du nombre d'arrêtés d'inhabitabilité et du nombre d'arrêtés de surpeuplement.

⁵⁶ Précisons qu'une aide à la recherche d'un logement n'est pas considérée comme une offre de relogement.

organisme à finalité sociale ; de logements pris en gestion par une agence immobilière sociale et de logements issus du secteur locatif privé. Les structures d'hébergement visées sont les structures d'hébergement assurées par des organismes agréés.

- 6) La commune a-t-elle confié au CPAS la responsabilité de proposer des offres de relogement ?
- 7) Le nombre d'expulsions de ménages auxquelles la commune a procédé. Les ménages visés sont ceux pour lesquels la commune a procédé à leur expulsion à l'échéance du délai fixé par un arrêté pour quitter leur logement. Préalablement à ces expulsions, la commune a prononcé un arrêté d'inhabitabilité, ou un arrêté de surpeuplement ou un arrêté d'inhabitabilité et de surpeuplement.

Le questionnaire a été testé auprès de trois communes⁵⁷, en juin 2013, avant d'être soumis à l'ensemble des communes de Wallonie. Il s'agissait de vérifier la clarté des questions, la facilité à y répondre, la durée pour le compléter et les problèmes que pouvaient rencontrer les répondants. Suite à ce test, la structure du questionnaire a été modifiée et une question a été ajoutée⁵⁸. La version finale du questionnaire a été accessible aux communes pendant un peu plus de cinq mois⁵⁹.

Tout comme nous avons relevé les limites des données de la DGO4 dans le point précédent, il convient de mentionner les limites de notre questionnaire. Tout d'abord, toutes les communes n'y ont pas répondu. Seule une commune nous a expliqué la raison pour laquelle elle ne l'a pas fait⁶⁰. Ensuite, le questionnaire porte uniquement sur l'année 2012, il ne permet donc pas de connaître les évolutions d'une année à l'autre⁶¹. Enfin, il nous semble que les réponses données à une des questions doivent être prises avec précaution. Nous aborderons ce sujet dans le point suivant.

Néanmoins, 179 communes ont répondu, ce qui représente un taux de réponse d'environ 68%. En outre, ces communes couvrent près de 80% de la population wallonne⁶². A notre connaissance, c'est la première fois que les communes sont interrogées sur ces différentes questions et qu'autant de communes donnent des informations à ce sujet. Outre l'IWEPS⁶³, la DGO4 et le Conseil Supérieur du Logement ont sensibilisé les communes à l'intérêt de notre démarche. Les communes ayant répondu au questionnaire sont reprises dans la carte et le tableau ci-dessous.

⁵⁷ Les trois communes "test" étaient : Dinant, Esneux et Namur.

⁵⁸ Il s'agit de la question suivante : « En 2012, votre commune a-t-elle confié au CPAS la responsabilité de proposer des offres de relogement à des occupants d'un logement considéré comme inhabitable, surpeuplé ou inhabitable et surpeuplé ? ».

⁵⁹ Précisément du 08 juillet au 18 décembre 2013.

⁶⁰ La commune nous a adressé un courrier dans lequel elle indique « *La Commune n'ayant pas été concernée par des cas d'expulsions domiciliaires ordonnées par arrêté du Bourgmestre, n'est pas en mesure de répondre à ce questionnaire* ».

⁶¹ Comme il s'agissait d'une première expérience de collecte de données auprès des communes, sous forme de questionnaire en ligne, nous l'avons volontairement limitée à une année. Pour observer des évolutions sur plusieurs années, il aurait fallu poser, par année, les sept mêmes questions. Cela aurait augmenté la durée de passation du questionnaire et aurait pu diminuer le taux de réponse.

⁶² Le pourcentage de la population couverte est de 79,9%. Ce pourcentage est calculé sur base des chiffres de population au 01/01/2013.

⁶³ L'IWEPS a adressé un second courrier aux communes n'ayant pas répondu aux questions, le 18 septembre 2013.

Carte 1 : Communes ayant répondu au questionnaire

Les 179 communes ayant répondu au questionnaire

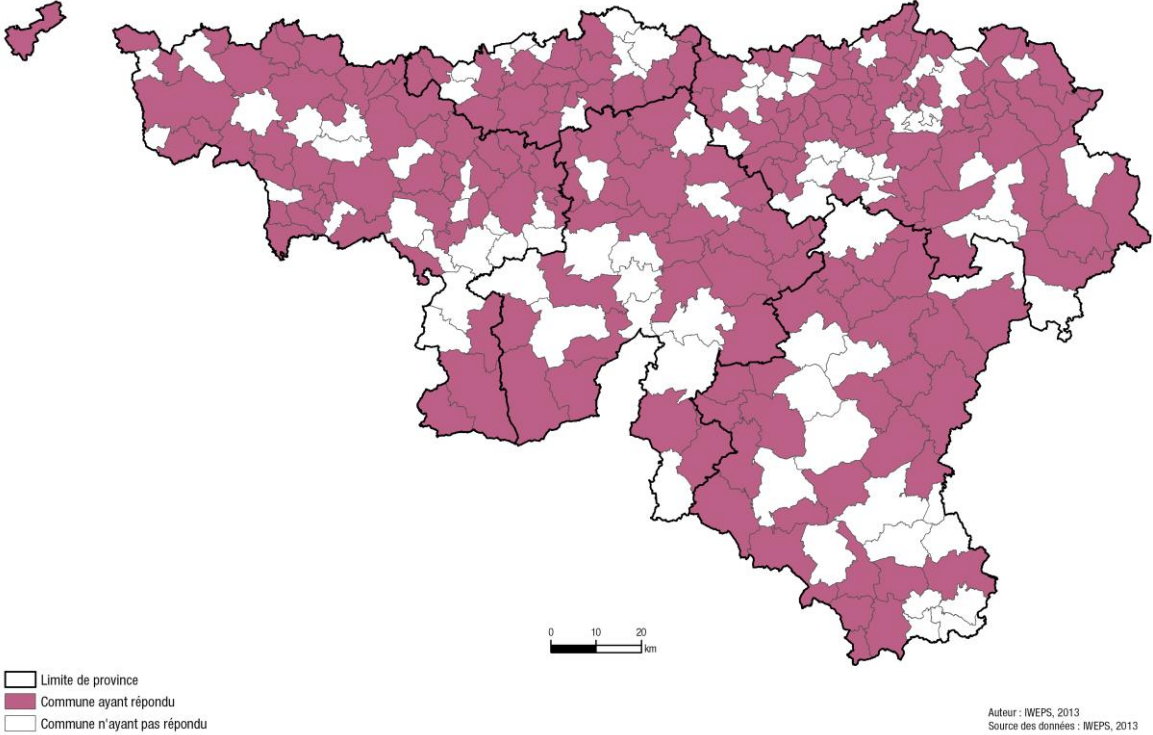


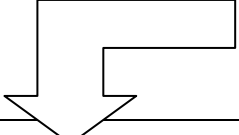
Tableau 2 : Liste des 179 communes ayant répondu au questionnaire de l'WEPS

Aiseau-Presles	Charleroi	Flemalle	La Louvière	Orp-Jauche	Soignies
Amay	Chaumont-Gistoux	Fléron	La Roche	Ottignies-Louvain-La-Neuve	Sombreffe
Amel	Chimay	Fleurus	Lasne	Ouffet	Somme-Leuze
Andenne	Ciney	Flobecq	Les Bons Villers	Oupeye	Soumagne
Ans	Colfontaine	Floreffe	Lessines	Paliseul	Sprimont
Antoing	Comines-Warneton	Florennes	Libin	Pecq	Stoumont
Arlon	Courcelles	Florenville	Liege	Pepinster	Tellin
Assesse	Court-Saint-Etienne	Fontaine L'évêque	Lierneux	Péruwelz	Theux
Ath	Couvin	Fosses-La-Ville	Limbouurg	Perwez	Thimister-Clermont
Awans	Crisnée	Frasnes-Lez-Anvaing	Lincet	Plombières	Tintigny
Aywaille	Dalhem	Froidchapelle	Lobbès	Pont-À-Celles	Tournai
Baelen	Daverdisse	Gedinne	Malmedy	Profondeville	Tubize
Bassenge	Dinant	Gembloux	Manage	Quaregnon	Vaux-Sur-Sure
Bastogne	Dison	Genappe	Manhay	Quevy	Verlaine
Beloil	Doische	Gouvy	Marche-En-Famenne	Quievrain	Verviers
Berloz	Dour	Grâce-Hollogne	Marchin	Raeren	Villers-La-Ville
Bernissart	Ecaussinnes	Grez Doiceau	Meix-Devant-Virton	Ramillies	Villers-Le-Bouillet
Bertogne	Eghezée	Hamois	Modave	Rebecq	Viroinval
Beyne-Heusay	Ellezelles	Hannut	Momignies	Rendeux	Virton
Bievre	Enghien	Havelange	Mons	Rochefort	Visé
Binche	Engis	Hélécine	Mont De L'enclus	Rouvroy	Waimès
Bouillon	Erezée	Herbeumont	Mont-Saint-Guibert	Sainte-Ode	Walhain
Boussu	Erquelinnes	Herstal	Morlanwelz	Saint-Georges-Sur-Meuse	Wanze
Braine-L'alleud	Esneux	Honnelles	Mouscron	Saint-Ghislain	Waremme
Braine-Le-Comte	Etalle	Hotton	Namur	Saint-Nicolas	Wasseiges
Brugelette	Eupen	Houffalize	Neufchâteau	Saint-Vith	Wavre
Brunehaut	Farciennes	Huy	Neupre	Sambreville	Welkenraedt
Büllingen	Fauvillers	Jalhay	Nivelles	Seneffe	Wellin
Burdinne	Ferrières	La Bruyère	Ohey	Seraing	Yvoir
Cerfontaine	Fexhe-Le-Haut-Clocher	La Calamine	Oreye	Silly	

4.3. Analyse des réponses de 179 communes wallonnes

Les données récoltées auprès des 179 communes sont résumées, en partie, dans les deux tableaux ci-dessous. Avant d'interpréter les données, il est important de souligner qu'elles sont collectées auprès des communes pour la première fois. Par conséquent, nous ne disposons pas d'autres données comparatives au cours de différentes périodes.

Tableau 3 : Réponses des 179 communes au questionnaire de l'IWEPS, 2012

	<i>Communes déclarant aucun(e)</i>	<i>Communes déclarant au moins 1</i>	<i>Communes qui ne savent pas</i>	Total des communes
Arrêté d'inhabitabilité	102 (a)	77 (b)	0	179
Arrêté de surpeuplement	144	35	0	179
Arrêté d'inhabitabilité et de surpeuplement	157	21	1	179
Offre de relogement (*)	125	35 (c)	19	179
Expulsion administrative exécutée	154	12 (d)	13 (e)	179

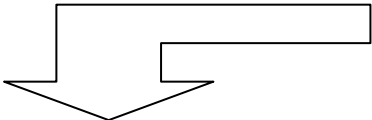
Sources : 179 communes répondantes

Calculs : IWEPS

(*) Offre de relogement ou d'hébergement

A titre d'exemple, il faut lire ce tableau comme suit : 102 communes (a) déclarent n'avoir adopté aucun arrêté d'inhabitabilité, tandis que 77 (b) communes déclarent avoir adopté au moins un arrêté d'inhabitabilité en 2012. Une grande majorité des communes répondantes a adopté aucun arrêté, a proposé aucune offre de relogement et a exécuté aucune expulsion administrative.

Tableau 4 : Données des 179 communes relatives à la procédure d'expulsion administrative, 2012

	<i>Nombre total déclaré par les 179 communes</i>	<i>Nombre le plus élevé déclaré par une commune</i>
Arrêté(s) d'inhabitabilité	570 (f)	91
Arrêté(s) de surpeuplement	263 (g)	46
Arrêté(s) d'inhabitabilité et de surpeuplement	79 (h)	24
Offre(s) de relogement (*)	302 (i)	120 (k)
Expulsion(s) administrative(s) effective(s)	55 (j)	31 (l)

Sources : 179 communes répondantes

Calculs : IWEPS

(*) Offre de relogement ou d'hébergement

Sur base du tableau 4, nous constatons que 912 arrêtés (f+g+h) ont été adoptés en 2012. Certaines communes se démarquent nettement des autres vu la quantité d'arrêtés qu'elles ont adoptés, à elles seules. A titre d'exemple, 17 communes ont adopté près de 76% des arrêtés déclarés (693 sur 912) en 2012. Ces 17 communes sont donc plus susceptibles de mettre à exécution une expulsion domiciliaire. Parmi ces 17 communes, 10 d'entre elles sont agréées pour réaliser des enquêtes de salubrité. Proportionnellement, les communes agréées (10 sur 54)⁶⁴ sont plus enclines à adopter des arrêtés comparativement aux communes non agréées (7 sur 208). Les communes agréées sont autonomes dans la mise en œuvre de la procédure d'enquête de salubrité et ne doivent pas recourir au service salubrité de la Région wallonne. Cette autonomie leur permet une plus grande rapidité d'exécution de la procédure par rapport aux communes non agréées. Ceci pourrait expliquer que proportionnellement les communes agréées adoptent davantage d'arrêtés que les communes non agréées.

⁶⁴ Nous excluons toutefois la commune de Morlanwelz agréée le 28/12/2012, soit à la fin de la période pour laquelle nous avons récolté des données.

Comme le montre le tableau 4, les arrêtés d'inhabitabilité (f) représentent 62,5% de l'ensemble des arrêtés adoptés par les communes (f+g+h)⁶⁵. Les arrêtés d'inhabitabilité sont donc le motif principal conduisant à des expulsions administratives.

55 expulsions administratives sont exécutées (j) en 2012 par 12 communes (tableau 3, d). Ces 12 communes représentent moins de 7% des 179 communes répondantes. L'une des 12 communes a exécuté, à elle seule, 31 expulsions (l). Ce qui signifie que plus de la moitié des expulsions déclarées sont concentrées sur une seule commune⁶⁶.

Sur les 912 arrêtés adoptés (f+g+h), seulement 55 (j) ont abouti à une expulsion domiciliaire, soit 6% des arrêtés. Cette faible proportion pose question pour quatre raisons. Premièrement, seul un recours adressé par les parties concernées peut éventuellement annuler un arrêté prononcé par le bourgmestre⁶⁷. Ces recours sont rares et ne peuvent justifier la faible proportion d'arrêtés aboutissant à des expulsions de ménages⁶⁸. Deuxièmement, 35 communes (tableau 3, c) ont proposé 302 offres de relogement (tableau 4, i). Ces offres sont destinées aux ménages qui vont être expulsés d'un logement⁶⁹. Comment expliquer l'écart entre 302 offres de relogement et 55 expulsions exécutées ? La plupart des ménages visés par une expulsion auraient-ils retrouvé un nouveau logement grâce aux offres qui leur sont proposées ? Troisièmement, sur les 35 communes ayant proposé au moins une offre de relogement (tableau 3, c), seulement 6 d'entre elles déclarent avoir procédé à au moins une expulsion. Quatrièmement, une commune déclare avoir proposé 120 offres de relogement, soit près de 40% des 302 offres déclarées. Cette commune déclare ne pas savoir si elle a procédé ou non à une expulsion. En tout, 13 communes (tableau 3, e) déclarent ne pas savoir si des expulsions ont été exécutées. Nous retenons également d'autres hypothèses pour interpréter la faible proportion d'arrêtés qui aboutit à des expulsions :

- 1) Une part des communes n'a pas divulgué d'information sur le nombre d'expulsions administratives en remplissant notre questionnaire⁷⁰.
- 2) Les expulsions de ménages sont rarement exécutées par les communes à l'échéance fixée⁷¹ ; elles seraient donc reportées.

⁶⁵ Ce pourcentage correspond au rapport entre le nombre d'expulsions administratives déclarées par les communes, soit 55, et l'ensemble des trois types d'arrêtés prononcés par les communes, soit 912 (570 + 263+79).

⁶⁶ A notre demande, l'agent communal qui a rempli le questionnaire nous a confirmé le chiffre de 31 expulsions.

⁶⁷ Ce recours doit être adressé au Gouvernement ou au Conseil d'Etat.

⁶⁸ Nous ne connaissons pas le nombre de recours introduits auprès du Gouvernement wallon. Toutefois, la cellule Salubrité-Logements de la DGO4 nous a confirmé que ces recours sont rares.

⁶⁹ Une proposition de relogement doit être offerte à l'occupant expulsé, au plus tard au moment de l'expulsion, cfr. article 7 § 3 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Signalons que l'arrêté d'exécution relatif au relogement de l'occupant expulsé est entré en vigueur le 1er septembre 2013, cfr. Arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

⁷⁰ On ne peut exclure que des ménages soient expulsés par des communes et n'aient pas trouvé de logement. Ces situations sont-elles renseignées par les communes ? Le courrier adressé par l'IWEPS aux communes précisait que leurs réponses seraient anonymes mais le questionnaire en ligne ne le précisait pas.

⁷¹ Pour rappel, la question adressée aux communes précisait ceci : « les ménages visés sont ceux pour lesquels la commune a procédé à leur expulsion à l'échéance du délai fixé par un arrêté pour quitter leur logement ».

3) L'absence d'une solution de relogement dissuade les communes à expulser les ménages.

4) Les ménages retrouvent eux-mêmes un nouveau logement, avant d'être expulsés par les communes⁷².

Comme l'illustre le graphique ci-dessous, la plupart des communes répondantes (134 sur 179) disposent de logements ou de structures d'hébergement sur leur territoire pour proposer une offre de relogement. 36 communes n'ont pas de logements ou des structures d'hébergement disponibles pour proposer une offre de relogement⁷³. Parmi ces 36 communes, 10 d'entre elles ont confié au CPAS la responsabilité de proposer les offres de relogement. Près de la moitié des communes répondantes (88 sur 179) assument elle-même la responsabilité de proposer une offre de relogement à l'occupant expulsé⁷⁴. Cependant, les communes peuvent confier cette responsabilité aux CPAS, comme c'est le cas d'environ 38 % des communes répondantes (67 sur 179).

⁷² En suivant la logique de cette hypothèse, les communes pourraient considérer qu'elles n'ont pas procédé à des expulsions de ménages, *stricto sensu*.

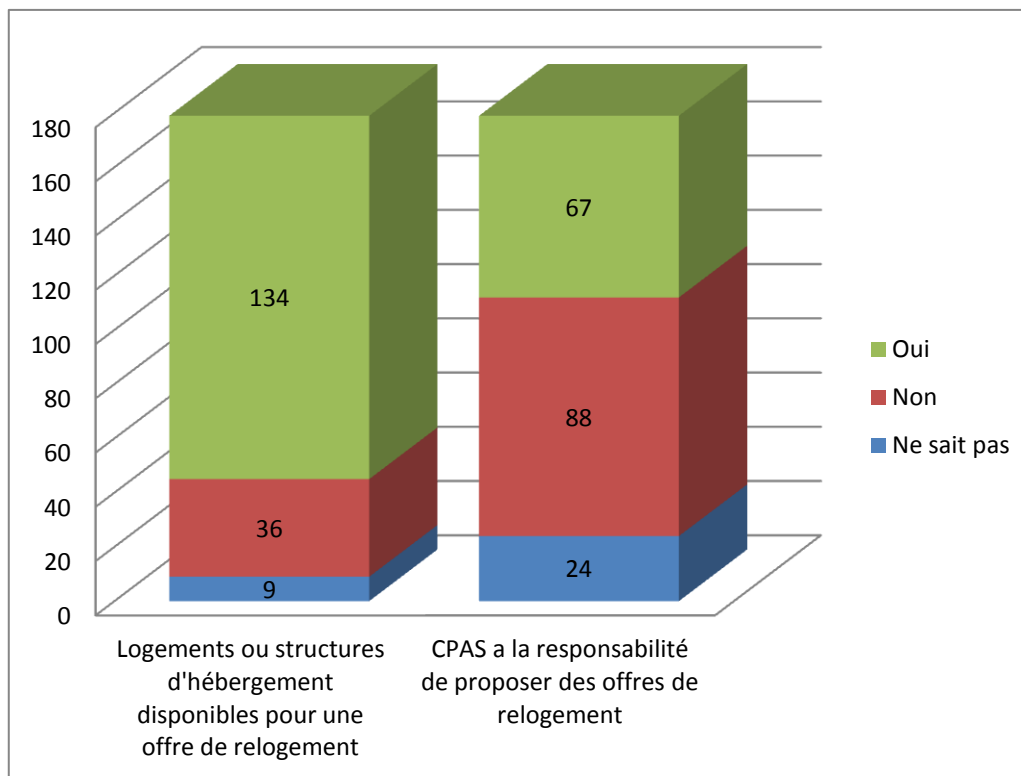
⁷³ Il n'est pas demandé aux communes de préciser quel(s) type(s) de logement(s) ou structures d'hébergement sont à leur disposition.

⁷⁴ L'article 7 du Code wallon du logement et de l'habitat durable précise « Le bourgmestre propose une offre de relogement à l'occupant expulsé, si et seulement si un des logements suivants est disponible:

1. logements de transit;
2. logements donnés en location au C.P.A.S. ou à un organisme à finalité sociale en application de l'article 132;
3. logements pris en gestion par une agence immobilière sociale en application de l'article 193;
4. structures d'hébergement assurées par des organismes agréés (...).

Il ne peut recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédente n'est disponible ».

Graphique 1 : Données relatives à l'offre de relogement dans le cadre des expulsions administratives, 179 communes, 2012



Sources : 179 communes répondantes

Calculs : IWEPS

4.4. Les réponses des 179 communes extrapolées aux 262 communes wallonnes

Dans le point précédent, nous avons analysé les réponses données par 179 communes. Ces dernières représentent environ 68% des communes de Wallonie. En outre, elles couvrent près de 80% de la population wallonne, au 01/01/2013. Enfin, les 179 communes sont suffisamment diversifiées sur base de leurs caractéristiques socioéconomiques. Ces différents éléments nous permettent de d'extrapoler les données collectées aux 262 communes wallonnes.

Pour illustrer la diversité des communes ayant répondu au questionnaire, nous utilisons une typologie⁷⁵ qui classe les communes wallonnes en 14 catégories présentant une certaine homogénéité, sur base d'une batterie d'indicateurs. « Ces catégories de communes se différencient essentiellement par le niveau de vie et le statut socioprofessionnel de la population, le degré d'urbanisation « morphologique » (importance du bâti) et « fonctionnel » (attractivité, centralité), l'importance des activités économiques (industrie, tertiaire, tourisme) et les dynamiques démographiques (soldes naturel et migratoire, degré de vieillissement de la population) »⁷⁶. Les 14 catégories de

⁷⁵ « Typologie socioéconomique des communes », août 2007, p. 64, Dexia.

⁷⁶ « Typologie socioéconomique des communes », op. cit., p. 2.

communes wallonnes sont regroupées en 5 sous-groupes⁷⁷. Les 179 communes sont bien représentées dans les 5 sous-groupes⁷⁸, constitués comme suit :

- 1) les communes résidentielles dont les revenus sont supérieurs à la moyenne régionale avec une faible centralité (53 communes dont 41 ont répondu au questionnaire) ;
- 2) les communes rurales ou semi-rurales avec un degré d'urbanisation inférieur à la moyenne régionale et avec une faible centralité (25 communes dont 21 ont répondu au questionnaire) ;
- 3) les communes dont les activités économiques sont supérieures à la moyenne régionale (39 communes dont 32 ont répondu au questionnaire) ;
- 4) les communes semi-urbaines et d'agglomération dont les revenus sont inférieurs à la moyenne régionale avec une faible centralité (68 communes dont 41 ont répondu au questionnaire) ;
- 5) les communes « centres » ayant une centralité supérieure à la moyenne régionale (77 communes dont 44 ont répondu au questionnaire)⁷⁹.

Jusqu'à présent, cette typologie est une référence dans les travaux scientifiques wallons, même si elle date de 2007⁸⁰. Cette typologie nous sert également pour réaliser des extrapolations, dont les résultats sont présentés en partie dans le tableau ci-dessous⁸¹.

⁷⁷ Pour constituer les sous-groupes, la méthode recherche « *le meilleur compromis possible entre un nombre raisonnable de catégories de communes et le maintien de la plus grande homogénéité au sein de chacune d'elles* », op. cit., p. 2.

⁷⁸ Nous n'avons pas utilisé les 14 catégories de communes. Dans 12 catégories, nous avons plus de communes ayant répondu au questionnaire que de communes n'y ayant pas répondu. Dans 2 catégories, nous avons plus de communes n'ayant pas répondu au questionnaire. Il s'agit des "communes résidentielles à niveau de revenus élevés", et des "communes rurales à dominante agricole et à faible activité touristique".

⁷⁹ En annexe, un tableau détaille les communes wallonnes ayant répondu au questionnaire de l'IWEPS des autres communes n'y ayant pas répondu sur base de cette typologie socio-économique.

⁸⁰ A titre d'exemple, une typologie de l'IWEPS a été réalisée récemment pour le projet « indicateurs de bien-être » au niveau communal. Elle mettait à jour certains chiffres de la typologie de 2007, tout en ajoutant des variables d'accessibilité spatiale et d'accès aux droits fondamentaux. Par ailleurs, la typologie de 2007 a utilisé 150 variables pour catégoriser les communes. Ces variables provenaient de sources variées et notamment du recensement de 2001 pour lequel une enquête exhaustive était organisée. Il nous paraît difficile de réaliser une typologie aussi aboutie vu l'arrêt des recensements et le passage au census. Pour connaître les différences entre le recensement et le census, nous renvoyons le lecteur vers le site de la Direction générale Statistique http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/recensement/Census2011/

⁸¹ L'extrapolation est basée sur la typologie socioéconomique des communes. Les 5 sous-groupes de communes ont servi à constituer des classes. Les 262 communes ont donc été réparties dans ces 5 sous-groupes. Dans chaque sous-groupes, pour chaque variable, nous avons divisé l'effectif total des communes par l'effectif des communes ayant répondu à la question. Chaque commune répondante avait donc une valeur, un "poids" relatif à la variable. Ensuite, nous avons multiplié ce poids par la réponse fournie par la commune, pour chaque variable.

Tableau 5 : Estimation du nombre d'arrêtés d'inhabitabilité, d'arrêtés de surpeuplement, d'arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement, d'offres de relogement et d'expulsions administratives dans les 262 communes, en 2012

Variables	Nombre total	Borne inférieure de l'IC unilatéral à 95 % pour la somme⁸²	Borne supérieure de l'IC unilatéral à 95 % pour la somme
Arrêtés d'inhabitabilité	716	576	856
Arrêtés de surpeuplement	302	236	368
Arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement	101	73	129
Offres de relogement	388	233	543
Expulsions administratives	73	39	105

Source : 179 communes Calcul : IWEPS

Nous estimons qu'en 2012, les 262 communes ont prononcé 1.119 arrêtés, dont 716 arrêtés d'inhabitabilité, 302 arrêtés de surpeuplement, 101 arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement. Les 262 communes auraient procédé à 73 expulsions de logement et proposé 388 offres de relogement⁸³.

A côté de cette première méthode, nous avons adopté une approche alternative qui consiste à extrapoler l'information des 179 communes, représentant près de 80 % de la population wallonne, aux 83 communes n'ayant pas répondu au questionnaire. Le résultat de cette approche alternative consolide les valeurs calculées selon la première méthode. A titre d'exemple, 179 communes ont adopté 570 arrêtés d'inhabitabilité (voir tableau 3, page 33). Si on extrapole ce nombre aux 83 communes, on obtient au total 713 arrêtés d'inhabitabilité adoptés par l'ensemble des communes wallonnes en 2012⁸⁴. Ce nombre est presque similaire aux 716 arrêtés d'inhabitabilité obtenus selon notre première méthode.

⁸² L'intervalle de confiance (IC) est constitué des valeurs qui ne sont pas statistiquement significativement différentes du résultat observé. L'intervalle de confiance à 95% est un intervalle de valeurs qui a 95% de chance de contenir la vraie valeur du paramètre estimé. Les bornes supérieures et inférieures sont les valeurs les plus éloignées du résultat qui ne lui sont pas statistiquement différentes.

⁸³ Il s'agit bien d'estimations pour lesquelles les intervalles de confiance sont grands. Seule une collecte d'indicateurs auprès des 262 communes permettrait d'affiner l'analyse.

⁸⁴ Les 713 arrêtés d'inhabitabilité sont calculés de la façon suivante : nombre d'arrêtés d'inhabitabilité adopté par les 179 communes (570), divisé par leur poids dans la population wallonne (80), multiplié par 100.

Tableau 6 : Estimation de la proportion des communes qui confient au CPAS la responsabilité de proposer des offres de logement et de la proportion de communes qui ont des logements ou des structures d'hébergement disponibles sur leur territoire, en 2012, pour les 262 communes

	Le CPAS a-t-il la responsabilité de proposer des offres de logement ?	La commune a-t-elle des logements ou des structures d'hébergement disponibles sur son territoire ?
Oui	41 %	78 %
Non	59 %	22 %

Source : 179 communes Calcul : IWEPS

En 2012, nous estimons qu'environ six communes sur dix ne confient pas au CPAS la responsabilité de proposer des offres tandis que les autres communes confient cette responsabilité aux CPAS. Nous estimons que plus de trois quart des communes ont des logements ou des structures d'hébergement disponibles sur leur territoire pour proposer une offre de logement à des occupants expulsés⁸⁵.

⁸⁵ Pour rappel, la plus importante révision du Code wallon du logement et de l'habitat durable a été promulguée en 2012, soit l'année de collecte de nos données. L'obligation de logement en cas d'expulsion est une des innovations de cette révision. Il serait donc utile de collecter des données pour des années ultérieures.

5. Les expulsions judiciaires : présentation et analyse de données quantitatives

5.1. Les chambres d'arrondissements des huissiers de justice

Dans les points précédents, nous nous sommes intéressés aux expulsions administratives. A présent, nous abordons les expulsions judiciaires. Le nombre de personnes expulsées suite à une décision de justice est une des premières statistiques demandées par de nombreux acteurs. Les huissiers de justice sont les seuls à savoir combien de personnes ont été effectivement expulsées sur un territoire donné ; ce sont eux qui exécutent les jugements d'expulsion.

Dans un premier temps, nous nous sommes adressés à la Chambre nationale des huissiers de justice⁸⁶ pour demander si elle disposait de données chiffrées sur les expulsions pour la Wallonie. La Chambre nationale, qui ne collecte pas ce type d'information, nous a orientés vers les 12 chambres d'arrondissements des huissiers de justice⁸⁷.

Dans un second temps, l'IWEPS a adressé un courrier aux Syndics-Présidents des 12 chambres d'arrondissements existantes en Wallonie. Une seule statistique leur était demandée, à savoir le nombre d'expulsions domiciliaires effectuées dans leur arrondissement judiciaire. Idéalement, nous souhaitons ces données par année depuis 2005 jusque 2012⁸⁸. Si une collecte sur huit années s'avérait problématique, nous nous contentions des trois dernières années disponibles. Les chambres d'arrondissements n'ont aucune obligation de collecte de données en la matière. La pertinence de cette collecte est laissée à l'appréciation de chaque chambre d'arrondissement.

Six chambres d'arrondissements d'huissiers de justice sur les douze nous ont transmis le nombre d'expulsions exécutées ces trois dernières années, comme l'illustre le tableau ci-dessous. Cinq autres chambres d'arrondissements ont déclaré qu'elles ne collectaient pas de données en la matière. Il s'agit des chambres d'arrondissements d'Arlon, de Charleroi, de Dinant, de Huy, de Mons. Enfin, le Syndic-Président de Tournai n'a pas donné de suite à notre demande.

⁸⁶ Au niveau national, la profession d'huissier de justice est représentée par la Chambre nationale qui est formée par tous les huissiers de justice du pays. Dans chaque arrondissement judiciaire se trouve le siège de la chambre d'arrondissement des huissiers de justice. Elle est composée de tous les huissiers de justice de l'arrondissement concerné.

⁸⁷ Depuis le 1er avril 2014, la Wallonie compte 6 arrondissements judiciaires organisés sur la base des limites territoriales des 5 provinces, à l'exception de l'arrondissement judiciaire d'Eupen. Ces 6 arrondissements ont remplacé les 12 arrondissements existants jusqu'en 2013, l'année à laquelle nous avons adressé notre demande aux 12 Syndics-Présidents.

⁸⁸ Pour rappel, la convention signée entre le Ministre Nollet et l'IWEPS mentionnait explicitement « quantifier la nature et l'évolution des expulsions (depuis 2005) ».

Tableau 7 : Nombre d'expulsions domiciliaires exécutées par année, par arrondissement judiciaire

Arrondissements judiciaires	Années		
	2010	2011	2012
Arlon	Données non collectées	Données non collectées	Données non collectées
Charleroi	Données non collectées	Données non collectées	Données non collectées
Dinant	Données non collectées	Données non collectées	Données non collectées
Huy	Données non collectées	Données non collectées	Données non collectées
Liège	194	276	296
Marche-en-Famenne	10	24	17
Mons	Données non collectées	Données non collectées	Données non collectées
Namur	88	46*	93
Neufchâteau*	14	10	25
Nivelles	153	138	128
Tournai	Pas de réponse	Pas de réponse	Pas de réponse
Verviers*	76	61	57

Sources : Syndic-Présidents des chambres d'arrondissements des huissiers de justice

Certaines précisions doivent être apportées par rapport aux données reprises dans le tableau. Dans l'arrondissement judiciaire de Namur, les données de l'année 2011 portent uniquement sur les mois de juillet à décembre. A Neufchâteau, il faut préciser que les chiffres incluent les expulsions "pro forma", c'est-à-dire celles où les parties condamnées ont déjà quitté les lieux avant la venue des huissiers. Dans l'arrondissement judiciaire de Verviers, les données concernent 6 études d'huissiers de justice sur les 14 existantes. Sur base de ces données, il est difficile de savoir combien d'expulsions ont été mises à exécution en Wallonie⁸⁹. Les informations sont trop parcellaires. Dès lors, il convient d'exploiter d'autres sources d'informations pour préciser les différentes étapes pouvant conduire à une expulsion. Les principales sources exploitées sont présentées dans les points suivants : les Agences Immobilières Sociales, les Sociétés de Logement de Service Public, les cantons judiciaires.

5.2. Les Agences Immobilières Sociales

Dans ce point, nous présentons l'analyse de données demandées aux 28 Agences Immobilières Sociales existantes en Wallonie (AIS). Ces données renseignent sur certaines étapes de la procédure d'expulsion judiciaire (requêtes et citations introduites, jugement rendu, jugements exécutés). Nous montrons leurs apports et limites dans le cadre de notre étude.

⁸⁹ Les arrondissements judiciaires pour lesquels nous n'avons pas de données sont trop nombreux pour envisager des inférences.

Les AIS sont des ASBL agréées et subsidiées par la Région Wallonne. Elles agissent comme intermédiaires entre les propriétaires bailleurs et les candidats locataires à la recherche d'un logement. Elles concluent des mandats de gestion ou des contrats de location avec des propriétaires publics et privés en leur garantissant une régularité du paiement du loyer⁹⁰. Si des travaux s'avèrent nécessaires, elles remettent le bien loué en l'état à la fin de la période de location ou de gestion. Elles sélectionnent des candidats⁹¹ locataires ayant de faibles revenus et mettent à disposition des logements en vue de répondre aux demandes. En 2012, un peu plus de 4.000 logements ont été loués via une agence immobilière sociale. Cela représente une faible proportion du nombre de logements loués par l'ensemble des bailleurs "sociaux". Il est intéressant de choisir un bailleur social ayant peu de logements loués, comme les AIS, et un bailleur social ayant beaucoup de logements loués, comme les Sociétés de Logement de Service Public, présentées dans le point suivant.

Dans leurs missions, chaque AIS « *développe une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement (...)* »⁹². En tant que gestionnaire de logements, les AIS peuvent introduire une action en justice de paix visant à condamner des locataires à payer des arriérés de loyer et à autoriser leur expulsion, le cas échéant.

Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie⁹³ (FLW) conseille, contrôle, coordonne et finance les AIS. Il élabore le canevas des rapports d'activités annuels des AIS. Ces rapports contiennent de nombreuses informations sur l'accomplissement des missions des AIS. Dans un premier temps, nous nous sommes adressés au FLW pour demander si des indicateurs relatifs aux expulsions judiciaires étaient repris dans ces rapports d'activités. Malheureusement, aucune information statistique sur les expulsions n'est prévue, ni dans le canevas du rapport d'activités, ni dans les autres rapports⁹⁴ transmis par les AIS au FLW. Dans un second temps, nous nous sommes adressés à l'ensemble des AIS et leur avons demandé 3 statistiques :

1. le nombre de requêtes et citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires ;
2. le nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix ;
3. le nombre de jugements d'expulsions exécutés par un huissier de justice.

A notre connaissance, c'est la première fois que ces données sont demandées aux AIS. Le Conseil Supérieur du Logement a sensibilisé les AIS à notre demande. 12 AIS sur les 28 y ont répondu. Nous ne savons pas pourquoi la majorité des AIS n'ont

⁹⁰ Même si des locataires ne paient pas leur loyer à temps ou s'ils cumulent des impayés.

⁹¹ Les candidats ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable. En outre, il s'agit de ménage ou de personne à revenus précaires ou modestes dont les revenus imposables ne dépassent pas 27.400 euros pour une personne seule ou 34.200 euros pour les personnes vivant habituellement ensemble. Ces montants sont majorés de 2.500 euros par enfant à charge. Ce sont les montants au 01/01/2014.

⁹² Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, art. 10 § 1^{er}.

⁹³ Les missions du Fonds du Logement sont définies par l'article 179 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

⁹⁴ Nous pensons au rapport social et au rapport financier établis suivant les modèles déterminés par le FLW ; voir Arrêté du Gouvernement wallon précité, art. 5 § 2.

pas donné suite à notre demande⁹⁵. Le tableau ci-dessous répartit les AIS selon qu'elles ont répondu ou non à notre demande.

Tableau 8 : Répartition des AIS en fonction de la transmission de statistiques à l'IWEPS

AIS ayant transmis des statistiques à l'IWEPS	
1. Basse Meuse (4040 HERSTAL)	2. Logicentre (7100 LA LOUVIERE)
3. Baye (4280 HANNUT)	4. Mons Logement (7000 MONS)
5. Gestion Logement Gembloux-Fosses (4060 TAMINES)	6. Nord Luxembourg (6900 MARLOIE)
7. Haute Ardenne (4960 MALMEDY)	8. Pays de Huy (4500 HUY) ⁹⁶
9. Logement Gestion Lo.G.D.Phi (5500 DINANT)	10. Pro Loger (6183 TRAZEGNIES)
11. Logeo (4800 VERVIERS)	12. Wohnraum Für Alle (4780 SAINT-VITH)
AIS n'ayant pas transmis de statistiques à l'IWEPS	
1. Abem (7130 BINCHE)	2. Liège Logement (4000 LIEGE)
3. Brabant Wallon (1300 WAVRE)	4. Logesud (6700 ARLON)
5. Centre Ardenne (6840 NEUFCHATEAU)	6. Mouscron Logement (7700 MOUSCRON)
7. Charleroi Logement (6000 CHARLEROI)	8. Ourthe Amblève (4920 AYWAILLE)
9. Des Rivières (7330 SAINT-GHISLAIN)	10. Promo-Logement (7060 SOIGNIES)
11. De Seraing (4102 OUGREE)	12. Sambre Logement (6200 CHATELET)
13. Gestion logement Andenne Ciney (5300 ANDENNE)	14. Sud Hainaut (6500 BEAUMONT) ⁹⁷
15. Gestion Logement Namur (5000 NAMUR)	16. Tournai Logement ASBL (7500 TOURNAI)

Les 12 AIS ont communiqué leurs données principalement pour les années 2010 à 2012, soit parce qu'elles n'existaient pas avant 2010, soit parce qu'elles ne disposaient pas de données avant l'année 2010. Après sélection, ce sont donc les données de 9 AIS⁹⁸ que nous présentons dans le tableau ci-dessous.

⁹⁵ Une AIS nous a déclaré ne pas être en mesure de répondre compte tenu de leur quantité de travail. Une autre AIS était agréée durant la période de l'enquête mais elle n'était pas encore en activité. Une troisième AIS nous a signalé que seule des procédures en conciliation avaient été engagées à l'égard de locataire

⁹⁶ L'AIS de Huy a vu le jour en 2009. Elle nous a transmis notamment : le nombre d'audiences en conciliation pour validation de renon locatif, le nombre de requêtes en règlement collectif de dettes, le nombre de requêtes en désignation de curateur en succession vacante. Nous n'avons pas retenu ces différents chiffres dans le tableau de la page suivante.

⁹⁷ L'AIS Sud Hainaut était agréée durant la période de l'enquête mais elle n'était pas encore en activité.

⁹⁸ L'AIS Gestion Logement Gembloux-Fosses n'a pas ventilé ses données par année. L'AIS Haute Ardenne est active depuis fin décembre 2009. Depuis, elle a uniquement réalisé des conciliations en justice de Paix sur la période de l'enquête. L'AIS Basse Meuse est opérationnelle depuis le 27/02/12.

Tableau 9 : Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire, pour 9 AIS, de 2010 à 2102

Type de données	Années		
	2010	2011	2012
Nombre de requêtes et citations introduites (a)	55	42	68
Nombre de jugements d'expulsion rendus (b)	50	43	59
Nombre de jugements d'expulsions exécutés (c)	19	15	19
<i>Pourcentage de requête et citations introduites aboutissant des jugements d'expulsion (b/a)*100</i>	90,9%	102%	86,8%
<i>Pourcentage de jugements d'expulsion rendus aboutissant à l'exécution d'expulsions (c/b)*100</i>	38%	34,8%	32,2%
<i>Pourcentage de requêtes et citations introduites aboutissant à l'exécution d'expulsions (c/a)*100</i>	34,5%	35,7%	27,9%

Sources : 9 AIS répondantes

Calculs : IWEPS

A titre d'exemple, il faut lire ce tableau comme suit : 55 requêtes et citations visant l'expulsion de locataires ont été introduites en justice de paix en 2010. Seul six AIS sur les neuf ont introduit au moins une requête ou citation de ce type.

La plupart des requêtes et citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires, durant une année, n'aboutissent pas à l'exécution d'une expulsion, la même année. Signalons cependant que des requêtes introduites une année peuvent aboutir à un jugement d'expulsion l'année suivante. C'est ce qui explique le nombre plus élevé de jugements d'expulsion rendus en 2011 par rapport aux demandes introduites cette année-là. De même, rien ne s'oppose à ce que des jugements d'expulsion rendus une année soient mis à exécution l'année suivante. En moyenne, deux tiers des demandes introduites n'aboutissent pas à l'exécution d'expulsions.

Les AIS obtiennent généralement des jugements les autorisant à expulser les locataires mais elles n'en exécutent qu'une minorité. Cela peut s'expliquer en raison de la procédure judiciaire. Si les locataires sont absents à l'audience⁹⁹, ce qui est généralement le cas, et que le jugement n'a pas été signifié¹⁰⁰ après un an, le bailleur doit demander qu'un nouveau jugement soit rendu. Nous pensons toutefois que cinq hypothèses principales expliquent que des jugements d'expulsion ne soient pas exécutés par un huissier de justice. Ces cinq hypothèses sont présentées synthétiquement puis développées ci-dessous.

⁹⁹ On parle dans ce cas de jugements rendus par défaut.

¹⁰⁰ Pour qu'un jugement puisse être exécuté, il doit être porté à la connaissance des parties condamnées. A la demande des bailleurs, les huissiers de justice ont pour mission de signifier le jugement aux locataires.

Faire exécuter un jugement d'expulsion représente un coût qui est généralement supporté par le bailleur. Les SLSP minimisent ce coût en ne mettant pas à exécution les jugements d'expulsion.

- 1) Certains locataires visés par un jugement d'expulsion quittent le bien avant la mise à exécution du jugement.
- 2) Le jugement d'expulsion est utilisé par des bailleurs comme un moyen de pression à l'égard du locataire pour obtenir le paiement des sommes dues ou/et leur départ du bien avant la mise à exécution du jugement (voir dans le Volet qualitatif du présent rapport, sous le titre *Le sens attribué au jugement et à l'expulsion*, le point *Le jugement d'expulsion comme moyen de pression*).
- 3) L'intervention financière des CPAS supporterait une partie ou la totalité de sommes dues par des locataires.
- 4) L'accompagnement social mis en place par les bailleurs permettrait de récupérer une partie ou la totalité des sommes dues par des locataires.

Faire exécuter un jugement d'expulsion représente un coût qui est généralement supporté par les AIS. Les frais d'avocat, d'huissiers de justice, de déménagement et d'autres frais liés à l'expulsion sont avancés par les bailleurs. Tous ces frais peuvent être légalement récupérés, y compris les frais d'avocat via l'indemnité de procédure. Dans la pratique, lorsque des locataires sont expulsés de leur logement, les AIS récupèrent rarement les sommes qu'elles ont avancées¹⁰¹. On peut supposer que les AIS ont intérêt à conclure des accords avec leurs locataires pour éviter les frais liés aux expulsions effectives des locataires. Parmi ces accords, plusieurs plans d'apurement peuvent être convenus avec les locataires ayant des impayés de loyers. Si ces derniers respectent leur plan d'apurement, la procédure d'expulsion peut être interrompue à tout moment. Un plan d'apurement peut encore être négocié le jour où l'huissier se présente chez le locataire pour l'expulser. Dans ce cas, l'exécution du jugement par l'huissier se limite à récupérer les sommes dues par le locataire¹⁰². Les jugements rendus seraient dès lors utilisés comme outil de pression auprès des locataires pour qu'ils résorbent leurs dettes. Ce mode d'action est justifié par le fait que les bailleurs publics doivent privilégier l'accès au logement à des ménages ayant de faibles revenus¹⁰³ et ceux-ci sont rarement saisissables. Les AIS minimisent ainsi les coûts liés aux expulsions.

Les AIS peuvent également convenir avec leurs locataires d'abandonner volontairement leur logement¹⁰⁴ plutôt que de mettre à exécution l'expulsion. Cette

¹⁰¹ C'est en partie lié aux seuils des montants insaisissables fixés par arrêté royal dans le Code judiciaire, voir article 1409. A titre d'exemple les revenus de remplacement inférieur à 1.069 euros ne peuvent être saisis. Ce seuil est augmenté de 66 euros par enfant à charge. Ce sont les montants au 01/01/2014.

¹⁰² Le montant des sommes à récupérer est laissé à la libre appréciation du bailleur.

¹⁰³ A cet égard, l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 introduit un changement par rapport au précédent AGW du 23 septembre 2004. Désormais, l'AIS est autorisée à mettre à disposition de ménages à revenus moyens, 10 % des logements qu'elle a pris en gestion, dans certaines communes (voir l'article 10 § 4, de l'Arrêté précité).

¹⁰⁴ Les juges de paix condamnent les locataires à quitter les lieux volontairement dans un délai d'un mois, en règle générale. Si le locataire ne s'exécute pas dans le délai prévu, le bailleur est autorisé à expulser le locataire, moyennant l'intervention d'un huissier de justice.

option n'est toutefois envisageable pour le locataire que s'il a une autre possibilité de logement.

Certains bailleurs considèrent la procédure judiciaire comme un levier de changement vis-à-vis de locataires. Des bailleurs utilisent ainsi le jugement d'expulsion comme moyen de pression pour obtenir un accord du locataire. Cet accord peut porter sur le remboursement des sommes dues ou/et le départ du locataire, sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir l'huissier. Le bailleur évite ainsi la mise à exécution du jugement d'expulsion.

Lorsque des jugements d'expulsion sont rendus pour motifs d'arriérés de loyer(s) ou de charge(s), les parties concernées peuvent solliciter une aide financière auprès du CPAS compétent. Moyennant certaines conditions, des CPAS acceptent de payer en tout ou en partie des arriérés de loyer aux bailleurs. Dans ce cas, la procédure d'expulsion est suspendue ou annulée. L'intervention des CPAS peut également expliquer que certains jugements d'expulsion ne soient pas exécutés.

Comme nous l'avons déjà mentionné, les AIS développent une pédagogie de "l'habiter"¹⁰⁵ qui implique notamment la fréquence de paiement du loyer. Du fait de leurs missions, les AIS doivent garantir un accompagnement social régulier visant à réinsérer socialement leurs locataires¹⁰⁶. Nous faisons l'hypothèse que l'accompagnement social permettrait de récupérer une partie ou la totalité des sommes dues par des locataires. Il limiterait ainsi les expulsions de locataires. Toutefois, nous ne pouvons pas démontrer statistiquement cette hypothèse. A ce jour, aucun indicateur ne mesure les effets potentiels de l'accompagnement social. En outre, quel que soit la qualité de l'accompagnement social mis en œuvre, celui-ci ne peut résoudre à lui seul la problématique des arriérés de loyer. Enfin, signalons qu'un accompagnement social comporte des limites face aux situations de certains locataires où la marge de manœuvre est plus restreinte, citons par exemple ceux sous administration provisoire de biens ou en règlement collectif de dettes¹⁰⁷.

Les données que nous avons récoltées portent sur des étapes précises de la phase judiciaire. Ces étapes s'inscrivent dans un cadre légal qui est commun à tous, même si chaque bailleur dispose d'une marge de manœuvre pour passer d'une étape à l'autre. Mais qu'en est-il avant qu'une action soit introduite en justice de paix ? Notre étude n'a pas permis de collecter les données statistiques sur cette phase "pré-judiciaire" qui n'est pas encadrée légalement. Dès lors, les modalités d'action des bailleurs peuvent être plus diversifiées. Quoi qu'il en soit, toute expulsion mise à exécution préoccupe les AIS ; elle pourrait être interprétée comme un échec des dispositifs mis en place pour assurer le droit au logement de leurs locataires.

¹⁰⁵ L'Arrêté du Gouvernement wallon précité, plus précisément l'art. 10. § 1^{er}, stipule : « *L'agence immobilière sociale développe une pédagogie de l'habiter englobant la fréquence de paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, notamment au niveau énergétique, le respect de l'environnement humain et physique* ».

¹⁰⁶ « *L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social régulier visant à la réinsertion sociale de ses locataires* ». Arrêté du Gouvernement wallon précité, art. 10 § 1^{er}.

¹⁰⁷ Soulignons que la procédure en règlement collectif de dettes n'interrompt pas la procédure d'expulsion lorsque le jugement est rendu.

5.3. Les Sociétés de Logement de Service Public

Dans ce point, nous présentons l'analyse de données demandées aux 64 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) existantes en Wallonie au moment de la réalisation de l'étude. Ces données renseignent sur certaines étapes de la procédure d'expulsion judiciaire. Nous montrons leurs intérêts et limites dans le cadre de notre étude.

Les SLSP sont des bailleurs¹⁰⁸ qui gèrent le plus grand parc immobilier de Wallonie ; il est estimé à 101.000 logements en 2013. Près de 97.000 logements étaient loués au 31/12/2012. Les logements sociaux constituent la majorité de ce parc immobilier¹⁰⁹. Les logements sociaux¹¹⁰ sont destinés à des ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou de revenus moyens¹¹¹. Les sociétés de logement ont notamment pour missions¹¹² la mise en location de logements sociaux mais aussi l'accompagnement social des locataires.

Les SLSP sont agréées, conseillées et contrôlées par la Société Wallonne du Logement (SWL). Dans le cadre de ses missions¹¹³, la SWL dispose d'outils de gestion de données relatives aux candidats locataires, aux locataires et aux logements des 64 SLSP. La SWL collecte annuellement des données comptables et des indicateurs de gestion auprès des SLSP. Dans un premier temps, nous nous sommes adressés à la SWL pour demander si elle disposait de données chiffrées sur les expulsions pour les SLSP. Toutefois, aucun indicateur de gestion n'est suffisamment précis pour renseigner sur les étapes pouvant mener à une expulsion judiciaire¹¹⁴.

Parmi les indicateurs de gestion, l'un porte sur « les locataires sous procédure judiciaire en pourcentage du nombre de locataires sociaux ». Ce ratio permet de déterminer sommairement le pourcentage des créances pour lesquelles le conseil d'administration d'une SLSP s'est engagé dans une procédure judiciaire. Mais il ne permet pas de savoir pour quel motif cette procédure a été engagée. Un autre indicateur de gestion porte sur le nombre d'expulsions prononcées et le nombre

¹⁰⁸ Une SLSP est une personne morale de droit public (CWLHD, art 130 §1^{er})

¹⁰⁹ Les sociétés de logement de service public gèrent et mettent en location six types de logement : les logements sociaux, les logements à loyer d'équilibre, les logements moyens, les logements d'insertion, les logements de transit et les logements étudiants.

¹¹⁰ Est considéré comme logement social : "le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens lors de leur entrée dans les lieux", Code wallon du logement et de l'habitat durable, Art. 1er, alinéa 9.

¹¹¹ La première condition pour louer un logement social est de ne pas dépasser un plafond de revenus annuels imposables. Les différents types de ménage (en état de précarité, à revenus modestes, à revenus moyens et les autres) sont chacun définis en fonction d'un montant maximum de revenus imposables. Les montants maximum varient selon la composition du ménage. Ces montants sont calculés avant que les locataires puissent accéder à un logement social mais aussi annuellement lorsqu'ils l'occupent.

¹¹² Leurs missions sont définies à l'article 131 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

¹¹³ La SWL exerce ses missions selon les orientations définies dans le Code wallon du Logement (art. 86 à 129) et dans le Contrat de gestion conclu avec le Gouvernement Wallon. Ce contrat couvre une période de 5 ans.

¹¹⁴ Parmi les étapes, citons : la requête ou citation introduite en justice de paix visant l'expulsion de locataires ; les jugements d'expulsion rendus en justice de paix ; les jugements d'expulsions signifiés par huissiers de justice ; les jugements d'expulsions exécutés par huissiers de justice.

d'expulsions exécutées par les SLSP¹¹⁵. La SWL nous a transmis cette information par SLSP, par année, de 2009 à 2011¹¹⁶. En raison de l'imprécision de la définition de cet indicateur et de certaines valeurs incohérentes, nous ne les utilisons pas dans notre étude. L'analyse des données révèle que des SLSP ont plus d'expulsions exécutées que d'expulsions prononcées certaines années. Or, ce devrait être l'inverse, pour autant que les expulsions prononcées signifient des jugements d'expulsions rendus par des juges de paix et que les expulsions exécutées signifient des expulsions exécutées par des huissiers. Comme signalé précédemment, rien ne s'oppose à ce qu'un jugement d'expulsion prononcé une année soit exécuté l'année suivante¹¹⁷. Cependant, les valeurs mentionnées ne peuvent pas toutes se justifier par un report d'années antérieures¹¹⁸. Nous devrions disposer de données sur une période plus longue pour pouvoir retracer les évolutions.

Pour combler cette lacune, dans un second temps, nous nous sommes adressés à l'ensemble des SLSP en leur demandant quatre statistiques :

- 1) le nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires ;
- 2) le nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix ;
- 3) le nombre de jugements d'expulsions signifiés par huissiers de justice ;
- 4) le nombre de jugements d'expulsions exécutés par huissiers de justice¹¹⁹.

42 SLSP sur les 64 y ont répondu. Certaines SLSP nous signalent qu'elles ne sont pas en mesure de nous livrer des informations fiables étant donné qu'aucune statistique n'a été tenue à ce sujet¹²⁰. Le tableau ci-dessous mentionne les SLSP ayant transmis des statistiques à l'IWEPS et celles qui ne les ont pas transmises¹²¹.

¹¹⁵ Rappelons qu'en tant que bailleurs, les SLSP peuvent introduire une action en justice de paix visant à obtenir un jugement d'expulsion.

¹¹⁶ Lors de notre demande de données à la SWL, la dernière année disponible était 2011.

¹¹⁷ La grande majorité des jugements en matière de bail à loyer sont rendus par défaut (parce que les locataires ne se présentent pas à l'audience). Dans ce cas, le bailleur dispose d'un délai d'un an pour faire exécuter le jugement à partir de la date où le jugement est rendu. Si le bailleur n'exécute pas le jugement dans ce délai d'un an, il doit demander un nouveau jugement.

¹¹⁸ Nous pensons par exemple à des SLSP qui n'ont aucune expulsion prononcée durant les trois ans mais qui ont des expulsions exécutées.

¹¹⁹ A notre connaissance, c'est la première fois que ces données sont demandées aux SLSP. Le Conseil Supérieur du Logement ainsi que la Société Wallonne du Logement ont sensibilisé les SLSP à l'intérêt de notre demande.

¹²⁰ A titre d'exemple, un Directeur-Gérant d'une SLSP nous signale avoir repris la SLSP sans historique statistique. Dans cette SLSP, l'équipe restreinte en place ne lui permettait pas de monopoliser une personne pour faire ces recherches d'informations.

¹²¹ Des entretiens ont également été réalisés auprès de 4 SLSP : Centr'Habitat, La Famenoise, Le Foyer de la Région de Fléron, Le Foyer Jambois.

Tableau 10 : Répartition des SLSP en fonction de la transmission de statistiques à l'IWEPS

SLSP ayant transmis des statistiques à l'IWEPS	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ardenne et Lesse 2. BH-P Logements 3. Cité des Couteliers 4. Dinantaise 5. Famennoise 6. Foyer Centre Ardenne 7. Foyer Cinacien 8. Foyer de la Région de Fléron 9. Foyer Jambois et extensions 10. Foyer Malmédien 11. Foyer Namurois 12. Foyer Taminois et ses extensions 13. Habitation Jemeppeienne 14. Habitations Sociales du Roman País 15. Habitations Sud-Luxembourg 16. Haute Ardenne 17. Immobilière Publique du centre et de l'est du Brabant Wallon 18. Immobilière Publique Péruwelz-Leuze-Frasnes 19. Immobilière Sociale entre Sambre et Haine 20. Jardins de Wallonie 21. Joie du Foyer 22. Logis Andennais 	<ol style="list-style-type: none"> 23. Logis Châtelettain 24. Logis Dourois 25. Logis Montagnard 26. Logis Quaregnonnais 27. Logis Social de Liège 28. Logis Tournaisien 29. Logivesdre 30. Maison des Hommes 31. Maison Sérésienne 32. Meuse Condroz Logement 33. Nosbau 34. Öffentlicher Wohnungsbau Eifel 35. Régionale Visétoise d'Habitations 36. Sambre et Biesme 37. Société du Logement de Grâce-Hollogne 38. Société de Logements de Mouscron 39. Société de Logements du Haut Escaut 40. Société de Logements du Plateau 41. Société Régionale du Logement de Herstal 42. Toit & moi
SLSP n'ayant pas transmis de statistique à l'IWEPS	
<ol style="list-style-type: none"> 1. A Chacun son logis 2. Centr'Habitat¹²² 3. Confort Mosan 4. Foyer de la Haute Sambre 5. Foyer Fontainois 6. Foyer Wavrien 7. Habitat du Pays Vert 8. Habitations de l'Eau Noire 9. Habitations Sociales de Saint-Nicolas et communes environnantes 10. Haute Senne Logement 11. Heures Claires 	<ol style="list-style-type: none"> 12. Home Ougrén 13. Home Waremmien 14. Logis Saint-Ghislainois 15. Lysco 16. Maison Liégeoise 17. Maison Virtonaise 18. Mon Toit Fleurusien 19. Notre Maison 20. Ourthe Amblève Logement¹²³ 21. Ruche Chapelloise 22. Sambrienne¹²⁴

¹²² Centr'Habitat nous a transmis des statistiques sur le nombre d'expulsions prononcées et sur le nombre d'expulsions exécutées. Ces statistiques ne correspondaient pas à celles demandées.

¹²³ La SLSP Ourthe Amblève Logement nous a signalé que l'encodage disponible sur leur logiciel de gestion n'est que partiel et inexploitable pour des données aussi précises que celles que nous souhaitons.

¹²⁴ La Sambrienne a débuté son activité en juin 2013. Elle est issue de la fusion des 5 SLSP de Charleroi La Carolorégienne, le Logis Moderne, le Val d'Heure, Versant Est et le Foyer Marcinellois. Elle ne nous a pas communiqué d'informations concernant les 5 SLSP encore en activité en 2012.

Parmi les 42 SLSP ayant communiqué des données, nous avons dû en exclure deux de l'analyse. Les informations transmises par les Habitations Sociales du Roman País sont parcellaires et imprécises. Quant aux données de l'Immobilière Sociale entre Sambre et Haine, elles ne sont pas ventilées par année. La plupart des 40 autres SLSP ont transmis des données à partir de 2010 jusqu'à 2012 ou, *a minima*, uniquement l'année 2012. Pour analyser l'évolution des données dans le temps, nous nous sommes limités aux SLSP ayant répondu aux 4 questions pour les années 2010 à 2012, soit 26 SLSP qui représentent plus d'un tiers des logements loués.

Tableau 11 : Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire, pour 26 SLSP, de 2010 à 2012

Type de données	Années		
	2010	2011	2012
<i>Nombre de requêtes et citations introduites visant l'expulsion de locataires (a)</i>	869	976	1.096
<i>Nombre de jugements d'expulsion rendus (b)</i>	695	717	786
<i>Nombre de jugements d'expulsions signifiés (c)</i>	469	438	446
<i>Nombre de jugements d'expulsions exécutés (d)</i>	151	153	134
<i>Nombre de logements loués</i>	38.593	38.601	38.755
<i>Pourcentage de requête et citations introduites aboutissant des jugements d'expulsion (b/a)*100</i>	80%	73%	72%
<i>Pourcentage de jugements d'expulsion rendus aboutissant à des significations (c/b)*100</i>	67%	61%	57%
<i>Pourcentage de jugements d'expulsion signifiés aboutissant à l'exécution d'expulsions (d/c)*100</i>	32%	35%	30%
<i>Pourcentage de requêtes et citations introduites aboutissant à l'exécution d'expulsions (d/a)*100</i>	17%	16%	12%

Sources : 26 SLSP répondantes

Calculs : IWEPS

Vu le nombre de logements loués par les SLSP, les requêtes et citations introduites en justice de paix sont minimes, moins de 3%. Par ailleurs, de nombreuses requêtes et citations¹²⁵ introduites en justice de paix par les SLSP, durant une année, n'aboutissent pas à l'exécution d'une expulsion la même année. En effet, le nombre d'affaires diminue au fur et à mesure de l'avancement de la procédure d'expulsion. La plus forte diminution s'opère entre le moment où des jugements sont rendus et le moment où ils peuvent être signifiés. En général, les SLSP obtiennent des jugements les autorisant à expulser des locataires mais elles ne les exécutent pas. En moyenne, 85 % des demandes introduites n'aboutissent pas à l'exécution d'expulsions (de 2010 à 2012).

¹²⁵ Les requêtes en conciliation sont également incluses dans les requêtes et citations, puisque celles-ci (obligatoires l'époque) étaient également susceptibles de procès verbal d'accord autorisant l'expulsion.

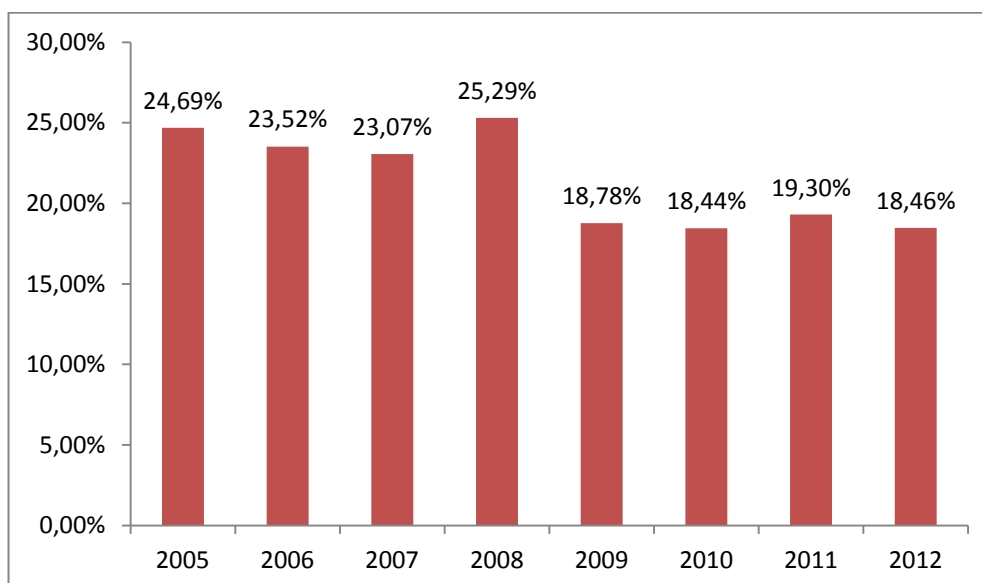
Dans le point précédent, nous avons développé cinq hypothèses pour interpréter la faible proportion de jugements d'expulsion mise à exécution dans les AIS. Selon nous, ces hypothèses s'appliquent également aux SLSP. Nous les rappelons brièvement :

- 1) Faire exécuter un jugement d'expulsion représente un coût qui est généralement supporté par le bailleur. Les SLSP minimisent ce coût en ne mettant pas à exécution les jugements d'expulsion.
- 2) Certains locataires visés par un jugement d'expulsion quittent le bien avant la mise à exécution du jugement.
- 3) Le jugement d'expulsion est utilisé par des bailleurs comme un moyen de pression à l'égard du locataire pour obtenir le paiement des sommes dues ou/et leur départ du bien avant la mise à exécution du jugement.
- 4) L'intervention financière des CPAS supporterait une partie ou la totalité de sommes dues par des locataires.
- 5) L'accompagnement social mis en place par les bailleurs permettrait de récupérer une partie ou la totalité des sommes dues par des locataires.

Nos deux dernières hypothèses présupposent qu'une part des locataires est en défaut de paiement vis-à-vis des bailleurs. Un indicateur de gestion collecté annuellement par la SWL auprès des SLSP conforte ces deux hypothèses, en l'occurrence, le nombre de locataires en place en retard de paiement divisé par le nombre de locataires, au 31 décembre de chaque année. « *Cet indicateur nous renseigne sur l'état de concentration du contentieux locatif. Un pourcentage important constitue un signal d'alarme à ne pas négliger car il peut être dû à l'anormale acceptation par la société d'un décalage de fait d'un mois dans le paiement du loyer* »¹²⁶. Il permet de constater qu'en moyenne, au cours des années 2005 à 2012, environ 21% des locataires sont en retard de paiement (voir le graphique ci-dessous). Durant les années 2005 à 2008, la moyenne se situait autour de 24 %, tandis que durant les années 2009 à 2012, la moyenne était d'environ 18,7%. Cette dernière moyenne est moins élevée que celle des années 2005 à 2008. Pourtant, le contexte de crise économique et financière mondiale, qui a débuté en 2008, a eu des effets sur l'évolution de l'emploi jusqu'en 2013. Il se pourrait que des changements de directions dans les SLSP, ayant une gestion plus rigoureuse des ménages en retard de paiement, fassent baisser ces pourcentages mais probablement pas de manière aussi rapide et importante. Une autre explication à cette baisse de moyenne pourrait être une modification dans la comptabilité des SLSP qui consisterait à transférer les arriérés loyers d'un compte vers un autre. Quoi qu'il en soit, notre présupposition de locataires en défaut de paiement vis-à-vis des bailleurs est renforcée par d'autres statistiques. Ces dernières sont présentées dans le point relatif aux cantons judiciaires.

¹²⁶ Cette explication de l'indicateur est issue de la liste des indicateurs de gestion que nous avons reçue de la SWL.

Graphique 2 : Moyenne de locataires en place en retard de paiement / nombre de ménages locataires logements sociaux, dans les SLSP, par année



Source et calculs : Société Wallonne du Logement

5.4. L'estimation au niveau wallon de l'importance des expulsions judiciaires dans les SLSP et les AIS¹²⁷

Une partie des AIS et des SLSP n'ayant pas répondu à l'enquête¹²⁸, les données récoltées ne sont par conséquent pas exhaustives. Les totaux présentés dans les tableaux 9 et 11 du présent rapport (*Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire...*) sous-estiment la réalité de la situation pour l'ensemble des AIS et des SLSP du territoire wallon ; et ne sont donc pas représentatifs de la Wallonie en l'état.

Le nombre de requêtes et de citations introduites, le nombre de jugements d'expulsion rendus, le nombre de jugements d'expulsion signifiés¹²⁹ et le nombre de jugements d'expulsion exécutés dépendent de nombreux facteurs. Deux facteurs qui nous semblent prépondérants sont, pour les AIS, le nombre de ménages locataires et, pour les SLSP, le nombre de logements loués. D'autres facteurs entrent également en compte ; par exemple le mode de gestion de l'organisme (vision social *versus* vision gestionnaire, voir dans le volet qualitatif du présent rapport le point *Regards des bailleurs publics (SLSP et AIS) sur un problème jugé majeur : l'arriéré locatif*) ou le type de zone concernée (rurale, urbaine, semi-urbaine).

¹²⁷ Extrapolation dans l'attente de données supplémentaires en provenance des AIS n'ayant pas encore répondu à notre demande de statistiques.

¹²⁸ 40% des AIS ont transmis leur données pour les trois indicateurs demandés : nombre de requêtes et citations introduites, nombre de jugements d'expulsions rendus, nombre de jugements d'expulsions exécutés. Selon l'information demandée (nombre de requêtes et citations introduites, nombre de jugements d'expulsions rendus, nombre de jugements d'expulsions signifiés, nombre de jugements d'expulsions exécutés), entre 34 et 37 SLSP sur 68 ont transmis leurs données.

¹²⁹ Cette statistique est uniquement demandée aux SLSP.

Afin de traiter la non réponse et de ce fait rétablir la représentativité des données récoltées par rapport à l'ensemble des données, nous avons calculé des coefficients de pondération. Un coefficient de pondération est une variable statistique qui, appliqué aux données récoltées (les variables d'intérêt : nombre de citations introduites en justice de paix,...), permet d'extrapoler (c'est-à-dire de tenir compte du poids de sondage) et de corriger les effets de la non réponse. La correction consiste à appliquer les proportions calculées sur les variables corrélées aux variables d'intérêt, et ainsi rétablir le poids que chaque observation aurait eu si l'ensemble des individus (ici AIS et SLSP) avaient fourni leurs données.

Ce processus permet d'obtenir une vue exhaustive du nombre de requêtes et de citations introduites, du nombre de jugements d'expulsion rendus, du nombre de jugements d'expulsion signifiés et du nombre de jugements d'expulsion exécutés.

Le manque de disponibilité des données et la trop grande diversité des réalités de chaque AIS et SLSP incite à nous limiter aux variables « nombre de ménages locataires (AIS) » et « nombre de logements loués (SLSP) » dans le cadre de la pondération. Lorsqu'on compare la distribution de ces variables au sein du groupe des répondants et des non répondants, pour les AIS et les SLSP, on note que, bien que les moyennes soient similaires entre les deux groupes, les graphiques montrent des différences de distribution.

A titre d'exemple, les analyses de distribution ont montré que les AIS ayant répondu et comptant moins de 130¹³⁰ ménages locataires en gestion sont sous-représentées par rapport à leur poids dans l'ensemble des AIS. Par conséquent on accorde à leur réponse un poids supérieur à 1. Le raisonnement inverse est d'application pour les AIS qui comptent 130 ménages locataires et plus.

Afin de pondérer chaque donnée selon le poids qu'elle a dans la population (représentativité), il a été décidé de procéder à une inférence à partir de la variable "nombre de ménages locataires" pour les AIS et « nombre de logements loués » pour les SLSP.

Les tableaux 12 et 13 présentent les résultats des pondérations et extrapolations, pour les AIS et les SLSP.

Tableau 12: Les différentes étapes de la procédure d'expulsion judiciaire dans les AIS en 2012 (chiffres absolus et valeurs relatives)

Nombre de ménages locataires (1/1/2013)	3544
Nombre de requêtes et citations introduites 2012	153
<i>En pourcentage du nombre de ménages locataires</i>	4,3
Nombre de jugements d'expulsions rendus 2012	133
<i>En pourcentage du nombre de ménages locataires</i>	3,8
Nombre de jugements d'expulsions exécutés 2012	47
<i>En pourcentage du nombre de ménages locataires</i>	1,3

¹³⁰ Il s'agit de la moyenne pour l'ensemble des AIS.

Tableau 13 : Les différentes étapes de la procédure d'expulsion judiciaire dans les SLSP en 2012 (chiffres absolus et valeurs relatives)

Nombre de logements loués (31/12/2012)	96869
Nombre de requêtes et citations introduites en 2012	2555
<i>En pourcentage du nombre de logements loués</i>	2,6
Nombre de jugements d'expulsions rendus en 2012	1892
<i>En pourcentage du nombre de logements loués</i>	2,0
Nombre de jugements d'expulsions signifiés en 2012	1086
<i>En pourcentage du nombre de logements loués</i>	1,1
Nombre de jugements d'expulsions exécutés en 2012	340
<i>En pourcentage du nombre de logements loués</i>	0,4

L' « effet entonnoir » de la procédure est manifeste tant dans les SLSP que dans les AIS. Plus on avance dans la procédure et plus le nombre de ménages concernés diminue. Les motifs du nombre d'expulsion proportionnellement un peu plus élevé dans les AIS que dans les SLSP doivent encore être précisés et probablement rapportés à des modes de gestion différents. Cependant, il faut éviter les interprétations trop rapides pour des raisons déjà signalées, le report d'une année à l'autre d'un certain nombre de procédures (biaisant ainsi les valeurs relatives) et le doute, en l'état actuel, relatif à la représentativité de ces données.

Quoi qu'il en soit, de ces faibles pourcentages, il ne faudrait pas conclure trop vite que le phénomène d'expulsion n'est pas important en Wallonie. Ces chiffres ne reflètent qu'une toute petite partie du problème. En effet, ils ne tiennent pas compte des ménages qui sont partis avant l'initiation d'une procédure judiciaire. Or, le volet qualitatif du présent rapport met en évidence plusieurs éléments qui invitent à ne pas sous-estimer le phénomène d'expulsion et à considérer les processus tout autant que les chiffres. En outre, si les expulsions effectives sont rares, elles présentent souvent un caractère « catastrophique » (voir dans le volet qualitatif le point *Regards des bailleurs publics (SLSP et AIS) sur un problème jugé majeur : l'arriéré locatif*).

5.5. Les cantons judiciaires

Introduction

Dans ce point, nous présentons les données transmises par le SPF Justice à l'IWEPS. Nous montrons leurs intérêts et limites dans le cadre de notre étude. Ensuite, nous analysons ces données.

Le SPF Justice dispose d'une base de données de gestion des affaires judiciaires d'une partie des Cours et tribunaux. Sa finalité première n'est pas de

collecter des statistiques mais d'informatiser toute la procédure judiciaire¹³¹. Néanmoins, via un serveur, le service ICT du SPF Justice a notamment accès aux informations encodées par les greffes des justices de paix. Les affaires en matière de bail à loyer y sont reprises. Ce serveur contient donc des données précieuses pour notre étude, comme nous le détaillons dans les paragraphes suivants.

Plusieurs démarches ont été entreprises auprès de différents organismes¹³² avant d'avoir eu accès à certaines données du SPF Justice. Finalement, les Procureurs Généraux de Liège et de Mons, ainsi que la présidente du Tribunal de 1^{ère} instance de Nivelles nous ont autorisés à accéder aux données souhaitées. Un peu plus de neuf mois se sont écoulés entre la première demande de données adressée au SPF Justice et leur transmission. Selon le Service ICT du SPF Justice, c'est la première fois que des informations sont extraites de son serveur pour les transmettre à un organisme public scientifique. En outre, nous avons été autorisés à consulter des jugements rendus par des juges de paix dans de nombreux cantons. Il convient de souligner l'aspect novateur de cette démarche qui n'avait jamais été entreprise auparavant en matière de recherche sur les expulsions judiciaires.

Les données transmises

Notre demande d'extraction de données portait sur toutes les affaires traitées en matière de bail à loyer par les justices de paix de Wallonie, depuis 2005 jusqu'à 2013¹³³. Les données qui nous ont été transmises comprenaient :

- 1) la date à laquelle l'action a été introduite¹³⁴ ;
- 2) la date de l'audience ;
- 3) le numéro de rôle du dossier¹³⁵ ;
- 4) l'état d'avancement de l'affaire¹³⁶ ;
- 5) le libellé de la nature de l'affaire¹³⁷ ;
- 6) le code attribué au libellé de la nature de l'affaire¹³⁸ ;
- 7) le mode d'introduction de l'action en justice (par exemple, une requête, une citation,...)¹³⁹ ;

¹³¹ Il s'agit d'un serveur nommé "Mammoth at Central Hosting", en abrégé Mach. L'intérêt majeur de Mach est de rassembler les informations des greffes des justices de paix, mais aussi des parquets et tribunaux de police, dans un serveur central sécurisé situé au SPF Justice. Avant l'existence de Mach, chaque greffe disposait d'un serveur local qui stockait ses données au sein des justices de paix. Pour plus d'informations sur l'application informatique "Mammoth at Central Hosting", voir http://justice.belgium.be/fr/nouvelles/communiqués_de_presse/news_pers_2012-09-26.jsp

¹³² Nous présentons les organismes contactés et leurs types de réponses en annexe.

¹³³ L'extraction des données s'est faite notamment sur base des mots clés : « Bail », ou « bail », ou « Loyer » ou « loyer ».

¹³⁴ Par exemple, la date de dépôt de la requête.

¹³⁵ Il s'agit d'un numéro unique attribué à chaque dossier afin de le retrouver aisément dans les dossiers traités par canton de justice de paix.

¹³⁶ Il peut s'agir d'une nouvelle affaire, d'une affaire en délibéré, d'une affaire pendante, d'une affaire fixée, ou d'une affaire clôturée.

¹³⁷ Un set national et standard de libellés de nature d'affaires est mis à disposition des greffes qui peuvent éventuellement les adapter localement en fonction des souhaits des magistrats. On retrouve, par exemple, des libellés tels que : « bail à loyer », « loyer : expulsions ».

¹³⁸ A chaque nature d'affaire est attribué un code, lequel peut être consulté et utilisé par les différents greffes.

¹³⁹ La base de données du SPF Justice ne permet de savoir si une partie s'est opposée à la transmission des copies des requêtes ou des jugements au CPAS compétent. Elle ne permet pas non plus de savoir si

- 8) le code attribué au mode d'introduction de l'action en justice ;
- 9) l'identification des parties demanderesse(s) et défenderesse(s) ;
- 10) les types de jugements rendus (un jugement définitif¹⁴⁰ ou un jugement interlocutoire¹⁴¹).

Signalons que dans les types de jugements transmis, les conciliations et les médiations judiciaires ne sont pas reprises. Or, en matière de bail, les conciliations ont la même force exécutoire qu'un jugement et peuvent aboutir également à des expulsions¹⁴². Tandis que les médiations judiciaires permettent de conclure un accord susceptible d'exécution forcée au terme d'une procédure judiciaire accélérée et simplifiée. Si l'on veut couvrir toutes les procédures pouvant mener à une expulsion, les conciliations et les médiations devraient aussi être documentées.

Notons également que les greffes de justices de paix ne sont pas obligés d'enregistrer les jugements rendus dans la base de données MACH. Actuellement, l'unique source authentique d'un jugement rendu est celle disponible en version papier au greffe. La seule façon de prendre connaissance, avec certitude, du contenu des jugements consiste à consulter les registres papier dans chaque canton.

Le service ICT du SPF Justice nous a transmis ces données, pour chaque numéro de rôle de dossier, dans 63 cantons judiciaires sur les 65 existants en Wallonie. Seuls les cantons d'Eupen et de Saint-Vith n'ont pas été transmis¹⁴³, les autres cantons transmis sont repris dans le tableau ci-dessous.

Tableau 14 : Cantons judiciaires dont les données ont été extraites par le SPF Justice

Andenne	Couvin et Philippeville	Liège, deuxième canton judiciaire	Seraing
Arlon et Messancy	Dour et Colfontaine	Liège, troisième canton judiciaire	Soignies
Ath et Lessines	Enghien et Lens	Liège, quatrième canton judiciaire	Sprimont
Bastogne et Neufchâteau	Fléron	Limbourg et Aubel	Thuin
Beaumont, Chimay et Merbes-le-Château	Florennes et Walcourt	Malmédy, Spa et Stavelot	Tournai, premier canton judiciaire
Beauraing, Dinant et Gedinne	Fontaine-l'Evêque	Marche-en-Famenne et Durbuy	Tournai, deuxième canton judiciaire

le CPAS compétent a donné une suite à la transmission de ces copies. Il semble que les CPAS soient les seuls à détenir ces informations.

¹⁴⁰ Un jugement est considéré comme définitif lorsque le juge vide sa saisine et qu'il a statué sur tous les chefs des demandes des parties et sur les dépens judiciaires.

¹⁴¹ Un jugement interlocutoire est un jugement qui statue sur une partie de la demande introduite.

¹⁴² Comme signalé au premier chapitre, au point 1.2., certains huissiers de justice refusent d'exécuter des accords en conciliation bien que la loi le prévoit. En conséquence, les juges de paix doivent être particulièrement vigilants quant à la rédaction de ces accords.

¹⁴³ Des données du canton de Saint-Vith ont été transmises pour trois années (2010, 2009, 2007) sur les neuf demandées.

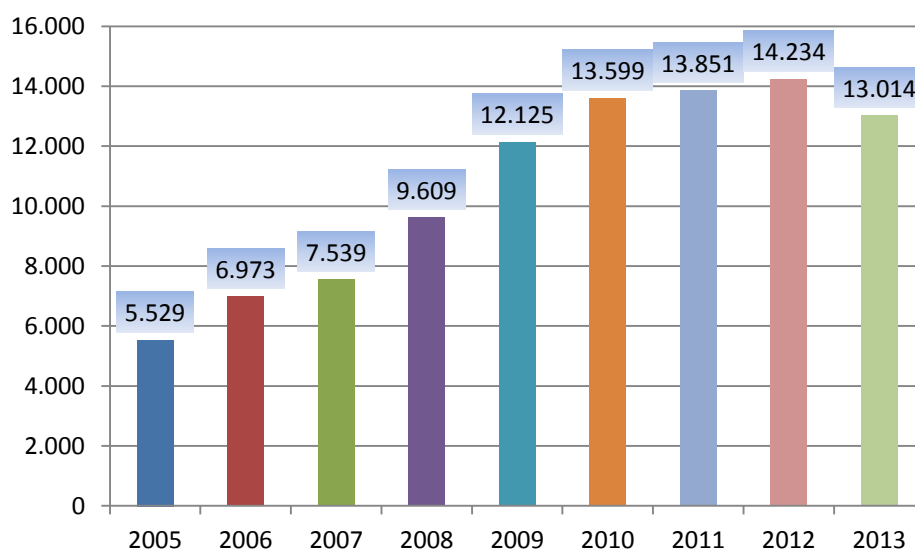
Binche	Fosses-la-Ville	Mons, premier canton judiciaire	Tubize
Boussu	Gembloux et Eghezée	Mons, deuxième canton judiciaire	Verviers, premier canton judiciaire
Braine-l'Alleud	Grâce-Hollogne	Mouscron et Comines-Warneton	Verviers, deuxième canton judiciaire
Charleroi, premier canton judiciaire	Hamoir	Namur, premier canton judiciaire	Vielsalm, La Roche-en-Ardenne et Houffalize
Charleroi, deuxième canton judiciaire	Herstal	Namur, deuxième canton judiciaire	Virton, Florenville et Etalle
Charleroi, troisième canton judiciaire	Huy, premier canton judiciaire	Nivelles	Visé
Charleroi, quatrième canton judiciaire	Huy, deuxième canton judiciaire	Péruwelz et Leuze-en-Hainaut	Waremme
Charleroi, cinquième canton	Jodoigne et Perwez	Saint-Hubert, Bouillon et Paliseul	Wavre, premier canton judiciaire
Châtelet	La Louvière	Saint-Nicolas	Wavre, deuxième canton judiciaire
Ciney et Rochefort	Liège, premier canton judiciaire	Seneffe	

Evolution du nombre de jugements rendus en matière de bail à loyer

Sur base des données transmises par le SPF Justice, il est possible de dénombrer les jugements rendus en matière de bail à loyer, par an et par justice de paix. A titre d'exemple, un jugement est rendu lorsque le juge de paix prononce une condamnation, ordonne une vue des lieux ou une expertise. Plusieurs méthodes de calcul peuvent être utilisées pour dénombrer ces jugements. Nous avons envisagé de prendre en compte l'état d'avancement de l'affaire mais cet indicateur comporte des limites. Il est certain qu'un jugement est rendu lorsqu'une affaire est clôturée. Cependant, lorsque l'affaire est au rôle, lorsqu'elle est fixée, ou lorsqu'elle est en délibéré, un jugement a peut-être été rendu mais peut-être pas. Si l'on dénombre uniquement les affaires clôturées, cela fausse considérablement le nombre de jugements rendus. Une autre méthode de calcul envisagée consistait à additionner toutes les dates d'audience, par numéro de dossier, au cours d'une année. Cependant, il n'est pas sûr qu'un jugement soit rendu à chaque audience. Des audiences peuvent être reportées sans qu'une décision soit prise, par exemple, pour vérifier un paiement annoncé, parce que les parties négocient un accord, parce qu'une des parties demande le report des plaidoiries... En outre, un numéro de dossier peut être repris à des dates d'audiences durant plusieurs années de suite sans qu'un jugement soit rendu. Pour ces raisons, nous avons retenu uniquement la dernière date d'audience renseignée par numéro de rôle de dossier, par canton judiciaire. Ce choix minimise certainement le nombre de jugements rendus par numéro de rôle de dossier mais elle

évite des comptages qui n'ont pas lieu d'être. En utilisant cette méthode de calcul, le nombre de jugements rendus par les 63 justices de paix¹⁴⁴ croît annuellement depuis 2005 jusqu'en 2012, comme le montre le graphique suivant¹⁴⁵.

Graphique 3 : Nombre de jugements rendus en matière de bail à loyer dans 63 cantons judiciaires, de 2005 à 2013



Source : SPF Justice Calculs : IWEPS

Durant la période de 2005 à 2013, la tendance est à l'augmentation du nombre de jugements rendus. Notons trois augmentations significatives. Tout d'abord, en 2006, 26% de croissance par rapport à 2005 (1.444 jugements en plus), ensuite en 2008, 27% de croissance par rapport à 2007 (environ 2.000 jugements en plus), enfin en 2009, 26% de croissance (près de 2.500 jugements en plus). Les taux de croissance sont moins importants les autres années (8% en 2007, 12% en 2010, 2% en 2011, 3 % en 2012). Les taux de croissance en 2008 et en 2009 pourraient être dus à deux facteurs importants ; d'une part, une modification légale, d'autre part, un contexte de crise économique et financière mondiale, qui a débuté en 2008, dont les effets sur l'évolution de l'emploi perdurent.

La procédure de conciliation en matière de bail à loyer a été modifiée en juin 2008¹⁴⁶. Auparavant, toutes les demandes concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion devaient faire l'objet d'une tentative

¹⁴⁴ Après vérification auprès du service ICT du SPF Justice, le nombre de jugements rendus dans le deuxième canton de Wavre était trop peu élevé pour refléter la réalité. Nous l'avons inclus dans le calcul des jugements mais ce canton a été exclu de l'analyse de nos échantillons présentée ci-dessous.

¹⁴⁵ Cette méthode de calcul surévalue peut-être le nombre de jugements rendus en 2013 car nous ne savons pas si des numéros de rôles de dossiers renseignés cette année seront également renseignés après 2013.

¹⁴⁶ Loi du 18 juin 2008 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la procédure relative aux litiges en matière de louage.

de conciliation auprès du juge de paix¹⁴⁷. Depuis la modification de 2008, la conciliation est "optionnelle" et non plus obligatoire. Ceci peut expliquer les augmentations du nombre de jugements rendus en 2008 et en 2009. Ceux-ci auraient augmenté au détriment des conciliations. En effet, ces dernières ne sont pas encodées comme étant des jugements dans la base de données du SPF Justice. En outre, le nombre de dossiers encodés¹⁴⁸ augmente sensiblement en 2008 par rapport à 2007 (26%), et en 2009 par rapport à 2008 (15%).

Le contexte de crise économique et financière mondiale, qui a débuté en 2008, a eu des effets sur l'évolution de l'emploi. « *En Wallonie, la crise financière et économique de 2008-2009 a vu diminuer le nombre d'offres d'emploi parallèlement à une hausse de la demande d'emploi qui s'est maintenue durant treize mois consécutifs. Des premiers signes de reprise ont été observés dès le début de l'année 2010 et la demande d'emploi a de nouveau connu un mouvement à la baisse qui s'est maintenu jusqu'à la fin 2011. Toutefois, dès la mi-2011, l'incertitude des marchés en Europe, notamment liée à la dette souveraine des États membres, a de nouveau enrayé le processus de croissance. Les effets de cette nouvelle crise étant encore perceptibles sur le marché de l'emploi wallon à la fin 2013* »¹⁴⁹. Ce contexte de crise peut également expliquer les augmentations du nombre de jugements rendus en justice de paix.

Le graphique montre également une diminution du nombre de jugements rendus, - 9% de 2012 à 2013, la seule pendant la période observée. Cette diminution est probablement l'indice d'un changement de pratiques de bailleurs qui veulent trouver un règlement aux litiges locatifs sans recourir à la justice de paix qui implique toujours un coût, en temps et en argent. Signalons qu'en matière de bail à loyer, la partie demanderesse en justice de paix est le plus souvent un bailleur.

Quelle que soit l'année considérée, la grande majorité des jugements rendus impliquent des bailleurs privés, plus de 80 %, comme le montre le tableau ci-dessous. Quant aux bailleurs "publics", ils sont mentionnés dans moins de 20% des jugements rendus. Ce bailleurs comprennent les administrations communales, les Agences Immobilières Sociales, les Centres Publics d'Action Sociale, le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, l'Office Central d'Action Sociale et Culturelle du Ministère de la Défense, les Sociétés de Logement de Service Public.

Tableau 15 : Pourcentage des jugements rendus selon le type de bailleur, de 2005 à 2013

Type de bailleur / Annees	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013

¹⁴⁷ La loi du 24 décembre 2002 a ajouté un alinéa septies à l'article 1344 du Code judiciaire rendant obligatoire la conciliation préalable à toute procédure contre un locataire en matière de bail de logement, pour loyer impayé, révision de loyer ou expulsion. Nous détaillons la procédure de conciliation dans le point du rapport intitulé : « Les expulsions judiciaires décidées par les juges de paix ».

¹⁴⁸ Le nombre de dossiers encodés correspond au nombre de numéros de dossiers créés par les greffes des justices de paix. Ce nombre dépend des requêtes et citations introduites en justice de paix.

¹⁴⁹ FOREM, *Etat des lieux socio-économique 2014 de la Wallonie*, p. 10.

Prive	83,7 %	83,4 %	83,3 %	81,5 %	80,3 %	81,6 %	80,9 %	80,6 %	82,4 %
Public	16,3 %	16,6 %	16,7 %	18,5 %	19,7 %	18,4 %	19,1 %	19,4 %	17,6 %

Source : SPF Justice Calculs : IWEPS

Présentation et analyse d'échantillons de jugements

Malgré la richesse des données transmises par le SPF Justice, il nous manquait des informations concernant l'objet principal de notre recherche, à savoir les expulsions¹⁵⁰. Par exemple, nous ne savions pas combien de jugements d'expulsion étaient prononcés, ni quels en étaient les principaux motifs. Les condamnations prononcées par les juges de paix ne pouvaient être extraites de la base de données du SPF Justice pour des raisons techniques¹⁵¹. La seule façon d'obtenir ces informations consistait à lire les jugements un par un et à encoder les informations recherchées¹⁵². C'est la démarche que nous avons adoptée pour 1.402 jugements rendus en 2012 et pour 1.297 jugements rendus en 2013. Ces deux échantillons ont été tirés de manière aléatoire¹⁵³. Pour les 2.699 jugements, nous avons vérifié si des condamnations étaient prononcées à l'égard de locataires ou d'occupants d'un logement¹⁵⁴. Chaque fois que le jugement le mentionnait, nous encodions :

- 1) le montant des arriérés de loyer à payer ;
- 2) le montant des indemnités de relocation à payer ;
- 3) le montant des indemnités de résolution à payer¹⁵⁵ ;
- 4) le montant des dégâts locatifs à payer ;
- 5) le montant des arriérés de charge à payer ;
- 6) le montant des arriérés de loyer et de charge à payer ;
- 7) le montant de sommes non précisées à payer ;
- 8) la condamnation à payer des indemnités d'occupation¹⁵⁶ ;
- 9) l'autorisation d'expulser le locataire ou l'occupant.

¹⁵⁰ Pour rappel, la convention signée entre le Ministre Nolle et l'IWEPS mentionnait explicitement dans son objet de « quantifier la nature et l'évolution des expulsions (depuis 2005) ».

¹⁵¹ Les jugements sont encodés sous format texte dans la base de données du SPF Justice et celle-ci ne prévoit pas de champ pour encoder les différentes condamnations prononcées par les juges de paix.

¹⁵² Le dépouillement s'est déroulé dans les bureaux du Service ICT du SPF Justice. Cela nous a permis d'accéder aux jugements enregistrés dans le serveur central MACH et cela nous a évité d'entreprendre cette démarche dans chaque canton judiciaire.

¹⁵³ Dans un premier temps, nous avons calculé le nombre de jugements rendus en matière de bail à loyer, par canton judiciaire, par an. Dans un second temps, un taux de sondage d'environ 10% a été retenu pour tirer aléatoirement les jugements rendus par canton judiciaire, par an.

¹⁵⁴ Nous n'avons pas encodé les condamnations prononcées à l'égard des bailleurs, celles-ci n'entrent pas dans le champ de notre étude.

¹⁵⁵ L'indemnité de résolution est celle prévue à l'article 1760 du Code Civil qui stipule : « En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus ».

¹⁵⁶ Si le locataire ou l'occupant se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera alors astreint au paiement d'une indemnité d'occupation. Le montant de cette indemnité ne peut être quantifié avec précision étant donné que, la plupart du temps, les juges ne savent pas quand la personne libère effectivement le logement. En outre, les indemnités d'occupation sont fixées par jour ou par mois, selon le juge qui prononce le jugement.

Neuf types de condamnation ont donc été pris en compte lors du dépouillement des jugements¹⁵⁷. Lorsque la situation se présentait, nous encodions également les jugements :

- 1) portant uniquement sur des frais ou des dépens judiciaires.
- 2) renvoyant l'affaire à une autre juridiction¹⁵⁸ ;
- 3) sans objet¹⁵⁹ ;
- 4) d'irrecevabilité¹⁶⁰ ;
- 5) de débouté¹⁶¹ ;
- 6) rectificatifs¹⁶² ;
- 7) de jonction¹⁶³ ;
- 8) de radiations du rôle¹⁶⁴ ;
- 9) d'omissions du rôle¹⁶⁵.

Outre ces 18 types de variables, nous avons également vérifié 5 variables supplémentaires pour l'année 2013 et, le cas échéant, encodé ces informations :

- 1) un avocat défend le locataire ou l'occupant ;
- 2) un avocat défend le bailleur ;
- 3) le jugement est rendu par défaut¹⁶⁶ ;
- 4) l'autorisation d'expulsion est conditionnée par un manquement éventuel du locataire ou de l'occupant¹⁶⁷ ;
- 5) le bailleur est le seul à être condamné.

A la lecture des 2.699 jugements, certains ont été exclus de nos échantillons pour l'une des raisons suivantes :

1. Des jugements portaient sur un bail commercial, sur un bail industriel, ou sur plusieurs types de baux à la fois et pas exclusivement sur un bail locatif de logement¹⁶⁸. Pour cette raison, environ 3% des jugements de l'échantillon n'ont pas été pris en considération en 2012 et 2,5% en 2013.

¹⁵⁷ D'autres condamnations prononcées à l'égard de locataires ou d'occupants auraient également pu être pris en considération. Nous pensons, par exemple, au paiement d'une garantie locative au bailleur, ou au paiement de frais d'expertise.

¹⁵⁸ Lorsque le juge de paix n'est pas compétent pour traiter l'affaire, il l'a renvoie à une autre juridiction.

¹⁵⁹ Lors des plaidoiries, la partie demanderesse peut considérer que sa requête n'a plus lieu d'être. Le jugement acte que le litige est devenu sans objet ou que le demandeur se désiste.

¹⁶⁰ Le juge peut considérer que les demandes introduites ne sont pas recevables pour des raisons de forme.

¹⁶¹ Le demandeur à l'instance est "débouté" de son action lorsque le tribunal juge que la prétention qu'il a fait valoir ne se trouve pas fondée, bien que la demande soit recevable en la forme.

¹⁶² Lorsque le juge rectifie une erreur se trouvant dans un jugement qu'il a rendu, le juge rend un nouveau jugement dit « rectificatif ».

¹⁶³ Lorsque des éléments d'une cause, ou des explications fournies à l'audience par les parties ou/et des pièces déposées au dossier sont connexes à une autre cause pendante devant le juge de paix, celui-ci joint ces deux causes, en application de l'article 30 du Code judiciaire.

¹⁶⁴ La radiation est limitée aux faits et conditions précisées à l'article 730 du Code judiciaire.

¹⁶⁵ Lorsqu'une cause est inscrite au rôle général depuis plus de trois ans, que les débats n'ont pas été ouverts ou n'ont plus été continués depuis plus de trois ans, que la cause n'a pas fait l'objet d'une demande de maintien au rôle ; le juge peut l'omettre du rôle, conformément à l'article 730 § 2 du Code Judiciaire.

¹⁶⁶ Lorsqu'une partie ne s'est pas présentée à l'audience et n'est pas représentée, le jugement est rendu par défaut. La partie défaillante peut, le cas échéant, contester le jugement rendu.

¹⁶⁷ Cette condition, nommée double clause résolutoire, est présentée ultérieurement.

¹⁶⁸ Il arrive que des greffes encodent des baux commerciaux, ou des baux industriels dans une nature d'affaire qui, en principe, est exclusivement réservée aux baux à loyer.

2. Des jugements sont rendus après 2012 ou après 2013 et non durant l'année à laquelle les échantillons ont été tirés¹⁶⁹. Pour cette raison, environ 10% des jugements ont été écartés de l'échantillon en 2012 et 8,6% en 2013.
3. Des jugements ne sont pas enregistrés dans la base de données du SPF Justice, leur contenu est inconnu¹⁷⁰. Pour cette raison, environ 15% des jugements ont été exclus de l'échantillon en 2012 et en 2013.

Pour les trois raisons évoquées ci-dessus, environ 28% des jugements de l'échantillon sont rejetés en 2012 et 26,4% en 2013. Pour les mêmes raisons, cinq cantons judiciaires sont exclus de l'analyse en 2012 et 2013 : Arlon et Messancy, le 4^{ième} canton de Charleroi, Dour et Colfontaine, le 1^{er} et le 2^{ième} cantons de Mons. Pour l'année 2012 uniquement, le canton de Florennes et Walcourt est également exclu. La totalité ou la quasi-totalité des jugements dépouillés dans ces cantons comporte un des trois critères d'exclusion. Au final, l'échantillon de 2012 comprend 57 cantons et 1.000 jugements, tandis que l'échantillon de 2013 comprend 58 cantons et 898 jugements. Notre analyse se base donc sur ces deux échantillons. A ce stade il est important de signaler qu'un jugement comporte généralement plusieurs condamnations¹⁷¹.

En 2012, 2.227 condamnations ont été prononcées à l'égard de locataires, d'occupants ou de leurs représentants légaux¹⁷². En 2013, 1.940 condamnations ont été prononcées à l'égard des mêmes personnes. Tant en 2012 qu'en 2013, la condamnation la plus fréquemment prononcée est l'autorisation d'expulsion, comme l'illustre le graphique suivant.

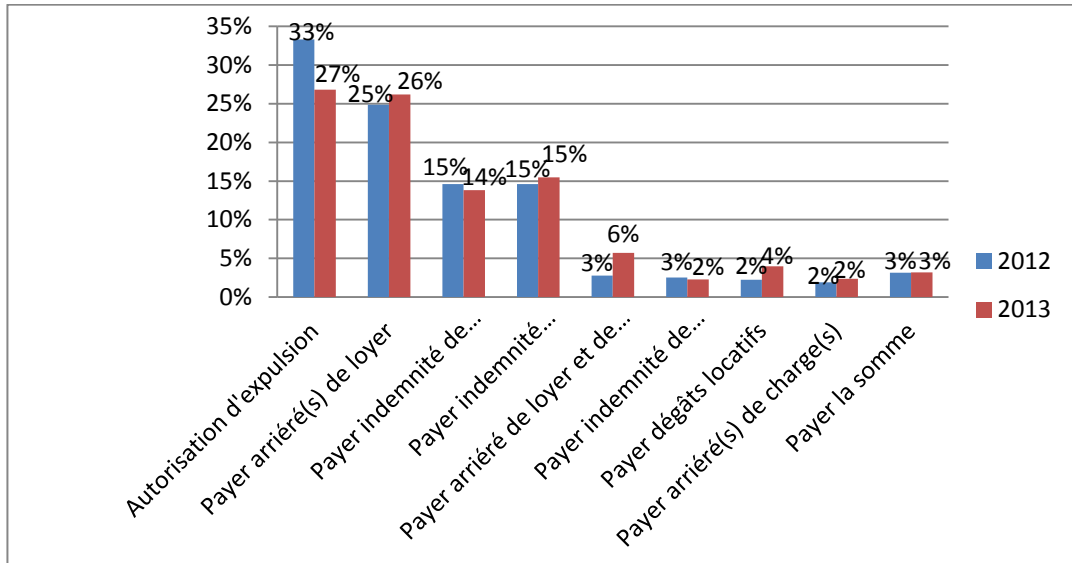
Graphique 4 : Fréquences des condamnations en matière de bail à loyer dans nos échantillons, en 2012 et en 2013

¹⁶⁹ Les dates qui figurent sur les jugements, disponibles en version électronique dans MACH, diffèrent parfois des dates d'audience mentionnées dans l'extraction des données réalisée par le Service ICT du SPF Justice. Il n'y a pas de correspondance systématique entre la date du jugement, enregistré en version Word, et le champ « date d'audience » dans MACH.

¹⁷⁰ Pour rappel, les greffes de justices de paix ne sont pas obligés d'enregistrer les jugements rendus dans la base de données.

¹⁷¹ En outre, les différents types de condamnations encodées s'excluent mutuellement. A titre d'exemple, une condamnation à payer des arriérés de loyer n'est pas une condamnation à payer des arriérés de charges.

¹⁷² Hormis les condamnations pour frais ou dépens judiciaires.



Source : SPF Justice, Service ICT Calculs : IWEPS

Bien que l'autorisation d'expulsion soit la condamnation la plus fréquente dans nos échantillons (33% en 2012 et 27% en 2013), il convient de nuancer ce constat. Pour différentes raisons, les condamnations autorisant l'expulsion ne sont pas toutes mises à exécution.

Premièrement, les juges de paix autorisent les expulsions mais ils ne les ordonnent pas. Ce sont les bailleurs qui peuvent faire exécuter ou non un jugement d'expulsion, moyennant l'intervention d'un huissier de justice, dans un certain délai¹⁷³. Autrement dit, l'autorisation d'expulsion ne signifie pas une mise à exécution "automatique". De plus, cette autorisation est parfois conçue comme un moyen de pression permettant au bailleur d'obtenir le paiement des sommes dues par le locataire ou/et leur départ volontaire des lieux, sans l'intervention d'un huissier.

Deuxièmement, l'autorisation d'expulsion peut contenir une double clause résolutoire, lorsqu'un plan d'apurement est convenu entre les parties à l'audience. Si le preneur respecte le plan d'apurement, l'autorisation d'expulsion ne peut être mise à exécution. Par contre, s'il ne respecte pas une échéance ou un montant du plan d'apurement, la somme restant due deviendra immédiatement et de plein droit exigible. En outre, le bail sera résolu aux torts du preneur et il pourra être expulsé. Cette double clause résolutoire est à la fois une "opportunité" offerte au locataire mais c'est aussi une contrainte. En 2013, environ 13% des condamnations autorisant l'expulsion contiennent cette double clause résolutoire. Cette mesure produit-elle des effets au niveau du plan d'apurement ? La lecture des jugements ne nous permet pas de le savoir.

Troisièmement, des personnes condamnées à être expulsées disposent généralement d'un délai d'un mois pour quitter les lieux avant la mise à exécution du jugement. Il arrive qu'elles habitent déjà dans un autre lieu que celui visé par le jugement.

Enfin, des locataires condamnés à être expulsés peuvent contester le jugement rendu. Les oppositions et les appels sont toutefois rarissimes, de l'avis des

¹⁷³ Précisons que les jugements rendus par défaut sont considérés comme périmés s'ils n'ont pas été signifiés dans un délai d'un an, voir art. 806 Code judiciaire.

juges de paix interrogés. Toutefois, nous n'avons pas de statistique permettant de confirmer ou d'infirmer ces avis.

En 2013, près de 50% des jugements ont été rendus par défaut, toutes condamnations confondues. Cette même année, près de 68% des jugements comprenant une condamnation à être expulsé ont été rendus par défaut. Toujours en 2013, les locataires ou occupants sont défendus par un avocat dans environ 15,5% des jugements, toutes condamnations confondues. La même année, les mêmes parties sont défendues par un avocat dans 9,5% des jugements comprenant une condamnation à être expulsé. Quant aux bailleurs, ils sont défendus par un avocat dans un peu plus de la moitié des jugements, toutes condamnations confondues (51,8%) ainsi que pour ceux comprenant une condamnation à être expulsé (52,8%).

Légalement, quatre cas de figure peuvent justifier qu'un juge de paix autorise l'expulsion : le bail est résolu¹⁷⁴, le bail est annulé¹⁷⁵, le renon est validé¹⁷⁶ ou le bien est occupé sans titre ni droit¹⁷⁷. Dans nos échantillons, le cas de figure le plus fréquent est la résolution du bail en raison d'arriérés de loyer. En 2012, près de 80% des jugements autorisent l'expulsion pour ce motif ; en 2013, ce pourcentage est d'environ 74%. Les expulsions judiciaires sont donc souvent liées à des arriérés de loyer. Ce constat posé dans nos échantillons pourrait être extrapolé à l'ensemble des condamnations prononcées dans les 65 cantons judiciaires wallons les mêmes années. En 2012, suite à une question parlementaire sur les expulsions judiciaires, la Ministre de la Justice a répondu comme suit : « *Le service de mon administration en charge de la législation en matière de baux à loyer n'est pas outillé pour et n'a pas mission de procéder à des analyses quantitatives et sociologiques au sujet des causes d'une expulsion judiciaire. Il semble toutefois évident que la cause principale d'une expulsion trouve son origine dans la cessation du paiement des loyers qui intervient en raison de l'existence de difficultés financières dans le chef du preneur* »¹⁷⁸.

Outre la fréquence des condamnations, il est intéressant de comparer les montants à payer par des locataires, des occupants ou leurs représentants. A cet égard, la médiane¹⁷⁹ des montants de chaque type de condamnation donne un meilleur indicateur que la moyenne. La médiane a l'avantage de ne pas être affectée par des valeurs extrêmes dans une distribution, contrairement à la moyenne qui est biaisée par des valeurs extrêmes dans chaque type de condamnation. Le tableau ci-dessous compare les montants médians de sept types de condamnations¹⁸⁰.

¹⁷⁴ Autrement dit, le bail est anéanti en raison d'un ou plusieurs manquements contractuels.

¹⁷⁵ Le bail est annulé lorsqu'il manque des éléments dans le contrat de bail pour que celui-ci soit valable. Dans ce cas, le bailleur doit rembourser les loyers perçus et les locataires doivent payer une indemnité d'occupation.

¹⁷⁶ Le bailleur peut donner un renon au locataire de manière anticipée ou à l'échéance normale et contractuelle du bail. Dans ce cas, le juge peut valider ou non le renon. Le locataire peut également donner un renon et être condamné à le respecter. S'il ne le fait pas, il s'expose au risque d'être expulsé.

¹⁷⁷ Ce cas de figure se distingue des trois autres car il ne concerne pas la législation en matière de bail à loyer. Cependant, c'est bien le juge de paix qui est compétent pour autoriser l'expulsion si le bien est occupé sans titre ni droit.

¹⁷⁸ Sénat de Belgique, question écrite n° 5-7029 de Bert Anciaux (sp.a) du 20 septembre 2012 à la Ministre de la Justice.

¹⁷⁹ La médiane est la valeur qui partage la distribution des montants en deux parties égales.

¹⁸⁰ Comme signalé dans une précédente note de bas de page, le montant des indemnités d'occupations ne peut être quantifié avec précision. Nous ne l'avons donc pas repris.

Tableau 16 : Montants médians des types de condamnation à payer en 2012 et 2013, dans nos échantillons

Types de condamnations à payer	Montants médians en €	
	2012	2013
Arriéré(s) de loyer et de charge	2.900,5	2.338
Arriéré(s) de loyer	1.650	1.848
Indemnité de résolution	1.326	1.500
Dégâts locatifs	1.260	1.490
Somme indéterminée	1.188,5	705
Indemnité de relocation	1.140	1.260
Arriéré(s) de charges	499,5	836,5

Source : SPF Justice, Service ICT

Calculs : IWEPS

Nous l'avons vu, la condamnation à payer des arriérés de loyer est l'une des plus fréquente (25% en 2012 et 26% en 2103). Toutefois le montant médian des arriérés de loyer est nettement moins élevé que le montant médian des arriérés de loyer et de charge. Ce dernier inclut, sans les distinguer, des arriérés de loyer, d'une part, et des arriérés de charges, d'autre part. Bien qu'elle soit moins fréquente, la condamnation à payer des arriérés de loyer et de charge pèse plus lourdement sur le budget des parties condamnées que toute autre condamnation à payer. Soulignons que lorsqu'une garantie locative a été constituée, le juge peut autoriser le bailleur à la percevoir pour couvrir les différents frais dus par la partie condamnée. Cette garantie locative ne couvre pas forcément l'entièreté des impayés.

6. Les arriérés de loyer ou de charge sont la conséquence de problèmes qui dépassent la relation locative

Dans le point précédent, nous avons vu que la condamnation la plus fréquemment prononcée à l'égard de locataires ou d'occupants est l'autorisation d'expulser (33% en 2012 et 27% en 2013), suivie de la condamnation à payer un ou plusieurs arriérés de loyer (25% en 2012 et 26% en 2013). De plus, l'autorisation d'expulser est étroitement liée à des arriérés de loyer (près de 80% des jugements autorisent l'expulsion pour ce motif en 2012 ; et 74% des jugements en 2013). Ces constats ne sont pas extrapolés à l'ensemble des jugements rendus dans les 65 cantons judiciaires wallons. Cependant, un de ces constats est conforté par la réponse de la Ministre de la Justice à une question parlementaire, abordée précédemment. Pour rappel, selon la Ministre de la Justice « *la cause principale d'une expulsion trouve son origine dans la cessation du paiement des loyers qui intervient en raison de l'existence de difficultés financières dans le chef du preneur* »¹⁸¹. Nous n'avons pas connaissance d'autre étude, portant sur les locataires et occupants condamnés dans le cadre d'une procédure en justice de paix, qui confirmerait ou infirmerait nos constats.

Toutefois, l'enquête sur les revenus et les conditions de vie constitue une référence pour mesurer la pauvreté et l'exclusion sociale, tant au niveau belge qu'europpéen. Cette enquête est menée annuellement auprès d'environ 5.800 ménages privés en Belgique¹⁸². Sur l'ensemble des questions, l'une d'entre elles peut être exploitée pour notre étude. La question est libellée comme suit : « *Ces 12 derniers mois, est-il arrivé que votre ménage n'ait pas été, pour des raisons financières, en mesure de payer (à temps) une ou plusieurs des factures suivantes (...) ?* »¹⁸³. Le loyer est l'une des factures citées, les charges (électricité, eau, gaz) sont également mentionnées comme facture. Les ménages enquêtés peuvent choisir une réponse parmi les suivantes : « *une fois* » ; « *deux fois ou plus* » ; « *jamais* » ; « *pas applicable* ». Les deux premières réponses peuvent être regroupées en une seule réponse lors de l'analyse et donner « *une fois ou plus* ». Cette réponse des ménages enquêtés est extrapolée à l'ensemble des ménages en Région Wallonne, par année, comme l'illustre le graphique ci-dessous¹⁸⁴.

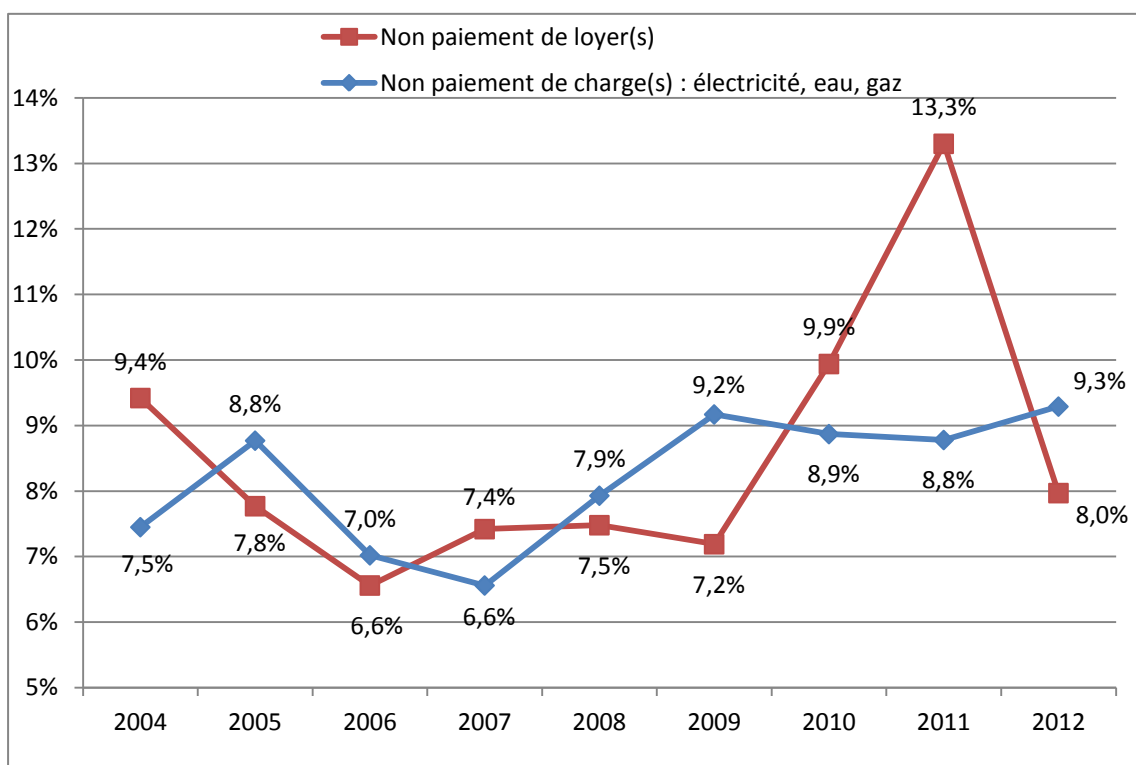
¹⁸¹ Sénat de Belgique, question écrite n° 5-7029 de Bert Anciaux (sp.a) du 20 septembre 2012 à la Ministre de la Justice.

¹⁸² L'enquête sur les revenus et les conditions de vie se base sur un panel que l'on interroge chaque année et qui se compose à la fois de personnes déjà interrogées précédemment et de nouveaux répondants.

¹⁸³ Voir, EU-SILC 2010, questionnaire ménages, question H 60.

¹⁸⁴ Selon nos échanges avec le SPF Economie, plus précisément la Direction générale statistique, « *la précision de la proportion de ménages qui disent avoir des problèmes d'arriérés de loyer est comparable à celle de l'ensemble des résultats SILC obtenus pour la Wallonie. Ce résultat peut donc tout-à-fait être utilisé pour avoir une idée de cette proportion, puisque tous les ménages ont reçu la question et l'échantillon de ménages est représentatif de la population* ».

Graphique 5 : Proportion de ménages wallons qui n'ont pas été en mesure de payer à temps une ou plusieurs factures, pour des raisons financières, de 2004 à 2012



Source : EU-SILC

Calculs : SPF Economie, Direction générale statistique

En moyenne, de 2004 à 2012, 8,6% des ménages wallons disent qu'ils n'ont pas été en mesure de payer à temps un ou plusieurs loyer(s) pour des raisons financières. Le pourcentage de ménages wallons concernés a presque doublé en 2 ans, de 2009 à 2011. Cette situation est atypique durant la période observée. A cette problématique des arriérés de loyers s'ajoute celle des arriérés de charges. En moyenne, 8,2% des ménages wallons disent qu'ils ne sont pas en mesure de payer à temps une ou plusieurs charges(s) pour des raisons financières, de 2004 à 2012.

Vu les proportions de ménages concernés par le non paiement de loyer(s) ou de charge(s), les facteurs explicatifs doivent être identifiés. Dans le point suivant, nous proposons grille de lecture qui permet de classer ces facteurs explicatifs en six grandes catégories. Sur base de cette grille, nous retenons deux facteurs principaux qui nous semblent interdépendants, tout en précisant qu'il en existe d'autres. Il s'agit, d'une part, du poids des dépenses liées au logement, d'autre part, du risque de pauvreté ou de privation matérielle.

6.1. Une grille de lecture pour analyser les impayés de loyers ou de charges

Dans le point précédent, nous avons vu les proportions significatives de wallons concernés par le non paiement de loyer(s) ou de charge(s). Comment expliquer

qu'autant de ménages ne savent pas payer à temps un ou plusieurs loyer(s), pour des raisons financières ? Comment se fait-il qu'une part non négligeable de ménages ne sait pas payer à temps un ou plusieurs charge(s) d'électricité, d'eau, ou de gaz, pour les mêmes raisons ? Pourquoi ces constats sont-ils relativement stables ces neuf dernières années (2004 à 2012) ? Les réponses à ces questions se retrouvent généralement dans six catégories¹⁸⁵. Certaines explications mettent en exergue la responsabilité individuelle (niveau micro), organisationnelle (niveau méso) ou/et sociétale (niveau macro). D'autres interprétations mettent l'accent sur des accidents individuels, organisationnels ou/et sociétaux indépendants d'une quelconque responsabilité. Les six catégories explicatives sont développées ci-dessous.

- 1) **La responsabilité individuelle** interprète les cessations de paiement comme relevant uniquement, ou principalement, de la responsabilité des locataires, pour des raisons dépendantes de leur volonté. Les locataires qui ne paient pas leurs loyers ou leurs charges sont catalogués de « paresseux », ou « dépensiers », ou « négligents » au niveau de la gestion de leur budget.
- 2) **L'accident individuel** interprète les cessations de paiement comme relevant d'événements inattendus, imprévisibles ou indépendants du choix des personnes. C'est le cas de locataires ayant perdu leur emploi suite à une restructuration ou à un accident de travail, ou ceux qui se trouvent confrontés à un handicap suite à un accident de la route.
- 3) **La responsabilité institutionnelle** cherche l'explication des impayés dans les modes d'organisation spécifiques à certaines institutions, à certaines communautés. Elle est illustrée notamment par des conditions qui entravent ou empêchent des locataires à accéder à certains types de logement, à prétendre à une allocation spécifique, à recourir à certains services.
- 4) **L'accident institutionnel** cherche également l'explication au niveau des organisations ou communautés mais pour des raisons externes à leurs modes d'organisation ou de fonctionnement. Cela peut être, par exemple, les stéréotypes véhiculés sur certaines communautés de locataires, leur stigmatisation, le manque d'attention politique envers des minorités.
- 5) **L'accident sociétal** met l'accent sur les changements et les conjonctures qui, par définition, sont toujours de nature temporaire. C'est le cas d'une crise économique qui accentue le chômage et diminue les moyens politiques pour y faire face. Ce type d'explication suggère que les impayés de loyer(s) ou de charge(s) diminuent lorsque les années maigres cèdent la place aux années d'abondance.

¹⁸⁵ Ces catégories explicatives sont inspirées d'une typologie de Jan Vranken dans l'ouvrage : « *Pauvreté en Belgique. Annuaire 2012* », p. 38.

- 6) **La responsabilité sociétale** met l'accent sur la société qui produit, reproduit et maintient des catégories de population dans la pauvreté. Des mesures politiques relatives à l'emploi, au logement, à la fiscalité, à l'enseignement peuvent ainsi favoriser les positions de certaines personnes dans la société et créer des inégalités en matière de répartition des revenus, de statut ou de pouvoir.

Selon le type d'explication donnée aux impayés de loyer(s) ou de charge(s), point 1 à 6, les solutions proposées varieront. D'après nous, les facteurs explicatifs essentiels sont à rechercher au niveau sociétal, comme nous le montrons succinctement dans le point suivant. Les facteurs explicatifs aux niveaux organisationnel et individuel sont secondaires, selon nous. Ces trois niveaux (sociétal, organisationnel et individuel) peuvent s'interpénétrer, se compléter et se renforcer, mais ils n'ont pas tous le même poids.

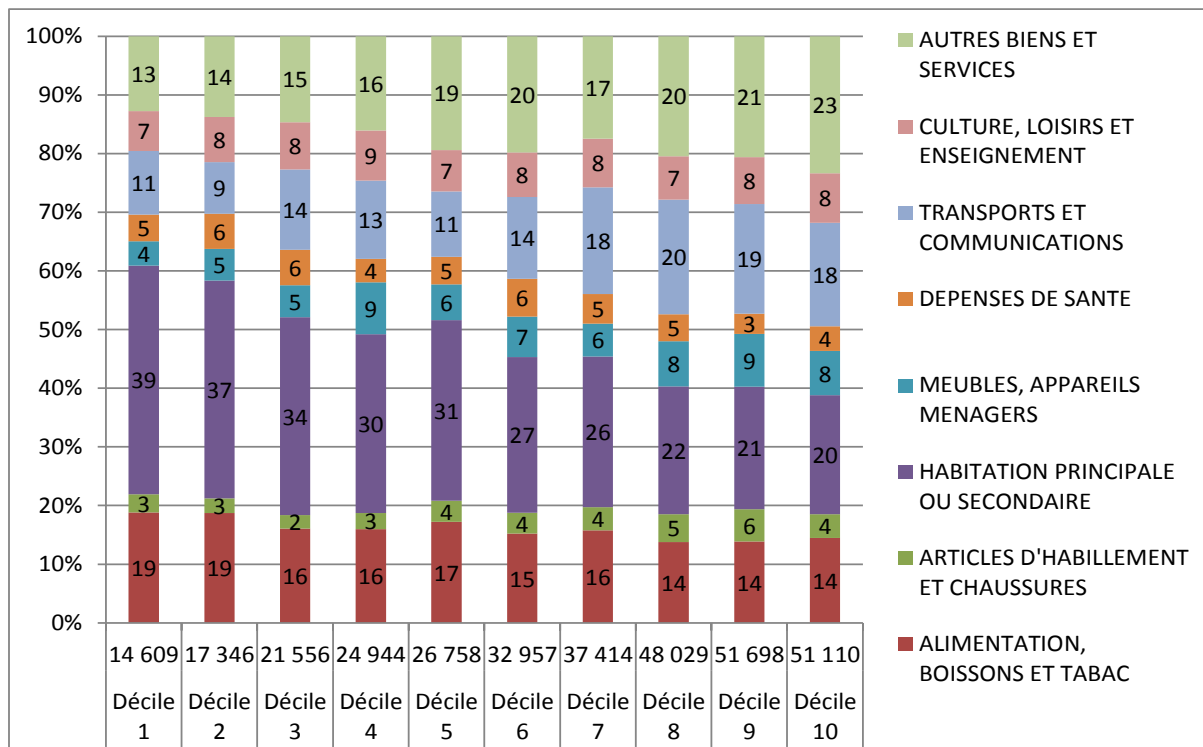
6.2. Le poids des dépenses liées au logement

Les enquêtes sur le budget des ménages¹⁸⁶ permettent de savoir comment les dépenses moyennes des ménages sont réparties selon leurs niveaux de revenus. Sur base de ces enquêtes, l'IWEPS constate qu'au plus le niveau de revenu des ménages est faible, au plus les proportions des dépenses relatives à l'habitation principale (ou secondaire) sont élevées. A l'inverse, « *l'augmentation des revenus va de pair avec un moindre poids des dépenses (...) de logements. Ce constat apparaît stable dans le temps au vu des enquêtes disponibles depuis 1999* »¹⁸⁷. Dans ces enquêtes, les dépenses liées au logement comprennent les loyers et les charges. Le graphique ci-dessous illustre les dépenses des ménages ventilées par déciles de revenus pour l'année 2010.

¹⁸⁶ « Dans le cadre de l'enquête sur le budget des ménages, les revenus d'un peu plus de 500 ménages sont enregistrés chaque mois. Ainsi, sur une période d'un an, plus de 6.000 ménages sont suivis. Les données fournies par les ménages sont ensuite extrapolées aux plus de 4 millions de ménages que compte notre pays. L'enquête sur le budget des ménages est la source principale pour composer le panier de l'indice des prix à la consommation ». Source : DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE. <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/budget/>

¹⁸⁷ IWEPS, « Les chiffres clés de la Wallonie », n°13, Décembre 2013, p. 126.

Graphique 6 : Composition des dépenses des ménages wallons par décile de revenu standardisé, en 2010



Source : SPF Economie, Direction générale statistique (enquête sur le budget des ménages, 2010).
Calculs : IWEPS

A titre d'exemple, il faut lire le graphique comme suit : les ménages wallons situés dans le premier décile consacrent 39% de leurs revenus à des dépenses liées à leur habitation principale (ou secondaire). Les revenus standardisés¹⁸⁸ de ces ménages s'élèvent à maximum 14.609 euros. Signalons que le chiffre indiqué dans chaque décile est le montant moyen du panier de consommation. Les ménages du décile 10 consomment au total moins que ceux du décile 9.

Une autre étude de l'IWEPS montre que les dépenses liées au logement ont connu les augmentations de prix les plus marquées ces dix dernières années (2004 à 2013), parmi les composantes de l'indice des prix à la consommation¹⁸⁹. Cependant, cet indice n'est pas un indicateur fiable pour suivre l'évolution des prix des loyers¹⁹⁰. Néanmoins, les ménages ayant des niveaux de revenus plus faibles ont été d'autant

¹⁸⁸ « Le revenu standardisé est le revenu par unité de consommation modifiée (UCM) et la dépense standardisée la dépense par unité de consommation modifiée. L'UCM est une échelle d'équivalence appliquée pour adapter les dépenses de consommation en fonction de la taille et de la composition du ménage afin de tenir compte des économies d'échelle. Un coefficient de 1 est attribué au premier adulte, de 0,5 aux autres personnes de quatorze ans et plus et de 0,3 aux enfants de moins de quatorze ans (échelle modifiée de l'OCDE) », Source : DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE.

¹⁸⁹ IWEPS, « Note d'information destinée à la Commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique du Parlement wallon en lien avec la proposition de résolution invitant le Gouvernement wallon à lancer un programme exceptionnel de création et d'entretien de logements, déposée par M. Stoffels », 23/01/2014.

¹⁹⁰ Institut pour un Développement Durable, DEFEYT P., « L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers », août 2011.

plus affectés par ces hausses de prix par rapport aux ménages ayant des niveaux de revenus plus élevés. Ils sont donc plus exposés au risque d'impayé(s) de charge(s).

Le poids des dépenses liées au logement n'est pas le seul facteur expliquant l'importance impayés de loyer(s) ou de charge(s). Le risque de pauvreté ou le risque de privation matérielle est également un autre facteur explicatif, comme nous le montrons dans le point suivant.

6.3. Le risque de pauvreté ou de privation matérielle

En 2011, en Wallonie, près d'une personne sur cinq est exposée à un risque de pauvreté et près d'une personne sur six est exposée à un risque de privation matérielle¹⁹¹. C'est un autre constat de l'IWEPS établi sur base de la dernière enquête EU-SILC de 2011. A titre d'exemple, une personne est exposée à un risque de pauvreté si elle vit dans un ménage composé de deux adultes et de deux enfants, dont le revenu disponible est inférieur à 2.101 € par mois, après transferts sociaux. Quant à la privation matérielle, elle se mesure par l'incapacité du ménage à couvrir au moins trois des dépenses suivantes : 1) payer son loyer, son emprunt hypothécaire ou ses factures de chauffage, électricité, gaz, eau... ; 2) chauffer convenablement son domicile ; 3) faire face à des dépenses imprévues ; 4) consommer de la viande, du poulet, du poisson ou un équivalent protéiné tous les 2 jours ; 5) partir en vacances hors du domicile une semaine par an ; 6) avoir une voiture ; 7) avoir une machine à laver ; 8) avoir une télévision couleur ; 9) avoir un téléphone (en ce compris portable)¹⁹². Un ménage est privé matériellement s'il ne peut couvrir, par exemple, les trois dépenses suivantes : 1) payer son loyer, son emprunt hypothécaire ou ses factures de chauffage, électricité, gaz, eau... 2) chauffer convenablement son domicile 3) faire face à des dépenses imprévues. Certaines catégories de personnes sont plus exposées que d'autres à un risque de pauvreté ou de privation matérielle, comme l'illustre le tableau suivant.

¹⁹¹ IWEPS, « Les chiffres clés de la Wallonie », n°13, Décembre 2013, p. 137.

¹⁹² IWEPS, « Les chiffres clés de la Wallonie », op.cit.

Tableau 17 : Risque de pauvreté et privation matérielle pour différentes catégories sociodémographiques, en pourcentage de la population, en Wallonie, en 2011

Catégories sociodémographiques	Wallonie	
	Pauvreté	Privation
Population totale	19,2	17,5
Statut d'occupation du logement		
Propriétaire	11,3	8,6
Locataire	42,3	43,4
Intensité en travail du ménage (IT)¹⁹³		
Vivant dans un ménage à très faible IT	69,3	57,1
Ne vivant pas dans un ménage à très faible IT	6,9	10,9
Nationalité¹⁹⁴		
Belge	16,6	14,6
EU-27, non belge	23,0	19,7
Non EU-27	50,5	55,0

Source : Enquête EU-SILC (2011) Calculs IWEPS

A titre d'exemple, il faut lire le tableau comme suit : en 2011, en Wallonie, 69,3% des personnes vivant dans un ménage à très faible intensité de travail sont exposés à un risque de pauvreté. Comme nous l'avons vu dans les enquêtes sur le budget des ménages, les ménages wallons situés dans les premiers déciles de revenus seraient davantage exposés à un risque d'impayés de loyers, donc d'expulsions. A nouveau, les personnes les plus exposées à un risque de pauvreté ou de privation matérielle sont davantage exposées à un risque d'impayé(s) de loyer(s) ou de charge(s). Les indicateurs les plus révélateurs d'un risque de pauvreté ou de privation matérielle sont l'intensité en travail du ménage (69,3 % et 57,1%), suivi de la nationalité non européenne (50,5% et 55 %), et du statut d'occupation du logement (42,3% et 43,4% pour les locataires).

Par ailleurs, en 2012, une recherche universitaire a mesuré la pauvreté en Belgique et plus spécifiquement dans le monde rural pour lequel il existe peu de données. Elle a identifié des taux de pauvreté par catégorie d'espace, allant de l'urbain dense au rural. Elle se concluait comme suit : « nous avons commencé par examiner les taux de pauvreté par catégorie d'espace, et ce, en considérant différentes mesures de pauvreté : la pauvreté monétaire, la déprivation matérielle, la pauvreté subjective,

¹⁹³ L'intensité en travail (IT) d'un ménage est mesurée par la proportion de temps travaillé dans le total du temps qui pourrait être théoriquement presté par les personnes d'âge actif (18-59 ans, étudiants exclus) de ce ménage. Elle varie entre 0 (IT minimale) et 1 (IT maximale). Lorsqu'elle est inférieure ou égale à 0,2, on parle de très faible IT.

¹⁹⁴ La nationalité concerne uniquement les personnes de 18 ans ou plus.

l'indice synthétique de pauvreté et enfin les personnes qui cumulent pauvreté monétaire et déprivation matérielle. Toutes ces mesures de pauvreté révèlent la même tendance : l'urbain dense concentre le plus grand pourcentage de personnes pauvres, puis viennent le rural (associé au rural profond), l'urbain et l'intermédiaire (associé au rural avec foncier élevé) »¹⁹⁵. Les villes urbaines densément peuplées concentrent donc les pourcentages les plus élevés de personnes pauvres.

Le risque de pauvreté ou de privation matérielle, d'une part, le poids des dépenses liées au logement, d'autre part, sont deux facteurs principaux expliquant l'importance des impayés de loyer(s) ou de charge(s), vue précédemment. Ces deux facteurs liés aux dépenses et aux revenus des ménages nous semblent interdépendants.

¹⁹⁵ Marissal P. ; May X. ; Lombillo D.M. ; « *La pauvreté rurale et urbaine. Stedelijke et plattelandsarmoede. Synthèse du rapport final* », ULB, KUL, Politique scientifique fédérale, Programme Agoria, 10/10/2012, p. 6.

7. Synthèse des données quantitatives

Les expulsions domiciliaires sont un phénomène mal connu des autorités publiques. Aujourd'hui encore, nul ne sait combien de personnes sont expulsés de leur logement, ni pour quels motifs, ni comment vivent les ménages après une expulsion. Ces sujets préoccupent les élus politiques, vu les questions parlementaires récurrentes posées au Gouvernement wallon. A l'initiative du Conseil supérieur du logement, un premier état des lieux, quantitatif et qualitatif, a été réalisé par l'IWEPS. Voici les principaux enseignements quantitatifs de cette étude.

Principaux enseignements concernant les expulsions administratives

En Wallonie, tout logement est soumis à des critères de salubrité et de surpeuplement¹⁹⁶. Une procédure légale permet de décider si ces critères sont remplis ou non¹⁹⁷. S'ils ne sont pas respectés, un bourgmestre peut décider d'expulser une personne de son logement. Pour pallier les lacunes statistiques au sujet de la procédure d'expulsion, l'IWEPS a soumis un questionnaire aux 262 communes wallonnes. 179 communes y ont répondu, elles couvrent près de 80% de la population wallonne. Les données concernent l'année 2012. Une grande majorité des communes répondantes a adopté aucun arrêté, a proposé aucune offre de relogement et a exécuté aucune expulsion administrative. 17 communes concentrent près de 76% des arrêtés adoptés en 2012 (693 sur 912). Parmi les arrêtés adoptés¹⁹⁸, les arrêtés d'inhabitabilité sont le motif principal conduisant à des expulsions administratives. Proportionnellement, les communes qui réalisent elles-mêmes les enquêtes de salubrité adoptent plus d'arrêtés, par rapport aux communes non agréées en la matière. 35 communes ont proposé 302 offres de relogement. Ces offres sont destinées aux ménages qui vont être expulsés d'un logement. La plupart des communes répondantes disposent de logements ou de structures d'hébergement sur leur territoire pour proposer une offre de relogement. Près de la moitié des communes répondantes assument elle-même la responsabilité de proposer une offre de relogement aux occupants expulsés. Seulement 12 communes ont exécuté 55 expulsions. Plus de la moitié de ces expulsions sont concentrées sur une seule commune. Plusieurs hypothèses expliquent la faible proportion d'expulsions exécutées. Les données des 179 communes sont extrapolées aux 262 communes wallonnes. A titre d'exemple, les 262 communes auraient procédé à 73 expulsions de logement en 2012.

Principaux enseignements concernant les expulsions judiciaires

Lors d'un litige locatif entre un bailleur et un preneur, ceux-ci peuvent tenter de le régler en s'adressant à la justice de paix. Au terme d'une procédure judiciaire¹⁹⁹, le

¹⁹⁶ Code du logement wallon et de l'habitat durable, art. 3 à 4 bis.

¹⁹⁷ Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

¹⁹⁸ Trois types d'arrêtés ont été comptabilisés : les arrêtés d'inhabitabilité, de surpeuplement, d'inhabitabilité et de surpeuplement.

¹⁹⁹ La procédure est détaillée dans le Code judiciaire aux articles 1344bis à 1344septies.

juge de paix peut éventuellement autoriser le bailleur à expulser le locataire ou l'occupant du bien. Pour pallier les lacunes statistiques au sujet des étapes de cette procédure, l'IWEPS s'est adressé à plusieurs organismes.

L'IWEPS a demandé une statistique aux Syndics-Présidents des 12 chambres d'arrondissements existantes en Wallonie en 2012²⁰⁰. Le nombre d'expulsions domiciliaires exécutées chaque année dans leur arrondissement judiciaire demeure inconnu par la moitié des chambres d'arrondissements. Ces dernières n'ont aucune obligation de collecter cette information. Hormis les huissiers de justice, les bailleurs sont les seuls à connaître le nombre d'expulsions exécutées. D'autres organismes ont été consultés pour connaître les différentes étapes de la procédure judiciaire.

Les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) sont des bailleurs²⁰¹ qui gèrent le plus grand parc immobilier de Wallonie. Elles louaient près de 97.000 logements au 31/12/2012, dont la majorité est constituée de logements sociaux²⁰². Les statistiques transmises par 42 SLSP à l'IWEPS permettent d'observer des évolutions, de 2010 à 2012, pour 26 d'entre elles. Ces 26 SLSP représentent plus d'un tiers des logements loués (38.650 en moyenne). Vu le nombre de logements loués, les affaires introduites en justice de paix par les SLSP sont minimales (moins de 3%). Par ailleurs, en moyenne, 85 % des demandes introduites n'aboutissent pas à l'exécution d'expulsions. Le nombre d'affaires diminue au fur et à mesure des étapes de la procédure. La plus forte diminution s'opère entre le moment où des jugements sont rendus et le moment où ils peuvent être signifiés par des huissiers. Cinq hypothèses²⁰³ sont formulées pour interpréter la faible proportion de jugements d'expulsion mis à exécution. Certaines hypothèses présupposent qu'une part des locataires est en défaut de paiement vis-à-vis des bailleurs. Des données de la Société Wallonne du Logement permettent de constater qu'au cours des années 2005 à 2012, en moyenne, 21% des locataires sont en retard de paiement à l'égard des Sociétés de Logement de Service Public.

Pour la première fois, le SPF Justice a transmis des données en matière de bail à loyer encodées par 63 justices de paix, sur les 65 existantes en Wallonie. Ces données couvrent les années 2005 à 2013. Le nombre de jugements rendus croît annuellement depuis 2005 jusqu'en 2012, passant de 5.529 à 14.234 jugements²⁰⁴. La seule diminution de jugements rendus s'observe en 2013, - 9% par rapport à 2012. La grande majorité des jugements rendus concerne des bailleurs privés, plus de 80 %, quelle que soit l'année considérée. Deux échantillons aléatoires ont été dépouillés. Ils comprenaient 1.402 jugements en 2012 et de 1.297 jugements en 2013. Pour l'analyse, 1.000 jugements sont retenus en 2012 et 898 jugements sont sélectionnés en 2013. La condamnation la plus fréquemment prononcée à l'égard de locataires ou d'occupants est l'autorisation d'expulser (33% en 2012 et 27% en 2013), suivie de la condamnation à payer un ou plusieurs arriérés de loyer (25% en 2012 et 26% en 2013). En outre,

²⁰⁰ Il s'agit des 12 chambres existantes jusqu'au 31/03/2013, avant la réforme des arrondissements judiciaires.

²⁰¹ Une SLSP est une personne morale de droit public (CWLHD, art 130 §1^{er}).

²⁰² Les logements sociaux sont destinés à des ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou de revenus moyens.

²⁰³ Cinq hypothèses sont formulées pour interpréter la faible proportion de jugements d'expulsion mise à exécution dans les AIS (voir note de bas de page ci-dessus). Selon nous, ces cinq hypothèses s'appliquent également aux SLSP.

²⁰⁴ C'est le dernier jugement rendu par dossier qui est comptabilisé, quelle que soit le contenu du jugement.

l'autorisation d'expulser est étroitement liée à des arriérés de loyer (près de 80% des jugements autorisent l'expulsion pour ce motif en 2012 ; et 74% des jugements en 2013). Légalement plusieurs motifs peuvent justifier une autorisation d'expulsion mais, dans nos échantillons, le motif le plus fréquent est la résolution du bail en raison d'arriérés de loyer.

Les arriérés de loyer ou de charges sont la conséquence de problèmes qui dépassent la relation locative

Selon l'enquête sur les revenus et les conditions de vie²⁰⁵, 8,6% des ménages wallons disent qu'ils ne sont pas en mesure de payer à temps un ou plusieurs loyer(s), pour des raisons financières (moyenne de 2004 à 2012). Pour ces mêmes raisons, 8,2% des ménages wallons disent qu'ils ne sont pas en mesure de payer à temps une ou plusieurs charge(s) (moyenne de 2004 à 2012)²⁰⁶.

Pour expliquer les impayés de loyer(s) ou de charge(s), on recourt généralement à six catégories explicatives²⁰⁷. Celles-ci mettent l'accent sur la responsabilité individuelle (niveau micro), organisationnelle (niveau méso) ou/et sociétale (niveau macro), ou, *a contrario*, elles mettent en exergue des accidents individuels, organisationnels ou/et sociétaux indépendants d'une quelconque responsabilité. Selon l'explication donnée au non paiement de loyer(s) ou de charge(s), les solutions varieront. D'après nous, les explications sont à rechercher d'abord au niveau sociétal, ensuite, au niveau organisationnel, et enfin, au niveau individuel. Ces trois niveaux peuvent s'interpénétrer, se compléter et se renforcer. Nous avons retenu deux facteurs pour expliquer le non paiement de loyer(s) ou de charge(s) : le poids des dépenses liées au logement et le risque de pauvreté ou de privation matérielle. D'une part, au plus le niveau de revenu des ménages est faible, au plus les dépenses relatives à l'habitation principale (ou secondaire) sont élevées. En outre, les charges liées au logement ont connu les hausses de prix les plus élevées ces dix dernières années (2004 à 2013). D'autre part, les personnes les plus exposées à un risque de pauvreté ou de privation matérielle sont davantage exposées à un risque d'impayé(s) de loyer(s) ou de charge(s). En outre, les villes urbaines densément peuplées concentrent les pourcentages les plus élevés de personnes pauvres. Ces deux facteurs liés aux dépenses et aux revenus des ménages nous semblent interdépendants. Ils montrent que les arriérés de loyer(s) et les arriérés de charge(s) sont la conséquence de problèmes qui dépassent les relations entre les bailleurs et leurs locataires.

²⁰⁵ Cette enquête constitue une référence pour mesurer la pauvreté et l'exclusion sociale, tant au niveau belge qu'européen. Elle est menée annuellement auprès d'environ 5.800 ménages privés en Belgique.

²⁰⁶ La question de l'EQH 2012-2103 n'est pas comparable directement avec la question de l'enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC). Pour les rendre comparables, il convient de réaliser un traitement longitudinal sur les résultats de la question SILC afin d'identifier les ménages du panel ayant répondu "une fois" ou "deux fois ou plus", au cours des 12 derniers mois, deux années consécutives au moins.

²⁰⁷ Ces catégories explicatives sont inspirées d'une typologie de Jan Vranken dans l'ouvrage : « Pauvreté en Belgique. Annuaire 2012 », p. 38.

8. Recommandations pour la collecte de données quantitatives

Une politique ciblée sur la prévention des expulsions domiciliaires requiert des données précises, homogènes et périodiques. Actuellement, les données sur les expulsions sont floues, peu harmonisées et collectées de façon irrégulière. En outre, les données sont partielles et éparpillées auprès d'une multiplicité d'acteurs intervenant à différentes étapes des procédures d'expulsion administratives ou judiciaires. Aucun organisme en Wallonie ne centralise des données sur les différentes étapes des expulsions judiciaires ou administratives²⁰⁸. Cette situation conduit à une vision morcelée des expulsions et limite la fixation d'objectifs politiques permettant de les prévenir au niveau régional. Pourtant, quelques indicateurs peuvent être récoltés et utilisés à cette fin. Leur centralisation donnerait une perspective globale de la problématique, elle permettrait de mieux saisir son ampleur et d'analyser ses principaux déterminants. Un tableau de bord statistique régional pourrait être utilisé pour connaître l'évolution et l'impact des différentes phases des procédures d'expulsions auprès des ménages wallons. Cet outil aiderait les décideurs publics à orienter, à évaluer et à soutenir leurs choix politiques. Les recommandations qui suivent précisent quels indicateurs sont utiles à collecter. En outre, cet outil apporterait aux parlementaires des réponses aux questions qu'ils posent sur les expulsions. A ce jour, les réponses parlementaires ne fournissent généralement pas de statistiques précises à ce sujet²⁰⁹.

8.1. En matière d'expulsions administratives

Pour mieux rendre compte des différentes étapes de la procédure d'expulsion administrative, il conviendrait de compléter les données dont dispose la DGO4. Une collecte périodique de certains indicateurs auprès des 262 communes permettrait d'observer des tendances dans le temps et dans l'espace²¹⁰, pour autant qu'un organisme centralise ces données. Nous préconisons de récolter, par commune, ces indicateurs :

- 1) Le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité adoptés.
- 2) Le nombre d'arrêtés de surpeuplement adoptés.
- 3) Le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement adoptés.
- 4) Le nombre d'offres de relogement proposées aux occupants d'un logement pour lequel un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'inhabitabilité et de surpeuplement a été prononcé.
- 5) Le nombre de logements disponibles pour proposer une offre de relogement à des occupants expulsés (logements de transit, logements donnés en location au CPAS ou à un organisme à finalité sociale, logements pris en

²⁰⁸ Ce constat est probablement identique à Bruxelles et en Flandre. Notre avis se base sur les réponses des différents organismes que nous avons contactés durant notre étude, voir l'annexe 1.

²⁰⁹ Les questions et réponses parlementaires sur les expulsions sont référencées sur le site internet du parlement wallon (<http://www.parlement-wallon.be/>).

²¹⁰ Un autre indicateur à relever pourrait être le nombre de recours introduits auprès du Gouvernement wallon contre les arrêtés prononcés, par commune, par an. Pour rappel, seul un recours adressé au Gouvernement par les parties concernées peut éventuellement annuler un arrêté prononcé par le bourgmestre. Toutefois, ces recours sont rares, selon la cellule "Salubrité-Logements » de la DGO4.

gestion par une agence immobilière sociale, structures d'hébergement assurées par des organismes agréés, logements issus du secteur locatif privé)²¹¹.

- 6) Le nombre d'expulsions auxquelles la commune a procédé suite à un arrêté d'inhabitabilité, un arrêté de surpeuplement ou un arrêté d'inhabitabilité et de surpeuplement.
- 7) Le nombre d'occupants expulsés et relogés suite à une offre de relogement proposée par la commune, le CPAS ou la SWL.
- 8) Le nombre d'occupants ayant retrouvé un nouveau logement sans qu'une offre de relogement ait été proposée par la commune, le CPAS ou la SWL.

8.2. En matière d'expulsions judiciaires

Le nombre d'expulsions judiciaires exécutées sur un territoire donné est une des premières statistiques demandées par de nombreux acteurs. Cette information demeure inconnue, notamment parce qu'il n'existe aucune obligation légale de la collecter. La pertinence d'une telle collecte est laissée à l'appréciation de chaque chambre d'arrondissement d'huissier de justice. Pourtant, les huissiers de justice sont les seuls autorisés à faire exécuter un jugement d'expulsion. Il conviendrait d'établir un partenariat entre les six chambres d'arrondissements d'huissiers de justice et un organisme qui centraliserait cette information en Wallonie. Ce partenariat viserait à collecter périodiquement le nombre d'expulsions de logement exécutées dans chaque arrondissement judiciaire. Une distinction pourrait être faite entre les expulsions "pro forma", c'est-à-dire celles où les parties condamnées ont déjà quitté les lieux avant la venue des huissiers, et les expulsions "effectives", c'est-à-dire celles où les parties condamnées occupent encore les lieux le jour où l'huissier se présente pour les expulser. Une autre distinction pourrait être opérée entre les expulsions exécutées à la demande de bailleurs publics et celles exécutées à la demande de bailleurs privés. Dans un premier temps, cette collecte de données pourrait se limiter aux baux de résidence principale et, dans un second temps, elle pourrait s'étendre à d'autres types d'occupations de biens²¹².

Quatre indicateurs pourraient être récoltés périodiquement auprès de bailleurs publics. Ces indicateurs permettent de rendre compte des différentes étapes de la procédure d'expulsion judiciaire, à savoir :

1. le nombre de requêtes et de citations introduites en justice de paix visant l'expulsion de locataires ;
2. le nombre de jugements d'expulsion rendus en justice de paix ;
3. le nombre de jugements d'expulsions signifiés par huissiers de justice ;
4. le nombre de jugements d'expulsions exécutés par huissiers de justice.

Dans le cadre de notre étude, des SLSP nous ont transmis ces quatre indicateurs, par année, tandis que des AIS nous ont transmis trois de ces indicateurs, comme nous l'avions demandé. Ces indicateurs pourraient être ajoutés aux indicateurs

²¹¹ Si le nombre de logements disponibles fluctue au cours d'une année, il pourrait être calculé par une moyenne.

²¹² Nous pensons par exemple aux campings et aux biens occupés sans titre ni droit.

de gestion de la SWL et dans le canevas des rapports d'activités élaboré par le FLW. Il conviendrait de vérifier si ces indicateurs peuvent également être récoltés auprès d'autres bailleurs publics, tels que des administrations communales et des CPAS²¹³.

Le SPF Justice dispose d'une base de données de gestion des affaires judiciaires d'une partie des Cours et tribunaux²¹⁴. Grâce à cette base de données, le SPF Justice a accès notamment aux informations encodées par les justices de paix en matière de bail à loyer. Il conviendrait d'établir un partenariat entre le SPF Justice et un organisme de centralisation de données afin d'extraire périodiquement des données sur les affaires en matière de bail à loyer traitées par les justices de paix de Wallonie. Cette extraction permet, en outre, d'estimer le nombre de jugement rendus annuellement par les justices de paix, d'identifier les parties concernées par ces jugements, telles que des bailleurs "publics" et des bailleurs privés. Le nom des parties concernées par des décisions de justice ainsi que leur domicile, ou à défaut leur résidence, sont systématiquement renseignés dans la base de données.

Nous recommandons d'analyser périodiquement le contenu de jugements rendus en matière de bail à loyer, en demandant au préalable l'accord des Procureurs Généraux. Cette analyse permet de connaître, entre autre, la fréquence des condamnations prononcées par les juges de paix, les motifs pour lesquelles les parties sont condamnées, ainsi que, le cas échéant, les montants à payer par les parties condamnées. A titre d'exemple, l'autorisation d'expulsion est la condamnation la plus fréquente dans deux échantillons analysés (1.000 jugements rendus dans 57 cantons en 2012, 898 jugements rendus dans 58 cantons en 2013). Dans ces échantillons, la plus grande partie des jugements autorisent les expulsions en raison d'arriérés de loyer.

Les motifs pour lesquelles des personnes peuvent être expulsés doivent être mis en relation avec les circonstances économiques et sociales dans lesquelles elles vivent. Plusieurs sources d'informations peuvent être exploitées à cette fin, comme nous l'avons montré dans notre étude. Les enquêtes sur le budget des ménages permettent de savoir comment les dépenses moyennes des ménages sont réparties selon leurs niveaux de revenus. Les dépenses liées au logement, comprenant les loyers et les charges, sont reprises dans ces enquêtes. Les dépenses des ménages wallons peuvent être ventilées par déciles de revenus chaque année. L'indice de prix à la consommation mesure l'évolution du coût de la vie, plus précisément, les fluctuations des prix de biens et services acquis par les ménages. Cet indicateur est utile pour connaître l'évolution des prix des combustibles liquides, du gaz, de la consommation d'eau et d'électricité. L'absence d'une bonne mesure des loyers réels est un des problèmes pointé par l'IWEPS dans une note transmise au Parlement wallon en janvier

²¹³ Le Fonds du Logement de familles nombreuses de Wallonie nous a également transmis trois indicateurs pour les années 2010 à 2012.

²¹⁴ Il s'agit d'un serveur nommé "Mammouth at Central Hosting", en abrégé Mach. Avant l'existence de Mach, chaque greffe disposait d'un serveur local qui stockait ses données au sein des justices de paix. L'intérêt majeur de Mach est de rassembler les informations des greffes des justices de paix, mais aussi des parquets et tribunaux de police, dans un serveur central sécurisé situé au SPF Justice. Pour plus d'informations sur l'application informatique "Mammouth at Central Hosting", voir http://justice.belgium.be/fr/nouvelles/communiques_de_presse/news_pers_2012-09-26.jsp

2014²¹⁵. Les enquêtes sur les revenus et les conditions de vie permettent, entre autre, de mieux connaître la pauvreté et l'exclusion sociale des ménages wallons. Sur base de ces enquêtes, on peut identifier des catégories de personnes plus exposées que d'autres à un risque de pauvreté ou de privation matérielle. Les indicateurs les plus révélateurs sont l'intensité en travail du ménage, suivi de la nationalité non européenne et du statut d'occupation du logement. Il est important d'examiner plus finement quelles catégories de personnes combinent différentes conditions de vie précaires. A cet égard, les enquêtes EU-SILC présentent des limites pour établir des constats au niveau régional. Pourtant, les circonstances économiques et sociales permettent de mieux identifier et comprendre les contraintes de choix de vie des individus ou des ménages wallons.

²¹⁵ IWEPS, « Note d'information destinée à la Commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique du Parlement wallon en lien avec la proposition de résolution invitant le Gouvernement wallon à lancer un programme exceptionnel de création et d'entretien de logements, déposée par M. Stoffels », 23/01/2014.

9. Volet qualitatif : regards croisés des acteurs sur les expulsions domiciliaires

Introduction

Cette recherche exploratoire sur les expulsions domiciliaires comporte deux volets, un volet quantitatif et un volet qualitatif. A partir des données existantes, le volet quantitatif a permis de cerner l'ampleur des expulsions judiciaires et administratives sur le territoire wallon. Il reste cependant beaucoup d'ombre qui empêche de comprendre pourquoi et comment on en vient à l'expulsion du logement.

Dans la mesure du possible, le volet qualitatif tente d'éclairer certains pans restés obscurs. Certains pans et non tous car il s'agit bien d'une recherche exploratoire qui procède à un premier survol de la question sans aucune prétention d'épuiser le sujet. Comment les différents acteurs se représentent-ils le phénomène ? Que disent-ils de son ampleur, de ses difficultés, de ses effets ? Comment un ménage et un propriétaire vivent-ils une procédure judiciaire ? Comment un ménage vit-il une procédure administrative qui l'oblige à quitter son logement ? Comment réagissent les ménages face à la menace d'une expulsion ? Que se passe-t-il avant et après une expulsion ? Quels changements les différents acteurs concernés par les expulsions espèrent-ils pour limiter les dégâts ? C'est à ces questions que le volet qualitatif tente d'apporter des éléments de réponse.

9.1. Aspects méthodologiques : étude des pratiques et des représentations sociales

9.1.1. Une approche compréhensive

L'objet du volet qualitatif vise à mieux comprendre les pratiques des acteurs, les valeurs qui sous-tendent ces pratiques ainsi que les processus à l'œuvre qui aboutissent (ou non) à l'expulsion domiciliaire. L'analyse qualitative apporte non seulement des informations sur ces pratiques mais aussi sur les « représentations sociales » des acteurs (Abric, 1994). Par « représentations sociales », il faut comprendre les « visions du monde », les points de vue et les opinions formulées par les acteurs au sujet de ces pratiques ainsi qu'au sujet des parcours des ménages expulsés, des propriétaires, du conflit locatif, des difficultés rencontrées dans la résolution du conflit, des remèdes éventuels qui permettraient d'améliorer la situation ou de prévenir l'expulsion locative. Cette importance accordée aux représentations implique une certaine conception de la réalité selon laquelle il n'y a pas de réalité objective indépendante des acteurs. La réalité des expulsions domiciliaires est représentée, c'est-à-dire : « appropriée par l'individu ou le groupe, reconstruite dans son système cognitif, intégrée dans son système de valeurs dépendant de son histoire et du contexte social et idéologique qui l'environne » (Abric, 1994, p. 12).

La dimension compréhensive vise à saisir le sens attribué par les acteurs eux-mêmes à leurs pratiques. Cette approche suppose donc que les expulsions domiciliaires dans leurs différents stades procéduraux ou dans leurs différents aspects (caractérisation des ménages expulsés et des propriétaires demandant l'expulsion, accompagnement social, procédure légale, évolution du phénomène, ...) ne peuvent être compris qu'en

prenant en considération « *le sens que les acteurs impliqués lui attribuent* » (Quivy et Van Campenhout, 2006, p. 90). Cette prise en considération du sens attribué par les acteurs eux-mêmes renvoie non pas « *au sens commun visible dans l'action ou le discours mais au sens reconstruit* » dans le cadre d'une analyse qui tente de dévoiler au moins partiellement l'implicite dans les éléments discursifs (Mukamurera, 2006, p. 115).

9.1.2. La diversité des pratiques « concrètes » et des représentations

Par « pratiques des acteurs », nous entendons les pratiques concrètes de différents acteurs concernés par l'expulsion plutôt que les pratiques théoriques définies par un cadre administratif ou juridique dans lequel elles s'inscrivent néanmoins. Le postulat sur lequel repose le volet qualitatif met en exergue la relative diversité de ces pratiques professionnelles et par conséquent, la relative diversité des significations attribuées par les acteurs au phénomène d'expulsion. Devant respecter le même code civil et les mêmes procédures judiciaires, un juge de paix dans la province du Luxembourg ne réagit pas exactement de la même manière qu'un juge de paix dans la province du Hainaut. Et un assistant social du CPAS d'une commune rurale peut adopter des pratiques quelque peu différentes d'un assistant social du CPAS d'une grande ville wallonne, voire de son collègue qui travaille au sein de la même institution, en dépit d'un cadre légal commun. Cela revient à souligner la marge d'interprétation « idéologique » et d'adaptation de cette norme au niveau local. Nous insistons sur le caractère « relatif » de cette liberté locale dans la mesure où les tendances lourdes (croissance du chômage et du nombre d'allocataires sociaux, importance du surendettement, parc du logement social minoritaire en Belgique,...) s'imposent à tous.

L'adoption de ce postulat général est fondée sur différents éléments fournis par les échanges à visée exploratoire, et par la littérature belge et étrangère (Frisque, 2006 ; ULg et UA, 2010). Les tout premiers entretiens à la SWL soulignaient la différence entre les SLSP établies dans les grandes agglomérations et celles établies dans les zones semi-rurales ainsi que les modes de gestion différents au sein de ces SLSP²¹⁶. Ces modes de gestion oscillent entre une orientation « très sociale » et l'application de « procédures plus industrialisées ». Les échanges exploratoires avec le RWLP, l' AIS Nord-Lux , le Miroir Vagabond et Solidarités Nouvelles relevaient les traitements différents entre juges de paix dans le sud du pays ainsi que les modalités différentes de l'accompagnement social des ménages menacés d'expulsion selon leur parcours « logement » et leurs expériences passées²¹⁷.

9.1.3. Les techniques de récolte d'informations : entretiens semi-structurés et observations

Le matériau d'analyse a été récolté au moyen de deux techniques distinctes, l'entretien semi-structuré d'acteurs concernés par les expulsions et l'observation non participante d'audiences en justice de paix. Certains documents écrits internes ont pu également être utilisés dans quelques cas (documents remis par le CPAS de Namur, le CPAS de Liège, la SLSP de Marche-en-Famenne, le Syndicat national des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC), Solidarités Nouvelles (SN),...).

²¹⁶ Entretien avec MM Trivière, Mayeurus Chapelle et Vaneste de la SWL, Charleroi, SWL, 24/02/2012).

²¹⁷ Entretien avec Christine Mahy (RWLP), Stéphane Gérard (AIS Nord-Lux), David Praile (Solidarités Nouvelles), Marie Pirotte et Marie-Claude Chenaiye, (Miroir Vagabond), Namur, RWLP, 7/05/2013.

Avant la réalisation des entretiens, un échantillon raisonné a été constitué pour sélectionner les personnes sur base de critères prédéfinis (et non aléatoires). Initialement, nous voulions rencontrer tous les acteurs concernés par les expulsions : locataires, propriétaires privés et publics, services sociaux des CPAS, juges de paix, huissiers. .. Pour rappel, le comité d'accompagnement avait demandé de rencontrer des ménages afin de saisir leurs parcours, leurs valeurs et leurs difficultés.

Au fur et à mesure que nous progressions dans les entretiens, de nouvelles catégories d'acteurs impliqués à un moment ou à un autre des processus d'expulsion ont émergé. Tel est le cas des abris de nuit (accueil dans l'urgence de ménages expulsés), des maisons d'accueil (accueil temporaire de ménages expulsés), de la police (intervention lors des expulsions administratives et judiciaires) et des tribunaux de première instance (en cas de recours suite à la contestation d'un jugement rendu par un juge de paix). Faute de temps, ces dernières catégories n'ont pu être rencontrées dans le cadre de cette recherche. Elles apporteraient probablement des éléments nouveaux si des suites à cette recherche devaient être engagées.

Un autre critère de l'échantillon raisonné consistait à sélectionner au sein d'un service la personne qui entretenait les contacts les plus proches possibles avec les ménages afin de recueillir les aspects les plus concrets des interventions professionnelles.

Balisés par un guide d'entretien comportant uniquement les éléments-clés et non par un questionnaire entièrement pré-formaté, les entretiens semi-structurés invitent à laisser la personne interviewée parler assez librement. Trente et un entretiens ont été réalisés au total. Selon les cas, les entretiens ont duré entre une et trois heures. Les questions-clés (posées ou non selon l'expérience des acteurs) qui ont guidé les entretiens portaient sur les points suivants :

- Le métier exercé et l'institution dans laquelle on travaille pour les professionnels et une présentation générale pour les locataires et les propriétaires (cadre général) ;
- La prise en charge des ménages (traitement social, administratif ou judiciaire);
- Les évolutions récentes relatives aux expulsions ;
- Les motifs des expulsions ;
- Le profil des ménages expulsés (en invitant à relater des cas concrets) ;
- Le profil des propriétaires (privés) demandant l'expulsion ;
- Les relations avec les ménages et les modalités de la négociation ou de l'accompagnement des ménages expulsés (conditions, délais, éléments de revirement);
- Les relations avec les professionnels des autres secteurs (secteur social, secteur du logement public, secteur judiciaire selon les cas) ;
- L'après-expulsion pour le locataire et pour le propriétaire ;
- Les éléments importants oubliés par l'enquêteur.

L'anonymat des personnes, et tout particulièrement des locataires et des propriétaires privés, doit être respecté (ni nom, ni adresse précise). Le nom de la maison d'accueil où deux entretiens ont été effectués n'est pas cité pour éviter tout repérage des locataires rencontrés dans leur lieu d'hébergement. Les noms des professionnels ne sont pas cités non plus contrairement à ceux des institutions ou des associations au sein desquelles ils travaillent.

Les observations d'audience en justice de paix

Les observations non participantes (en tant que témoins) d'audiences en justice de paix avaient pour but de saisir les échanges entre le juge et les acteurs impliqués, propriétaires et locataires, le mode de représentation de ces acteurs (*via* le conseil d'un avocat ou non, absence éventuelle d'une des parties), les arguments avancés à charge comme à décharge. Ces observations au nombre de quatre ont eu lieu dans les provinces du Hainaut, du Luxembourg (2 observations) et de Liège entre le 19/02/2013 et le 20/10/2013. Ces observations nous ont permis de mesurer l'importance relative des jugements d'expulsion par rapport à l'ensemble des affaires traitées en justice de paix et de mieux saisir le « sens » du jugement et de la mission professionnelle du juge de paix

9.1.4. Les entretiens par type d'acteurs²¹⁸

Les 31 entretiens effectués dans le cadre de cette recherche entre février 2012 et juillet 2014 sont classés ci-dessous par catégorie d'acteur : ménages locataires, associations (soit de défense des intérêts des propriétaires, soit de défense des intérêts des locataires ou d'éducation permanente), propriétaires privés, bailleurs publics (SLSP et AIS), professionnels du droit (juges de paix et huissiers) et CPAS.

Pour les ménages et les propriétaires privés, quelques renseignements sociodémographiques sont fournis (type de ménage, situation socioprofessionnelle, âge).

Dans l'analyse, au point suivant, les références des entretiens comportent la mention de la catégorie d'acteur et le nom de la province concernée. Chaque entretien est référencé. Ci-dessous, la référence est précisée à la fin de la présentation de chaque cas.

Entretiens avec les ménages

Au total, 7 ménages différents ont été interviewés entre le 3/12/2013 et le 15/06/2014. Ils ont pu être contactés par l'intermédiaire d'une maison d'accueil (dont nous ne citerons pas le nom pour respecter l'anonymat des résidents interviewés) et d'associations. Certains entretiens ont eu lieu au domicile des ménages, d'autres dans les locaux d'une ASBL²¹⁹.

²¹⁸ Dans le texte, les entretiens sont référencés après chaque extrait ou unité de sens. Placées entre parenthèses, les références comportent la catégorie d'acteur, la date de l'entretien, éventuellement une lettre pour différencier les personnes interviewées le même jour.

²¹⁹ Nous ne précisons pas le contexte pour chaque entretien afin d'éviter au maximum les recoupements et de conserver l'anonymat.

Les personnes interviewées leur ménage et le contexte des entretiens sont brièvement présentés ci-dessous :

- Femme, 35 ans, mère au foyer de deux enfants handicapés en âge d'école primaire, mariée. Le ménage était menacé d'expulsion judiciaire dans la province du Luxembourg au moment de l'entretien. Madame a été interviewée en présence d'un travailleur social et de son mari, 38 ans et demandeur d'emploi. Son mari s'est tenu à l'écart et n'est que très peu intervenu pendant l'entretien.

Dans l'analyse, cet entretien est référencé de la manière suivante : « Locataire-Couple avec enfants-Luxembourg ».

- Homme, marié et père de trois enfants. Le ménage a été « expulsé » (parti dans un délai négocié avec la police) suite à une procédure administrative dans l'arrondissement de Charleroi. Il a négocié un délai d'un mois environ après la date d'expulsion. Madame était présente mais n'est pas intervenue dans l'entretien. Deux travailleurs sociaux étaient présents (un travailleur social et un éducateur de rue). Monsieur d'origine marocaine s'exprimait difficilement en français mais comprenait parfaitement les questions. Dans l'analyse, l'entretien avec ce ménage est référencé comme suit : « Locataire-Couple avec enfants-Hainaut + travailleur social et éducateur de rue ».
- Femme, âgée de 52 ans, vivant avec son fils handicapé mental et âgé de 27 ans. A été « expulsée » (départ furtif après jugement) d'un logement public dans la province de Liège. L'interview a eu lieu dans une maison d'accueil. Dans l'analyse, ce ménage est référencé comme suit : « Locataire-Famille monoparentale- Liège ».
- Femme, 61 ans, divorcée, expulsée d'un logement public situé dans la province de Liège. L'entretien a eu lieu dans une maison d'accueil. Dans l'analyse, il est référencé comme suit : « Locataire- isolée-Liège ».
- Homme, divorcé, accueillant son petit-fils après l'école. A été expulsé (effectivement expulsé) suite à une procédure administrative dans la province du Hainaut. L'interview a été réalisée à son domicile en présence d'un travailleur social.
La référence de cet entretien est notée « Locataire – Isolé – Hainaut + travailleur social »
- Homme, 53 ans, divorcé, ex-indépendant, devenu handicapé, « expulsé » (parti la veille de l'expulsion) suite à une procédure administrative dans la province du Hainaut.
Cet entretien est référencé dans l'analyse comme suit : « Locataire – Isolé 53 ans²²⁰ - Hainaut
- Homme, 43 ans, célibataire, chômeur et handicapé, « expulsé » (parti la veille de l'expulsion) suite à une procédure administrative dans la province du Hainaut.
Cet entretien est référencé dans l'analyse comme suit : « Locataire – Isolé 43 ans – Hainaut »

Entretiens avec des propriétaires privés

²²⁰ La mention de l'âge ne sert qu'à distinguer deux entretiens avec de personnes isolées et expulsées dans la même province.

Au total, quatre propriétaires ont pu être interviewés entre le 7/04/2014 et le 14/07/2014. Ils ont tous été contactés grâce à la collaboration du Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires. Les propriétaires privés constituant la catégorie d'acteur la plus difficile à rencontrer²²¹, deux entretiens avec le SNPC ont complété ces témoignages.

Les propriétaires sont brièvement présentés ci-dessous :

- Femme, 74 ans, pensionnée, a obtenu plusieurs jugements d'expulsion. L'entretien a eu lieu à son domicile dans la province de Namur. Dans l'analyse, cet entretien est référencé : « Propriétaire privé (74 ans) - Namur »
- Homme, 49 ans, marié, père d'un enfant, employé communal. Monsieur X a obtenu un jugement d'expulsion. L'entretien a eu lieu à son domicile dans la province de Namur. Dans l'analyse, il est référencé comme suit : « Propriétaire privé (49 ans) - Namur ».
- Femme, 38 ans, célibataire, employée, a obtenu un jugement d'expulsion dans la province de Liège. L'entretien a eu lieu à proximité de son lieu de travail. Dans l'analyse, l'entretien est référencé comme suit : « Propriétaire privé (38 ans) – Liège »
- Femme, 59 ans, professeure prépensionnée. A obtenu un jugement d'expulsion. L'entretien a eu lieu à son domicile dans la province de Liège.

Entretiens avec le secteur associatif

Des entretiens ont été effectués aussi bien auprès d'une association de défense des intérêts des propriétaires, le *Syndicat national des Propriétaires et des Copropriétaires* (SNPC)²²² qu'auprès d'associations plus proches des locataires, *Solidarités nouvelles*²²³ et le *Miroir Vagabond*²²⁴.

Les références de ces entretiens ont la particularité de dévoiler le nom des associations dans la mesure où elles défendent publiquement des actions et des prises de positions. Le nom des personnes interviewées n'est cependant pas cité.

Au total, quatre entretiens avec des associations ont été effectués :

²²¹ Dans certaines provinces, le SNPC a préféré ne pas fournir de nom de propriétaire car il trouvait l'expérience vécue par certains propriétaires trop traumatisantes.

²²² Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires est une ASBL qui organise un conseil juridique destiné aux propriétaires décentralisés dans différentes sections locales. Il publie également une revue, *Le Cri*, qui reprend les prises de positions en défense des propriétaires et l'actualité fiscale et juridique relative à la propriété privée. Pour plus d'informations, consulter le site internet de l'association www.snpc-nems.be

²²³ Solidarités Nouvelles est une a.s.b.l. basée à Charleroi qui a « pour objectif l'exercice des droits sociaux et le développement de solidarités actives entre habitants » (de logements privés, de logements sociaux, de campings ou de zones touristiques et de la rue). L'association est active à Charleroi, Liège et d'autres villes wallonnes. Pour plus d'informations, consulter le site <http://www.solidaritesnouvelles.be/solidarite/>.

²²⁴ Le Miroir Vagabond est une a.s.b.l. créée en 1981 par Christine Mahy, active dans la province du Luxembourg (son siège est situé à Melreux (Hotton)). En tant qu'Agence de promotion du logement (APL), cette association organise « accompagnement social et sensibilisation autour des questions liées à l'habitat ». Organisme d'éducation permanente, ses missions dépassent largement le seul secteur de l'habitat et visent « l'association des populations du Nord de la province du Luxembourg au développement local ». Pour plus d'informations, consulter le site <http://www.miroirvagabond.be/>

- deux entretiens ont été réalisés auprès du Président de l'association et d'un autre haut représentant, l'un à Liège le 20/06/2014 et l'autre à Mons le 9/07/2014.
Ces entretiens sont référencés comme suit : « Ass. Propriétaires -SNPC – Liège » et « Assoc. Propriétaires – SNPC – Hainaut).
- deux entretiens ont également été réalisés avec des représentants d'associations « locataires » :
 - o Le Miroir Vagabond: entretien avec la coordinatrice de l'animation de quartier et la coordinatrice de l'aide au logement au siège de l'association à Melreux le 5/11/2013. Cet entretien est référencé dans l'analyse comme suit : « Ass. Locataires – MV)
 - o Solidarités nouvelles: entretien effectué avec le coordinateur de l'association, un directeur de projets et un travailleur social au siège de l'association à Charleroi le 12/05/2014. Le rapport d'activités 2013 de Solidarités nouvelles (Charleroi) et les Procès verbaux des réunions du Droit au Logement (DAL) – Solidarités nouvelles, Liège nous ont été remis à cette occasion. Ces documents sont cités dans l'analyse.

Entretiens avec les bailleurs publics

Au total, six entretiens ont été réalisés avec des bailleurs publics, quatre SLSP et deux AIS entre le 20/02/2012 et le 25/10/2013. Il avait été demandé de pouvoir interviewer des professionnels qui sont en contact direct avec les locataires menacés d'expulsion. Tous ces entretiens ont été effectués dans les locaux des sociétés ou des agences :

- Quatre entretiens avec des représentants de SLSP (référents sociaux ou directeurs) :
 - o Une SLSP de la province de Namur (commune urbaine) référencée comme suit : « SLSP – Namur » ;
 - o Une SLSP de la province de Liège (en zone semi-rurale) référencée comme suit : « SLSP – Liège » ;
 - o Une SLSP de la province de Hainaut (commune urbaine), référencée comme suit : « SLSP – Hainaut » ;
 - o Une SLSP de la province de Luxembourg (commune rurale), référencée comme suit : « SLSP – Luxembourg ».
- Deux entretiens avec des représentants d'AIS :
 - o Une AIS de la province du Hainaut, référencée comme suit : « AIS – Hainaut » ;
 - o Une AIS de la province du Luxembourg, référencée comme suit : « AIS – Luxembourg ».

Entretiens avec les professionnels du droit

Au total, six entretiens ont été réalisés entre le 27/02/2012 et le 10/01/2014, avec des juges de paix et avec des huissiers. Pour rappel, l'observation d'audiences dans trois cantons différents a complété les entretiens avec les juges de paix. Les entretiens sont listés ci-dessous

- Trois entretiens avec des juges de paix effectués dans les provinces de Namur, du Luxembourg et du Hainaut.
Dans l'analyse, ces entretiens sont référencés comme suit : « Justice de paix – Namur », « Justice de paix – Hainaut » et « Justice de paix- Luxembourg ».
- Trois entretiens avec des huissiers de justice dans les provinces de Namur, Luxembourg et du Hainaut.
Dans l'analyse, ces entretiens sont référencés comme suit : « Huissier – Namur », « Huissier - Hainaut » et « Huissier- Luxembourg ».

Entretiens avec des travailleurs sociaux de CPAS

Au total, des entretiens ont été réalisés avec des assistants sociaux et des chefs de service dans quatre CPAS localisés dans les provinces de Namur, de Liège, du Hainaut et du Luxembourg. Entre le 7/03/2012 et le 20/11/2013.

Ces entretiens sont référencés comme suit : « CPAS-Liège », « CPAS-Namur », « CPAS- Hainaut », « CPAS-Luxembourg ».

Outre les entretiens, des documents écrits (rapports d'activités) ont été fournis par les CPAS de deux grandes villes wallonnes.

9.1.5. Méthode d'analyse

Principe de saturation et non de représentativité

L'analyse qualitative repose idéalement sur le principe de saturation considéré atteint lorsque l'on ne découvre plus d'éléments neufs. Selon ce principe, l'analyse vise à dépeindre la variété des pratiques, l'éventail des positions et représentations des différents acteurs. Le principe de représentativité n'est donc pas de mise dans ce volet. Un élément unique peut être jugé pertinent même s'il ne se produit qu'une seule fois. A titre d'exemple, nous n'évacuons pas des représentations celles liées aux expulsions de résidents permanents dans les équipements touristiques sous prétexte que celles-ci ne sont pas représentées partout. Au contraire, nous les prenons en compte dans l'analyse comme élément faisant partie du tour d'horizon des situations, des pratiques et des représentations.

Précisons que les informations récoltées à ce jour ne nous permettent pas encore de conclure à la saturation. Certains acteurs n'ont pu être consultés (policiers, urgence sociale des CPAS, abris de nuit) et des entretiens d'acteurs supplémentaires pourraient encore déboucher sur des points de vue et représentations nouvelles. Même les

acteurs interrogés dans le cadre de cette recherche n'ont probablement pas épuisé tout l'éventail des manières de vivre et de représenter les expulsions. Par contre, les résultats obtenus permettent déjà d'établir un premier état de la question comportant nombre d'éléments utiles à la décision politique et à l'organisation du travail social.

Une analyse transversale

Au départ de la recherche, les entretiens avaient été réalisés dans trois arrondissements (et cantons judiciaires) sélectionnés avec le comité d'accompagnement : l'arrondissement de Liège choisi pour sa localisation autour d'une grande ville wallonne, l'arrondissement de La Louvière, choisi pour sa situation particulièrement défavorisée sur le plan socioéconomique, et l'arrondissement de Marche-en-Famenne, choisi pour son caractère plus rural. Les entretiens et observations de professionnels ont en grande partie respecté ce découpage géographique²²⁵.

Dans un second temps, en raison de la difficulté d'entrer en contact avec des ménages locataires expulsés et avec des bailleurs privés ayant sollicité l'expulsion de locataires, le découpage géographique a dû être abandonné pour obtenir un nombre suffisant d'entretiens. Les locataires et les propriétaires ont été contactés par l'intermédiaire d'institutions ou d'associations actives sur le terrain, une maison d'accueil située en province du Luxembourg, les asbl *Miroir Vagabond* (Hotton) et *Solidarités Nouvelles* (essentiellement à Charleroi) pour le contact avec les locataires, les sections de Liège et de Mons du *Syndicat national des Propriétaires et des copropriétaires* pour le contact avec les propriétaires.

Cette modification nécessaire pour prendre en compte les témoignages des locataires et des propriétaires implique de procéder à une étude transversale aux différentes zones géographiques. L'analyse transversale dépasse donc les limites géographiques des trois cas envisagés au départ. Cependant, l'analyse distingue, quand cela semble pertinent, les zones rurale et urbaine. Le contexte de « grande ville » est également précisé. Certaines relations entre des acteurs professionnels ont pu ainsi être nettement établies au sein d'une des zones géographiques. Aussi, lorsque les informations récoltées le permettent, mettrons-nous en exergue certains traits distinctifs de cette zone géographique.

Une analyse du contenu par confrontation des points de vue et des matériaux

La méthode choisie pour analyser le matériau consiste en une « analyse relationnelle » du contenu (Frisque, 2006). Celle-ci consiste non à analyser chaque discours isolément mais bien à confronter les concepts, les points de vue et les informations sur les pratiques présentes dans le discours de différents acteurs. On commence par confronter les éléments discursifs des différentes personnes interviewées appartenant au même sous-groupe (les SLSP, les huissiers,...) puis on élargit à d'autres sous-groupes. Cette confrontation permet de dégager des tendances communes, des

²²⁵ A l'exception de six entretiens réalisés en 2012 avant le démarrage officiel de la recherche. Ceux-ci sont intégrés dans l'analyse.

divergences ou des contradictions entre les acteurs. Parfois, des points de vue apparemment contradictoires peuvent figurer dans le discours d'un même acteur. Les « idéaux-types » dégagés en fin d'analyse doivent donc être compris comme des grilles de lecture, des concepts qui aident à comprendre mais ne doivent pas être attribués à un acteur en particulier.

La confrontation s'opère également entre des matériaux différents. L'observation des audiences permettant de saisir les acteurs dans le vif de l'action, certains éléments tirés des entretiens peuvent être confrontés à certains constats, à certaines prises de position observées pendant les audiences. Cette confrontation entre matériaux ne concerne cependant qu'une partie des éléments analysés, toutes les étapes du processus d'expulsion en amont et en aval des audiences n'ayant pu être observées. Quelques documents écrits locaux ont également été exploités. Ceux-ci apportent des précisions nouvelles ou décrivent de manière plus structurée des éléments déjà présents dans les entretiens.

9.2. Premiers enseignements

Le matériau récolté est présenté et ordonné ci-dessous par thématique. L'ordre de présentation ne suit pas celui des entretiens qui partait d'éléments concrets pour déboucher sur des représentations plus générales. Ici, l'ordre est reconstruit afin de suivre une logique qui part des aspects les plus généraux, les représentations de l'ampleur et du contexte des expulsions, les évolutions récentes, pour déboucher sur des aspects concrets relatifs aux profils des locataires et des propriétaires, aux motifs d'expulsion, à l'accompagnement social des ménages, à la procédure judiciaire, à l'après-expulsion... Ces éléments permettent de dégager le sens donné par les acteurs à des événements-clés, tels le jugement d'expulsion ou l'expulsion effective. L'analyse précise les points de vue, quels qu'ils soient et sans jugement. Elle permet d'apporter un éclairage sur les enjeux mis en avant par les différentes catégories d'acteurs.

9.2.1. Les expulsions locatives : ampleur et évolutions marquantes

Interroger les acteurs sur l'ampleur du phénomène, leur demander s'ils ont constaté des évolutions marquantes au cours de leur expérience professionnelle nous apportent des indications sur leur manière de considérer ce phénomène, de le juger digne d'intérêt et de réaction ou non. Pour définir une ligne de conduite face au problème des expulsions, les acteurs se basent sur leur expérience, sur leurs constats et les informations parfois quantitatives issues de leur propre service.

Les acteurs rencontrés non seulement évoquent les expulsions mais les situent dans un contexte social plus large. Ils mettent ainsi les expulsions et d'autres phénomènes en perspective. Ils précisent les enjeux sociaux et politiques, les réformes qu'ils souhaitent ou rejettent.

Selon le secteur professionnel et la catégorie d'acteurs interrogés, la perception de l'importance des expulsions locatives est perçue différemment. Les points de vue relatifs aux phénomènes d'expulsion sont radicalement divergents ou, au contraire,

s'inscrivent sur un terrain d'entente ou de débat aboutissant à des propositions plus consensuelles.

Regards des associations de défense des locataires sur les évolutions marquantes

Les associations consultées dans le cadre de cette recherche sont *Solidarités Nouvelles*²²⁶ et le *Miroir Vagabond*²²⁷ qui, entre autres, défendent les droits des locataires. Elles sont présentes sur le terrain pour venir en aide aux personnes expulsées ou menacées d'expulsion quel que soit le type d'expulsion, administrative, judiciaire ou illégale. Elles interviennent tant sur le plan individuel que collectif en formulant des revendications et en essayant de mobiliser les citoyens autour des préoccupations sociales du logement.

Trois types d'évolutions attirent plus particulièrement leur attention. Le premier concerne les expulsions administratives dans les grandes villes où sont menées des politiques de rénovation urbaine. L'insuffisance de propositions effectives de relogement est fortement critiquée par les associations de défense des locataires. Le second type d'évolution se rapporte au déplacement de la ville vers les zones rurales, et tout particulièrement dans les équipements à vocation touristique des ménages expulsés dans les villes (ou menacés d'expulsion). Le troisième fait marquant est l'existence d'un certain type d'expulsion dans les équipements à vocation touristique. Ces trois types d'évolutions sont passés en revue dans les lignes qui suivent.

Les expulsions administratives : l'absence de propositions effectives de relogement dans les grandes villes

Les expulsions administratives dans les grandes villes wallonnes préoccupent grandement les associations de défense des locataires. En se basant sur les conséquences humaines et sociales des différents types d'arrêtés aboutissant à la fermeture d'immeubles, SN affirme que « *De prime abord, pour tous ceux qui connaissent l'état des petits logements à Charleroi, organiser une « chasse aux marchands de sommeil » peut paraître une excellente chose pour les locataires. Dans la pratique, dans une grande partie des cas, cela se retourne contre eux. En plus d'avoir vécu dans un logement insalubre, non-conforme,... ils se retrouvent à devoir quitter les lieux en un temps record et, dans une partie des cas, sans proposition valable de relogement (abri de nuit, hôtel, dirigé vers la famille,...)* » (SN, 2014, p. 7). L'association pointe du doigt l'insuffisance de solutions effectives de relogement dans les villes et le risque d'entraîner les locataires expulsés dans « *des situations de plus grande précarité* », voire à la rue.

²²⁶ Solidarités Nouvelles est une a.s.b.l. basée à Charleroi qui a « *pour objectif l'exercice des droits sociaux et le développement de solidarités actives entre habitants* » (de logements privés, de logements sociaux, de campings ou de zones touristiques et de la rue). L'association est active à Charleroi, Liège et d'autres villes wallonnes. Pour plus d'informations, consulter le site <http://www.solidaritesnouvelles.be/solidarite/>.

²²⁷ Le Miroir Vagabond est une a.s.b.l. créée en 1981 par Christine Mahy, active dans la province du Luxembourg (son siège est à Hotton). En tant qu'Agence de promotion du logement (APL), elle organise « *accompagnement social et sensibilisation autour des questions liées à l'habitat* ». Organisme d'éducation permanente, ses missions dépassent largement le seul secteur de l'habitat et visent « *l'association des populations du Nord de la province du Luxembourg au développement local* ». Pour plus d'informations, consulter le site <http://www.miroirvagabond.be/>

L'association pointe aussi du doigt une chronologie défavorable aux habitants dans les programmes de rénovation urbaine : « *Ils ont démolé beaucoup de bâtiments (68) avant même de reloger. Ils les ont rejetés (les ménages) en dehors de la ville* » (SN – DAL de Liège, 2011, p. 18). En effet, un aspect mis en exergue par le secteur associatif est le caractère trop court des délais entre la prise d'un arrêté et l'obligation de quitter les lieux si les travaux de mise en conformité n'ont pas été effectués par le propriétaire. En cas de forte dangerosité constatée par un Service régional d'Incendie, les délais d'évacuation d'un immeuble peuvent être même ramenés à 48 heures lorsque l'arrêté de fermeture est pris en fonction d'un Règlement communal Prévention incendie²²⁸, dont le cadre normatif est la *Nouvelle Loi communale* (et non le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

Parmi les évolutions mentionnées par SN figure l'augmentation du nombre de leurs interventions suite à des « expulsions Incendie » (SN, 2014). Selon SN, il s'agirait d'un glissement d'un type d'arrêté à un autre. Les obligations de relogement dans le chef du bourgmestre suite à une expulsion administrative se limitent à des obligations de moyens et non de résultats. C'est la manière d'appliquer l'obligation de relogement sur le terrain communal qui est critiquée par SN²²⁹. Dans son Rapport d'activités 2013, SN fait état de l'expulsion de ménages consécutifs à la fermeture de 28 bâtiments dans le cadre d'un Règlement communal Protection incendie et à celle de seulement 4 bâtiments dans le cadre d'arrêtés d'inhabitabilité (SN, 2014, p.8). Cette évolution est expliquée en ces termes par SN : « *Il y a plus maintenant d'arrêtés incendie que d'arrêtés inhabitabilité parce qu'en fait, depuis 2010, ils ont fait une modification du Règlement incendie. Chaque commune peut apporter des modifications à son Règlement incendie. Une mesure qui a été fameusement durcie et qui va au-delà des critères de salubrité érigés par la Région dans le cadre d'éventuelles fermetures d'inhabitabilité. On remarque que (...) sur certaines rues, c'est facilement 2/3 pour des raisons d'incendie et le reste, c'est inhabitabilité, surpeuplement, permis de location. Maintenant, c'est que des communes ont bien compris le truc, et donc ils mettent tout sur incendie parce là, a priori, (...) il y a des obligations de moyens mais pas de résultats. Les moyens, c'est simplement : « Adressez-vous au Service Logement de la Ville. Ils vont peut-être vous aider à trouver, ou le CPAS va prendre contact avec vous. Et ils vont vous dire les possibilités qu'il y a sur la ville en termes de logements etc ». Mais voilà, sans plus !* » (Ass. Locataires, SN). Ce type d'arrêté entraîne surtout davantage de précipitation, le délai pour quitter les lieux étant beaucoup plus court. Plus loin dans le texte, nous apportons des précisions sur le vécu des ménages, l'après-expulsion et les positions des acteurs qui gardent le contact avec les locataires après leur expulsion.

Selon SN, la politique de lutte contre les marchands de sommeil menée dans les villes « *est l'occasion de déplacer une population « précaire » du Centre-ville* » (Ass. Locataires, SN).

²²⁸ A titre d'exemple, citons le *Règlement communal de la Ville de Charleroi arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements* signé par le Bourgmestre Jean-Jacques Viseur (<http://www.prevention-incendie.be/pdf/Logements%20charleroi.pdf>).

²²⁹ Voir dans le présent rapport les points *Familles nombreuses : relogement difficile et risque d'« éclatement des familles »* et *Isolés : hébergement en abri de nuit ou à l'hôtel*, p. 133.

Des expulsés en ville dans les équipements touristiques

Contrairement à SN, le Miroir Vagabond est une association active en milieu rural. Les problèmes se posent donc en d'autres termes que dans les villes. Le nombre d'expulsions est estimé important par l'association qui travaille, entre autres, avec des résidents permanents dans les équipements touristiques. Sur place, ce ne sont pas les expulsions administratives suite à des arrêtés d'inhabitabilité qui attirent le plus l'attention de cette association mais bien d'autres phénomènes, à commencer par l'arrivée dans les équipements touristiques de certains ménages expulsés de leur logement dans les villes wallonnes, par voie judiciaire ou par voie administrative, : «(...) *Il y a quand-même pas mal (de ménages qui sont passés par) des expulsions effectives dans les deux campings communaux d'ici. On a beaucoup de familles qui viennent de Liège, de Charleroi, de La Louvière, qui avaient une caravane de vacances. Des personnes âgées aussi qui à leur pension n'arrivent plus à payer un loyer*» (Ass. Locataires, MV).

Cependant, la migration d'une zone plus rurale vers la ville peut aussi être constatée : « *Famille expulsée d'Aywaille (...), ils ont trouvé un studio sur Liège : ça n'est que temporaire mais ils ne doivent plus dormir dans la voiture* » (SN, 2011, p. 44).

Ces récits nous invitent à prendre davantage en considération les trajectoires et la mobilité des ménages. Ils nous incitent aussi à dépasser une vision trop locale des expulsions qui gommerait les épisodes antérieurs vécus par les ménages dans d'autres communes²³⁰.

Des expulsions dans les équipements touristiques

Sur place, parmi les types d'expulsions qui inquiètent le plus le MV, on retrouve aussi des expulsions et des menaces d'expulsion administratives, mais ces dernières sont d'un autre type que les expulsions administratives mentionnées dans les villes. Il s'agit de celles en lien avec des infractions au *Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie* (CWATUPE) constatées par la DGO4 dans les équipements touristiques lorsque des chalets ont été érigés sans permis d'urbanisme : « *A Longchamp, dans le cadre du plan Habitat permanent, il y a plus d'un an, c'était en décembre 2011, il y a des habitants qui ont construit des chalets en zone agricole, qui ont reçu un avis d'expulsion parce qu'ils doivent détruire leur chalet et remettre leur parcelle à nu. Dans ce cadre, comme on est agent de concertation du Plan Habitat permanent sur la commune de Durbuy, on a été contactés par ces personnes pour essayer de faire changer les choses (...) On a fait beaucoup d'actions et il y a eu une phase de calme. Mais, cela commence à rebouger. Les gens vont finalement devoir partir(...) Ils ont reçu un document qui disait qu'ils étaient en infraction et devaient être partis dans les 4 mois (...) Cela a été la panique générale. (...) On a fait des témoignages au Conseil supérieur du Logement, le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté. On les a soutenus. Il y a eu beaucoup de démarches. On a interpellé les ministres, Eliane Tillieux puisqu'elle est Ministre responsable du Plan Habitat Permanent, Monsieur Nollet pour le logement et Monsieur Henry pour l'aménagement du territoire. En fait, ils se renvoyaient chacun la balle. Là, on a fait appel à un avocat qui était fort sensible à la cause de ces personnes et au Plan Habitat*

²³⁰ Les travaux de Desmond (2012) aux Etats-Unis qualifient l'expulsion locative de « mécanisme clé » de la mobilité résidentielle dans les quartiers pauvres²³⁰. Certes, l'expression est certainement trop forte pour l'appliquer telle quelle à la Wallonie. Par contre, l'hypothèse d'augmentation de la mobilité résidentielle sous l'effet des phénomènes d'expulsion nous semble plausible dans notre région.

Permanent, qui est venu informer les habitants de la procédure judiciaire que cela pouvait prendre, de leurs possibilités de recours ou d'appel. » (Ass. Locataires, MV). Ce type d'expulsion ne concerne qu'une fraction de la population des « résidents permanents » dans les équipements touristiques, mais il mérite d'être relevé dans le cadre d'un premier état des lieux qualitatif des expulsions en tant que problème humain, social et d'aménagement du territoire non encore résolu à ce jour²³¹.

Un autre secteur où des expulsions judiciaires ont été constatées est le secteur public de la Défense nationale²³².

Regards des bailleurs privés et publics sur les évolutions marquantes

Sous ce titre, nous présentons tout d'abord un fait marquant aux yeux de l'ensemble des bailleurs privés ou publics. Il s'agit de l'effet « entonnoir » de la procédure judiciaire.

Ensuite, nous abordons des remarques davantage spécifiques soit aux bailleurs privés, soit aux bailleurs publics. Les bailleurs publics soulignent que l'arriéré locatif lié à l'irrégularité dans les paiements de loyers constitue un problème majeur, plus important à leurs yeux que l'expulsion effective. Ils relèvent aussi que l'expulsion peut constituer un motif important de candidature à un logement public. Enfin, toujours aux yeux des bailleurs publics, les expulsions effectives sont rares mais catastrophiques pour les ménages.

Les bailleurs privés attirent notre attention sur deux évolutions contre lesquelles ils réagissent. Tout d'abord, ils souhaitent rétablir une image plus positive des propriétaires privés, distincte des « marchands de sommeil ». Ensuite, ils soulignent que le problème des impayés de loyers réside dans l'insuffisance des revenus des locataires et l'augmentation des prix de l'énergie et non dans le montant des loyers. Ils acceptent le recours aux AIS mais non un encadrement généralisé des loyers. Enfin, ils jugent excessives certaines normes de salubrité.

L'effet « entonnoir » de la procédure judiciaire

Plus on avance au cours de la procédure d'expulsion, moins il y a de ménages concernés. Les récits enregistrés dans les SLSP rejoignent les résultats chiffrés²³³. « La majorité des locataires partent avant l'expulsion » (SLSP, Namur). Dans une SLSP en zone semi-rurale de la province de Liège, on constate qu'au cours des cinq dernières années, la moitié des expulsions étaient *pro forma*, les locataires étant déjà partis à la

²³¹ Pour plus de détails sur les parcours des résidents permanents dans les équipements touristiques, consulter RTA, *Enquête auprès des personnes résidant les équipements à vocation touristique (Plan Habitat Permanent)*, in *Rapport de recherche de l'Iweps*, octobre 2014, n° 13.

²³² Au sein du secteur public, une évolution propre à la zone de Marche est relevée par le MV : « *Il y a une réalité particulière, c'est que sur la région, il y a aussi des sociétés de logements de l'armée, l'OCASC (Office Central d'Action Sociale et Culturelle de la Défense), avec lequel il y a des réalités d'expulsion (...) Etonnamment, j'ai déjà vu beaucoup d'expulsions dans la cité militaire (...) Je connais plusieurs familles qui se sont fait expulsées. Ils (l'OCASC) sollicitent facilement la voie de la justice.* » (Ass. Locataires – Luxembourg). Bien que probablement très minoritaires au sein de la population des ménages wallons. Elles doivent cependant être relevées dans le cadre de cet état des lieux qualitatif.

²³³ A titre d'exemple, voir le tableau 11 *Evolution des différentes étapes de la procédure judiciaire, pour 26 SLSP, de 2010 à 2012*, p. 49 du présent rapport.

cloche de bois » (SLSP- Liège). Une AIS précise « de VRAIES expulsions, j'en ai connu cinq ou six en six ans et demi, alors que nous lançons entre dix et quinze procédures par an » (AIS, Luxembourg). Et le nombre de ménages diminue jusqu'au dernier stade de l'expulsion par un huissier : « *les trois quarts du temps, quand les gens sont vraiment expulsés, ils ne sont plus là lorsqu'on arrive. Ils ont trouvé une solution. Ils sont partis* (AIS- Luxembourg).

Le SNPC partage ce point de vue : « *Les expulsions physiques (judiciaires) sont plutôt rares par rapport au nombre de jugements qui sont rendus et qui résilient un bail pour non paiement du locataire. Généralement, le locataire part avant* ». (Ass. Propriétaires – SNPC-Liège).

Regards des bailleurs publics (SLSP et AIS) sur un problème jugé majeur : l'arriéré locatif

Plus qu'à l'expulsion effective, le problème majeur renvoie d'abord à l'arriéré locatif et l'« irrégularité de paiement ». Les discours émanant des SLSP reflète la tension entre les deux logiques d'action, sociale et budgétaire²³⁴.

Selon les SLSP consultées, l'ampleur du phénomène varie d'un endroit à l'autre. Les expulsions effectives *via* huissier ne représentent que de très rares cas quoiqu'en augmentation ces dernières années. « Ce n'est pas fréquent » nous livre la représentante d'une SLSP en province de Luxembourg dénombrant trois expulsions effectives en 2007 et quatre en 2012 (SLSP, Luxembourg). A titre également exemplatif, la SLSP d'une commune semi-rurale de la province de Liège réputée bénéficier d'une population de locataires « privilégiés » est passée de deux cas annuels recensés à 2007 à onze cas en 2011 sur un total de 2809 logements, ce qui représente moins de 4 pour 1000 des ménages logés dans cette SLSP (2012). Une AIS qualifie l'expulsion de phénomène « résiduaire », celle-ci n'ayant affecté que 2% environ de ses ménages locataires (AIS-Hainaut).

Ce n'est donc pas tant l'ampleur du phénomène en tant que telle mais bien celle de l'arriéré locatif global qui est mis en avant par les SLSP et les AIS rencontrées. Dans cette SLSP en zone semi-rurale de la Province de Liège, on estime avoir la chance d'hériter de « très peu d'arriérés locatifs », ceux-ci ne représentant *grosso modo* que 140 000 euros sur les 9 000 000 que totalise l'ensemble des loyers (soit moins de 2% du total des loyers, 2011).

Un représentant du SNPC, présent dans le conseil d'administration d'une SLSP de la province du Hainaut partage ce point de vue sur la rareté du phénomène : « *Il arrive souvent qu'on ait des jugements qui autorisent les expulsions mais ils ne sont pas toujours mis en œuvre, loin de là ! (...) Pourquoi ? Parce que, vous savez bien, la mission des sociétés de logement social, le mot le dit bien. Alors, très souvent, je serais prêt à dire sept ou huit fois sur dix, on n'expulse pas, même si on peut, parce qu'il y a*

²³⁴ Cette tension n'est pas propre à la Wallonie. On pourrait d'ailleurs reprendre une question formulée dans un rapport français sur la prévention des impayés et des expulsions dans les logements sociaux: « *Comment les bailleurs sociaux s'organisent-ils aujourd'hui pour limiter et /ou gérer les difficultés de paiement de leurs locataires, en conformité avec leur vocation sociale et leurs impératifs comptables ?* » (Union sociale pour l'Habitat²³⁴, 2010, p. 3).

un service social dans la société de logement social qui aboutit à ce qu'on prenne des accords sur les paiements échelonnés des arriérés (Ass. Propriétaires-SNPC-Hainaut).

Cet arriéré locatif est lié à l'irrégularité des versements effectués par une minorité de locataires : « *Certaines personnes nous doivent 2000 euros. Elles nous paient tout d'un coup et puis, elles recommencent à accumuler des arriérés de loyer (...) Cela fait 25 ans que certaines personnes sont au contentieux. ..* » (SLSP-Hainaut). *Il est donc jugé très important d' « essayer de ramener (les locataires) à la régularité » quitte à renoncer au remboursement d'une grande partie de la dette* » (SLSP - Liège).

L'irrégularité dans le versement des loyers se produit parfois suite à l'adaptation du montant du loyer après un changement non déclaré par le locataire (un emploi retrouvé, des rémunérations supplémentaires) : « *Les effets rétroactifs des loyers constituent une grande partie du contentieux, quand les personnes ne déclarent pas les changements survenus, un nouveau travail et de nouvelles rémunérations, ou lorsque le locataire effectue un mauvais calcul : « Je n'ai pas beaucoup plus qu'au chômage ! », mais le montant du loyer est calculé sur base du revenu imposable* » (SLSP - Namur).

L'irrégularité du paiement des loyers est également interprétée en tant que tactique tout-à-fait volontaire et éprouvée dans le parc locatif privé (voir *infra*, *Portraits des ménages expulsés ou menacés d'expulsion, Regards des bailleurs privés sur leurs locataires, La bonne et la mauvaise foi*, p. 120).

L'expulsion : un motif important d'inscription sur une liste d'attente

Certains motifs d'expulsions sont aussi mis en évidence dans le secteur public ou assimilé. Une AIS fait remarquer que l'expulsion du logement à la demande d'un propriétaire privé peut aussi constituer un motif d'inscription dans une AIS ou une SLSP. Dans ce cas, l'importance « quantitative » du phénomène, jusqu'ici présentée comme minoritaire, est quelque peu rehaussée : « *Dans les candidats locataires, on rencontre beaucoup de gens qui recherchent un logement dans l'urgence et qui frappent à notre porte parce qu'ils sont expulsés ou en voie de l'être (...) Ceux qui viennent avec la raison principale « je vais être expulsé », c'est de l'ordre de 5 à 10%* » (AIS - Luxembourg). Ce récit abordant un autre aspect du phénomène nous rappelle l'importance d'étudier les expulsions sous différents angles et *via* différentes sources pour en approcher la complexité.

Peu d'expulsions effectives mais des cas « catastrophiques »

Les procédures d'expulsion aboutissent rarement à l'expulsion effective. Par contre, le caractère catastrophique des expulsions est relevé partout où nous nous sommes rendus. Ce caractère catastrophique concerne les personnes expulsées. Suite à une expulsion, une personne âgée a « *dormi sur un banc* » (SLSP - Liège). « *Certains se retrouvent dans la rue (...) ou dans des maisons d'accueil* » (Jambes, 2012). Mais d'autres n'ont aucune nouvelle des locataires après leur expulsion : « *On ne fait pas de suivi* » (SLSP - Luxembourg).

La « catastrophe » est ensuite reportée sur le bailleur qui doit assumer les frais de nettoyage et de remise en ordre du logement en cas d'insolvabilité des expulsés : « *La plupart des logements récupérés (après six jugements d'expulsion rendus en 2011) était dans un état plus que déplorable, ce qui a entraîné de nombreux frais de remise*

en état » (Extrait du Rapport du Conseil d'administration d'une SLSP de la province du Luxembourg, 2006, p. 76).

Les bailleurs privés dénonçant l'image du *méchant propriétaire* et la *crispation* de la relation de bail

En ce qui concerne la rareté du phénomène, les représentants du SNPC témoignent de la même représentation que les bailleurs publics. Il n'y aurait pas non plus selon eux d'augmentation au cours de ces dernières années. Ce sont d'autres problèmes et évolutions qu'ils pointent du doigt, relatives à l'image jugée trop négative du propriétaire et à la relation de bail détériorée.

« Je ne pense pas qu'il y ait des évolutions ces dernières années (en termes quantitatifs). Mais il faudrait également – et ça, c'est une autre chose importante -, qu'au niveau des pouvoirs publics, on ait une autre relation que celle qui consiste de toujours considérer le propriétaire comme étant le méchant et le locataire, la victime. Et surtout, par des campagnes, par des actions, qu'on responsabilise les gens par rapport au règlement du montant du loyer et des charges du logement. On parle beaucoup de droit au logement, on n'a pas de problèmes ! Mais qui dit droit dit obligation ! » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège)

« J'observe, puisque vous parlez des cinq dernières années, une crispation de plus en plus aigüe dans les rapports entre propriétaires et locataires, une tension avec des locataires qui adoptent de plus en plus des attitudes de mauvaise foi ou de dégradation des biens, de mauvais entretien, de mauvais chauffage, de non-aération et de non-paiement (...) J'observe ça avec parfois une certaine agressivité qui peut se développer, liée à la situation économique. C'est à resituer dans un contexte plus large. (...) Il peut arriver aussi que des propriétaires puissent perdre patience (...) ça peut entraîner une crispation réciproque et des situations très tendues. Moi, j'observe une évolution » (Ass. Propriétaires – SNPC – Hainaut).

L'insuffisance des revenus des locataires plutôt que la cherté des loyers

Si la relation de bail se détériore et si les causes doivent être recherchées dans un *contexte plus large*, l'enjeu pour les bailleurs privés consiste à augmenter les revenus des locataires sans porter atteinte aux revenus des propriétaires. Ils se disent donc hostiles à tout encadrement des loyers par les pouvoirs publics.

Le montant des loyers en question :

« Le problème est moins une question de cherté des loyers qu'un problème d'insuffisance des revenus. Nous sommes bien d'accord de dire que (en ce qui concerne) les gens qui ont un revenu d'intégration de 700 ou 800 euros, il est un fait que le loyer, quel que soit le montant du loyer, sera toujours trop cher ! Lorsqu'on parle du coût du logement, on a tendance à dire : « Les loyers sont trop chers ! ». Mais la dialectique est malheureusement un peu faussée. On devrait dire : « Le coût du logement est trop cher parce qu'il y a le loyer et il y a toutes les charges accessoires, c'est-à-dire tout ce qui est frais de chauffage, d'électricité, d'entretiens divers et multiples, qui, ne serait-ce qu'avec l'augmentation du coût des énergies, sont quelquefois beaucoup plus conséquents (...) Lorsque l'on voit les dernières études faites par le SPF Economie, on constate que la moyenne belge (du coût du logement sur l'ensemble des revenus) se situe aux alentours de 27-28%. Pour la Wallonie, on

constate que le loyer ne serait que dans les 15-19%. Et le reste, ce sont les autres charges du logement» (Ass. Propriétaires - SNPC - Liège)

Cet argumentaire étaye la position du SNPC opposée à l'encadrement des loyers, à la taxation des loyers réels et à l'interdiction d'expulser en hiver sans indemnisation des propriétaires : *« Il faudra que quelqu'un paie parce que prévoir une interdiction purement et simplement, ça devient une forme d'expropriation. Cela sera, à mon avis, déclaré illégal par des juridictions telle que la Cour constitutionnelle ou d'autres »* (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège). Dans l'argumentaire, la régulation des loyers jouerait un effet négatif sur la qualité du parc locatif : *« Ca ne donne rien du tout ! On ne retrouve plus suffisamment de biens sur le marché ou (alors) des biens en mauvais état. Pourquoi ? Parce que le propriétaire va dire : « Vous pouvez occuper ce logement mais, moi, avec le loyer qu'on m'impose, il ne faut pas me demander d'installer des sanitaires de haute qualité, de mettre du double vitrage partout » »* (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut).

L'encadrement des loyers est probablement le thème qui suscite le plus de réactions radicales. Au point de vue du SNPC fait face la critique de *« l'absence de régulation des loyers »* en tant que facteur aggravant des expulsions (CPAS – Liège).

Pour les bailleurs privés et le SNPC, ce sont les pouvoirs publics, et plus particulièrement les CPAS qui devraient payer les arriérés de loyers : *« Pour moi, les CPAS, les pouvoirs publics sont grandement responsables de ce type de situations difficiles pour un certain nombre de nos concitoyens (...) S'ils aidaient ces gens... Ce qu'il y a, c'est qu'ils ne veulent pas payer un moment donné les loyers pour éviter l'expulsion »* (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).

Ce bailleur privé adopte aussi un regard critique sur les mesures des CPAS jugées insuffisantes pour améliorer le revenu de certains locataires. Cependant, ce sont surtout les incohérences et les manques d'articulation entre différentes politiques fédérales qui dépassent le cadre strict des CPAS qui sont ici soulignées : *« Les CPAS sont gravement en défaut ! Je le dis parce que j'ai un locataire (...) Il ne sait pas ou sait rarement payer. Alors une fois, il a droit, une fois il n'a pas droit ! (...) C'est un Kosovar. Il a une carte d'identité belge. Il n'est toujours pas régularisé officiellement (...) Pourquoi (le CPAS) leur coupe-t-il les moyens ? (...) Je trouve que c'est une punition tellement grave, c'est comme si on les mettait en prison (...) Qu'est-ce qu'ils doivent faire ? Voler ? Ne pas payer ce qu'ils doivent comme locataires ? »* (Propriétaire privé (74 ans) – Namur).

Le ciblage des allocations loyers et le recours aux AIS

L'opposition aux mesures de régulation et de taxation va de pair avec le refus de mesures universelles, c'est-à-dire appliquées indistinctement à l'ensemble des citoyens. Le ciblage des plus démunis est recommandé par le SNPC et le choix en faveur de l'allocation loyer pour ce public est formulé : *« Plutôt que de vouloir prendre des mesures générales visant tout le monde, il faut savoir comment on peut aider ce créneau-là de population (celui dont le revenu est insuffisant pour payer le loyer). Il y a plusieurs choses. Il y a des gens qu'on peut peut-être aider par une allocation loyer, ce qui implique évidemment qu'il y ait un accompagnement de ces personnes pour éviter qu'elles n'acceptent des loyers trop chers. Nous sommes contre un encadrement de loyers, mais nous disons que si c'est par le biais des AIS, elles peuvent contrôler*

quand-même les loyers qui seraient appliqués et respecter une série de critères. : « Une des solutions, ce sont les AIS (...) Le SNPC est présent dans les AIS. On fait partie des conseils d'administration de toutes sortes d'AIS, dans toutes les régions. Donc, on est partie prenante » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).

Des normes de salubrité jugées trop exigeantes

Une autre évolution critiquée par les bailleurs privés et le SNPC concerne le caractère jugé excessif des normes de salubrité et sécurité :

« On n'a pas d'opposition aux critères, aux normes. D'ailleurs, notre thèse au SNP est de dire que les propriétaires doivent louer des biens qui répondent aux normes de salubrité, d'habitabilité, etcetera (...) Je pense qu'elles sont appliquées quelques fois ... On va trop loin ! Et l'enquêteur devrait tout de suite dire : « Ecoutez, non, arrêtez de nous embêter (avec des brouilles)! » (Ass. Propriétaires – SNC- Liège)

Ce bailleur privé va dans le même sens. Pour souligner la dureté des normes de salubrité qu'il doit respecter, il évoque le risque de diminution du parc privé de logements locatifs et met en doute l'égalité des exigences dans le secteur public : *« Je pense que beaucoup de gens sont en train de vendre leur logement parce qu'on exige beaucoup de choses. On exige maintenant un certificat de performance énergétique. On demande un certificat avant de pouvoir louer (...) Est-ce que l'Etat est aussi exigeant pour le logement qu'il donne en location ? (...) Il faut 2 mètres 50 de hauteur dans les pièces pour pouvoir louer. Il faut un tiers de la surface au sol qui doit être vitrée, sinon on ne peut pas. Il y a des choses terribles ! Quand j'ai appris l'existence de toutes les normes, je me suis rendue compte que ma maison était insalubre. J'ai 2 mètres 48 (de hauteur sous plafond). Ma maison est insalubre ! » (Propriétaire privé (59 ans) – Liège).*

Regards issus des CPAS sur l'augmentation constante des demandes d'aides

En 2010, selon un document écrit émanant du Conseil conjoint de la Ville et du CPAS de Namur, « *les Travailleurs sociaux énoncent clairement que la procédure en expulsion est le symptôme de difficultés sociales souvent cumulées : endettement, perte de revenus (suspension de chômage, perte d'emploi,...) problème de santé (en termes de santé mentale, consommation de produits,...). La masse de revenus affectée au loyer est parfois tellement importante - 740 euros pour un taux isolé pour 450 euros de loyer-, que les personnes se trouvent devant des choix difficiles : payer son loyer ou assurer les besoins primaires et honorer quelques factures* » (22/11/2011, p. 7).

Des statistiques locales relatives aux ménages expulsés sont également disponibles et permettent de retracer l'évolution dans le temps du phénomène à Liège et à Namur. A Namur, par exemple, « *l'augmentation constante des requêtes et des demandes d'aide* » est mise en exergue. En 2010, 68 expulsions effectives sont enregistrées par le service « Garde meubles » de la Ville de Namur contre 46 en 2005 (Conseil conjoint Ville-CPAS, 2010, p. 10).

Ces relevés locaux nous renseignent encore que les procédures sont entamées à 80% par des propriétaires privés, ce qui n'empêche pas la *Permanence Expulsion* d'intervenir pour des locataires de logements sociaux et d'AIS. A titre indicatif, 44% des personnes reçues dans le cadre de cette permanence sont locataires d'un logement public.

Outre ces données locales, les CPAS soulignent qu'on procède à des expulsions *via* huissier en hiver et que les expulsions de familles avec enfants existent bel et bien (CPAS – Namur).

Regards des juges de paix sur la prépondérance des dettes de téléphonie, d'hospitalisation et d'énergie

L'évolution jugée la plus marquante au cours de ces dernières années par les juges de paix ne renvoie pas à l'augmentation du nombre de jugements d'expulsion mais à celle des dossiers introduits par les sociétés de téléphonie, de production d'énergie ou par les hôpitaux.

Pour bien saisir les paroles des juges de paix, il faut préciser au préalable que la majorité des affaires traitées lors des audiences en justice de paix (jugées définitivement ou pas) concernent les factures impayées. L'observation de quatre audiences dans trois cantons différents en 2013 (dans les provinces de Luxembourg, de Liège et du Hainaut) aboutit à ce constat commun de prépondérance de ces affaires sur toutes les autres que celles-ci aient trait aux loyers, aux expulsions locatives, aux pensions alimentaires, aux administrations provisoires, aux conflits de couples... Plus que l'augmentation du nombre des expulsions locatives²³⁵, l'évolution la plus marquante pour ce juge de paix en province du Hainaut renvoie à l'augmentation des dossiers de récupération de créances : « *Il n'y en avait pas autant avant la libéralisation du marché des fournisseurs d'énergie et de télécommunication (...)* Il y a une augmentation de

²³⁵ Rappelons que les défauts de remboursement des prêts hypothécaires ne sont pas du ressort de la justice de paix mais des tribunaux de première instance. Nous ne pouvons les évoquer ici, ce sujet méritant à lui seul une autre recherche.

plus de 35 % de ces affaires ces deux dernières années, et un doublement par rapport à 2001 ». L'impact de la crise économique entamée en 2008 a eu un impact évident, selon ce point de vue, sur le type et le nombre d'affaires traitées. Les créanciers les plus fréquents en justice de paix comportent « *les cliniques et les hôpitaux, les fournisseurs de gaz et d'électricité, et les sociétés de télécommunication* » (Juge de paix - Hainaut)²³⁶. Les juges de paix seraient débordés par ce type d'affaires dans tous les autres cantons judiciaires. En ce qui concerne la proportion des affaires relatives aux expulsions, ce juge de paix de la province du Luxembourg estime en traiter une dizaine en moyenne par audience bimensuelle. A titre purement exemplatif (peut-être en note), 12 dossiers classés « *expulsions locatives* » au sens strict étaient au programme de l'audience du 22/10/2013 sur un total de 119 affaires parmi lesquelles 37 affaires « *loyer* » (justice de paix d'un canton de la province du Luxembourg, Feuille de travail de l'audience du 22/10/2013). Si elles ne sont pas majoritaires, les affaires relatives aux expulsions demandées tant par les bailleurs privés que par les bailleurs publics font partie du quotidien des justices de paix.

L'évocation par les juges de paix de la prépondérance des affaires liées à des dettes de téléphonie, d'hospitalisation et d'énergie va dans le même sens que des constats établis par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement sur les types de dettes contractées par les ménages en médiation de dettes (près de 4 400 dossiers analysés pour la Wallonie). En Wallonie, les dettes les plus fréquentes sont « *liées à l'énergie / aux services d'utilité publique* » et sont présentes dans environ 58% des dossiers. A égalité, en deuxième position, viennent les dettes « *liées à la santé* » et celles de « *téléphone/GSM* ». Ces deux types de dettes sont présents dans 52% des dossiers (LEDEGEN, 2013, p. 5).

Regards d'huissiers de justice sur les évolutions récentes

Deux évolutions essentielles sont relevées par les huissiers. Il s'agit de l'augmentation des saisies immobilières jugée plus importante que celle des expulsions judiciaires et le caractère essentiellement urbain des expulsions.

Augmentation accidentelle des expulsions versus augmentation conjoncturelle des saisies immobilières

Situés en bout de chaîne dans la procédure d'expulsion locative, les huissiers de justice sont bien conscients de n'être témoins que « *d'un bout* » du phénomène (Huissier - Namur).

A Namur, l'huissier mentionne une augmentation des expulsions locatives, du moins des actes de signification et de citation mais pas nécessairement des expulsions effectives avec intervention de la police et mise des meubles sur la voie publique. Ces augmentations surviendraient par vague, celles-ci n'étant pas rattachées « à des facteurs précis » mais plutôt liées au « *hasard* » (Huissier - Namur).

²³⁶ A titre tout-à-fait exemplatif, une audience de justice de paix (22/10/2013) dans un canton de la province du Luxembourg comptabilisait 54 affaires reprises dans la rubrique « *Factures* » sur un total de 119 affaires programmées ce jour-là. Parmi ces affaires « *Factures* », 28 avaient été introduites par des sociétés de téléphonie, 17 par une société hospitalière et 9 par des sociétés de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité.

Dans la province du Luxembourg, l'augmentation des expulsions locatives est également ressentie mais pas avec la même intensité que celle du nombre de saisies immobilières. Cette augmentation des saisies immobilières est directement interprétée comme un effet de la crise alors que ce lien n'est pas explicitement affirmé en ce qui concerne l'augmentation du nombre d'expulsions locatives : « *Dans la majeure partie des cas, ce sont des créanciers hypothécaires qui ne sont pas payés. Il y a un arriéré au niveau des emprunts (...) On a de plus en plus de dossiers où l'on est mandatés par des banques pour procéder à la saisie immobilière (...) Dans les deux ou trois dernières années, on a constaté une augmentation du nombre de ces procédures-là entamées par de grandes banques, PNB Paribas, KBC ou d'autres* » (Huissier - Luxembourg). Un complément d'information gagnerait à être récolté auprès des notaires qui sont chargés de la vente publique après la saisie de l'immeuble effectuée par l'huissier.

Dans le même ordre d'idées, un avocat, responsable de la SNPC, établit une comparaison entre le comportement des banques en cas de non-remboursement du prêt hypothécaire et celui des bailleurs privés face à des impayés de loyers : « *Que je sache, on a beaucoup moins de scrupules ou d'états d'âme lorsqu'un prêt hypothécaire n'est pas payé et que la banque doit vendre le bien pour récupérer son prêt hypothécaire. Cela, on en parle beaucoup moins ! Pourtant, les banques, c'est le grand capital si j'utilise un langage un peu PTB. On a moins de scrupules d'accepter ça que le petit propriétaire qui a besoin de (ses loyers) pour compléter sa pension, qui doit quand-même expulser son locataire pour récupérer son bien et limiter le chômage locatif* » (Ass. Propriétaires – SNCP - Liège).

Ces discours comparant impayés de loyers et défaillance de remboursement d'un prêt hypothécaire doivent être replacés dans leur contexte. Entre 2007 et 2013, l'observatoire du Crédit et de l'Endettement a calculé une augmentation de 18 % du nombre d'emprunteurs (hypothécaires) défaillants (DUVIVIER, 2014, p. 6).²³⁷. Cette augmentation inhabituelle des défaillances repérées essentiellement dans les nouveaux contrats semble aussi avoir attiré l'attention des huissiers interviewés dans le cadre de cette étude.

L'expulsion plus fréquente dans les grandes villes

La différence entre les zones rurales et les villes a déjà été relevée précédemment. Les grandes villes connaissent plus d'expulsions administratives pour non respect des normes de salubrité et de prévention incendie. Dans les zones rurales, on expulse parfois des résidents permanents dans les équipements touristiques.

En ce qui concerne la répartition géographique des expulsions judiciaires, celles-ci seraient plus fréquentes dans les villes que dans les communes de moindre importance (Huissier - Namu). Une des explications de cette distinction serait à chercher dans le suivi des dossiers, différent à la ville et à la campagne : « *Cela prend du temps. Il faut un suivi des dossiers. Nous sommes une petite structure, cela facilite les démarches. Une plus grosse étude à Liège ou dans une autre ville aurait peut-être plus de difficultés* » (Huissier - Luxembourg).

²³⁷ En 2013, On comptabilisait 20 475 emprunteurs défaillants en Wallonie (soit un peu plus de 4% du total des emprunteurs « hypothécaires » wallons). En comparaison avec les trois autres grands types de crédits (prêt à tempérament, vente à tempérament, ouverture de crédit), le prêt hypothécaire reste malgré tout celui qui compte le moins de défaillances (1,5% de contrats défaillants fin 2013 ; DUVIVIER, 2014, p. 15).

9.2.2. Portraits des ménages expulsés ou menacés d'expulsion

Quelle(s) image(s) a-t-on des ménages expulsés ? Basés sur des expériences différentes, les acteurs ne partagent pas nécessairement les mêmes représentations. Certaines sont récurrentes et unanimes, tel le rappel de la précarité des personnes expulsées. D'autres sont, au contraire, particulières à une catégorie d'acteurs, d'autres pas. Quoi qu'il en soit, les portraits des ménages sont diversifiés et les parcours des ménages expulsés combinent parfois plusieurs expulsions. C'est ce que montrent les lignes qui suivent. Il est également important de souligner que la rareté du phénomène de l'expulsion judiciaire va de pair avec la bonne relation habituelle entre bailleurs et locataires.

Regards des ménages et des associations de défense des locataires

La solitude, la maladie et la dépression

Le divorce, les grosses difficultés financières et la solitude peuvent entraîner la dépression et le décrochage de personnes qui ne parviennent plus à assumer le paiement de leurs factures et la gestion de leur ménage. En maison d'accueil au moment de l'entretien, cette dame retraitée, expulsée d'un logement social qu'elle ne payait plus et qu'elle a laissé se détériorer raconte son histoire : *« J'étais vraiment seule, sans famille pour dire. J'ai des enfants mais les enfants on ne les élève pas pour soi. Ils font leur vie et puis voilà ! Mais ce sont toutes des situations qu'on cumule et puis il y a eu la mort de mon ex-mari où j'ai été rendre visite et je me suis fait démolir par mon beau-fils, par mon beau-frère parce qu'en même temps j'avais une propriété. (Je n'ai plus rien). On ne sait pas être bien dans des conditions pareilles ! »* (Locataire – isolée - Liège).

Relatant le départ avant expulsion d'une dame âgée et malade, cet autre locataire adopte une position allant dans le même sens soulignant avant tout l'incapacité de se défendre de certains locataires : *« Suite à des problèmes, elle ne parvenait plus à payer. Ce sont des personnes très fragilisées, qui ne savent pas se défendre, qui n'ont pas la culture de se défendre non plus, qui ont un certain âge et qui ne savent plus travailler suite à un handicap »* (Locataire – Isolé (53 ans) - Hainaut).

Bien que hors cadre des expulsions judiciaires, administratives et même « illégales », il faut relever que l'expulsion « domestique » entraîne aussi la personne expulsée de son logement dans la solitude. Ce type d' « expulsion » concerne essentiellement des femmes victimes de violence conjugale : *« Elle est allée dans un foyer d'accueil et puis (...) sa seule possibilité était la caravane qu'ils avaient achetée ensemble »* (Ass. Locataires, MV).

Parmi les ménages expulsés par voie judiciaire, l'un d'entre eux avait auparavant vécu une expulsion domestique : *« J'ai dû quitter l'appartement où j'ai habité (...). Mon mari m'a battue sauvagement (...) Et de là, il y a beaucoup d'organismes qui se sont mis en place. On m'a trouvé un (autre) appartement dans une autre province »* (Locataire – Famille monoparentale – Liège).

Ces expériences douloureuses expliquent le degré de détresse atteint par certains locataires. Le repli sur soi ou la « fuite en avant » qui en découlent suppose que l'accompagnement du ménage devra être adapté à sa situation (L'accompagnement fait l'objet d'un autre point de cette analyse)²³⁸.

Expulsion unique ou expulsions multiples

De l'ensemble des ménages interviewés, certains n'ont vécu qu'une seule expulsion, administrative ou judiciaire, tandis que d'autres combinent des expériences multiples. Nous n'avons pas pu rencontrer de ménages ayant vécu plus d'une expulsion judiciaire (voir Regards des propriétaires bailleurs). Par contre, les récits émaillés de plusieurs expulsions administratives ne sont pas rares.

Une expulsion administrative unique après un bail de longue durée

Dans le cas des expulsions administratives, l'expulsion unique après un bail de longue durée est vécue par le locataire comme une injustice incompréhensible, voire une trahison. Ce locataire, invalide, âgé de plus de 50 ans et qui, par ailleurs, n'a jamais failli dans le paiement de ses loyers relate :

« Pendant 14 ans, on ne m'a jamais rien dit. Il y a eu des changements de locataires. La police est venue pour les domiciles, ils n'ont jamais rien. Et un beau jour, la police est venue et hop expulsé ! (...) Depuis 14 ans ! Tu comprends ce que je veux dire... C'est comme si on m'avait dit : « Dégage ! Tu prends et tu dégages ! » (Locataire - Isolé - Hainaut + travailleur social).

Cette expérience unique dans un parcours locatif peut simultanément concerner plusieurs membres d'une même famille qui vivent dans des appartements distincts d'un immeuble frappé d'un arrêté aboutissant à la fermeture du bâtiment : *« (Le jour de l'expulsion), J'adore mes petits enfants et j'ai demandé à ma belle-fille de partir chez mon ex-femme tout de suite. Je me dis : « Je ne veux pas voir ce qui peut se passer ici ! ». Je dis « Bon, il faut partir. Pars maintenant ! ». J'ai dit à mon ex-femme : « Va les chercher, prends leurs affaires et embarque les ! » (Locataire - Isolé - Hainaut + travailleur social).*

Tourner en rond de logement insalubre en logement insalubre

Plusieurs cas d'expulsions multiples ont été relatés par SN et par les locataires interviewés dans le cadre de cette recherche. L'insuffisance de revenus des locataires et le manque de logements à prix abordable ne permettent que d'habiter dans des logements insalubres. Dans les grandes villes, certains locataires risquent donc de passer d'une expulsion administrative à l'autre. Après avoir dû quitter son logement

²³⁸ En France, une étude réalisée pour la Fondation de l'Abbé Pierre auprès de 23 ménages locataires déjà jugés mais, pour la plupart d'entre eux encore en attente de leur expulsion, souligne les conséquences de la dépression, de l'isolement et de l'incapacité à réagir lors de la procédure d'expulsion : *« Face au cumul des difficultés, ces personnes ont le sentiment de ne plus maîtriser la situation. Dans l'incapacité de faire face, elles choisissent le retrait, le repli sur soi, ne répondant plus aux courriers ou au téléphone (...) Face aux personnes souffrant de troubles dépressifs liés à l'accumulation de plusieurs difficultés, l'intervention des travailleurs sociaux a pour principal bénéfice de rompre l'isolement dans lequel s'enferment ces personnes et de permettre le déclenchement d'une démarche d'action positive » (BRUNET et FAURE, 2004, 9. 31).*

suite à l'inspection du Service régional des Pompiers et la prise d'un arrêté communal, cet homme isolé et handicapé explique son passage de meublé en meublé :

« Q : Vous vous sentez bien dans votre nouveau logement ?

R : Euh, non parce qu'il y a quelques anomalies. Finalement, une fois qu'il sera inspecté, ce sera le même que dans le fond (le fond de la ville où Monsieur a connu une première expulsion administrative) !

Q : C'est un logement qui n'est pas conforme, qui est dangereux ? Si les pompiers devaient remettre un rapport ...

R : Ce serait comme à la rue X

Q : Ce logement n'est pas mieux que l'autre ?

R : Non ! Je le dis clairement, non ! (Locataire – Isolé (43 ans)- Hainaut).

Suite à un arrêté d'inhabitabilité, ce père de trois enfants, d'origine marocaine et régularisé en 2000 a quitté un logement insalubre et extrêmement humide situé dans une grande ville wallonne : « De l'eau de la corniche, ça tombe ! Ca tombe sur les murs direct ! (...) On dormait dans une chambre à cinq. Une chambre ! » Auparavant, il avait connu une expérience similaire à Bruxelles et était parti de lui-même sans qu'il y ait de procédure administrative : « C'est petit ! En plus, l'humidité, moi, j'ai peur pour les enfants (...) Je suis parti de moi-même parce que c'est plein d'humidité. Un petit peu de peinture. Deux mois ! Ca devient noir ! » (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue).

Après 20 d'expérience, un éducateur de rue émet le constat suivant : « Ils reprennent automatiquement un autre logement en vitesse, un logement où c'est insalubre ! Et ainsi de suite ! On tourne en rond quoi ! » (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue). L'hébergement chez un tiers peut aussi amener à tourner en rond : « La meilleure, c'est justement quand on a eu la blague de retrouver un expulsé d'un logement insalubre. Il s'est retrouvé chez un ami qui après un mois, vivait le même truc pour aller chez un ami et là, ils se retrouvaient à deux à devoir aller ailleurs, chez des amis ». Ce récit souligne l'homogénéité sociale du réseau d'amis et d'entraide entre personnes précaires expulsées ou menacées d'expulsion » (Idem).

La combinaison d'expulsions légales et illégales

Parmi les locataires interviewés, certains ont connu non seulement plusieurs expulsions mais aussi plusieurs types d'expulsions. Ce locataire, ancien entrepreneur, devenu gravement handicapé, ayant alterné chômage et emploi précaire via une ALE a vécu trois expulsions en dix ans. La première expulsion était illégale et violente. Elle faisait suite à sa demande d'arrêter le paiement du loyer car il y n'y avait pas de chauffage en hiver : « Je suis rentré dans l'appartement, tout avait l'air conforme. A part, qu'au bout de six mois, en hiver, je me suis rendu compte qu'il n'y avait pas de chauffage (...) Je suis allé par effraction visiter la cave. Il y avait une fuite d'eau. La chaudière était complètement inondée. Il n'y avait pas de brûleur. Là-dessus, j'ai demandé pour qu'on arrête les loyers. Donc, j'ai bloqué les loyers pendant trois mois. Puis, il est venu me

menacer. Un jour, en rentrant, j'avais deux gardes du corps qui m'attendaient et m'interdisaient de rentrer chez moi » (Locataire – Isolé (53 ans- - Hainaut). La seconde expulsion était administrative : « Il manquait 6 mètres carré, donc c'était trop petit ! Et j'ai été expulsé pour surpeuplement (...) Le propriétaire avait vendu en somme le terrain sans le faire enregistrer. En plus, il louait quatre appartements. Il avait loué comme une seule maison. Or, il devait déclarer comme quoi il y avait quatre logements. En cela, il y avait aussi une escroquerie de ce côté-là ». La troisième expulsion fait suite à un arrêté incendie : « La troisième (expulsion) mais c'est le quatrième logement. Donc là, j'arrive. On m'avait dit que le logement était conforme et quand, j'ai voulu m'inscrire à la commune, ça a été refusé. Puis je suis descendu me renseigner à l'AIS et, en effet, il y avait eu un arrêté pour cause d'incendie, de sécurité et de salubrité » (Idem).

Cet autre locataire, isolé, handicapé a successivement vécu une procédure judiciaire et une expulsion administrative. L'expulsion judiciaire a succédé à un renom de la propriétaire : « Elle pratique partout de la même façon. Elle loue pendant trois ans, mais ça elle ne le dit pas.

Q : *Ce sont des meublés ?*

R : *Non, ici, elle vend les meubles. Donc, elle amène des meubles et on peut les racheter. Ou alors, elle loue les meubles en plus. Donc, ça devient du commerce également (...) Et au bout de trois ans, elle m'a donné le renom (...) Elle m'a mis en justice de paix (...)*

Q : *Et elle a motivé ce renom ? C'était pour occuper le bien elle-même ?*

R *Non ! Non ! Elle mettait la pression généralement sur les locataires. Donc, elle a fait du harcèlement. Finalement, on s'en va. C'est la meilleure chose, tellement on en a ras-le-bol ! » (Locataire – Isolé (43 an) – Hainaut). Après avoir loué un nouveau logement pendant quatre ans, ce locataire devra le quitter suite à une inspection du Service régional d'Incendie et un arrêté du bourgmestre « insécurité au niveau incendie ».*

Cette locataire, mère d'un enfant handicapé mental adulte, a également vécu deux expulsions, une procédure en justice de paix initiée par une SLSP suite à son refus de payer des dégâts locatifs, puis une expulsion illégale : « *Cet organisme-là (une SLSP) nous augmentait chaque fois le loyer pour des charges qu'on n'avait pas faites, pour le feu, pour les destructions dans la cave des compteurs et tout. Mais c'étaient d'autres personnes qui mettaient le feu (...) J'avais presque un loyer de 650 euros (... J'avais refusé de payer parce que je trouvais que les charges étaient trop élevées » (Locataire, 26/05/2014). Suite à un jugement d'expulsion rendu par le juge de paix²³⁹, cette locataire partira bien avant la fin du délai octroyé en justice de paix : « *J'ai dit au juge de ne pas s'inquiéter, que j'allais quand-même partir. Et huit jours après, j'étais partie. J'ai pris un taxi. J'ai tout quitté. J'ai dit : c'est fini ! ».* Cette dame loge ensuite avec son fils pendant près d'un an dans un équipement touristique de la province du Luxembourg : « *J'ai habité dans une caravane (...) Au départ, j'ai loué 800 euros, plus 150 euros d'eau et d'électricité (...)* » La location résultait d'un simple arrangement*

²³⁹ Cette locataire a subi de graves traumatismes physiques et psychologiques suite à des violences conjugales et à une fusillade collective. La confusion de l'entretien empêche de qualifier précisément le jugement. Elle devait partir tout en bénéficiant de la possibilité de rester jusqu'à ce qu'elle ait trouvé un nouveau logement.

sans contrat de bail. Lorsqu'elle ne pourra plus payer cette somme, elle recevra des menaces : « *On va te flinguer si tu reviens ici* » (Locataire – Famille monoparentale – Liège).

Les CPAS mentionnent également des expulsions « sauvages » contre lesquelles la justice ne peut rien : « *le propriétaire a changé le barillet* ». Ces cas sont renseignés par le Dispositif d'urgence sociale du CPAS (CPAS - Liège).

Comme l'indiquent ces témoignages, une expulsion, qu'elle soit administrative ou judiciaire, peut déplacer le problème d'insalubrité ou d'impayés vers un autre bailleur, « légaliste » ou marchand de sommeil.

Violence conjugale et expulsion(s)

L'« expulsion » peut aussi avoir une autre origine qu'une procédure judiciaire ou administrative. L'« expulsion » domestique concerne essentiellement des femmes victimes de violence conjugale : « Elle est allée dans un foyer d'accueil et puis (...) sa seule possibilité était la caravane qu'ils avaient acheté ensemble » (Ass. Locataires, MV).

L'un des ménages interviewés dans le cadre de cette recherche a connu ce type d'« expulsion domestique » avant de vivre une expulsion par voie judiciaire : « *J'ai dû quitter l'appartement où j'ai habité (...). Mon mari m'a battue sauvagement. Il m'a jeté par la fenêtre (ce qui a occasionné une hospitalisation de longue durée). Et de là, il y a beaucoup d'organismes qui se sont mis en place. On m'a trouvé un (autre) appartement (dans une autre province)* » (Locataire – Famille monoparentale – Liège).

Regards des bailleurs privés sur leurs locataires

Deux éléments caractérisent les témoignages récoltés auprès des bailleurs privés. Le premier met en exergue la qualité habituelle de la relation avec les locataires. Le second consiste à recourir au critère *de bonne ou de mauvaise foi* pour juger le comportement des locataires.

La bonne entente habituelle avec les locataires

Sélectionnés pour avoir sollicité au moins une expulsion de locataires, les propriétaires privés interviewés ont une expérience de bailleur plus ou moins longue. Le regard qu'ils portent sur les ménages expulsés présente quelques similitudes. Tout d'abord, l'accent est mis sur le caractère exceptionnel de l'expulsion. Il s'agit souvent d'une « première fois » radicalement opposée à la qualité habituelle des relations avec les locataires. Une bailleuse âgée de 38 ans nous livre que « *Cela faisait à peu près huit ou neuf ans que je louais des appartements et c'était la première fois que j'avais un souci avec un locataire (...). Il y a toujours une bonne entente. Quand il y a des problèmes de paiement, les gens viennent me trouver parce qu'en même temps, c'est la vie ! On peut perdre son travail (...) se retrouver au chômage. Le temps de faire toutes les démarches, ils n'avaient pas de revenus à certains moments. J'ai toujours essayé de trouver des arrangements bien que ce n'était pas toujours facile pour moi financièrement. Mais quand on voit que les gens sont de bonne volonté, il y a toujours moyen de trouver des solutions* » (Propriétaire privé (38 ans) – Liège).

Cet autre bailleur privé va dans le même sens :

« Q : C'est la première fois que vous aviez des problèmes avec des locataires ?

- *Ah, ben oui, puisqu'avant, on avait cette vieille dame qui est décédée. On l'a gardée pendant quinze ans sans problèmes ! Oui, c'est la première grande mésaventure qu'on a !* (Propriétaire privé (49 ans) - Namur)

Chez des bailleurs plus âgés et bénéficiant d'une expérience plus longue, on retrouve la même tonalité majeure : « *En général, je m'entends bien avec les locataires. Mais une fois qu'il n'y a rien à faire, il faut bien que je les expulse* » (Propriétaire privé (74 ans) - Namur).

Ou encore : « *C'est vraiment les deux* (seules expériences d'expulsions). *Sinon, j'ai toujours eu des locataires charmants, adorables, gentils, qui m'envoyaient des messages au nouvel an, des cartes postales. Vraiment des gens très chouettes !* » (Propriétaire privé (59 ans) - Liège).

La bonne et la mauvaise foi

En justice de paix, les juges recourent au critère de « *bonne volonté* », de « *bonne foi* » ou de mauvaise foi pour adoucir ou non le jugement, accorder ou non à un locataire un délai plus long d'expulsion ou d'apurement de la dette (Juge de paix, Luxembourg). Les lignes qui suivent indiquent que les bailleurs recourent à ce même critère dans la négociation à l'amiable avec les locataires.

Même s'il explique les difficultés de paiement du loyer, le critère des revenus n'est pas le plus déterminant, selon les bailleurs interviewés, dans la poursuite d'une procédure judiciaire. Lorsqu'on leur demande de décrire la situation socioprofessionnelle des locataires en difficulté de paiement, les réponses soulignent la précarité voire l'insuffisance des revenus. Les parcours des locataires varient : chômage, travail à temps partiel, absence de régularisation du droit de séjour, mais aussi travail salarié à mi-temps ou à temps plein. C'est l'irrégularité voire l'incertitude du revenu qui est d'abord soulignée : « *Madame a le CPAS car elle est considérée comme réfugiée ou je ne sais quoi. Lui n'a rien. Une fois oui, une fois non !* » (Bailleur privé, 7/04/2014). Cependant, la précarité financière ne détermine pas le cumul des impayés du locataire et le recours à la justice de paix par le propriétaire. Aucune procédure judiciaire n'a été lancée contre cette personne venue du Kosovo qui démontre par ailleurs beaucoup de débrouillardise et de bonne volonté : « *Je ne vais pas l'expulser puisqu'il m'a déjà beaucoup aidé. Mais moi, je suis obligée de lui trouver du travail parce qu'il ne sait pas payer son loyer (...) Il a refait le sol mais de toute la maison ! (...) Il a fait les travaux comme si c'était pour lui* ».

Cet autre propriétaire refuse explicitement de stigmatiser les personnes les plus pauvres et établit la distinction, non en fonction des revenus des locataires, mais en fonction de leur bonne ou mauvaise foi : « *Il y a des gens qui gagnent bien leur vie (...) et qui ne les paient pas (leurs propriétaires) alors qu'il y a des gens qui sont au CPAS ou au chômage et ils les paient (...) Il y a des gens qui sont plus pauvres, mais qui vont venir vous trouver : « Ben voilà, je n'ai pas les moyens pour le moment ». Ils vous expliquent leur situation. Ben là, on essaie de trouver des arrangements. Maintenant, quand vous savez que les personnes ont un revenu ... Ça ne fait pas partie de leurs priorités de payer le loyer* » (Propriétaire privé (38 ans) - Liège).

La *bonne* et la *mauvaise foi* ne transparaissent pas nécessairement. Des bailleurs privés affirment avoir été bernés par les apparences de leurs locataires lorsqu'ils ont dû demander l'expulsion par voie judiciaire. On relève des expressions telles que : « *Au premier abord, c'était une famille tout-à-fait correcte* » (Propriétaire privé (38 ans) - Liège) et « *Mais incroyable, la jeune maman ... tous les deux sympathiques !* » (Propriétaire privé (74 ans) - Namur). Un cas a été relevé où le propriétaire connaissait le locataire avant de lui laisser un appartement en location : « *Le garçon, c'était plus lui que je connaissais car j'ai travaillé avec lui pendant un an dans une entreprise qui n'existe plus et il est gérant d'une salle de sport (...) Ce n'étaient pas des personnes (le locataire en question et sa compagne) qui étaient dans le besoin (...) Quand vous les voyez, ce ne sont pas des personnes qui sont sales sur elles. Elles sont bien propres, bien habillées, tout ce qu'il faut. C'est incroyable !* » (Propriétaire privé (38 ans) - Liège).

Lorsqu'ils invoquent la *mauvaise foi* des locataires, les bailleurs privés désignent plusieurs comportements, celui de fournir des informations jugées *fausses* : « *On est allés au procès (...) Pour moi, elle travaillait, elle était étalagiste. Elle avait toujours été au chômage en réalité* » (Propriétaire privé (59 ans) - Liège).

Ces réponses sont jugées *fausses* après que le propriétaire a cherché à vérifier le statut socioprofessionnel et les revenus du candidat locataire auprès de son employeur ou de son propriétaire précédent : « *C'étaient deux personnes qui travaillaient au CPAS. Quand je contacte le propriétaire (précédent) : « Lui, il travaille, c'est vrai à la commune, mais seulement à mi-temps. Et elle, elle n'y travaille plus. Elle est sur la mutuelle depuis de nombreux mois* » (Propriétaire privé (59 ans) - Liège).

La *mauvaise foi* qualifie aussi, selon les bailleurs privés, des comportements d'évitement : « *Ecoutez, n'ayez vraiment pas peur, je vous paierai lundi. Je vous apporte les sous chez vous si vous voulez (...) Le temps a passé... Un mois comme ça ! Et alors, il m'a dit : « Ecoutez, venez lundi ! Et puis un SMS : « Non, ça n'ira pas. On ne saura pas être là » »* (Bailleur privé, 14/07/2014).

La *bonne* et la *mauvaise foi* ont fait couler beaucoup d'encre dans la littérature française relative aux dispositifs de prévention des expulsions judiciaires. Bien que provenant de l'étranger, cette littérature permet de mettre en perspective le recours à la *bonne foi* comme critère de jugement. D'après Bertrand, le recours à la « *bonne foi* » est un élément important de la politique (française) de prévention des expulsions locatives qu'il situe, à l'instar de sociologues tels Rosanvallon, Boltanski et Chiapello, dans le cadre plus large de l'individualisation des politiques sociales : « *ces politiques (de prévention des expulsions) s'adressent à leurs bénéficiaires comme à des « individus défaillants », dont il s'agirait de construire ou de restaurer l'autonomie et la responsabilité* » (BERTRAND, 2010, p. 121-122). La sociologue Cégolène Frisque analyse le recours à ce critère de *bonne* ou de *mauvaise foi* dans les dispositifs légaux en général et dans la « *loi Aubry* » de lutte contre les exclusions (1998) en particulier. Cette loi favorise la « *prévention des expulsions* » et la recherche d'alternatives à l'expulsion notamment au moyen des règlements à l'amiable des arriérés locatifs et de l'accompagnement social des ménages menacés d'expulsion. Selon Frisque, le recours à ce critère dans les dispositifs légaux présuppose que « *la distinction entre les ménages de « bonne » et de « mauvaise foi » peut être clairement établie. En justice, il implique une « opération de tri entre les ménages qui seront expulsés et ceux qui bénéficieront de délais de paiement* » (FRISQUE, 2006, p. 77). En travail social, il

permet de sélectionner les ménages qui pourront bénéficier d'un accompagnement au logement et des aides sociales qui contribueront au remboursement échelonné de la dette locative²⁴⁰.

Regards des bailleurs publics

Des ménages en Règlement collectif de dettes

Selon cette SLSP, les ménages menacés d'expulsion ou expulsés comportent une « grande majorité » de chômeurs et de personnes inscrites au CPAS. Le trait le plus marquant est l'endettement de ces ménages par ailleurs en Règlement collectif de dettes. Il peut s'agir de dettes redevables à l'Etat ou de dettes d'hospitalisation, d'énergie, de téléphonie ou contractées pour des biens de consommation (SLSP-Namur). Tant la responsabilité individuelle des ménages que la facilité d'emprunter au point de se « surendetter » sont pointées du doigt : *« Ils ont souvent des prêts et des dettes dans trois banques pour un montant de 20.000 ou 40 000 euros ». Ils estiment qu'ils ont le droit de vivre comme tout le monde. Ils considèrent les travailleurs comme des privilégiés. Ils ne font aucun effort et n'existent que par l'apparence »* (SLSP - Liège).

Les locataires expulsés de logements publics le sont généralement de logements « sociaux » ; les locataires de logements moyens « rebondissent » grâce à leur travail lorsqu'ils sont menacés d'expulsion (Jambes, SLSP, 2012).

Le constat de surendettement des ménages expulsés ou menacés d'expulsion peut être mis en perspective avec des données issues des dossiers d'avocats ou de services de médiation de dettes et traitées par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement. En effet, plus de 80% des personnes endettées et suivies soit par un avocat soit par un service de médiation de dettes sont locataires. Les locataires d'un logement public représentent 15% des personnes endettées suivies par un avocat et 30% des personnes suivies par un service de médiation de dettes (JEANMART, 2013, p. 5).

²⁴⁰ Selon une étude qualitative menée pour la Fondation de l'Abbé Pierre sur les conséquences sociales et psychologiques des expulsions locatives, la catégorisation dichotomique en bonne et mauvaise volonté devrait être nuancée. Les auteurs présentent le problème en termes d' « arbitrages budgétaires contraints ou maladroits » (BRUNET et FARURE, 2004, p.10) en évoquant les menaces de coupure d'électricité suite à une facture d'énergie impayée ou les pressions exercées par les organismes de crédit. Ils expliquent que *« la grande majorité des ménages qui connaissent ce dilemme ne considèrent pas le paiement du loyer comme une charge mineure : ils ont conscience de la nécessité de cette obligation, mais ne sont pas toujours forcément conscients des risques auxquels ils s'exposent en contractant une dette »*. Ils soulignent encore que lorsque des ménages choisissent d'effectuer des dépenses non indispensables au détriment du paiement du loyer, *« ce comportement, qui peut paraître irrationnel, est sans doute à mettre en relation avec les efforts et les privations continus auxquels ces ménages impécunieux sont soumis à longueur d'année (notamment dans un contexte où ils font l'objet des mêmes sollicitations consuméristes que tout un chacun) »* (Op. cit., p. 11).

Les ménages préoccupés et les je-m'en-foutistes

A l'instar de la classification des ménages exprimée par les bailleurs privés (et des professionnels du droit) entre ceux de *bonne* et de *mauvaise foi*, les ménages sont également répartis par les SLSP en deux catégories, les « *préoccupés* » et les « *je-m'en-foutistes* » qui « *ne se tracassent pas si le loyer n'est pas payé* » ou rejettent la faute sur la banque si le compte n'est pas approvisionné au moment d'effectuer l'ordre permanent (SLSP - Namur). Cette autre SLSP met en exergue « *le besoin de filtrer deux types d'attitudes antinomiques, d'une part, l'incapacité à comprendre, et d'autre part, le je-m'en-foutisme ou le choix de se complaire dans l'assistanat* » (SLSP - Liège).

Un rapport au langage et à l'écrit *différents*

Une remarque récurrente parmi les bailleurs publics porte sur le caractère « différent » par rapport à une norme sociale implicite du comportement ou de la manière de vivre de certains ménages menacés d'expulsion ou expulsés : « *Ce sont vraiment des gens qui ont une culture de vie complètement différente de la nôtre. (...) Je leur dis : « Mais vos enfants sont dégueulasses. Pour leur santé, ce n'est pas bon ! » C'est une culture à eux : « Je sais mais ils vont aller au bain parce qu'ils vont à la piquûre aujourd'hui » Ils résument l'ONE²⁴¹ à la piquûre !* » (Marche-en-Famenne, AIS, 2013).

Selon ce discours, la culture « différente » caractérise ici les ménages responsables de problèmes de voisinage et de mauvais entretien du logement. Mais la différence est avant tout soulignée en matière de « *priorités de gestion* », notamment chez les jeunes adultes âgés de 30 à 45 ans : « Le logement (le loyer) est de moins en moins une priorité surtout pour les jeunes. Tout leur est dû. Ils savent qu'ils sont insaisissables » (SLSP - Liège).

L'accent étant placé sur les priorités de gestion, cette évocation d'une « *culture différente* » expose en d'autres termes ce qui est désigné plus haut par le « *je-m'en-foutisme* » et par la « *mauvaise foi* » évoquée les bailleurs privés, le SNPC et certains professionnels du droit.

La culture « différente » caractérise aussi le rapport à l'écrit. Certains ménages « *ne répondent pas à l'écrit* » (SLSP - Liège). On relève une « *grande négligence pour le papier* ». Il faut donc adopter un mode de communication plus direct en tête à tête. Ce constat est partagé par d'autres acteurs, notamment par cet huissier de la province du Luxembourg : « *Est-ce que ces personnes ouvrent leur courrier ? C'est encore une autre question (...) C'est une population plus défavorisée. Souvent, il faut réexpliquer en disant : « Voilà, il y a une procédure !* » (Huissier – Luxembourg).

En France, le même rapport à l'écrit est établi chez des ménages expulsés. Cependant, ce n'est pas uniquement le refus de lire son courrier qui est mis en avant, mais aussi l'absence de solution pour les locataires : « *Si les ménages n'ont pas conscience de leurs droits, c'est (...) parce qu'ils ne prennent pas toujours connaissance des explications qui leur sont délivrées par écrit. Et c'est paradoxalement la profusion d'informations qui leur sont envoyées par courrier qui provoque une lassitude, en*

²⁴¹ Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE), service public de la Fédération Wallonie Bruxelles, compétent pour toutes les questions relatives à l'enfance et aux politiques de l'enfance. Entre autres, l'ONE organise des consultations de médecine préventive pour les enfants jusqu'à leur troisième anniversaire.

décourageant la lecture. Beaucoup ressentent cette profusion comme un harcèlement d'autant plus fort que ces lettres ne leur fournissent pas de solution pour sortir de la situation dans laquelle ils se trouvent » (MAUREL et VINCENT, 2012, p. 12)

Les récits antérieurs concernent des expulsions judiciaires, mais la précarité frappant de la même manière les ménages expulsés suite à une procédure judiciaire ou à une procédure administrative, il nous semble judicieux de compléter ces témoignages par d'autres relatifs à des ménages expulsés suite à des procédures administratives. Le rapport à l'écrit est également évoqué, la communication par correspondance jugée inadéquate. Au-delà de l'écrit, c'est la manière administrative d'entrer en contact avec les personnes qui est remise en cause. Cet éducateur de rue relate une expérience d'expulsion administrative : « *Le matin, les flics sont arrivés. Alors tous les locataires qu'on a pu rencontrés nous ont dit* » : « *Mais, on ne m'a rien dit !* ». *Si, ils ont eu le courrier dans la boîte aux lettres. Ils ont eu des gens qui sont venus sonner, mais il n'y avait personne pour répondre. Parce que les gens, ils font ce qu'ils veulent aussi. Ils dorment ou ils ne dorment pas chez eux. Ou ils se baladent. Ou quand tu viens sonner, ils dorment* » (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue).

Ancien sans abri devenu éducateur de rue depuis plus de 20 ans, il va bien plus loin encore dans sa critique de la communication avec les ménages car c'est l'incompréhension du langage de l'administration qui est remis en cause : « *Nous, on arrive là (...) Le gars avait préparé ses caisses. Et elle (la personne travaillant au CPAS) dit parce qu'il s'apprêtait à remettre en couleur son appartement : « Gardez vos peintures ! » Mais dans sa tête, (...) il s'est dit « Ah ben, je vais avoir un logement de la Ville puisqu'ils me disent de garder mes peintures ». Dans sa tête, il était sûr qu'elle avait dit : « Je vais vous donner un logement ». C'était pas du tout ça ! (...) On n'a pas le même langage. Ce que moi, j'ai, c'est que je parle au gars comme je suis et comme ils sont. Donc, on peut s'entendre, on peut se parler même. Les intellos ont une autre discussion pour dire à quelqu'un qu'il doit déguerpir sans lui dire qu'il doit déguerpir, mais le mot, il n'est pas compréhensible et voilà ! (...) » (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue). Le locataire expulsé suite à un arrêté « incendie » a été conduit à l'hôtel en raison du manque de logements disponibles.*

L'autocritique du mode de communication est cependant présente au sein des CPAS (cet aspect est abordé au point *Regards croisés sur l'accompagnement des locataires, La proximité des ménages*).

L'encombrement et l'accumulation de poubelles dans le logement (regards de bailleurs publics et privés)

Les bailleurs, tant privés que publics, ont presque tous témoigné de l'amoncellement de sacs poubelles et de l'encombrement du logement. Dans une SLSP en zone rurale, on rappelle cette expérience : « *Trois ménages vivaient dans nos logements, dont il est difficile de décrire l'état. Des sacs poubelles occupaient une bonne surface de vie. Parfois, les chambres étaient inaccessibles ; les revêtements de sol avaient disparu dans certains cas (...) Dans certains logements régnait une odeur indescriptible. Les vitres étaient vertes.* » (SLSP - Luxembourg).

Dans le secteur privé, cette propriétaire explique l'état de son logement qu'elle a pu récupérer suite à six mois d'impayés de loyers, une procédure judiciaire et l'intervention de l'huissier : « *Quand j'y suis allée, qu'on m'a rendu les clés, il y avait encore plein de poubelles. Incroyable ! C'était hallucinant ! J'avais pris des photos. J'ai un faux plafond. Ils avaient même enlevé les petits carrés du faux plafond et il y avait même des crasses qui se trouvaient là entre le plafond et le faux plafond (...) On avait tous nos écharpes sur le nez tellement ça sentait mauvais. Il y avait encore plein de choses dans les placards. Quand mon frère a ouvert les placards, il y a eu des souris qui sont sorties* » (Propriétaire privé (38 ans) - Liège).

Cette autre propriétaire témoigne d'une expérience similaire : « *Quand il est parti, il m'a juste laissé l'abri de jardin rempli de détritiques (...) C'était les chiens. Ils étaient tout le temps enfermés là-dedans* » (Propriétaire privé (59 ans) - Liège).

Outre l'amoncellement de détritiques, plusieurs propriétaires ont également témoigné de situations d'encombrement, voire d'envahissement en dehors du logement « *Elle a squatté toute ma maison alors qu'elle n'avait qu'un appartement. C'était vraiment un truc de dingues ! Elle m'avait dit : « Est-ce que je ne peux pas compter sur vous pour stocker le secrétaire de ma maman (qui est décédée). Je réponds : « Ecoutez, s'il n'y a que ça, j'ai un garage à X. Il n'y a qu'à le mettre dedans. Voilà une clé pour aller le mettre ! Quand j'y suis retournée, mon garage avait été squatté avec des caisses de brocante partout* » (Propriétaire privé (59 ans) – Liège).

Beaucoup de récits similaires sont rapportés, mais peu d'explications sont fournies dans les entretiens. L'incompréhension domine. Cette dame propriétaire rappelle son sentiment face à la découverte de la saleté : « *Au début, je leur en voulais un peu, mais quand j'ai vu l'état de l'appartement, je ne pouvais même plus leur en vouloir (...) Je ne sais pas si c'est un problème psychologique parce qu'ils n'en ont pas l'air, mais j'en reviens pas ! (...) Je ne pensais pas que ça existait* » (Propriétaire privé (38 ans) – Liège). Un représentant du SNPC conclut : « *C'est le syndrome de Diogène ! Il y a des gens qui vivent dans leurs crasses et détritiques* » (Ass. Propriétaires – SNPC – Liège).

Regards des CPAS : des ménages modestes relativement hétérogènes

Les ménages expulsés ou menacés d'expulsion sont socialement modestes. L'évocation de cette caractéristique commune dissimule néanmoins une certaine hétérogénéité des types de revenus et des parcours. Selon le CPAS, il y a « *un peu de tout mais ce ne sont pas forcément des bénéficiaires d'aide sociale ou des bénéficiaires d'un revenu d'intégration. Il peut s'agir d'autres allocataires sociaux, voire même des gens qui ont des revenus professionnels* » (CPAS - Luxembourg). Cet autre CPAS précise quelques catégories de ménages connus menacés d'expulsion ou expulsés : « *des allocataires sociaux suivis par une antenne (du CPAS), des faibles revenus, des indépendants à bout de souffle, des travailleurs avec contrat à temps partiel (...) tous les âges, de 18 à 83 ans, tous les types de ménage, de plus en plus de grandes familles qui risquent l'éclatement et se clandestinisent pendant longtemps (...) des familles de plus en plus précaires qui logent dans une voiture* » (CPAS - Liège). Parmi la population étrangère non européenne, on signale des cas de ménages qui étaient en ordre de contrat de bail mais qui ont reçu un ordre d'expulsion et se retrouvent en situation illégale et évincés de leur logement (Idem)

Tout comme dans le secteur du logement public, on insiste dans les CPAS sur la difficulté de fixer les priorités budgétaires : « *Pour certaines personnes, ce n'est pas une priorité de payer le loyer* » (CPAS- Luxembourg).

Regard des huissiers : les familles avec enfants rarement expulsées

Selon les huissiers rencontrés, la composition des ménages expulsés par huissier est variable mais ce dernier stade du phénomène concernerait moins les familles avec enfants : « *On a vraiment eu tous les cas, des personnes célibataires, des mamans avec des enfants (...) Mais c'est assez rare que des personnes avec des enfants se laissent expulser. Souvent, dans ces cas-là, elles ne sont plus sur place mais le mobilier reste là. On est quand-même contraints de procéder* » (Huissier – Luxembourg).

En ce qui concerne les expulsions administratives, SN tient un discours similaire et relève que les familles avec enfants réagissent beaucoup plus rapidement que les autres types de ménages, plus particulièrement les isolés (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue).

L'enfant pourrait ainsi jouer un rôle protecteur. Seule une étude du profil des ménages expulsés ou menacés d'expulsion pourrait répondre à cette question. Remarquons toutefois que ce rôle protecteur n'existe pas dans d'autres pays. La présence d'enfants augmenterait même les risques d'expulsion, tout particulièrement pour les familles monoparentales²⁴².

Regards des juges de paix sur les locataires

Deux éléments ressortent des témoignages des juges de paix. Le premier renvoie à la peur de la justice et à l'absence de nombreux locataires lors des audiences. Le second souligne l'existence d'*habitués* de l'expulsion judiciaire pour impayés de loyers.

La peur de la justice préjudiciable aux locataires

Tant l'observation d'audiences en justice de paix que les entretiens de juges de paix confirment « *qu'énormément de jugements sont rendus par défaut (...) la partie défenderesse est valablement convoquée mais ne réside déjà plus à son domicile légal, elle n'est plus capable ou n'a plus l'énergie de se présenter à l'audience* » (Juge de paix - Hainaut). L'accent est ici placé sur la détérioration tant de la situation sociale que de la santé mentale des locataires. La « *peur* » de la justice est également soulignée et regrettée : « *Il faudrait que les locataires aillent d'eux-mêmes en conciliation. Si l'accord est respecté, l'acte vaut jugement en conciliation. C'est moins coûteux car il n'y a pas de procès* ». (Juge de paix – Luxembourg). Cette fuite de la

²⁴² Aux Etats-Unis, Desmond met en évidence la situation inverse après avoir contrôlé l'appartenance raciale, la pauvreté, la monoparentalité. Dans ce pays, la présence d'enfant dans le ménage accroît la probabilité d'être expulsé du logement (DESMOND et alii, 2013, p. 319). Dans des pays plus proches du nôtre, les ménages monoparentaux ne sont pas épargnés par la menace d'expulsion judiciaire même si les jugements concernent en premier lieu des isolés. Selon une étude menée dans le département du Gard, un quart des ménages jugés et ayant reçu un commandement de quitter les lieux sont monoparentaux (Agence nationale pour l'information sur le logement, 2011, p. 14).

justice est également préjudiciable aux locataires jugés par défaut car, en raison de leur absence à l'audience, le juge de paix « *ne peut se fonder que sur les éléments du dossier présentés par la partie demanderesse (le bailleur) (...) le plus souvent le bail, une lettre ou l'autre de mise en demeure et le décompte des arriérés de loyer* » (Juge de paix - Hainaut).

La peur de la justice peut être rapprochée de ce commentaire formulé dans un CPAS, qui souligne une certaine intériorisation par les locataires des arguments défendus par les propriétaires. Les pressions « *pour faire partir* » les locataires sans passer par la justice de paix peuvent être exercées « *parce que les locataires ne connaissent pas leurs droits (...) qu'ils ont l'impression que les propriétaires ont tous les droits* » (CPAS – Liège)²⁴³.

Les habitués de l'expulsion

Des ménages sont expulsés à plusieurs reprises : « *D'abord dans le (logement) privé, parfois dans le social* ». Entre deux expulsions, ils peuvent passer par une phase d'hébergement. « Les habitués de l'expulsion « *ne planifient pas, vivent au jour le jour, ne se projettent pas dans l'avenir* » (CPAS, Liège). Ils font donc partie de cette catégorie de ménages « *je-m'en-foutistes* » ou de « *culture différente* » déjà mentionnée plus haut dans le texte.

Les ménages « *récidivistes* » sont aussi pointés du doigt dans le secteur du logement public ou assimilé. Ils reproduiraient la même tactique à plusieurs reprises : « *J'ai connu un locataire qui, je crois sur ces quinze dernières années, a été expulsé tous les ans. Il recommence toujours le même cycle : « je ne paie pas le loyer. Donc, je mets de l'argent de côté pour payer une caution chez un nouveau propriétaire. Donc, j'arrive avec mon argent liquide, je sais payer ma caution, je sais payer mon premier loyer* » (AIS – Luxembourg).

Dans le recours à la bonne ou mauvaise foi pour départager les locataires menacés d'expulsion, la « *récidive* » fait partie des critères de mauvaise foi. Selon Bertrand, « *la répétition, stigmatisée comme récidive, est un indice supplémentaire de la mauvaise foi. Elle éveille le soupçon (...) Un deuxième échec ne peut être que volontaire – fût-ce une volonté « par défaut », une « volonté de ne pas prendre conscience* » » (BERTRAND, 2010, p. 7).

9.2.3. Portraits des propriétaires

En 2007, un sociologue du droit relevait dans son mémoire que « *peu d'informations sont rapportées sur les pratiques des bailleurs privés en cas d'impayés de loyer* » (DAVIET, 2007, p. 29). De notre côté, nous avons relevé très peu d'éléments, voire pas du tout, dans la littérature sur les propriétaires bailleurs privés. Précisons néanmoins que Daviet distingue deux grandes catégories de bailleurs privés, les « bailleurs

²⁴³ La méconnaissance des droits ainsi que des procédures administratives et juridiques est également mentionnée dans une recherche qualitative menée auprès de ménages français (BRUNET et FAURE, 2004, p. 32).

institutionnels ou administrateurs de biens » et les « bailleurs personnes physiques ». Selon Daviet, les premiers réagissent promptement, dès le premier arriéré. S'adressant peu aux services sociaux, ils enclenchent rapidement une procédure judiciaire car l'expulsion leur permettra de revendre ou de relouer le bien avec une plus-value de 30% ». Par contre, les bailleurs personnes physiques sont « quant à eux beaucoup plus conciliants et le déclenchement de la procédure est retardé. Ils préfèrent essayer de négocier une solution amiable. Ils hésitent surtout à engager des frais d'avocat et connaissent rarement la procédure de prévention » (DAVIET, 2007, p. 29).

Les propriétaires privés interviewés dans le cadre de cette recherche sont tous des personnes physiques. En outre, ils sont tous respectueux des procédures légales. Pour rappel, aucun propriétaire ayant expulsé un locataire illégalement ne fait partie de notre échantillon.

Regards (réflexifs) des propriétaires privés et du SNPC

Fait déjà mentionné au point *Représentations diversifiées de l'ampleur des phénomènes*, les propriétaires et le SNPC fustigent les images négatives associées aux propriétaires : « *Il faut abandonner définitivement l'idée du propriétaire riche et puissant, malhonnête et exploiteur face aux locataires, malheureux, de bonne foi, tristes. Il faut arrêter ce cliché !* » (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut). Les porte-paroles du SNPC affirment aussi être « *farouchement opposés* » aux pratiques des marchands de sommeil : « *Il y a des propriétaires qui ont des pratiques qui n'en sont pas, qui sont hors-la-loi, des marchands de sommeil. Ce n'est pas nous ! Nous n'avons rien à voir avec ça* » (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut).

Au-delà de la critique de ce cliché, comment les propriétaires et leurs défenseurs se définissent-ils ?

De petits ou moyens propriétaires

Selon le SNPC, la majorité des propriétaires bailleurs affiliés au Syndicat sont « *des petits et moyens propriétaires qui, très souvent, ont hérité ou qui ont acheté une maison avec leurs économies ou avec un héritage (...) Ils ont hérité de leurs parents ou grands parents décédés. Ils ne la vendent pas. Ils préfèrent la garder parce qu'il y a un attachement en disant : « On va la mettre en location.*

Q : La plupart ont deux immeubles : un qu'ils occupent et un deuxième qu'ils louent ?

R : Oui, à la limite, trois. Mais ce ne sont pas de gros investisseurs immobiliers ! » (ass. Propriétaires -SNPC - Hainaut).

Cet autre représentant du SNPC confirme : « *Au niveau belge, le marché locatif repose sur un nombre très important de petits propriétaires, que ce soient un ou deux logements jusqu'à cinq logements (...) La plupart de nos membres, ce sont en général des personnes physiques qui ont un ou plusieurs biens au-delà de leur immeuble d'habitation* » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).

Les propriétaires privés rencontrés dans le cadre de cette recherche rentrent dans ces catégories de « petits et moyens propriétaires »²⁴⁴.

²⁴⁴ Ils nous ont d'ailleurs été renseignés par le SNPC.

Cette propriétaire prépensionnée explique être devenue propriétaire dans le but d'acquérir un revenu complémentaire à la pension de retraite : « *Je suis propriétaire de deux petites maisons (en plus de l'habitation que j'occupe) que j'ai rénovées il y a assez longtemps (...) Je me suis dit que j'allais préparer mon plus tard. Je vois tellement de personnes qui sont tellement serrées de tous les côtés quand elles passent à la retraite. A 60 ans, on a encore envie de faire plein de choses. Donc, j'ai commencé vraiment jeune et j'ai essayé de faire un maximum moi-même (...) J'ai appris tout doucement à plafonner, à peindre et bien sûr à poncer (...) Je travaillais à mi-temps et je passais l'autre mi-temps à travailler, à me promener avec ma remorque* » (Propriétaire privé (59 ans)- Liège).

Cet autre bailleur, ouvrier communal, est devenu propriétaire grâce à l'héritage d'un appartement : « *Dans les années 90, ma mère est décédée. (L'appartement que je loue), c'est un héritage en fait (...) Un an après, j'ai acheté un autre appartement, le même, dans le même immeuble* (Propriétaire privé (49 ans) – Namur).

L'accès à la propriété s'apparente parfois à un souhait d'émancipation sociale et féminine : « *J'ai 38 ans. Je suis issue d'une famille d'ouvrier. Mon père était ouvrier, ma mère n'a jamais travaillé. J'ai fait des études supérieures et je suis chargée de communication depuis 10 ans (...) Je suis devenue propriétaire à 27 ans. Etant plus jeune, je m'étais toujours dit que j'aurais aimé avoir ma maison avant de me marier* » (Propriétaire privé (38 ans) - Liège).

Regards des locataires sur les « marchands de sommeil »

Dans le cadre de cette recherche, seuls des ménages expulsés ou des services sociaux ont pu témoigner de l'existence et du déroulement d'expulsions illégales. Rappelons que tous les propriétaires interviewés qui ont expulsé leurs locataires l'ont fait dans le respect des procédures légales. Par nature, ce qui caractérise les expulsions illégales racontées par les locataires, c'est non seulement leur caractère arbitraire, mais aussi les problèmes d'insalubrité du logement, la violence de l'acte d'expulser et l'absence de délai laissé au locataire. Rappelons cet exemple (déjà évoqué plus haut dans le texte) d'un locataire qui décide d'arrêter le loyer après avoir constaté en hiver que la chaudière était inondée et ne possédait pas de brûleur : « *Un jour, en rentrant (...) du travail (travail en ALE), j'avais deux gardes du corps qui m'attendaient à l'entrée et m'interdisaient de rentrer chez moi* » (locataire – Isolé (43 ans) - Hainaut).

La faiblesse des locataires est exploitée et une expulsion effectuée ostensiblement aux yeux des autres locataires peut servir d'intimidation :

«Q : Le propriétaire vous a déjà menacé concrètement par une lettre, des paroles ?

R : *Lui, mon propriétaire, c'est paroles et les actes ! De mes propres yeux, je l'ai vu expulser une femme en menaçant. Il s'est permis de rentrer chez elle et il a mis tout à la rue (...) La dame était partie chez un de ses fils. Quand elle est rentrée, tout était à la rue. On lui avait déjà volé une partie de ses affaires (...) C'est une dame assez âgée, je crois qu'elle n'a pas la force d'aller en poursuite* » (locataire – Isolé (53 ans) - Hainaut).

Les profils de ces propriétaires qui procèdent à des expulsions illégales et violentes et qui louent des bâtiments insalubres s'avèrent être aussi assez diversifiés. Dans les témoignages de locataires, on recense aussi bien de grands propriétaires que des

petits ou moyens propriétaires. Dans une grande ville, on dénombre parmi les marchands de sommeil une agence immobilière privée : « *La société immobilière est gérée par Monsieur X qui a 80 ans. Et donc, il se laisse un peu manipuler par les autres. C'est un peu difficile pour lui de gérer plusieurs bâtiments à 80 ans* » (Locataire – Isolé (43 ans) – Hainaut).

Par ailleurs, le propriétaire honnête et « *responsable* » peut aussi être un grand propriétaire : « *Le loyer, c'est un autre prix parce que c'est un propriétaire responsable. Il a 60 logements et une agence immobilière. Et il a un quota qu'il met à la disposition des personnes qui ont des problèmes, qui sont SDF ou qui font la demande à l'AIS* » (Locataire – Isolé (53 ans) - Hainaut).

Un marchand de sommeil qui continue à louer en dépit d'un arrêté d'inhabitabilité peut aussi être un petit propriétaire : « *Lui n'a qu'un seul bâtiment. C'est un ex-SDF. C'est son frère qui le pousse, ils ont magouillé. Pendant la belle époque, il a pu s'acheter une villa (...) Il était violent avec sa femme. Il s'est séparé et elle a repris sa part de villa. Lui, avec l'argent, il a dû payer ses dettes parce qu'il a été reconnu dans plusieurs magouilles. Il s'est retrouvé quasiment avec rien et il a acheté un vieux bâtiment. Il l'a loué jusqu'au moment où il y a eu l'arrêté (du bourgmestre) en 2009. Et depuis 2009, c'est un va-et-vient de locataires et pas personne ne sait mettre son adresse là-bas. Il y a une cinquantaine de personnes qui ont voulu s'inscrire. Donc, j'en ai fait les frais* » (Locataire – Isolé (43 ans) – Hainaut).

Regards des juges de paix et des huissiers sur les propriétaires privés

Les propriétaires appauvris

Les juges de paix soulignent que, plus la procédure s'allonge, plus les dettes de loyer augmentent, et par conséquent le poids financier à supporter par les propriétaires surtout s'ils ont contracté des emprunts. La détérioration du bien par les locataires constitue un autre préjudice appauvrissant les propriétaires (Juge de paix - Luxembourg).

L'accent est mis sur les difficultés vécues par les petits propriétaires et sur leur respect de la loi: « *ce sont des personnes qui comptent sur ces rentrées financières (les loyers versés) parce qu'elles n'en ont pas d'autres, qui subissent une perte et qui de plus, doivent encore avancer de l'argent pour régler ce problème légalement, en respectant la procédure* » (Huissier - Luxembourg). On met également en évidence les effets de la crise sur les petits propriétaires : « *Je pense que les propriétaires ont plus difficile aussi et qu'ils viennent quand-même procéder à des expulsions pour récupérer leur bien* » (Huissier - Luxembourg).

Un CPAS va dans le même sens Les CPAS en évoquant des « *propriétaires-habitants incapables financièrement d'effectuer des travaux d'isolation ou de rénovation et « qui vivent sans chauffage (...) dans des bâtiments insalubres* » (CPAS-Liège).

Pour rappel, les arguments avancés par les juges de paix et les huissiers sont aussi partagés par les bailleurs privés et le SNPC

La violation du domicile

Les huissiers mentionnent également « une attitude régulière » dans le chef de propriétaires lorsque le jugement a déjà été rendu en faveur de la résiliation du bail (Huissier - Namur). Certains propriétaires pensent alors pouvoir rentrer dans le logement, mais il s'agit d'une violation du domicile

Le cas des marchands de sommeil

Les juges de paix pointent aussi les manquements dans le chef de certains propriétaires « *qui ne respectent pas les exigences de salubrité et de sécurité du bien ou qui ne disposent pas de permis de location* » (Juge de paix - Hainaut). Ce cas de figure se rencontrerait davantage dans les villes et les « grandes villes » dénombrant davantage de marchands de sommeil que les zones rurales (Juge de paix - Luxembourg).

9.2.4. Focus sur l'expulsion judiciaire (et ses complications)

Les Motifs de la procédure

Le motif majeur des expulsions : les impayés de loyers

En cohérence avec les données du SPF Justice présentée dans le volet quantitatif, le facteur à l'origine de la procédure d'expulsion judiciaire cité par l'ensemble des professionnels est le cumul des impayés et la difficulté de gérer son budget dans cette situation.

- **Regard de CPAS**

Selon le CPAS, « *quand il y a un cumul (d'impayés), les huissiers frappent à la porte, l'huissier réclame 500 euros immédiatement pour empêcher une saisie, et hop ! Les gens donnent, creusent leur budget, ne savent plus alors assumer le loyer suivant (...) On est dans la chute* » (CPAS – Luxembourg). Tant la requête en justice de paix que l'expulsion effective sont ici motivées par les impayés.

- **Regard des bailleurs publics**

Les arriérés de loyers constituent une préoccupation majeure des SLSP et des AIS (voir supra) et le motif principal des procédures introduites en justice de paix : « *Sur les 16 ménages expulsés au cours de ces cinq dernières années, tous l'étaient pour des retards de paiement sauf un* » (SLSP - Liège). Le même constat est appliqué dans cette AIS : « *En général, on obtient l'expulsion parce qu'il y a des arriérés de loyer* » (AIS - Luxembourg).

Les motifs autres que les arriérés de loyer sont très rarement évoqués pour entamer une procédure judiciaire. Par contre, lorsqu'il y a des arriérés de loyer, le cumul de différents motifs est estimé fréquent : « *Dans une location, nous sommes attentifs à trois choses, le paiement régulier du loyer, l'occupation des lieux en bon père de famille et le respect du voisinage (...) A partir du moment où cela dérape quelque part, il n'y a pas qu'un des éléments qui dérangent. Souvent, il y en a deux, voire trois. (...)*

Quelqu'un qui est expulsé rien que parce qu'il y a des arriérés, c'est rare ! « (AIS - Luxembourg). Un cas récent permet d'illustrer ce cumul des arriérés de loyer, des problèmes de voisinage et d'occupation jugée inadéquate : « une famille qui ne parle pas mais qui hurle, qui gueule dans la rue (...) Il y a toujours deux ménages dans cette maison alors que cela n'est pas prévu (...) La cave est remplie de sacs poubelles et une pièce est remplie jusqu'au plafond de linge sale ! ». Le motif retenu en justice de paix est l'arriéré de loyer : « C'est vrai qu'il y a eu jugement d'expulsion parce qu'il y avait un problème de loyer. On avait quand-même dit dans la requête qu'il y avait un problème d'occupation, un problème de voisinage » (AIS - Luxembourg).

- **Regards des juges de paix et des huissiers**

Tant les observations d'audience que les entretiens avec les juges de paix indiquent que le motif majoritaire des expulsions judiciaires, à charge des locataires, sont les arriérés de loyer. Les jugements comportent également une majorité de condamnations pour impayés de loyers (voir Volet quantitatif du présent rapport, Graphique *Fréquences des condamnations en matière de bail à loyer en 2012 et 2013*).

Selon les huissiers rencontrés, les impayés de loyers constituent « *la cause majeure* » des expulsions, le motif qui déclenche la procédure d'expulsion (Juges de paix – Namur ; Luxembourg). Bien que non déclencheurs de la procédure, le manque d'entretien voire la dégradation du logement accompagnent souvent les impayés de loyers : « *Il y a quand-même régulièrement une grande saleté dans les lieux. C'est parfois difficile de faire certaines expulsions (...) C'est tout encombré, ce n'est pas entretenu* (Huissier - Luxembourg) ». Les récits d'huissiers et de bailleurs se rejoignent sur ce point.

En France, selon le rapport GRUNSPAN, l'arriéré de loyer constitue également le motif majeur des expulsions locatives, motif majeur mais non unique : « *les expulsions pour raisons autres que les impayés, représentent près de 9% du total* » (GRUNSPAN, 2004, p. 38). Ces raisons autres comprennent les « *congés pour vente, pour reprise pour habiter, pour troubles de jouissance ou pour tout autre motif légitime et l'évacuation des squats* » (Idem). Qu'en est-il dans notre région selon les témoignages recueillis ? Le point suivant apporte quelques éléments de réponse.

D'autres motifs à charge des locataires : tapage, dégradation et occupation sans titre ni droit

D'autres motifs sont néanmoins relevés par les bailleurs publics, tels les problèmes de voisinage ou de dégradation des lieux. Cependant, « *il est difficile d'obtenir un jugement sur ces bases chez un juge de paix. Parce qu'un problème de voisinage, cela devient du ressort du civil. Ce sont donc les voisins qui doivent porter plainte contre le locataire. C'est différent !* » (AIS - Luxembourg). Des cas d'expulsions sont très rarement relevés pour ces motifs. Ainsi, à Fléron, un cas d'expulsion pour « manque d'entretien du logement » ayant nécessité « *presqu'un arrêté de fermeture* » a été recensé au cours de ces cinq dernières années. Dans le cas présent, le locataire payait

régulièrement son loyer et n'avait donc aucun arriéré locatif. Selon la SLSP, la négligence faisait suite à une séparation et à la consommation d'alcool (SLSP – Liège).

Les juges de paix évoquent aussi les motifs suivants « tapage nocturne, accueil de drogués ou création d'insécurité dans l'immeuble, de dégradation du bien ou de mode d'occupation inadmissible » (Juge de paix – Hainaut). D'autres locataires peuvent porter plainte. Il existe également des cas d'occupations sans titre ni droits.

Le squat en logement public

Dans une SLSP, quelques expulsions pour « occupation sans titre, ni droit » sont encore évoquée bien que jugées très rares. Ces expulsions concernent essentiellement des descendants adultes de locataires qui continuent à occuper le logement après le décès du chef de ménage (SLSP – Liège). Le SNPC également impliqué dans les conseils d'administration des SLSP confirme l'occupation sans titre ni droit dans les logements publics: « *Nous connaissons ça aussi : un enfant qui se maintient ou une fille qui se maintient dans les lieux (après le décès des parents) »* (Ass. Propriétaires-SNPC - Hainaut). Du côté des CPAS, des cas de « *squatteurs* » sont également recensés dans des logements publics lorsque le renom est arrivé à son terme (CPAS – Namur).

Un phénomène relativement récent a aussi été repéré par le SNPC dans le logement public en province de Hainaut : *En plus de ça (les descendants qui restent dans le logement après le décès des parents), il y a les personnes extérieures qui n'ont rien à voir et qui cherchent un logement, qui s'introduisent de force »*. Ce squatage se produit dans des « *logements sociaux qui sont inoccupés pour des tas de raisons. Parce que décès. Parce qu'il faut faire des travaux. On va vendre* » (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut).

Q : C'est quelque chose de nouveau ou ça a toujours existé ?

R : C'est relativement nouveau depuis quelques années. Et qu'ils soient candidats (...) sur des listes d'attente ou pas, ils font le coup de force et ils s'introduisent. Ca, c'est un phénomène. On en a quelques uns ici (...) Ce genre de squatteurs deviennent très agressif parce que là justement (...) ils s'accrochent (...) Il faut des procédures pour les expulser. Cela prend du temps, de l'argent, de l'énergie ! (...) C'est un phénomène social épouvantable mais qui existe » (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut).

Renom et handicap

Un ménage se présentant lui-même comme « *un cas atypique* » selon l'expression utilisée par son avocat évoque la raison qui a poussé le propriétaire privé à déposer une requête en justice de paix. Le loyer a toujours été correctement payé et le logement entretenu. La menace d'expulsion émane du syndic des propriétaires de l'immeuble dans lequel ils louent un appartement. Les voisins immédiats se plaignent des cris poussés par leur petite fille handicapée et autiste : « *Elle ne parle pas et ne parlera jamais ! Elle n'a que les cris pour s'exprimer* » (Locataire – Couple avec enfants – Luxembourg). Les voisins auraient exercé des pressions sur le syndic et fait en sorte que le propriétaire ne renouvelle pas le bail arrivé à son terme. Le motif de la requête

introduite en justice de paix renvoie au maintien dans le logement du ménage au-delà du terme échu.

Dans un cas d'expulsion illégale, et donc en dehors de toute procédure judiciaire, un motif similaire a été observé, la non-acceptation du handicap mental du fils de la locataire (Locataire – Famille monoparentale - Liège).

D'autres motifs à charge du bailleur « marchand de sommeil »

Les juges de paix évoquent aussi des motifs d'expulsion locative « *par faute du bailleur qui ne respecte pas les obligations légales* ». Ces cas sont cependant jugés minoritaires (Juge de paix – Luxembourg). L'absence de permis de bail et le non-respect des critères de sécurité peuvent aussi conduire à la rupture du bail et à « la condamnation du bailleur à des dommages et intérêts » (Juge de paix - Hainaut).

Des motifs d'insalubrité

La récupération de la garantie locative après un arrêté communal

Un lien chronologique doit être relevé entre la procédure administrative et la procédure judiciaire lorsqu'un locataire expulsé suite à un arrêté d'inhabitabilité ou pris dans le cadre de la prévention incendie, se retourne contre son propriétaire pour demander devant le juge de paix un dédommagement ou la récupération de sa garantie locative. SN nous a signalé que des locataires expulsés étaient en demande de pouvoir récupérer leur garantie locative. Il y a toujours des procédures en cours soit à l'amiable, soit en justice de paix. « L'un ou l'autre locataire est toujours en cours » (Ass. Locataires – SN).

Par ailleurs, lorsque l'initiative est prise dans le chef du locataire pour qu'on constate l'insalubrité de son logement et pour qu'il puisse bénéficier d'une réduction de loyer ou de dédommagements, le locataire peut aussi solliciter la justice de paix (et pas uniquement les services communaux ou régionaux). Cela crée un enchevêtrement de procédures administratives et judiciaires.

L' « insalubrité » pour obtenir un logement public

Par ailleurs, selon le SNPC, des locataires porteraient plainte de plus en plus souvent contre leur propriétaire pour non respect des normes de salubrité : « Il y a une catégorie de cas de figure qui est devenue assez classique où le locataire est conseillé par on-ne-sait-qui : « *Ecoutez, si vous constatez que la maison n'est pas en ordre ou si vous avez un problème avec votre électricité ou ci ou là, ne payez plus votre loyer et envoyez un mot au propriétaire pour lui dire que tant qu'il n'aura pas fait le travail, on ne paie plus ! (...)* Ce qui se passe dans la majorité des cas je vois de plus en plus, c'est qu'on dénonce la situation au service logement de la Ville puis au service logement de la Région wallonne ». On fait venir un inspecteur qui fait un rapport » (Ass. Propriétaires – SNPC –Hainaut). D'après un autre représentant du SNPC, le but recherché par le locataire est le suivant : « *Certains locataires savent que pour avoir des points et être prioritaires en matière de logements sociaux, il faut pouvoir faire*

déclarer le logement insalubre, inhabitable etc. (...) Les juges de paix aiment de moins en moins ça parce que ces rapports (de la commune ou de l'administration wallonne) ne sont pas toujours bien faits. Ce n'est pas la même approche que celle d'un juge de paix. Ces rapports, je pense en avoir vécu quelques uns. J'ai participé à des visites » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).

Ce type d'initiative dans le chef des locataires désireux d'obtenir plus rapidement un logement social est confirmé par un locataire expulsé suite à un arrêté « *Incendie* ». Cependant, le résultat obtenu peut se retourner contre le locataire qui a entrepris cette démarche et les autres occupants de l'immeuble, tous expulsés suite à la fermeture pour non-respect des mesures communales de prévention incendie.

Le travailleur social : « *L'élément déclencheur finalement, c'est le locataire du xème étage. Il a appelé l'agent du quartier. L'agent du quartier a visité les lieux et a vu qu'au xème étage, il y avait un plafond effondré.*

R : Il y a eu une petite fuite d'eau à la douche et il y a eu un morceau de plafonnage qui est tombé. Lui, il a fait ça croyant que directement, on allait avoir un logement social et on allait payer moins cher (la propriétaire venait de demander une hausse de loyer de 100 euros) » (Locataire – Isolé et travailleur social – Hainaut).

Le sens attribué au jugement et à l'expulsion effective par l'huissier

Le volet quantitatif a mis en lumière de manière précise l'effet entonnoir de la procédure d'expulsion judiciaire. Plus on avance dans les étapes, plus le nombre de personnes concernées diminue. Pour expliquer cette diminution, une hypothèse qualifiant le jugement d'expulsion de « moyen de pression » sur le locataire avait été posée. Le volet qualitatif semble confirmer cette hypothèse.

Le jugement d'expulsion comme moyen de pression

Lorsque le jugement d'expulsion est rendu, le bailleur ne se précipite pas nécessairement pour demander à l'huissier de le signifier afin de procéder à l'expulsion effective. Il peut être utilisé comme moyen de pression dans l'espoir de récupérer partie des arriérés de loyer ou d'éduquer les locataires à la régularité de paiement : « *Maintenant, ils paient et ils n'ont plus d'arriérés de loyer. Il y a une cession de loyer sur leurs allocations de chômage » (...) Le jugement est déjà là depuis plus d'un an. On l'avait mis en standby » (AIS – Luxembourg). Le même discours est tenu à La Louvière : « Si un jugement d'expulsion est rendu, on l'exécute sauf si le locataire nous rembourse la somme qu'il nous doit. Alors, on arrête la procédure. Notre principe, ce n'est pas d'expulser, c'est de récupérer notre argent au minimum (...) Si on les met dehors, on a perdu notre argent parce qu'en général, ils sont insolubles » (SLSP - Hainaut).*

Les bailleurs privés ne se précipitent pas nécessairement chez l'huissier après une procédure en justice de paix. Ils utilisent également le jugement d'expulsion comme moyen de pression. Cette propriétaire a obtenu un jugement d'expulsion en justice de paix « *au moins quatre ou cinq fois (...) sinon ils (les locataires) ne paient pas (...) Et maintenant, avec l'épée de Damoclès au-dessus de leur tête (...) je fais un contrat. Je*

dis : « Voilà, tu paies, je te laisse tranquille. Tu paies autant par mois ». Alors ils essaient de respecter » (Propriétaire privé (74 ans) - Namur).

Arrêter l'hémorragie

Lorsqu'aux yeux des bailleurs privés, la pression devient inutile, c'est le départ des locataires qui est recherché (avec ou sans « expulsion » par l'huissier). Le sens du jugement devient alors tout autre. Le SNPC résume en ces termes le but ultime de la procédure en justice de paix entamée par le propriétaire bailleur : *« L'expulsion ne permet pas au propriétaire dans la plupart des cas de récupérer son loyer. (Cela), c'est ce qui est mis dans le jugement ! Mais, en tout cas, l'intérêt pour un propriétaire, c'est d'arrêter l'hémorragie, c'est de ne pas permettre à des locataires qui ne paient plus de continuer à occuper sans payer (...) de permettre au propriétaire de remettre le bien en location »* (Ass. Propriétaire – SNPC - Hainaut).

Le déclic provoqué par l'huissier

Les bailleurs publics signalent aussi que certains ménages ne réagissent pas au moment du prononcé du jugement mais seulement après la signification du jugement par l'huissier qui permettra l'expulsion effective : *« Quand ils ont l'huissier à leur porte, ils se sont enfin rendus compte de ce qui se passait et ce vers quoi on allait (...) Le tribunal, ils n'y sont pas allés. Il y a eu un jugement par défaut »* (SLSP - Luxembourg). Le témoignage suivant relate un cas extrême d'absence de réactions de la part du locataire. Le sentiment d'impuissance est également manifeste dans le chef de la SLSP : *« Nous avons effectué une expulsion d'une dame seule avec son enfant de quelques mois. C'était en novembre 2012 et il gelait. Cette dame habitait à 10 minutes à pied du CPAS. Nous avons fait toutes les démarches pour qu'elle ait un rendez-vous (au CPAS). A trois reprises, elle n'a pas été aux rendez-vous prévus. Elle s'est fait expulsée à 9h30 du matin, elle était en robe de nuit avec l'enfant nu dans le lit. Le serrurier a ouvert la porte. Il y avait l'huissier, le policier, les déménageurs. Ils ont dit : « vous habillez votre enfant et vous vous habillez. Nous vous invitons à sortir. » (...). Cette dame a été expulsée parce qu'elle a tout refusé (...). La seule chose qu'elle devait faire pour payer son loyer était de s'inscrire au FOREM et à l'ONEM. Elle n'avait pas droit au RIS parce qu'elle avait droit au chômage. Elle n'a pas eu droit au chômage parce qu'elle n'a pas remis son certificat d'enseignement. Elle devait aller le chercher à Charleroi. Comme elle ne voulait pas dépenser 20€ pour aller chercher son document, elle est restée 4 mois sans revenu. Elle a fait des petits boulots au noir. On aurait pu l'accompagner pour aller à Charleroi, mais si on fait ça, jusqu'où faut-il aller dans nos démarches ? »* (AIS – Hainaut).

L'évocation du déclic tardif provoqué par l'arrivée de l'huissier rejoint cet enseignement d'une étude publiée en France par l'Union sociale pour l'Habitat : *« Nombreux sont parmi ces acteurs (organismes d'HLM, travailleurs sociaux, professionnels du droit) ceux qui soulignent que cette mobilisation (des ménages) est de plus en plus tardive et qu'il faut parfois attendre l'expulsion, jugée alors nécessaire et « éducative » pour espérer une réaction du ménage mis face à l'urgence de sa situation »* (2010, p. 17). L'attribution d'une valeur « éducative » de l'expulsion *via* huissier nous semble également présente dans les témoignages des SLSP cités au paragraphe précédent. L'éducation est cependant censée amener des changements, voire une plus-value pour

l'éduqué. Cependant, nous ne savons rien des changements éventuels pour les locataires suite à une expulsion judiciaire.

Le sens attribué par les huissiers à leur mission d'expulser : humanisation versus garantie des procédures

Les huissiers de justice savent qu'ils n'ont pas toujours bonne presse auprès de la population en raison même de leur mission professionnelle qui consiste dans le cas présent à faire exécuter les jugements d'expulsion rendus par les juges de paix. Ils expriment ouvertement cette difficulté médiatique et définissent en d'autres termes leur mission : « *Ce qui est dommage, c'est qu'on fait parfois passer le huissier pour le grand méchant loup qui va mettre des enfants à la rue alors qu'à notre niveau en tout cas, nous sommes l'un des médiateurs qui essayons justement de faire en sorte que cela n'arrive pas (...). On essaie d'humaniser à notre niveau, mais cela on ne le voit pas. On voit juste l'effet final, c'est-à-dire la personne qui est mise dehors* » (Huissier - Luxembourg). Les tentatives d'humanisation de la procédure d'expulsion sont mises en avant par un huissier qui développe les contacts avec les locataires menacés d'expulsion et avec les CPAS au-delà des courriers légalement obligatoires : « *La dernière expulsion que j'ai réalisée, j'avais carrément été mettre un mot dans la boîte aux lettres « Urgent ! Contactez-nous ! Nous sommes sans nouvelles ! » Cela porte généralement ses fruits (...). Je trouve que cela devient très rare qu'on arrive chez des locataires en disant que l'on vient procéder à une expulsion, qu'ils soient encore sur place, et même s'ils sont encore sur place, qu'ils tombent des nues* » (Huissier - Luxembourg). L'humanisation de la procédure implique d'accorder la priorité non à l'acte d'éjecter du logement mais à « *privilégier un départ volontaire* » (Huissier-Luxembourg).

Le rôle de garant des procédures légales peut aussi être mis en avant. La loi est bien sûr respectée et tous les courriers obligatoires sont bien adressés aux CPAS ou aux locataires, mais l'huissier ne manifeste pas la volonté de prendre des initiatives supplémentaires pour établir un contact direct par téléphone ou *in vivo* avec le locataire. Ces contacts supplémentaires semblent même vains : « *Pourquoi un locataire cité à comparaître en justice irait-il se présenter à un CPAS ?* » (Huissier - Hainaut). On fait aussi remarquer que « *Certaines études sont très loin des débiteurs* » et se centrent presque exclusivement sur les actes (Huissier - Namur). Cette conception du rôle de garant des procédures affirme haut et fort : « *c'est l'expulsion [légale] ou c'est la mafia !* » (Huissier- Namur)²⁴⁵. Comme dans le cas namurois, cette conception peut être revendiquée également par des huissiers qui développent « *le contact humain* ». Cet huissier de Namur affirme voir le locataire au moment de la signification : « *Parfois, je me rends sur place* ».

Selon les huissiers, l'expulsion est utile car elle permet « *de libérer le bien et de le remettre en location* » (Huissier-Hainaut), de rétablir la justice envers le propriétaire modeste qui « *a hérité d'une maison familiale, voit sa sécurité financière ébranlée par cet événements (les impayés de loyers) mais a moins de chance de recevoir une aide en raison du fait d'être propriétaire tandis que les personnes locataires, qui n'ont rien,*

²⁴⁵ Un avocat du SNPC exprime un point de vue similaire sur le jugement rendu en justice de paix : « *S'il n'y avait pas les jugements, une justice à un moment donné, les propriétaires pourraient être tentés de faire justice eux-mêmes* » (SNPC, 20/06/2014).

auraient plus de facilités pour obtenir un logement ou une aide » (Huissier,- Luxembourg). Pour rappel, cette position est également défendue par le SNPC et les bailleurs privés. L'utilité de l'expulsion est aussi relevée lorsqu'elle « *permet l'électrochoc pour faire bouger les gens* » (Huissier-Namur). Ce point de vue qui attribue une « valeur pédagogique »²⁴⁶ à l'expulsion était aussi partagé par un bailleur public (voir *supra*).

La longueur de la procédure judiciaire²⁴⁷

Le délai préoccupe grandement la plupart des acteurs interrogés. Rappelons qu'en France, un rapport officiel insiste dès 2004 sur l'importance de récolter des indicateurs relatifs à la durée de la procédure judiciaire²⁴⁸.

Un jugement après trois mois d'arriérés de loyer sans proposition d'apurement

Comme déjà évoqué précédemment, plus la procédure s'allonge et plus la dette de loyer s'alourdit. La première position des juges de paix consiste donc à dire qu'il est « *préférable de prononcer un jugement le plus vite possible* » (Juge de paix – Luxembourg). Ils recourent à la jurisprudence : « *(Je) prononce un jugement d'expulsion lorsqu'il y a au moins trois mois d'arriérés de loyer. C'est une règle jurisprudentielle communément admise par les juges de paix bien qu'elle n'emporte pas l'adhésion de tous* » (Juge de paix - Hainaut). Ce délai est appliqué tel quel si le locataire ne se présente pas à l'audience car il ne peut y avoir dans ce cas de « proposition d'apurement de la dette ». Par contre, la présence du locataire à l'audience permet l'examen des arguments avancés par les deux parties. A ces trois mois de retard, un juge peut ajouter une autre condition, l'absence de proposition de plan d'apurement de la dette (Juge de paix - Luxembourg).

Lorsque le locataire est absent, l'« investigation » est impossible et face à ce déséquilibre, le juge de paix peut insérer la formule suivante rappelant le droit au recours du locataire : « *sous réserve des explications pouvant être fournies par la partie défenderesse en cas d'opposition de sa part* » (Juge de paix – Hainaut).

La procédure judiciaire jusqu'à l'expulsion effective s'échelonnant en de nombreuses étapes, le délai est généralement considéré « *extrêmement long et fastidieux* » par le SNPC et la plupart des propriétaires (Ass. Propriétaires – SNPC - Hainaut). Plus le temps s'écoule, plus l'arriéré des loyers est important. De nombreux commentaires ont déjà été émis en ce sens dans ce rapport.

Un représentant du SNPC émet d'ailleurs la proposition d'activer une technique juridique pour raccourcir drastiquement les délais et permettre au propriétaire bailleur de récupérer son bien au moment où il l'a décidé et non après une procédure s'étalant

²⁴⁶ L'expression « valeur pédagogique » de l'expulsion provient d'une étude publiée par l'Union sociale pour l'Habitat en 2010 : *La prévention des impayés et des expulsions*, in *Cahier d'Actualités Habitat*, n° 135.

²⁴⁷ Ce passage relatif à la durée concerne la seule procédure judiciaire. On peut se demander s'il ne serait pas intéressant de considérer également le problème de la durée de la procédure administrative et des effets sur les occupants expulsés ?

²⁴⁸ GRUNSPAN Jean-Pierre, Définition d'un système d'observation des expulsions locatives, de leur mécanisme et de leur prévention, éd. Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer, Paris, Juillet 2004.

sur plusieurs mois. Cette proposition consiste à notifier le congé légal six mois à l'avance au locataire et, si ce dernier ne répond pas, à entamer une procédure en justice de paix. Cette position souligne que « *le propriétaire a intérêt à s'y prendre le plus tôt possible, en amont (...), si je puis dire, dans le calendrier judiciaire pour introduire sa demande (...) Etre très proactif sur la poursuite de sa procédure. Et ça, c'est important (...) la notion de technique judiciaire de l'intérêt né et actuel. Parce que parfois, un locataire – ou son conseil dans le cadre d'une procédure – pouvait dire : « Ecoutez ! Vous entamez une procédure trop tôt (plus ou moins six mois à l'avance) (...) Mais non ! Le propriétaire, le bailleur a le droit, a un intérêt né et actuel, à engager une procédure vu le temps que ça prend »*²⁴⁹.

Un élément important à relever concerne la relative convergence des points de vue sur l'importance de raccourcir les délais entre le constat avéré d'arriéré locatif et l'audience en justice de paix (ce qui ne signifie pas qu'il y ait accord sur la proposition concrète proposée par le SNPC). L'association SN défend également cette idée pour éviter d'alourdir les dettes de loyer dans l'intérêt du locataire: « *Il ne faut pas laisser traîner ! Il y en avait quelques uns qui avaient des dettes assez conséquentes, 6 ou 7 000 euros de dettes !* » (Ass. Locataires – SN). Cet éducateur de rue souligne le fait que plus le temps passe et plus la situation du locataire devient « *indéfendable* ». La critique est extrêmement forte à l'encontre de certaines SLSP qui ont attendu trop longtemps : « *C'est le laisser-aller du système. Ils laissent s'endetter. Quelqu'un qui ne paie pas son loyer, le meilleur moyen de le virer, c'est de le laisser s'endetter parce que ça va augmenter, et puis, au tribunal, on ne sait plus le défendre* » (Ass. Locataires – SN).

L'allègement des coûts

Aux côtés des demandes de raccourcir la durée de la procédure figurent d'autres propositions de réformes. Celles-ci concernent la réduction des coûts de la procédure et la nécessité d'un travail plus interdisciplinaire.

La proposition de réduction des coûts de la procédure est formulée par un juge de paix : « *Il faudrait une intervention législative pour éviter d'écraser les débiteurs par des frais de justice qui sont déraisonnables (...) L'introduction des actions en justice de paix devrait se faire majoritairement par requête et non par citation d'huissier. Un huissier peut demander 100 à 150 euros pour porter une convocation à la connaissance de la partie citée (...) Une requête devrait être introduite pour toutes les affaires dont le montant est inférieur à 1500 euros et la citation utilisée pour des affaires dont le montant est supérieur ou égal à 1500 euros* ». A l'instar des codes judiciaires d'autres pays, il faudrait encore réformer la procédure judiciaire et « *l'injonction de payer* » (Juge de paix – Hainaut).

Le besoin de plus d'interdisciplinarité

Les propositions en faveur d'un travail plus interdisciplinaire proviennent aussi de professionnels du droit. En effet, tant du côté des juges de paix que de celui des huissiers, le cloisonnement du travail est pointé du doigt. Selon cet huissier, « *Les avocats ne maîtrisent pas le travail des huissiers et les huissiers n'ont qu'un bout* ». La

²⁴⁹ Pour l'argumentaire juridique, consulter SAINT-GHISLAIN Jean, *La fin du bail relatif à la résidence principale du preneur et les aléas de la procédure. Peut-on prendre les devants*, in *Le Pli juridique*, 2011, n° 18, pp. 3-6.

formation pourrait être modifiée « *afin d'établir la jonction entre les deux. L'huissier devrait effectuer un stage chez un avocat au cours de sa formation* » (Huissier- Namur). Et à l'inverse, l'avocat devrait effectuer un stage chez un huissier au cours de sa formation. Selon ce juge de paix, l'interdisciplinarité devrait également couvrir le travail social « *Les juges de paix doivent avoir un écho interdisciplinaire, voir ce que l'huissier, le CPAS ... font. Il faudrait réfléchir ensemble pour voir comment on peut améliorer. (L'expulsion), c'est un phénomène grave* » (Juge de paix-Luxembourg).

Les procédures d'expulsion étant compartimentées, le renforcement des échanges entre tous les professionnels du droit (juges de paix et huissiers) et entre professionnels du droit et travailleurs sociaux permettrait un éclairage beaucoup plus complet et précis des expulsions judiciaires. De cet éclairage, des pistes d'action nouvelles pourraient probablement émerger.

Différentes expériences locales françaises soulignent la plus-value de l'interdisciplinarité et de la « mise en réseau des acteurs pour la prévention des expulsions » à condition toutefois de limiter le temps à consacrer au partenariat afin qu'il ne se développe pas au détriment de l'accompagnement des ménages (Union sociale pour l'Habitat, 2010, p. 21 et 25). Ces expériences de partenariats locaux réunissent « *des bailleurs sociaux, associations d'insertion, organismes d'hébergement et de logement temporaire, agence immobilière à vocation sociale, partenaires institutionnels (sociaux et administratifs), Maison de justice et du droit, villes et leurs CCAS (Centre communal d'action sociale)* » (Union social pour l'Habitat, 2010, p. 21)²⁵⁰.

9.2.5. Regards croisés sur l'accompagnement des locataires

Dans cette étude, l'accompagnement des locataires est un thème abordé parmi d'autres et non un objet unique à analyser dans le détail. Nous ne faisons qu'esquisser les critères généraux de l'accompagnement qui doit donc se comprendre ici dans une acception large de travail social combinant tâches et objectifs divers (compréhension de la procédure d'expulsion, gestion du logement et épuration de la dette, relogement, octroi des aides légales...). Dans cette approche générale de l'accompagnement, la chronologie n'a pas été précisée. Notons néanmoins que, dans le cas des expulsions judiciaires, il s'agit essentiellement de l'« approche sociale et préventive » ou « précontentieuse » (Union sociale pour l'Habitat, 2010, p. 13) et dans le cas des expulsions judiciaires, d'un accompagnement post-expulsion. Un focus sur l'accompagnement des ménages mériterait ultérieurement un découpage chronologique nettement plus rigoureux, calqué par exemple sur la chronologie judiciaire : la phase précontentieuse, la phase judiciaire et d'exécution, la phase post-expulsion (TASSIN, 2014, p. 2). La situation et les besoins des ménages diffèrent au cours de ces différentes étapes. A l'instar de ce qui se fait en France, un focus sur

²⁵⁰ En vue d'améliorer la connaissance de la pauvreté et des expulsions locatives, Desmond prône aussi aux Etats-Unis le recours accru à l'interdisciplinarité non seulement au niveau académique (entre diverses disciplines universitaires) mais aussi et entre la criminologie et le travail social (DESMOND, 2014, p. 1761).

l'accompagnement devrait aussi distinguer secteur public et secteur privé du logement (Union sociale de l'Habitat, 2010, p. 13).

Deux types d'acteurs principaux ont été interrogés, les CPAS et le secteur associatif. Cette recherche visant un premier état des lieux n'a pu non plus épuiser les pratiques et points de vue ni du secteur associatif ni des CPAS. Une poursuite de la recherche nous paraîtrait tout-à-fait justifiée pour construire une typologie des actions et accompagnements menés par les CPAS et le secteur associatif. Néanmoins de leurs témoignages émergent quelques critères d'accompagnement idéal des ménages, la proximité et la relation de confiance. Par ailleurs, la médiation par le secteur associatif vient soit en renforcement du travail fourni par les CPAS soit en cas de rupture avec les services sociaux traditionnels.

L'importance de la proximité avec les ménages

La proximité est soulignée comme étant extrêmement importante pour construire une relation de confiance et effectuer un travail de prévention : « *le fait qu'on soit à Melreux, proches des gens et pas vraiment dans le centre de Marche, cela aide beaucoup. La proximité renforce la confiance et les gens viennent plus rapidement nous parler de leurs soucis alors qu'avant ils attendaient le dernier moment* » (Ass. Locataires- MV).

Le mode de communication, et plus particulièrement d'entrée en communication, suscite aussi une réaction autocritique au sein de ce CPAS « *Ne pas dire « CPAS » au téléphone et laisser attendre (...) Il faudrait aller plus souvent sur place (...) Apprendre à se vendre* (CPAS – Liège). Les différents types d'acteurs ont souligné qu'un contact direct et soutenu avec les ménages, parfois en dehors des courriers réglementaires, portait généralement ses fruits.

La demande d'une intervention sur le terrain plus systématique constitue un point de convergence important entre la plupart des acteurs interrogés. Le SNPC souhaiterait plus de visites domiciliaires en cas d'expulsions judiciaires et une présence active au moment de l'expulsion : « *Qu'il y ait le jour même de l'expulsion un représentant du CPAS qui soit là, un accompagnement, une aide !* » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).

Basée sur le « contact direct », la proximité permet de passer de la simple information à la « mobilisation » des ménages (Union sociale de l'Habitat, 2010, p. 18). Selon cette organisation française, les bailleurs publics ne doivent pas hésiter à relancer le ménage en impayé de loyer à plusieurs reprises en ponctuant « les courriers aux ménages de relances téléphoniques, voire de visites à domicile ». Il leur est aussi conseillé d'orienter les locataires vers « *un tiers* » (voir *infra*) et de l'informer des aides éventuelles auxquelles il a droit.

Par ces échanges directs, la proximité contribue à « éviter les conduites de fuite ou de déni de certains ménages, alors que la présentation des risques réellement encourus doit défaire certaines croyances sur l'absence d'expulsion » (Union sociale de l'Habitat, 2010, p. 18).

La relation de confiance avec un tiers

Les travailleurs sociaux des CPAS soulignent l'importance de « *la relation de confiance* » dans le suivi des ménages menacés d'expulsion. Cette relation s'établit plus facilement lorsque l'accompagnateur ne représente pas le bailleur. « *C'est aussi parler aux gens. S'il y a des problèmes, ce n'est pas dire dans son dos qu'on va l'expulser pour telle ou telle raison. (...) la personne se sentira plus à l'aise avec une personne extérieure au logement et pas avec la personne qui viendra toquer à la porte si le loyer n'est pas payé. Quand une personne de l'AIS ou de la Famennoise vient dans le logement, ils se disent que : c'est mon propriétaire qui vient et il va regarder, vérifier, s'il y a quelque chose qui ne va pas, je risque quelque chose après. Il y a des personnes stressées quand l'AIS doit passer. Cela les angoisse énormément.* » (CPAS – Luxembourg).

Les CPAS, tout comme les associations qui encadrent des locataires mettent également en exergue l'importance de recourir à un tiers dans le conflit locatif afin de trouver un arrangement : « *Parfois, on joue un rôle de médiateur entre le propriétaire et le locataire, s'il y a un retard de loyer par exemple, pour trouver un arrangement qui conviendra aux deux personnes. C'est bien qu'à ce moment-là, il y ait quelqu'un d'extérieur* » (CPAS – Luxembourg). Ce rôle de médiateur joué par le CPAS peut aussi lui être reproché. Selon cet huissier, le CPAS accorde une « *force trop importante à la négociation avec les personnes expulsées qui ne sentent donc pas la contrainte et ne bougent pas non plus* » (Huissier – Namur).

Dans le secteur association, la relation de confiance et « *sans jugement* » est aussi un critère essentiel de l'accompagnement. La relation de confiance se gagne par une implication concrète et un travail d'éducation permanente de longue haleine : « *Cela sert de tampon (...) entre les dispositifs plus classiques, tels le CPAS, la SLSP. Nous pouvons être un intermédiaire à côté des gens, accompagnateurs sans jugement, en étant dans une relation de confiance et souvent, les familles nous connaissent par le travail d'animation de quartier, de formation (...) Par ce travail, leurs problèmes sociaux atterrissent aussi (...) On a souvent des gens qui arrivent un matin en disant que leur propriétaire a annoncé qu'ils devaient partir* » (Ass. Locataires – MV). La relation de confiance se construit dans le cas présent dans la « transversalité » avec d'autres secteurs de travail, tel celui de l'animation.

En milieu urbain, un éducateur de rue (SN) estime aussi qu' « *il faut une personne extérieure, qui n'est pas forcément coincée dans le système parce que sinon tu appliques ce qu'ils te disent : Ben voilà, c'est la loi !* » Nous les flics nous disent qu'il doit être parti pour telle date, (mais) on a encore discuté ! » (Ass. Locataires - SN)

La relation de confiance entre les ménages et l'accompagnateur peut aussi se révéler utile au propriétaire bailleur. Selon le Miroir Vagabond, la relation de confiance avec les ménages peut aussi entraîner la confiance des propriétaires privés : « *On a déjà été contactés par des propriétaires qui avaient des problèmes avec leurs locataires. Ils nous disaient qu'ils n'y arrivaient plus. Ils savaient qu'on les connaissait (les locataires) et ils nous ont demandé de leur parler. On est identifiés comme des sauveurs mais ce n'est pas pour cela qu'on y arrive* » (Ass. Locataires - MV).

Une étude menée en France sur *La prévention des impayés et des expulsions* rejoint notre constat de la nécessité de recourir à un tiers « *pour sortir d'une logique de litige locatif (que le propriétaire soit privé ou public) et tendre vers un traitement social du problème* » (Union nationale pour l'Habitat, 2010, p. 18). Pour le bailleur, le mérite de l'approche sociale consiste à « *mobiliser le ménage en faisant prendre conscience de la gravité de la situation* » tout en évitant le découragement par des sanctions trop fortes (Idem).

L'intervention du secteur associatif : entre médiation et sauvetage

Les associations de défense rencontrées dans le cadre de cette recherche, Le Miroir Vagabond en zone rurale et Solidarités nouvelles dans les deux plus grandes villes wallonnes jouent, chacune dans leur contexte respectif, un rôle de médiateur : « *On est un peu médiateurs entre les familles et les autorités communales et les services sociaux* » (Ass. Locataires – SN). En contexte urbain, ce type de médiation s'exerce dans les cas d'expulsions administratives. Concrètement, ce rôle consiste à vérifier quels sont les immeubles (et donc les ménages) concernés par arrêtés pris par le bourgmestre et à rechercher le contact avec les locataires concernés, à entrer en contact avec les différents services pour accélérer la recherche d'une solution, si possible de relogement. A ce titre, SN exerce des pressions pour rappeler au Bourgmestre ses obligations légales en matière de relogement suite à un arrêté d'inhabitabilité et, s'il n'y a pas de logement disponible, l'encourager à activer le levier qui lui permet de « *de déroger aux attributions dans le logement social pour reloger des locataires victimes d'arrêtés de fermeture* » (SN, 2014, p. 9). Les pressions peuvent aussi se convertir en « *action coup de poing* » par la médiatisation des menaces d'expulsions ou des expulsions (Ass. Locataires-SN). SN joue encore un rôle médiateur en encourageant les locataires à entreprendre une procédure en justice de paix, entre autres, pour récupérer une garantie locative.

L'intervention du secteur associatif peut venir en renfort du travail mené par les CPAS. Le travail mené auprès des ménages menacés d'expulsion est parfois jugé insuffisant. Cet huissier, par exemple, considère que le CPAS « *ne dispose pas d'assez de moyens avant et après l'expulsion* » » (Huissier- Namur).

Les locataires que nous avons pu interviewer expriment des points de vue très différents relatifs au travail social entrepris par le CPAS. Des familles avec enfants sont heureuses d'avoir pu retrouver un logement grâce à l'intervention du CPAS. D'autres sont insatisfaites de la solution d'hébergement proposée par le CPAS (vois *infra* le point L'après-expulsion). D'autres encore auraient souhaité une intervention plus précoce... Plusieurs problèmes suscitant l'insatisfaction d'une partie des locataires dépassent largement le cadre de cette recherche. Parmi ces problèmes figurent en bonne place les missions de plus en plus nombreuses et les moyens budgétaires limités des CPAS. Dans le cadre de cette recherche, nous pouvons souligner deux éléments relevés par les acteurs. Tout d'abord, la question de la difficulté de communiquer entre certaines personnes précarisées et l'administration a déjà été évoquée (voir Regards croisés sur les ménages expulsés). Ensuite, c'est l'objet de l'accompagnement lui-même qui est parfois compris différemment par les locataires. Dans le cas des expulsions administratives, le rôle du CPAS n'est pas toujours perçu par le locataire comme appui individuel efficace aux personnes précaires, mais plutôt comme une intervention au sein d'une politique de lutte contre les marchands de sommeil : « *Le CPAS ne remplit*

plus bien sa mission quelque part. Il est trop débordé. C'est la crise du logement (...) et eux (les CPAS) ne savent pas trouver de logement (...) (Par contre) s'il y a des choses qui sont un peu anormales, ils envoient un contrôle. Et le CPAS sert à dénoncer les marchands de sommeil. Pour moi, il y a une réelle politique de ce côté-là. C'est l'impression que ça me donne (Locataire – Isolé (53 ans) - Hainaut). La clarté et la priorité des missions peuvent donc être appréciées différemment par les acteurs.

Le rôle d'une association change selon le contexte urbain ou rural. Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, l'ensemble des intervenants des CPAS, l'ASBL Le Miroir Vagabond, l'AIS et la SLSP ont appris à se connaître et à collaborer depuis plusieurs années. Des liens institutionnels existent entre les partenaires, notamment *via* le Plan de l'Habitat Permanent... , la constitution d'une Association de promotion par le logement (APL) et le comité de sélection de l'AIS.

Le secteur associatif intervient dans les situations (connues) les plus conflictuelles et accompagne « *les personnes qui sont en rupture avec les services sociaux classiques* » dans un but d'éducation vers l'autonomie : « *On essaie un maximum que les gens fassent par eux-mêmes, ou de les accompagner, mais de ne pas faire à leur place. Mais, pour certaines personnes, il faut vraiment prendre le téléphone avec eux à côté parce qu'ils sont perdus (...) Parfois, il faut les accompagner voir l'assistance sociale du CPAS plusieurs fois et puis la relation a pris et on délègue certaines parties du travail* » (Ass. Locataires - MV). Cette association intervient très concrètement lors des déménagements grâce à « *des activités de camionnettes* » et contribue au rattachage social vers les services plus classiques du CPAS.

En milieu urbain, SN joue un rôle similaire, par exemple en prenant les devants lorsque l'association « *anticipe* » et part à la recherche des ménages qui doivent être expulsés mais ne se sont jamais manifestés auparavant auprès des services sociaux » (Ass. Locataire - SN)

L'accompagnement pour éviter la procédure judiciaire

Le travail de médiation entre le propriétaire et le locataire peut relever de la prévention directe des expulsions en évitant la procédure judiciaire : « *On arrive parfois à négocier avec un propriétaire (...) négocier pour que cela n'arrive pas en justice de paix. Les gens s'en vont mais sans passer par le juge de paix. On négocie encore deux ou trois mois et puis il y a un renom* » (Ass. Locataires – MV). Cette association dispose de permanences qui permettent « d'anticiper » et de travailler « *moins dans l'urgence* » (Idem). En milieu urbain, SN cherche à éviter aussi les expulsions administratives.

L'« accompagnement » préventif peut aussi adopter une dimension plus juridique. Le SNPC défend l'idée d'une *éducation* dans le respect des règles du contrat de bail: « *Il y a tout un travail à faire en amont, une éducation du propriétaire, une éducation du locataire au moment où ils s'engagent dans un contrat de bail* » (Ass. Propriétaires – SNPC-Hainaut).

En matière d'accompagnement et de prévention, on peut trouver des recommandations pertinentes pour la Wallonie parmi celles déjà formulées dans les pays voisins. L'importance du surendettement a déjà été évoquée en tant que caractéristique récurrente parmi les locataires expulsés ou menacés d'expulsion judiciaire (Voir

Regards croisés sur les ménages expulsés. En France, l'Agence nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)²⁵¹ recommande le « le traitement concomitant de l'impayé locatif et du surendettement » des ménages. Selon l'Agence, il s'agirait d' « un point clé de la prévention de l'expulsion » (HERBERT, 2011, p. 17). Cette piste de réflexion française pourrait peut-être être étudiée en Wallonie.

Autres mesures préventives que l'accompagnement social : un fonds pour gérer les arriérés locatifs

L'accompagnement social joue un rôle préventif selon l'ensemble des acteurs rencontrés. Ils ne sont pas tous d'accord sur l'objet et sur les modalités de l'accompagnement, mais d'une manière ou d'une autre, tous le réclament.

Certains acteurs formulent d'autres propositions que celles réclamant un accompagnement plus soutenu indiquant que la prévention ne peut être efficace qu'à condition que d'autres mesures soient appliquées. Des propositions concernent les politiques de logement, de l'emploi, des revenus ou les politiques sociales. A titre d'exemple, ce juge de paix suggère de s'inspirer du modèle allemand : « En Allemagne, les entreprises paient moins pour ne pas mettre au chômage et l'Etat paie la différence pour maintenir la consommation et donc le logement (...) Il faudrait penser à une aide au bon moment plutôt que de faire tout basculer. Les CPAS pourraient peut-être intervenir en ce sens » (Juge de paix-Luxembourg).

Cependant, d'autres propositions se rapportent plus directement à la prévention des expulsions judiciaires dans le secteur public et à la solution de la perte financière que ces expulsions occasionnent. La revendication en faveur d'un fonds des arriérés locatifs, qui serait géré par le Gouvernement wallon, est émise au sein d'une AIS. Selon cette proposition, on pourrait puiser dans ce fonds pour rembourser la dette locative à la SLSP. En contrepartie, le locataire devrait accepter une guidance budgétaire qui permettrait un remboursement progressif réalimentant le fonds (AIS-Hainaut).

Une autre proposition émanant d'un CPAS concerne la garantie locative. Le propriétaire ne devrait plus être au courant de l'intervention du CPAS en matière de garantie locative, la mesure actuelle étant jugée trop stigmatisante pour les locataires et contribuant au rejet du locataire par certains propriétaires (CPAS-Liège)

9.2.6. Le vécu de l'avant et de l'après expulsion

Le stress précédant l'expulsion administrative

Selon les types d'expulsions judiciaires ou administratives, les modalités varient. Cependant, un point commun ressort dans tous les témoignages de ménages, le stress provoqué par l'expulsion mais aussi par la période précédant l'expulsion. Les témoignages repris ci-dessous concernent exclusivement des procédures administratives.

²⁵¹ L'ANIL a été créé en 1975 à l'initiative des pouvoirs publics français. Il s'agit d'un réseau regroupant les principaux acteurs publics et privés du logement. L'ANIL chapeaute l'ensemble des ADIL (Agences départementales pour l'Information et le Logement). Les missions de l'ANIL et des différentes ADIL comportent l'observatoire des pratiques du logement (Consulter <http://www.anil.org>).

Avant la date d'expulsion, le stress est provoqué par le délai d'évacuation de l'immeuble et l'incertitude de la solution de relogement :

« Q : Comment est-ce que ça s'est passé quand la Ville a pris un arrêté pour fermer le bâtiment ?

R : Oui, oui ! La police, tous les deux jours, tous les trois jours, elle vient chez moi. Elle dit : « C'est tard ! » J'ai donné la date à la police. Je suis sorti.

Le travailleur social : Tu n'arrêtais pas de chercher à gauche et à droite. Tu as fait le parcours du combattant. Tu allais trouver le logement social, dans le privé.

R : Même dans le privé, je cherchais beaucoup » (Locataire – Couple avec enfants – Hainaut + travailleur social et éducateur de rue).

Parmi les expulsions administratives, les fermetures d'immeubles décidées par les bourgmestres dans le cadre de Règlements communaux de protection incendie laissent parfois des délais très courts aux locataires liés à la dangerosité signalée dans un rapport d'inspection réalisé par un Service régional d'Incendie (SRI) :

« Je dois expliquer comment ça s'est passé. C'est bien simple, suite à une convocation du bourgmestre qui a été rédigée le 28 mai 2013 me disant que j'allais avoir une inspection du Service (régional) d'Incendie (...), il y a eu le propriétaire, le représentant du Service Incendie et le Service (communal) du logement qui sont venus le 6 juin. Ils ont visité l'immeuble et ils ont reconnu qu'il y avait certaines anomalies, notamment en matière de sécurité incendie. Parce que les services pompiers n'avaient pas accès par l'échelle aux deuxième, troisième et quatrième étages. Donc, ces étages-là étaient condamnés (...). Dans le rapport des pompiers, l'ascenseur n'est pas conforme. Il a plusieurs trucs quoi ! (...) Quelque peu après, le 19 juin précisément, on reçoit la décision du bourgmestre comme quoi on ne doit plus rester là, c'est inhabitable ! On a quarante-huit heures pour partir ! (...) On a la chance d'avoir un agent de quartier qui a été plus cool avec nous. Ils nous ont donné le week-end en plus. Donc on a eu deux fois 48 heures » (Locataire – Isolé (43 ans) – Hainaut).

En cas d'expulsion administrative, juste avant la date d'expulsion, le stress accompagne aussi une « période de battement ». Il est provoqué très concrètement par la crainte des coupures d'eau et d'énergie : « A ce moment-là, on a eu plusieurs coups de téléphone de la société d'électricité. Ils avaient peur qu'on coupe l'électricité, que du coup, ils soient sans rien. C'est souvent ce qui pose problème aussi, c'est cette période de battement entre le moment où les familles, les ménages, ont une piste concrète qui va leur être proposée et le moment où ils vont réellement bénéficier de cette piste concrète » (Ass. Locataires-SN).

L'avant et l'après expulsion illégale

Face aux expulsions illégales, le syndicat des locataires *Droit au logement* signale une double difficulté pour le locataire qui sollicite une intervention policière qui peut pourtant s'avérer très efficace. Tout d'abord, avant une expulsion illégale, lorsque n'existe encore qu'une menace, l'intervention de la police ne serait pas systématique selon cette association : « (La) propriétaire menace le locataire et met les affaires dans l'escalier. Appel à la police qui dit ne pas avoir à intervenir. Il a fallu insister, rappeler à plusieurs reprises et citer les articles du code pénal en cause (...) pour que la brigade accepte de venir... 1h30 plus tard. Entretemps, la propriétaire s'énervait, tapait les affaires dans l'escalier. Lorsque la police est intervenue, la propriétaire s'est calmée et la personne a pu rentrer dans le logement » (SN, 2011, p. 28). Ensuite, après

l'expulsion illégale, le locataire expulsé ne réussit pas toujours à déposer plainte : *« Une locataire expulsée par la force est accompagnée au commissariat par le délégué du DAL (...). Dans deux commissariats, ils sont déboutés malgré le document (rédigé par la Ligue des Droits de l'Homme de Liège), estimant que c'est du civil et qu'il faut s'adresser au juge de paix ! L'appel du chef de corps a permis qu'au troisième commissariat, la plainte soit enfin actée et que le policier intervienne auprès du propriétaire en exigeant qu'il restitue les clés. Le locataire a pu réintégrer le logement dans la soirée (Idem). L'association recommande une formation spécifique dans les commissariats pour que les plaintes soient actées et que la police intervienne « systématiquement » (Idem).*

Une remarque formulée lors d'un atelier « logement » organisé par la Ville de Charleroi va exactement dans le même sens que le syndicat des locataires : *« Il est constaté par plusieurs d'entre nous que la Police n'a pas toujours le bon comportement face aux plaintes des locataires lésés et renvoie vers le tribunal pénal au lieu d'enregistrer leurs plaintes et rédiger un P.V. afin de déposer une requête devant la Justice de Paix » (Ville de Charleroi, 2014, p. 2). Suite à ce constat, l'atelier « Logement » conseille d'élaborer un *modus operandi* de commun accord avec « les services de Police, le Service Logement, le CPAS et les diverses associations de promotion de logement » (Idem).*

A Liège, suite à l'action menée par le secteur associatif, un ordre de service émanant du Chef de Corps de la Police locale rappelle que toute infraction pénale liée à une expulsion illégale doit « faire l'objet d'un procès-verbal » et que le dépôt de plainte *« peut parfois être l'occasion de détecter des marchands de sommeil, ou lorsque nous avons affaire à des propriétaires excédés par les agissements de leurs locataires (défauts de paiements répétés, par exemple), de leur rappeler les procédures légales (Police locale de Liège, 2012).*

Si ce premier état des lieux devait être poursuivi, il devrait être envisagé d'effectuer des entretiens et de collecter des informations chiffrées auprès des services policiers qui constituent des témoins privilégiés. En effet, quel que soit le type d'expulsion (judiciaire, administrative ou illégale), l'intervention de la police de proximité est sollicitée.

L'avant et l'après-expulsion (judiciaire et administrative) versant « locataires »

Un seul ménage menacé d'expulsion a été rencontré dans le cadre de cette étude (les autres avaient déjà été expulsés ou partis avant la date d'expulsion). Ce ménage subissait un stress similaire à celui constaté avant une expulsion administrative. La peur à l'égard des enfants qui devraient changer d'école en plein milieu d'une année scolaire était particulièrement vive. L'avant-expulsion judiciaire telle qu'elle est vécue par le locataire n'a donc pu qu'être effleurée dans cette recherche wallonne.

En France, une étude menée auprès d'une centaine de ménages expulsés relève que la procédure d'expulsion démobilise : *Elle engendre une multiplicité de peurs très clairement énoncées par les personnes enquêtées. C'est d'ailleurs la récurrence la plus forte que l'on ait pu relever dans leurs propos. Presque toujours, elle fige les personnes, les empêchant de rassembler l'énergie nécessaire à la construction d'un autre projet logement » (MAUREL et VINCENT, 2012, p. 15).*

Le devenir des ménages expulsés échappe à la plupart des professionnels du droit, la conséquence de la procédure ne les concernant pas sauf si les personnes expulsées en justice de paix n'en sont pas à leur première expérience.

Après une expulsion judiciaire, les bailleurs publics ne reçoivent le plus souvent aucune nouvelle des locataires expulsés ou partis « à la cloche de bois », ou alors que des informations succinctes : « *Certains sont dans la rue. D'autres dans des maisons d'accueil* » (SLSP-Liège).

Mais des situations paradoxales se rencontrent également : « Cela nous arrive d'expulser des locataires et de les reloger nous » (AIS-Luxembourg).

Le relogement, objet de collaboration entre bailleur public et CPAS

A Marche-en-Famenne, l'AIS collabore avec le CPAS en vue de trouver un relogement pour les ménages expulsés : « *Chaque fois qu'on est allé au bout d'une expulsion, on a chaque fois demandé au CPAS d'être présent le jour de l'expulsion pour ne pas que les gens se retrouvent à la rue* » (AIS-Luxembourg). Dans le cas des familles qui occasionnent des problèmes de voisinage, la recherche d'un autre logement en dehors du centre ville peut devenir une solution : « *Cette famille n'a pas sa place en plein centre de Marche avec des maisons mitoyennes, des jardins qui se collent. Je pense que cette famille, si elle avait un logement isolé, on aurait déjà gagné* » (Idem).

Cette collaboration existe aussi en milieu urbain, mais la pénurie de logements accessibles est plus criante.

Familles nombreuses : relogement difficile et risque d' « éclatement des familles »

Le CPAS, le secteur associatif et les ménages expulsés sont ceux qui apportent les indications les plus précises relatives à l'après expulsion. Les CPAS soulignent avant tout la difficile question du relogement : « *Après une expulsion (administrative), il y a obligation de relogement, mais pas effectivité du relogement surtout pour les familles nombreuses. A Liège, il n'y a plus de place pour les grandes familles, on les envoie à Seraing* » (CPAS-Liège). C'est une solution d'hébergement qui est alors recherchée s'il n'y a pas de logement disponible. Les familles risquent d'être « *fractionnées* » (Idem). Elles préfèrent cependant rester soudées et recherchent une solution chez des amis ou en famille : « *Les familles expulsées sont (alors) accueillies par des familles menacées d'expulsion* » (Idem). On signale cependant que « *Chez les proches, cela se passe souvent mal* » et la famille se retrouve « *à nouveau à la rue* » (CPAS-Namur). Ces parcours avec succession et combinaison de types d'expulsions avaient déjà été mentionnés plus haut dans le texte (Point *Regards croisés sur les ménages expulsés*).

Isolés : hébergement en abri de nuit ou à l'hôtel

Dans les grandes villes, les personnes isolées expulsées pâtissent du manque de petits logements salubres et à loyer modéré. Le relogement est d'autant plus difficile que le délai de quitter les lieux est court. En ce qui concerne les expulsions administratives, les fermetures d'immeubles décidées par les bourgmestres dans le cadre de Règlements communaux de protection incendie engendrent les plus grandes difficultés pour les locataires, le délai pouvant être ramené à 48 heures. Les personnes seules sont difficilement relogées dans l'immédiat. Dans un premier temps, la seule solution est alors l'hébergement chez un proche ou en abri de nuit. Cette solution peut être

proposée par le CPAS : « J'ai été expulsé par le marchand de sommeil (...) J'ai reçu du courrier du CPAS pour me reloger. J'y suis allé et quand je suis arrivé dans les bureaux, ils m'ont dit qu'ils n'avaient rien, plus aucun logement, qu'ils ne savaient pas m'aider. Je devais me débrouiller. La seule chose qu'ils m'ont proposée, c'est l'abri de nuit si je ne trouvais pas » (Locataire – Isolé (43 ans) – Hainaut).

L'initiative de se rendre à l'abri de nuit peut aussi être prise spontanément par le locataire :

« R : C'était impossible d'avoir un logement dans l'immédiat (via une AIS). Et il y a beaucoup de demandes. Donc, ça m'étonnerait que l'on passe prioritaire !

Q : Mais la ville ou le CPAS ne vous a pas dit : « Venez nous trouver dans nos bureaux. On va essayer de trouver avec vous. Vous devez partir dans 48 heures, mais on va quand-même essayer de trouver une solution ?

R : Euh, oui, à mon avis (...). Mais je n'ai pas directement été trouver le CPAS. J'ai été à l'abri de nuit, mais l'abri de nuit téléphone au CPAS pour voir si on peut dormir là (...) » (Locataire – Isolé (43 ans)-Hainaut).

Dans les témoignages de locataires que nous avons pu relever, la durée du séjour en abri de nuit varie d'une seule nuit à un mois : «

Q : Et vous êtes restés longtemps dans cet abri de nuit ?

R : Je suis resté un mois. J'ai eu la chance de pouvoir être hébergé un mois à l'abri de nuit.

Q : L'abri de nuit ouvre à 9 heures du soir et puis, on doit ressortir à 8 heures du matin. Donc, de 8 heures du matin à 9 heures du soir, vous êtes dans la rue ?

R : On doit circuler dans la nature (...) Ce n'est pas facile, mais il y a quand même l'accueil de jour (...) où on peut aller boire une tasse de café, manger un biscuit, discuter (...)

Q : Et vous avez eu l'occasion de rencontrer d'autres personnes dans ce genre de situation ? Expulsées ?

R : Quelques unes, oui bien sûr ! Bah, je ne suis pas le seul. Mais bon, il y en a de ceux qui ont leur famille, qui ont la chance d'être hébergés par leur famille ou bien de les côtoyer. Ce n'était pas mon genre ! » (Locataire – Isolé (43 ans) – Hainaut).

Suite à une expulsion administrative dans le cadre d'un arrêté « incendie », l'hôtel peut également être proposé temporairement au locataire resté sur place en attendant qu'un logement de transit soit disponible : « C'est l'hôtel X. C'est un lit d'une personne, une télé comme ça et voilà ! On ne sait rien faire là dedans (...) Ca n'a pas été parce que j'étais parti. Et je n'ai pas peur de le dire. Pendant cette période-là, j'ai bu alors qu'il y avait des années et des années que je ne buvais plus. Que voulez faire ? On vous met dans une pièce comme ça (geste mentionnant une superficie de quelques mètres carré). Aller dans un magasin toute la journée ? Aller là ? A Aldi ? Ben pour finir, autant voir des gens. Ben, tu vas boire un verre » (Locataire – Isolé – Hainaut + travailleur social).

L'effet boule de neige de l'hébergement des expulsés

Suite au manque de logements accessibles pour les personnes à faibles revenus et le recours à l'hébergement, on observe « *la saturation des maisons d'accueil* » (CPAS-Namur).

Ce phénomène de saturation est également relevé à Charleroi en hébergement d'urgence dans les abris de nuit. Le manque de logements incite à orienter les personnes du moins temporairement vers les abris de nuit. Comme déjà mentionné par un CPAS, un éducateur de rue explique que les places dans les abris de nuit sont déjà saturées et « *qu'on ne s'occupe pas de l'effet boule de neige. Pour donner la place à un locataire qui se retrouve à la rue et qui va dans un abri de nuit, ça veut dire qu'un sans abri qui est déjà sans abri, qui pourrait dormir ne peut pas dormir puisqu'il doit laisser la place aux autres* » (Ass. Locataires – SN). C'est donc les pressions exercées sur l'hébergement d'urgence ou sur l'hébergement de plus long terme qui sont soulignées par les acteurs les plus en contact avec les ménages précarisés et ces institutions d'accueil. Ces pressions aboutissent à une certaine compétition entre les personnes les plus précarisées pour occuper les places vacantes.

L'effet des expulsions sur les enfants²⁵²

Lors des expulsions administratives, les effets psychologiques sur les enfants sont fortement soulignés par les familles, que ces familles soient hébergées en maison d'accueil (voir *supra*), chez un proche, voire même relogées. Les changements d'école en cours d'année sont particulièrement décriés. La perte de repaires, de routines familiales et quotidiennes, d'amis, de voisins perturbent les enfants : « *On n'expulse pas des enfants comme ça et des femmes ! Moi, je ne pense pas qu'on puisse faire ça Quand j'allais voir mes petits enfants et qu'ils s'agrippaient à ma jambe : « Pars pas Papi ! ». Ca faisait trois ans et demi qu'ils étaient en-dessous de chez moi. Et du jour au lendemain, comme ça, bam ! C'est malheureux, ça se passe encore ! Elle a trouvé (ma belle-fille). En attendant, c'est mon ex-femme qui l'a reprise chez elle avec les petits. Donc, le gamin a dû aller en deuxième année pendant un mois et demi à X. Après, ils ont redéménagé à Y. Il était perturbé mon petit fils. Il n'apprenait rien, je te jure ! A X, puis de X, on le réinscrit dans une autre école. Maintenant, ça va, il passe en troisième. Je suis heureux ! Un truc ! C'est incroyable ! Moi, je parle, mais les enfants, c'est dingue ! » (Locataire- Isolé-Hainaut + travailleur social).*

L'hébergement dans les maisons d'accueil

Les maisons d'accueil pour familles n'existant pas partout en Wallonie, SN souligne le fait que les familles peuvent parfois être « *déracinées* » : « *Il y a une famille (un couple et trois enfants), on leur proposait d'aller à Tournai ! Cela faisait cinq ans qu'ils étaient au même endroit et les enfants étaient scolarisés ! En plein milieu d'année, comme ça ! On déracine et on vient à Tournai. Voilà, c'est la proposition qu'on vous fait et si vous n'acceptez pas, tant pis !* (Ass. Locataires-SN).

Les refus d'hébergement

Quand il n'y a pas de relogement possible dans l'immédiat, certains refusent les possibilités d'hébergement en famille ou en abri de nuit qui leur sont alors proposées :

²⁵² L'étude de Desmond menée aux Etats-Unis s'attarde sur les effets de l'expulsion sur les enfants. Outre le risque de sans-abrisme ou de relogement dans des conditions pires qu'avant l'expulsion, les effets sur les enfants renvoient à la détérioration des résultats scolaires, de la santé et du bien-être. Les effets peuvent être directs ou induits par la mobilité résidentielle descendante (DESMOND, 2013, p. 320).

« Aller chez des amis ! Mais moi, je ne suis pas quelqu'un qui va loger chez des amis. Non, non, ça ne prend pas, moi ! Moi, j'ai ma vie. 14 ans que j'habitais là Vous vous imaginez ! (Locataire – Isolé-Hainaut + travailleur social).

Lorsqu'il n'y a pas de logement disponible, les femmes seules et les familles avec enfants sont orientées vers des maisons d'accueil. Certaines familles refusent et préfèrent rechercher une solution par eux-mêmes : « On voulait la mettre (ma belle fille) dans une maison d'accueil avec mes petits enfants. Mais ça, je crois qu'ils seraient devenus fous ! » (Locataire – Isolé-Hainaut + travailleur social).

La maison d'accueil, passage restructurant

Si certains refusent la maison d'accueil, pour d'autres, l'encadrement qu'une personne expulsée y reçoit peut l'aider à se reconstruire. Ceci est particulièrement vrai dans deux cas de femmes seules expulsées *via* une procédure judiciaire ou illégalement. Cette dame a été expulsée de son logement social et est arrivée en maison d'accueil très malade physiquement et mentalement. Toujours en maison d'accueil au moment de l'entretien, elle venait de trouver un logement où elle allait s'établir bientôt : *« Ici, c'est un passage, on le disait bien. Donc, je ne dépends pas du CPAS, rien du tout. Le passage ici, ça a été une question de remettre un peu de côté pour faire une nouvelle vie, sans aller dans un home. Et me refaire physiquement et moralement, surtout ça. C'est se refaire soi-même et reprendre conscience de tout, c'est surtout ça. Sans aller dans les dérives comme échappatoire... (Rires) Oui, il faut être fort, il faut essayer d'être fort. Il y a des jours où ça n'a pas été facile (Locataire - Isolée - Liège).* Egalement très malade et très traumatisée, cette dame de 53 ans explique après deux expulsions successives (l'une judiciaire et l'autre illégale) : *« Je suis restée aux urgences de l'hôpital sept jours. Après, de là, je suis arrivée ici. J'ai beaucoup de chance d'être ici. Je le dirai toujours, ces gens (le personnel de la maison d'accueil) font un travail exemplaire. C'est grâce à eux que j'ai un appartement. Dans dix jours, je pars (...) Ici, dans la maison d'accueil où je suis, je peux dire qu'ils ont plus de force que moi. Parce qu'ils nous font avancer ! Même si on ne veut pas, si on n'a pas envie, ils nous font avancer quand-même. Ils font les démarches. Enfin, on les fait ensemble » (Locataire – Famille monoparentale – Liège).*

La nécessité de l'accompagnement post-relogement

Le Miroir Vagabond insiste sur l'importance de l'accompagnement de « post-relogement » avec les familles : *« Il y a des familles qui ont vécu des situations fort difficiles, et puis elles se retrouvent dans un logement. Elles ne se rendent pas compte de leurs devoirs envers le logement, le respect et l'entretien. Il y a tout un travail de notre part (...) On se rend compte que s'il n'y a pas cet accompagnement de post-relogement, les gens n'y restent pas. Et cela recommence autre part » (Ass. Locataires-MV).*

Après deux expulsions (judiciaire et illégale), cette dame en maison d'accueil dit explicitement continuer à avoir besoin d'un accompagnement social lorsqu'elle aura intégré son nouveau logement : *« (Ici), ils nous dirigent quand-même parce que c'est vrai que parfois, on se casse la figure. Ça fait trois ans que je n'ai plus été à l'extérieur. Si ça arrive, on va faire des papiers ensemble. Mais vraiment se plonger ... payer les factures, ça, je ne sais plus » (Locataire – Famille monoparentale – Liège).*

Des allocations sous conditions

L'ADeL est une aide financière destinée aux locataires dans l'une des trois situations suivantes²⁵³ : quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé et rentrer dans un logement salubre ; être handicapé, ou avoir à sa charge un enfant handicapé et quitter un logement inadapté pour entrer dans un logement adapté et salubre ; être sans abri et prendre un logement salubre en location. Précédemment (Voir le point *Regards croisés sur les ménages expulsés*), nous avons déjà mentionné les parcours de locataires aux revenus précaires jalonnés de plusieurs logements insalubres. Ces parcours se rencontrent surtout en milieu urbain et chez les personnes isolées en raison du manque de petits logements salubres et financièrement accessibles.

L'octroi d'une ADeL n'est donc pas automatique en cas de relogement après expulsion d'un logement insalubre. Si le nouveau logement n'est pas conforme, elle ne peut être accordée. SN mentionne à propos de ce locataire expulsé suite à un arrêté « incendie » et ayant trouvé un nouveau logement récent et apparemment moderne et confortable : *« Maintenant, ce n'est pas terminé dans son nouveau logement parce qu'au niveau de la prime ADeL, il n'est pas sorti de l'auberge (...) Il a introduit une demande auprès du service compétent DGO4 et puis, quelqu'un vient faire une inspection ici pour voir si le bâtiment est conforme (...) au niveau wallon et malheureusement, ce n'est pas complètement foutu, mais il y a des remarques (...) Le bâtiment est jugé améliorable. Donc, il faut que le propriétaire fasse le nécessaire au niveau de l'aération, des garde-corps, des détecteurs incendie (...) C'est des broutilles, mais maintenant, c'est pour l'instant paralysé (...) Et encore, il est tombé sur un logement (presque) conforme parce qu'il y a pas mal de locataires, comme c'est la poudre d'escampette, qui doivent vite trouver à se reloger. Ils prennent ce qu'ils trouvent et bien souvent, c'est plus que ça comme travaux qu'il y a à faire. C'est du gros œuvre ! (Locataire – Isolé-Hainaut + travailleur social).*

Une allocation loyer peut également être versée si le nouveau logement salubre exige le paiement d'un loyer plus élevé. Les conditions de salubrité ne sont pas toujours remplies. Par contre, dans le secteur privé, des locataires se plaignent de devoir déboursier davantage (A titre d'exemple, le locataire précité paie 100 euros supplémentaires).

Outre un loyer plus élevé, d'autres frais de déménagement sont mentionnés par les locataires : *« J'ai revendu les meubles que j'avais pour une bouchée de pain parce que c'était un meublé et je ne pouvais pas les garder (...). Maintenant (suite à une expulsion pour « surpeuplement »), je dois racheter et ça va me prendre un an (...) J'ai besoin d'un buffet, ben, je dois attendre. Je dois mettre de l'argent un peu de côté tous les mois, et quand je pourrai, j'irai l'acheter. Maintenant, je m'en passe. Pour une chambre à coucher, c'est pareil. J'en avais une. J'ai dû la revendre. J'ai pris un lit d'une personne d'occasion. J'ai racheté un matelas mais en attendant d'avoir une chambre. C'est comme ça ! » (Locataire – Isolé (53 ans) – Hainaut).*

²⁵³ L'allocation de déménagement est fixée à 400 euros, montant majoré en fonction des enfants à charge. L'allocation de loyer ne peut dépasser 100 euros par mois (montant aussi majoré en fonction du nombre d'enfants à charge) et est versée pendant deux ans. Pour plus de détail sur les modalités et les conditions d'octroi de l'ADeL, on peut consulter le site de l'administration wallonne <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/ADEL.asp>

Un an de reconstruction

Conséquences psychologiques, conséquences financières, conséquences sociales lorsque l'on change de quartier ou de commune, les effets sont multiples et exigent un temps de « reconstruction ». Ce locataire considère que « ça prend un an pour se reconstruire ». En contact avec d'autres ménages qu'il aide activement, il ajoute : « Quand je vois la situation de la plupart des gens que j'ai aidés, c'est pareil. J'ai vu par après la dame (expulsée suite à une procédure administrative) avec ses cinq enfants, tout allait bien, mais c'est encore la débrouille six mois après » (Locataire – Isolé (53 ans)-Hainaut).

L'après expulsion (judiciaire) versant « propriétaires »

Avant et après une expulsion judiciaire, les propriétaires passent par différentes difficultés financières et psychologiques. Ils deviennent aussi plus sélectifs dans le choix des locataires.

Les conséquences financières

Les conséquences financières sont multiples. La détérioration du logement récupéré exige parfois des travaux pour pouvoir être remis en location. L'enlèvement des débris est généralement à charge du propriétaire. Les frais de justice et d'huissier doivent aussi être avancés par le propriétaire qui ne récupère pas toujours sa mise.

La récupération des impayés de loyers n'est pas totale et si la procédure va « au bout du processus d'expulsion, il faut bien vous dire que le propriétaire ne va pratiquement rien récupérer. Les locataires vont partir. Il faut une fameuse dose d'obstination, - je sais de quoi je parle !-, de patience et de persévérance pour tenir le dossier en suspens dans l'idée d'essayer de récupérer un petit peu à charge du locataire qui est parti, qu'on a expulsé. Ca, c'est encore pire (...) Et en plus, il (le propriétaire) aura payé son huissier! (Ass. Propriétaire – SNPC - Hainaut).

Cette propriétaire précise le contenu du jugement et ce qu'elle peut en espérer : « Il y avait une caution de deux mois que le juge a débloqué. Donc, j'ai récupéré ces deux mois-là. Le juge l'a condamné à trois mois de loyer pour que je puisse placer des annonces et relouer. Et aussi trois mois de dommages et intérêts. Mais je ne verrai rien. Et depuis, dans la boîte aux lettres (du locataire expulsé), ce ne sont que des courriers d'huissiers, d'avocats. J'ai vu qu'il y avait des courriers de l'eau, du gaz et de l'électricité (...). Et eux (les anciens propriétaires) m'ont dit qu'ils n'avaient jamais reçu que le premier mois et puis plus rien en paiement » (Propriétaire privé (59 ans)-Liège).

Lorsque les ménages expulsés travaillent, on peut demander une saisie sur salaire : « Quand on sait le faire, on le fait, mais ce n'est pas la majorité des cas. C'est rare ! (...) On reçoit deux fois rien car, en général, ce sont des gens qui ne paient pas leurs prêts, qui viennent en priorité (...) Ou alors, ils sont insolvables. Ils disparaissent dans la nature. Ils n'ont pas de revenus qui permettent de saisir » (Ass. Propriétaires - SNPC - Liège). Ce propriétaire témoigne du cumul des saisies sur salaire de son ancien locataire expulsé et son faible espoir de récupérer ses impayés : « C'est vrai qu'avec la procédure, il faut attendre quand il y a plusieurs saisies, attendre son tour qui est bien loin. Je pense que ça peut aussi poser problème. Moi, ça m'aurait aidé financièrement. Ca va, je m'en sors quand-même, mais je me mets à la place d'une

autre personne qui aurait plus besoin de cet argent pour rénover son appartement qui a été presque démoli » (Propriétaire privé (38 ans)- Liège).

La sanction de la grivèlerie

Face aux pertes financières des propriétaires privés en cas d'impayés de loyers et d'expulsion judiciaire, le SNPC réclame la sanction de la « grivèlerie locative » qu'il replace dans le débat relatif au « droit au logement : *« Quand on va au restaurant et qu'on ne paie pas ou qu'on va à une pompe à essence et qu'on ne paie pas, on peut être poursuivi par le tribunal de police. Et donc, il y a une proposition de loi qui a été déposée visant à sanctionner la grivèlerie locative. Tout ça doit s'inscrire dans le cadre de la revalorisation qu'il faut donner aux gens par rapport au droit au logement, à leurs droits et à leurs obligations, au fait que le loyer est une dépense prioritaire et qu'il faut la respecter ! (...) Ce n'est pas nécessairement pour qu'on poursuive les gens (...) mais il faut réapprendre aux gens que la dépense de loyer doit être dans les dépenses d'un ménage par rapport à toutes les autres (...) de consommation. (Certains considèrent qu') il faut soutenir la consommation. Et pour soutenir la consommation, il faut que la dépense de logement soit la moins chère possible. Donc, il faut que les gens, plutôt que de payer un loyer paient une machine à laver, une télévision, qu'ils fassent tourner l'économie ! Cela m'apparaît contraire au droit au logement (...) car c'est quand-même un élément fondamental, au plan « assise sociale » d'avoir son chez soi » (Ass. Propriétaires – SNPC - Liège).*

Les conséquences psychologiques

Précédemment, nous avons évoqué le traumatisme des locataires lié à l'expulsion. Les propriétaires aussi subissent les effets psychologiques du conflit locatif, de la longueur de la procédure et de la difficulté de récupérer leur bien en bon état. Ce représentant du SNPC affirme : *« Mon dieu ! Je peux vous dire qu'il y a des propriétaires qui vivent ça très mal. J'ai plusieurs exemples en tête de gens qui sont traumatisés par cette obligation de devoir aller en justice pour récupérer leur bien. C'est traumatisant ! » (Ass. Propriétaires-SNPC-Hainaut).*

Le « dégoût » peut parfois aboutir à la vente du bien : *« Les propriétaires qui sont écoeurés d'avoir dû subir tout ce parcours du combattant avec les pertes financières qui en résultent, ils peuvent décider de vendre la maison. Ca existe ! Il y a un pourcentage. Bon, il y en a d'autres. Ils en ont besoin. C'est un investissement. C'est un patrimoine familial » (Ass. Propriétaires-SNPC-Hainaut).*

Le témoignage de ce propriétaire évoque la dépression et le harcèlement par ses locataires : *« A partir de ce moment là (après avoir fait écho dans la presse de son expérience avec un locataire qui a détérioré son appartement et qui lui doit des arriérés de loyers), j'ai été menacée de mort par le locataire (...). Après les menaces par SMS, c'était : « Sale put, je vais te buter si tu me dénonces à la police. De toute façon, je t'aurai ! » (...) Quand je vous en parle, je ne me sens pas encore tout-à-fait bien. J'ai eu vraiment dur (...) Je ne riais pas quand il me menaçait. Il était resté deux ans en prison pour coups et blessures (...) Et quand j'ai entendu les propriétaires précédents et les propriétaires suivants (de ce même locataire), c'était dans les deux cas de la déprime !*

C'est terrible, ça peut pousser les gens à la dépression. C'est pas facile d'être propriétaire bailleur » (Propriétaire privé (59ans)-Liège).

Une plus grande sélection des locataires

Après avoir vécu une procédure judiciaire, les propriétaires peuvent aussi changer d'attitude à l'égard des locataires. Un représentant du SNPC recommande d'« être proactif au moment du choix d'un locataire (...) Il pourrait essayer de savoir si son locataire a les moyens suffisants pour subvenir aux loyers. (...) Parce que pour éviter qu'on expulse, il faut éviter de donner en location à des gens qui n'ont pas les moyens de louer ou de payer (Ass. Propriétaires-SNPC-Hainaut).

9.2.7. En guise de conclusion

Au terme de ce premier état des lieux qualitatif, quelques constats et plusieurs questions restées en suspens méritent d'être formulées. Les quatre premières remarques sont transversales aux différents types d'expulsion (expulsion judiciaire, administrative ou encore illégale). Les remarques suivantes relèvent spécifiquement de la procédure judiciaire ou de la procédure administrative.

Questions transversales aux différentes procédures d'expulsion

La toute première remarque porte sur les conséquences graves des procédures d'expulsion que celles-ci aboutissent ou non à une expulsion effective. Même si le ménage n'attend pas la date fatidique, les conséquences matérielles, sociales et psychologiques sont importantes. Celles-ci sont lourdes également pour les bailleurs privés qui respectent les procédures légales et les normes de salubrité. En outre, les conséquences psychologiques et scolaires peuvent être dramatiques pour les enfants appartenant à un ménage expulsé, quelle que soit la procédure.

Tous ces constats invitent à considérer les expulsions comme étant des processus qui s'inscrivent dans une durée relativement longue et non uniquement comme un aboutissement ponctuel et rare.

Un second constat concerne les trajectoires des ménages. Des ménages peuvent être expulsés à plusieurs reprises et selon différentes procédures. Certains peuvent ainsi être expulsés d'un logement insalubre par voie administrative avant ou après avoir été expulsés par voie judiciaire ou de manière illégale. Cette combinaison d'expulsions vécues par les mêmes ménages indique que la même frange sociale de ménages précarisés socialement peut être affectée par ces différentes procédures. Ce phénomène est-il important ou pas, typique de quelques grandes villes ou plus répandu ? Les ménages parviennent-ils à se stabiliser dans un logement et au bout de combien de temps ? Ces questions restent encore en suspens. La mobilité résidentielle, son intensité, ses directions (urbaine-rurale, entre quartiers urbains), sa qualité (on est plus ou moins bien et en fonction de différents critères) constituent une question essentielle à traiter de manière quantitative et qualitative.

Toujours relatif aux ménages expulsés, un troisième constat porte sur les capacités financières des ménages. Le trait commun dans les différents portraits de ménages, quel que soit l'acteur interviewé, renvoie à la précarisation et l'insuffisance des revenus. De faibles revenus, un surendettement et des impayés de loyers vont de pair. De faibles revenus et un logement insalubre vont aussi de pair. Les ménages expulsés ou menacés d'expulsions judiciaires sont jugés selon leur *bonne* ou leur *mauvaise* foi non seulement par les professionnels du droit mais aussi par les bailleurs publics et privés. Cependant, comment dépasser le jugement moral pour réduire les phénomènes d'expulsion, judiciaire, administrative ou illégale ?

La dernière remarque transversale met en avant la difficulté de comprendre le langage administratif et juridique tant chez les ménages expulsés par voie judiciaire que chez les ménages expulsés par voie administrative. La communication par courrier et les visites au domicile imprévues ne portent pas toujours leurs fruits. L'interprétation des messages formulés par les services sociaux sont malaisés à interpréter selon les associations. Les locataires ne comprendraient pas toujours que l'expulsion va avoir lieu. La dépression est fréquente chez les personnes précaires expulsées ou menacées d'expulsion. Une étude française va au-delà du constat d'incompréhension, de rapport à l'écrit différent ou de déni du risque d'expulsion en soulignant que les messages envoyés vers les ménages peuvent être interprétés en termes de harcèlement lorsqu'ils ne contiennent à leurs yeux aucune piste de solution.

Les expulsions administratives : la question du relogement

Dans le cadre de cette recherche, les informations relatives aux expulsions administratives proviennent majoritairement des deux plus grandes villes wallonnes dans lesquelles sont mises sur pied des opérations de rénovation urbaine. Dans ces villes, la prise d'arrêtés d'inhabitabilité, basés sur le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, et celle d'arrêtés dans le cadre de Règlements communaux de prévention incendie seraient fréquentes. Selon Solidarités Nouvelles, les Villes adopteraient de plus en plus d'arrêtés « prévention incendies ». Ceux-ci se substitueraient aux arrêtés d'inhabitabilité jugés par l'association plus contraignants en matière de relogement. De nombreuses questions restent en suspens en ce qui concerne les expulsions administratives. Après avoir rencontré d'abord des CPAS et ensuite des locataires et Solidarités Nouvelles, nous aurions aimé pouvoir rencontrer à nouveau les CPAS afin d'approfondir les questions de fermeture des bâtiments, de l'accompagnement social et du relogement des ménages expulsés. C'est donc sous forme d'hypothèses ou de questions que nous formulons ce qui suit. Les expulsions administratives ont-elles tendance à augmenter dans les villes où des opérations de rénovations urbaines de grande ampleur sont entreprises ? A l'instar des travaux de Desmond aux Etats-Unis (2012, p. 120), cette question gagnerait à être élargie à celle la mobilité résidentielle. On peut en effet poser l'hypothèse selon laquelle les expulsions ne constituent que la facette la plus radicale d'un phénomène plus étendu de gentrification ²⁵⁴ conduisant à des changements importants en termes de caractéristiques sociales des habitants.²⁵⁵

²⁵⁴ « À l'origine (l'apparition du concept remonte à 1963), la gentrification désigne un processus conjuguant réhabilitation de quartiers populaires d'habitat ancien et transformation de leur profil social, par l'installation de ménages des classes moyennes et supérieures et l'éviction graduelle des classes populaires

Selon les locataires, les associations plus proches des locataires et les CPAS, le relogement des ménages expulsés suite à un arrêté administratif n'est pas toujours effectif. L'hébergement en maison d'accueil et l'hébergement d'urgence en abri de nuit, à l'hôtel voire chez des proches pallient le manque de logements disponibles. De nouvelles questions en suspens mériteraient réponses. Quelle part occupent les hébergements et quelle part occupent les relogements après expulsion administrative ? Quelles sont les trajectoires des ménages expulsés ? Une stabilisation résidentielle est-elle au bout du parcours ?

Si tous les types de ménages peuvent être affectés par une expulsion du logement, il y a cependant deux configurations, les ménages d'isolés et les familles nombreuses, qui semblent plus difficiles à reloger selon plusieurs acteurs, les CPAS, les associations de défense des locataires et les SLSP. Les familles avec enfants peuvent être « éclatées » suite à une expulsion judiciaire ou administrative. L'après-expulsion affecte tout particulièrement les enfants lorsqu'ils doivent changer du jour au lendemain de cadre de vie, de commune, d'école... Ces remarques relatives à la perturbation des familles et des enfants prêchent en faveur d'un accompagnement plus précoce et plus soutenu des familles en vue d'éviter la rupture des repères ou d'aménager cette rupture le plus doucement possible. Le second type de ménage le plus susceptible d'être affecté par une (menace d') expulsion est le ménage constitué d'une personne seule, homme ou femme. Pour les isolés, le handicap, la maladie et la dépression constituent des problèmes qui accentuent encore les difficultés d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent. Des indices d'une forte mobilité résidentielle ont été signalés. Ce sont aussi les isolés qui ont le plus de probabilités d'aboutir dans un abri de nuit suite à une expulsion.

Les acteurs lient directement la question du relogement après expulsion à celle de la pénurie de logements décents et accessibles. Des ménages doivent être hébergés plutôt que relogés en partie à cause de cette insuffisance. Les acteurs du secteur associatif et certains CPAS font remarquer que la saturation des places existe aussi tant dans les maisons d'accueil que dans les abris de nuit²⁵⁶. Il s'en suit qu'en perspective des places disponibles s'exerce une certaine compétition entre différentes catégories de personnes très précarisées.

initialement en place. Ces évolutions vont de pair avec un renchérissement des coûts d'accès au logement et s'accompagnent souvent de transformations des tissus commerciaux et de l'offre de services, de changement des modes d'usage des espaces publics et d'un accroissement de la part des propriétaires-occupants. Cette définition a évolué depuis 1963. La gentrification peut, entre autres, être liée au développement de « grands projets urbains multifonctionnels ». CLERVAL Anne (Université Paris-Est – Marne-la-Vallée), COLOMB Claire (University College of London), VAN CRIEKINGEN (ULB), La gentrification des métropoles urbaines, s.l., s.d., p. 2 (http://homepages.ulb.ac.be/~mvancrie/ulb/publications_files/DU6%20La%20gentrification%20corr.pdf).

²⁵⁵ La thèse de la gentrification de la Ville de Charleroi sous l'effet de la politique de rénovation urbaine a également fait l'objet d'un mémoire de fin d'études : WATHELET Lionel, *La lutte contre l'insalubrité, fer de lance d'un processus de gentrification*, Haute Ecole de Namur – Département social, 2007/2008.

²⁵⁶ Ce constat rejoint celui établi par les relais sociaux de Wallonie sur l'offre de places insuffisantes surtout pour les hommes seuls à certains endroits (dans les deux plus grandes villes notamment) et à certaines périodes de l'année (notamment en dehors des « plans Grands Froids ». Voir IWEPS, *Analyse des données rassemblées par les Relais sociaux de Wallonie. Année 2012* (à paraître)

Les expulsions judiciaires : raccourcir la procédure et accompagner autrement les locataires

Une expulsion judiciaire est un échec pour l'ensemble des acteurs rencontrés. C'est un facteur de stress et de pertes matérielles pour le ménage locataire, pour le bailleur public ou privé.

Quelques convergences doivent être relevées entre les acteurs. L'ensemble des professionnels et des propriétaires soulignent que le motif principal des expulsions judiciaires est la dette locative. D'autres motifs existent, tels les problèmes de voisinage, la détérioration ou le mauvais entretien du logement, le maintien des locataires dans le logement à l'échéance d'un contrat de bail... , mais ces motifs sont présentés comme secondaires en comparaison avec les arriérés locatifs. Tous les acteurs professionnels et les bailleurs tant publics que privés évoquent le moyen de pression que constitue un jugement d'expulsion pour le bailleur qui ne perçoit plus le loyer régulièrement. Ce moyen de pression peut ramener le locataire à la régularité des paiements ou le faire fuir. Il arrive aussi que la première motivation du bailleur à entamer une procédure judiciaire soit tout simplement la récupération d'un logement afin de le remettre en état puis en location.

Tous les acteurs souhaitent le raccourcissement de la procédure judiciaire, y compris les associations de défense des locataires. Dans l'intérêt de tous, le repérage de l'arriéré locatif doit s'effectuer le plus vite possible. Un accompagnement du ménage en impayé de loyers doit suivre, mais la question de la méthode et du moment n'est pas encore résolue.

Néanmoins, quelques critères de qualité de l'accompagnement social (et juridique) des ménages ont pu être relevés. En effet, les travailleurs sociaux et les associations ont émis des remarques relatives à l'accompagnement social des locataires menacés d'expulsion. La présence d'un tiers, c'est-à-dire indépendant des intérêts du bailleur aide parfois à dénouer des situations difficiles. Parmi les critères d'un accompagnement efficace, mentionnons encore la proximité et le travail de longue haleine avec les locataires, l'établissement d'une confiance réciproque et le recours à un « langage » compréhensible par les ménages précarisés. L'importance de l'accompagnement au relogement a également été mise en avant par plusieurs acteurs afin d'éviter une nouvelle expulsion. Une piste d'action préventive est peut-être fournie par des expériences menées à l'étranger de partenariats locaux et interdisciplinaires. Des échanges entre professionnels des différents secteurs concernés par l'expulsion (juridique, administratif, social, associatif) apporteraient un éclairage plus complet en mettant bout à bout toutes les étapes d'un processus parfois très long.

Les critères d'accompagnement des ménages en vigueur dans les CPAS doivent, selon nous, être beaucoup variés que ce que révèle ce premier état des lieux. Un complément de recherche sur cette question importante devrait préciser ce qu'on entend en Wallonie par « accompagnement » des ménages menacés d'expulsion ou expulsés.

Cependant, tous les acteurs rencontrés ont également souligné les limites de l'accompagnement et de la prévention des expulsions si l'on ne s'attaque pas aux facteurs structurels générant la précarisation des ménages. En France, des études sociologiques (telle celle de Frisque, 2006) adoptent un regard critique sur des

dispositifs publics préventifs qui travaillent essentiellement à la responsabilisation individuelle des ménages menacés d'expulsion.

Les solutions structurelles proposées par les acteurs sont cependant beaucoup plus tranchées et divergentes. La proposition d'encadrer les loyers par les pouvoirs publics est probablement celle qui suscite le plus la polémique. Les bailleurs privés mettent avant l'élévation des coûts de l'énergie et le niveau raisonnable des loyers dans notre pays. Ils mettent en exergue le risque de restreindre le parc locatif privé si les contraintes financières deviennent trop fortes pour le bailleur. Les associations proches des locataires et certains CPAS perçoivent au contraire la non-régulation des loyers comme un facteur aggravant des expulsions locatives.

Par contre, tous les acteurs mettent en avant la réciprocité des principes des AIS, un loyer sous le prix du marché et un logement en bon état en l'échange d'un paiement régulier assuré au propriétaire. Dans ce cadre, tous acceptent un certain encadrement des loyers.

Une dernière remarque porte sur l'hétérogénéité des propriétaires. Tous ceux rencontrés dans le cadre de cette recherche étaient respectueux des procédures légales. Nous n'avons pu atteindre les « marchands de sommeil » évoqués par des locataires, des CPAS ou des associations. Par contre, les acteurs rencontrés soulignent que la catégorie des « propriétaires » renvoie à des patrimoines bien différents. Les CPAS placent l'accent sur l'appauvrissement des petits propriétaires occupants qui ne parviennent plus à entretenir leur bien. L'augmentation des saisies immobilières pour non-remboursement des prêts hypothécaires a également été soulignée par des huissiers. Cette autre forme d'expulsion mériterait bien aussi un état des lieux.

Afin d'approfondir l'étude des expulsions en Wallonie, nous proposons deux ou trois pistes à partir de l'analyse qualitative. Pour rappel, des pistes d'approfondissements ont également été proposées à la fin du volet quantitatif de la présente recherche en faveur d'une collecte de données régulière. A la fin de ce volet qualitatif, il nous semble important de compléter les informations récoltées sur le profil des ménages expulsés, sur l'accompagnement social avant et après l'expulsion et sur le relogement qui leur est attribué. Une approche quantitative pourrait déterminer les caractéristiques des ménages en exploitant les données et informations issues des greffes de justice de paix. Notons déjà que trois profils de ménages sont particulièrement visés selon les témoignages, les isolés, les familles nombreuses et les familles monoparentales.

Les suites de l'expulsion en termes de relogement ou d'hébergement devraient aussi pouvoir être éclairées. Nous avons relevé la saturation des places d'accueil tant en maison d'accueil qu'en hébergement d'urgence et une certaine mise en concurrence pour ces places entre différentes catégories de personnes précarisées. La pénurie de logements accessibles et de qualité reste d'actualité.

Enfin, certains acteurs, témoins privilégiés de tous les types d'expulsion locative (judiciaire, administrative et illégale) n'ont pu être interrogés dans le cadre de cette recherche. La police de proximité, le secteur de l'hébergement (maisons d'accueil et abris de nuit), les dispositifs d'urgence sociale et les services de médiation de dette apporteraient certainement de précieux compléments d'informations.

Conclusions générales

Au terme de cette recherche combinant exploitation statistique et confrontation de témoignages, nous proposons de formuler de manière synthétique quelques apports qui nous semblent essentiels, l'une ou l'autre grandes questions en suspens et quelques pistes d'approfondissement.

En ce qui concerne les apports du volet quantitatif, il faut tout d'abord souligner la meilleure connaissance de l'ampleur des phénomènes d'expulsion administrative et judiciaire ainsi que de quelques grandes tendances qui les caractérisent. Du côté des expulsions administratives, relevons la très inégale répartition de ces expulsions sur le territoire wallon, quelques communes concentrant la majorité des expulsions. En ce qui concerne les expulsions judiciaires, le volet quantitatif a permis non seulement de mesurer l'ampleur du phénomène mais a aussi mis en évidence une évolution à la hausse au cours des huit dernières années (hormis la baisse enregistrée en 2013). Parmi les expulsions judiciaires, la répartition entre les demandes issues de bailleurs publics et celles issues de bailleurs privés a pu être précisée (+/- 80 % de jugements à la demande de bailleurs privés). Un effet « entonnoir » de la procédure judiciaire a aussi été mis en évidence. Entre le démarrage de la procédure judiciaire et l'exécution d'une expulsion *via* huissier, le nombre de cas concernés diminue fortement. Enfin, le volet quantitatif invite à dépasser la seule prise en considération de la relation locative en soulignant le poids des dépenses non seulement de loyers mais aussi des charges dans le budget des ménages. L'insuffisance des revenus des ménages et le risque de pauvreté d'une partie des ménages wallons sont suggérés en tant qu'éléments explicatifs majeurs.

En ce qui concerne le volet qualitatif, ce dernier a souligné l'importance de considérer les expulsions comme des processus longs, aux conséquences graves. Il a mis en lumière quelques zones d'ombre qui entourent les expulsions, avant et après, ainsi qu'en dehors des expulsions légales. Il a dépeint des catégories de locataires et de propriétaires privés hétérogènes qui ne correspondent pas aux clichés noirs et moralisateurs du propriétaire « exploiteur » et du locataire « récidiviste ». Le volet qualitatif a cependant révélé des parcours aux expulsions multiples, combinant parfois plusieurs types d'expulsion, administrative, judiciaire et illégale. Le volet qualitatif invite aussi à réviser certaines catégories statistiques en fonction des évolutions constatées par les acteurs. L'expulsion administrative devrait ultérieurement être cernée en tenant compte de tous les « arrêtés », y compris ceux pris en référence à des règlements communaux. Le volet qualitatif pose ouvertement la question de l'après expulsion en mettant en évidence les pressions successives d'un secteur social sur l'autre. L'insuffisance de logements pour le relogement des ménages contribue à la saturation des places en hébergement. Il souligne le trop grand cloisonnement de l'accompagnement des ménages mais épingle aussi quelques critères de qualité de cet accompagnement, telles la relation de confiance et l'intermédiation par un tiers. Enfin, il évoque quelques éléments de prévention à l'instar de dispositifs développés en France mais met tout autant en garde contre le leurre d'une prévention sans changements structurels qui permettraient aux ménages de payer un loyer tout en subvenant à leurs autres besoins.

Ensemble, les deux volets mettent en avant des questions restées en suspens. Parmi celles-ci, soulignons celle du profil et du parcours des ménages expulsés ou menacés d'expulsion. Alors que la présence d'enfants dans le ménage peut constituer un risque d'expulsion supplémentaire dans certains pays étrangers, celle-ci jouerait un rôle protecteur selon certains témoignages de professionnels du droit et du secteur social. Qu'en est-il précisément en Wallonie ? Les ménages expulsés parviennent-ils à se stabiliser dans un logement, au bout de combien de temps et dans quelles conditions ? La mobilité résidentielle des ménages précaires nécessite encore beaucoup d'éclaircissements.

D'autres questions, effleurées dans chacun des deux volets, dépassent largement le cadre de la relation locative et la thématique des expulsions. Ces questions portent sur la précarisation des ménages et le rapport entre revenus et charges, sur le rôle des pouvoirs publics dans la relation locative et dans les politiques de rénovation urbaine.

Dans les villes où sont développées des politiques de rénovation urbaine, les effets de ces dernières sur la mobilité résidentielle des ménages mériteraient d'être étudiés.

En conclusion aux deux volets quantitatif et qualitatif, nous formulons quelques pistes pour approfondir et suivre l'évolution des expulsions. Un tableau de bord des expulsions judiciaires tenant compte des différents stades de la procédure et de son effet « entonnoir » permettrait de contrôler l'évolution dans le temps et la répartition infrarégionale des expulsions. Un tableau de bord pourrait également être envisagé pour les expulsions administratives.

L'amélioration de la connaissance du profil et des parcours des ménages pourrait s'appuyer sur une exploitation statistique complémentaire des jugements d'expulsion et des services de médiation de dettes ainsi que sur les témoignages de catégories d'acteurs supplémentaires : la police de proximité, les dispositifs d'urgence sociale, les centres d'hébergement, maisons d'accueil et abris de nuit. En outre, tous ces acteurs professionnels pourraient fournir des informations complémentaires sur une autre facette du problème, les expulsions en dehors de toute procédure légale.

L'accompagnement des ménages n'a été qu'effleuré dans le cadre de cet état des lieux. Il mériterait aussi d'être étudié plus finement en mettant en lumière les moyens effectifs et les besoins, les difficultés des ménages et des professionnels, les partenariats en cours et à envisager, les différentes étapes échelonnant l'accompagnement depuis la première menace jusqu'au relogement définitif. La prise en compte du surendettement ne ferait que répondre à une demande formulée dans nombre de témoignages.

Bibliographie

ABRIC (1994), Jean-Claude, *Pratiques sociales et représentations*, Paris, PUF, 1994

Action pour l'insertion par le logement (ALPIL), *La prévention des expulsions locatives : un enjeu du droit au logement*, 2008.

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) (2011), *Les ménages menacés d'expulsion locative dans le Gard : profil et parcours logement. Enquête réalisée par l'ADIL du Gard*.

AVRAMOV Dragana (Ed.), (1998), *Les jeunes sans-abri dans l'Union européenne*, Bruxelles, FEANTSA.

BERNARD Nicolas et LEMAIRE Laurent (2010), *Expulsions du logement, sans-abrisme et relogement*, in *Les Dossiers du Journal des tribunaux*, n° 77.

BERTRAND Louis (2010), « Bonne foi » et insertion par le logement. *L'individualisation des politiques sociales et la prévention des expulsions locatives*, in *Lien social et politique*, n° 63, pp. 121-132.

BRUNET Florence et FAURE Julia (FORS – Recherche sociale) (2004), *Les conséquences psychologiques et sociales de la procédure d'expulsion*, in *Les Cahiers du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre*, octobre 2004.

Charte de prévention des expulsions locatives, Loire Atlantique, édition 2013.

COPPEE C., GEERTS A., LAHAYE W., VRANKEN J. (2012), *Pauvreté en Belgique. Annuaire 2012*, Acco.

DAVIET Terence (2007), *Les expulsions locatives*, Mémoire de Master en sociologie du droit sous la dir. Du Prof. J.-Ph. Heurtin, Université Panthéon Assas Paris II.

DEFEYT P. (2011), *L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers*, Institut pour un Développement Durable.

DEFEYT P. (2013), *L'état des statistiques Belgique : constats et recommandations*, Institut pour un Développement Durable.

DEFEYT Philippe, PREVOT Maxime (2010), *Expulsions domiciliaires. Intervention des travailleurs psychosociaux de la cellule Solidarité de la Ville et du CPAS*, Conseil conjoint Ville – CPAS, lundi 22/11/2010.

DESMOND Matthew (2012), *Eviction and the Reproduction of Urban Poverty*, in *American Journal of Sociology*, vol. 118, n° 1, pp 88-133.

DESMOND Matthew et alii (2013), *Evicting Children*, in *Social Forces*, 92 (1), pp. 303-327.

DESMOND Matthew (2014a), *Poor Black Women Are Evicted at Alarming Rates, Setting Off a Chain of Hardship*, MacArthur Foundation.

DESMOND Matthew (2014b), *How should we study social suffering?*, in *Ethnic and Racial Studies*, vol. 37, n° 10, pp 1761-1766.

DEXIA (2007), *Typologie socioéconomique des communes*, Finances locales.

DUVIVIER Romain (2014), *Evolution des données 2013 de la Centrale des Crédits : Une légère reprise du crédit à la consommation mais toujours plus de defaults de paiement*, Observatoire du Crédit et de l'Endettement, Marchienne-au-Pont.

FIJALKOW Yankel (2011), *Sociologie du logement*, Paris, éd. « La Découverte ».

FRISQUE Cégolène, *La prévention des expulsions locatives. Les paradoxes de la banalisation d'un nouveau risque, Rapport pour la DREES-MIRE, Ministère de la Santé et des Solidarités*, Université Paris-X Nanterre - Institut des sciences du politique, 2006.

Gouvernement du Pays de Galles – Statistiques et recherches (2010), *Social Landlords Possessions and Evictions in Wales, 2008-2009*.

Gouvernement du Pays de Galles – Statistiques et recherches (2011), *Social Landlords Possessions and Evictions in Wales, 2010-2011*.

GRUNSPAN Jean-Pierre (2004), *Définition d'un système d'observation des expulsions locatives, de leur mécanisme et de leur prévention*, éd. Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer, Paris.

HARTMAN Chester, ROBINSON David (2003), *Evictions : The Hidden Housing Problem*, in *Housing Policy Debate*, Vol. 14, n° 4, pp. 461-501.

HERBERT Béatrice, *Prévention des expulsions Locataires et bailleurs face à l'impayé*, dans ANIL²⁵⁷ Habitat Actualité, octobre 2011.

IWEPS (2013), *Les chiffres clés de la Wallonie*, n°13.

IWEPS, (2014), *Note d'information destinée à la Commission de l'énergie, du logement, de la fonction publique et de la recherche scientifique du Parlement wallon en lien avec la proposition de résolution invitant le Gouvernement wallon à lancer un programme exceptionnel de création et d'entretien de logements, déposée par M. Stoffels*.

JEANMART Caroline (2013), *Les ménages pour lesquels intervient un avocat dans le cadre d'une médiation de dettes : quelles spécificités ?*, Colloque « Les personnes en difficulté financière : quels profils ? » organisé par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement », 5/12/2013, Bruxelles.

LEDEGEN Hans (2013), *Les ménages en médiation de dettes : profils et disparités régionales*, Colloque « Les personnes en difficulté financière : quels profils ? » organisé par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 5/12/2013, Bruxelles.

MARISSAL Pierre, May Xavier, Lombillo Dayana Mesa (2012), *La pauvreté rurale et urbaine. Stedelijke et plattelandsarmoede. Synthèse du rapport final*, ULB, KUL, Politique scientifique fédérale, Programme Agoria.

²⁵⁷ Agence nationale pour l'information sur le logement.

MAUREL Yves et VINCENT Pascale (2012), *Comment arrive-t-on à l'expulsion ? 100 ménages expulsés de leur logement rencontrés par les ADIL*, in *ANIL Habitat Actualité*, février 2012.

MUKAMURERA Joséphine et Alii (2006), *Des avancées en analyse qualitative : pour une transparence et une systématisation des pratiques*, in *Recherches qualitatives*, vol. 26, n° 1, pp. 110-138.

Police de Liège – Cabinet du Chef de Corps, *Ordre de service n° 99, Objet : Les infractions pénales liées aux expulsions illégales*, 19/03/2012.

QUIVY Raymond et VAN CAMPENHOUDT Luc (2006), *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, éd. Dunod.

Réalisation Téléformation Animation (RTA), *Enquête auprès des personnes résidant les équipements à vocation touristique (Plan Habitat Permanent)*, in *Rapport de recherche de l'Iweeps*, octobre 2014, n° 13.

SABRI-CHERIGUI Djamila (2006), *Représentation de l'habitat et risque d'expulsion locative. Le comportement des ménages en impayés de loyers dans un quartier du parc H.L.M. de l'Isère 2004/2005*, Mémoire présenté en vue de l'obtention du Diplôme supérieur en travail social, Collège coopératif Rhône Alpes, Lyon.

SAINT-GHISLAIN Jean (2011), *La fin du bail relatif à la résidence principale du preneur et les aléas de la procédure. Peut-on prendre les devants ?*, in *Le Pli juridique*, n° 18, pp. 3-6.

Service du Premier Ministre de la République française, *Chantier national prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans-abri ou mal logées. La nouvelle stratégie française de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées*, Paris, avril 2010.

Solidarités Nouvelles A.S.B.L., *Rapport d'activités. Exercice 2013, Assemblée générale statutaire du 5 mai 2014*, Charleroi.

Solidarités Nouvelles A.S.B.L., *Elections régionales, fédérales et européennes 25 mai 2014. Nos cas revendications phares*, Charleroi.

Solidarités Nouvelles A.S.B.L. – DAL Liège, *PV de réunions et d'assemblées*, Liège, 22/01/2010 au 1/04/2014.

STENBERG Sten-Åke, VAN LAERE, *Evictions – A Hidden Social Problem. Comparative Evidence from Modern Welfare States*, Papier présenté à Housing Conference organisée par l'International Sociological Association Research Committee on Housing and Built Environment RC43, 16/08/2009.

STENBERG Sten-Åke, van Doorn Lia, Gerull Susanne, (2011), *Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden*, in *European Journal of Homelessness*, 5(2), pp. 39-61.

TASSIN Fanny (2014), *Mieux connaître le processus d'expulsion locative*, in *La Lettre de l'Observatoire national de la Pauvreté et de l'Exclusion sociale (ONPES)*, n° 2, juin 2014.

TENNANT Maria, CARR Penny (2012), *Avoidable Evictions ... Our next move*, éd. Tenant's Union of Queensland (Union des locataires de Queensland, Australie).

Union sociale de l'Habitat (2010), *La prévention des impayés et des expulsions*, in *Cahier d'Actualités Habitat*, n° 135.

Ville de Charleroi – Direction de l'Aménagement et du Développement urbain, Division du Logement, Atelier Logement, PV de la réunion du 13 mai 2014.

VORMS Bernard, *Pour réussir la garantie des risques locatifs, il faut la cibler*, dans *Habitat Actualité*, A.N.I.L., juin 2013.

WATHELET Lionel (2008), *La lutte contre l'insalubrité, fer de lance d'un processus de gentrification ?*, travail de fin d'études présenté à la Haute Ecole de Namur – Département social, année académique 2007/2008.

Références légales

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, articles 3 à 5.

Arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, article 3.

Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale, articles 5 § 2, 10 § 1^{er} et § 4.

Code Civil, articles 215 § 2, 1244, 1709, 1743, 1744, 1748, 1749, 1751, 1752, 1760.

Code du logement wallon et de l'habitat durable article 1^{er} alinéas 9, 12, 15 et 17, article 2 § 1^{er}, articles 5, 7, 13, 130, 131 et 179.

Code judiciaire, articles 30, 730, 806, 1034 quater, 1344 bis à 10344 septies, 1409.

Constitution belge, art. 23.

Décret du Parlement wallon du 9 février 2012 modifiant le code wallon du logement, M.B., 9 mars 2012.

La nouvelle loi communale, article 135 § 2, alinéa 2, 5°.

Liens internet référencés

Liens vers le site internet du Parlement wallon :

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=43731

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=34205

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=32809

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=32740

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=32511

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=32512

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-01-02&type=all&id_doc=24788

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-01-02&type=all&id_doc=13167

http://parlement.wallonie.be/content/default.php?p=04-03-02&type=all&id_doc=4232

Liens vers le site internet du SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/recensement/Census2011/

<http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/budget/>

Lien vers le site internet du SPF Justice :

http://justice.belgium.be/fr/nouvelles/communiques_de_presse/news_pers_2012-09-26.jsp

Lien vers le site internet de la DGO4 :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp>

Annexe 1 : Aperçu des organismes contactés et des types de réponses obtenues aux demandes de données sur les expulsions judiciaires et administratives

Organismes contactés	Types de réponses
Agences Immobilière Sociales en Région Wallonne	Réponses de 12 AIS sur 28
Association des villes et communes de Flandre	Données des CPAS en Flandre ²⁵⁸
Banque Carrefour de la Sécurité Sociale	Orienté vers SPP Intégration Sociale
Bureau Permanent pour la Statistique et la Mesure de la charge de Travail (BPSM) ²⁵⁹	Pas de données Orienté vers Service ICT Justice
Cabinet de la Ministre de la Justice, banque centrale des jugements et arrêts ²⁶⁰	Pas de données
Chambre Nationale des huissiers de justice de Belgique	Pas de données Orienté vers les chambres d'arrondissements
Chambres d'arrondissement des huissiers de justice en Wallonie	Données de 6 chambres sur 12 5 chambres ne disposent pas de données 1 chambre n'a pas répondu
Communes de Wallonie	Données de 179 communes sur 262
Fédération des CPAS	Pas de données
Fonds du Logement des familles nombreuses	Pas de données pour les AIS
Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse	Pas de données à Bruxelles
Ministre de la Justice	Pas de réponse
Observatoire de la santé et du social	Pas de données à Bruxelles
Procureurs Généraux (Bruxelles, Charleroi et Mons)	Orienté vers le BPSM pour les statistiques Autorisations de consulter les jugements
SPP Intégration Sociale, service études et service lutte contre la pauvreté	Pas de données Orienté vers le SPF Intérieur
SPF Intérieur : - Commissariat Général Opérationnel - Direction générale Institutions et Population	Pas de données Données hors champ d'étude
SPF Justice, Service ICT	Données de 63 cantons judiciaires sur 65 disponibles
Vlaams Huurdersplatform (Plate-forme flamande des locataires)	Orienté vers l'Association des villes et communes de Flandre
Union des Villes et des Communes de Wallonie	Pas de données
Société Wallonne du Logement	Données transmises imprécises
Sociétés de Logement de Service Public	Réponses de 42 SLSP sur 64 SLSP

²⁵⁸ « Het total aantal meldingen van uithuiszettingen die het OCMW ontving per jaar ».

²⁵⁹ Organisme responsable de l'établissement des statistiques d'activités des cours et tribunaux. Les statistiques d'activité des justices de paix sont publiées annuellement depuis 1998.

²⁶⁰ Base de données au sein de laquelle les données juridiques seront sauvegardées. L'objectif est de disposer d'une version électronique des jugements qui soit conforme aux jugements papier. Cette banque de données est en cours d'élaboration.

Annexe 2 : Convention entre la Région Wallonne et l'IWEPS

CONVENTION

Entre d'une part,

la Région wallonne, représentée par Monsieur Jean-Marc Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique, dont le Cabinet est situé Place des Célestines, 1 à 5000 NAMUR

ci-après dénommée « le maître de l'ouvrage »

et d'autre part,

l'Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), Route de Louvain-la Neuve, 2 à 5001 Belgrade, représenté par Monsieur Sébastien Brunet, Administrateur général a.i.

ci-après dénommé « l'auteur de projet »

Préambule

Le présent contrat est soumis à :

- Loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;
- Arrêté royal du 08 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics;
- Arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.

Le présent contrat constitue un marché public par procédure négociée conformément à l'article 17 § 2, 1° f de la Loi précitée.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET

Le phénomène de la menace d'expulsion et de l'expulsion même prend d'année en année davantage d'ampleur.

Les répercussions de la crise économique se font en effet sentir sur les habitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

La paupérisation touche de plus en plus de ménages déjà fragilisés.

Cependant, il n'est pas aisé de disposer de données statistiques relatives aux expulsions réalisées en Wallonie, celles-ci n'étant pas centralisées.

Il s'avère cependant utile de dresser un état des lieux en matière d'expulsions domiciliaires.

08.12.2011

1

La quantification de la problématique des expulsions domicilières et les analyses qualitatives qui l'accompagneront, permettront d'envisager la mise en œuvre de politiques globales de prévention pour faire face à ce phénomène.

Le Conseil supérieur du logement souhaite dès lors poursuivre – dans le cadre de ses missions fixées à l'article 200 du Code wallon du Logement - ses réflexions sur la problématique des expulsions domicilières par une étude statistique et qualitative sur cette question, en exploitant les données qui existent de manière éparse.

Article 2. OBJET DE LA CONVENTION

L'auteur de projet réalise, pour le compte du maître de l'ouvrage, une étude consistant à analyser la problématique des expulsions domicilières sous les aspects ci-après :

1^{ère} partie : étude quantitative

Quantifier la nature et l'évolution des expulsions (depuis 2005), en récoltant des données auprès d'un échantillon représentatif de justices de paix, d'huissiers de justice, de CPAS,...

Il s'agit également de repérer les changements dans les caractéristiques des personnes visées, le rapport entre le nombre de procédures lancées et les expulsions effectives, le suivi des personnes expulsées,...

2^{ème} partie : étude qualitative

Recueillir des témoignages, visions et analyses auprès d'acteurs : juges de paix, huissiers, propriétaires et leurs fédérations, CPAS, échevinats du logement, SLSP, AIS, associations de terrain, personnes expulsées ou menacées de l'être, notaires, banques, ...

NB : tant pour l'étude quantitative que qualitative, un accent particulier sera mis sur l'analyse des causes qui peuvent expliquer les expulsions (perte de revenus, endettement, séparation, insalubrité,...).

Par ailleurs, dans la mesure du possible, la recherche abordera également la problématique de l'expulsion « sauvage ».

3^{ème} partie : bonnes pratiques

Dresser l'état des lieux de pratiques intéressantes (publiques ou associatives) tant en matière de prévention que de suivi des expulsions (accompagnement, capacité de relogement).

L'ensemble des points de vue, tant pour le logement public que le logement privé, sera correctement étudié.

4^{ème} partie : synthèse et recommandations.

Produire un document de synthèse présentant les procédures, les résultats des analyses quantitative et qualitative, les bonnes pratiques mises en place, ainsi que des recommandations.

Article 3. DELAI D'EXECUTION

Le délai de réalisation de l'étude se termine au plus tard le 31 décembre 2012.

Le délai peut par voie d'avenant être modifié sur proposition du Comité d'accompagnement et suivant approbation du Ministre.

Article 4. PROPRIETE DES DOCUMENTS

L'auteur de projet est propriétaire des documents, rapports, données intermédiaires, propositions et conclusions remis au maître d'ouvrage.

Celui-ci sera informé au préalable de tout usage de ces documents, rapports, données, propositions et conclusions. Dans ce cas, il sera fait mention de la source de financement.

Article 5. RELATIONS ENTRE LES PARTIES

Toute correspondance administrative relative à l'exécution de la présente convention et destinée au maître de l'ouvrage, est adressée

- pour suite utile :
au Conseil supérieur du logement
rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 NAMUR (JAMBES)

- pour information :
au Cabinet du Ministre du Développement durable et de la Fonction publique
Place des Célestines, 1
5000 NAMUR

S'il échet, le maître de l'ouvrage notifiera à l'auteur de projet les modifications qu'il convient d'apporter aux adresses ci-dessus en cours d'exécution de la convention.

Article 6. COLLABORATION EXTERIEURE ET/OU SOUS-TRAITANCE

L'auteur de projet engage et gère, sous sa seule responsabilité, le personnel requis pour l'exécution de la présente convention.

L'auteur de l'étude peut confier une partie de sa mission à un tiers avec accord écrit préalable du maître de l'ouvrage ou de son délégué. Cet accord ne crée aucun lien de

responsabilité entre le maître de l'ouvrage et les sous-traitants. La sous-traitance ne peut entraîner de modification du montant réservé pour couvrir la présente convention.

Il est souhaité que la réalisation de cette étude soit concertée et si possible assurée conjointement avec, une fois celui-ci opérationnel, le Centre d'Etudes en Habitat durable.

Article 7. COMITE D'ACCOMPAGNEMENT

Il est institué un comité d'accompagnement pour toute la durée de la convention. Celui-ci est composé comme suit :

- un représentant du Ministre
- le Président du Conseil supérieur du logement ou son délégué
- un représentant du Conseil supérieur du logement
- un représentant du Département du Logement de la DGO4
- un représentant du Centre d'Etudes en Habitat durable
- un représentant du monde académique
- l'auteur de projet.

Le Comité d'accompagnement se réunit chaque fois que nécessaire et au moins une fois tous les trois mois pour suivre l'avancement du travail et en assurer la guidance.

Il ne siège valablement que si le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet sont chacun représentés par une personne au moins.

Il prend ses décisions au consensus.

Le rôle de secrétaire du Comité d'accompagnement est assuré par des représentants de l'auteur de projet.

Le secrétaire dresse un procès-verbal de chaque réunion du Comité d'accompagnement.

Ce procès-verbal est visé pour accord par le Président du Conseil supérieur du logement et transmis dans la quinzaine au ministre compétent.

Missions du comité d'accompagnement

- Coordination administrative.
- Exercice d'un droit de contrôle général sur l'accomplissement de la mission et d'un droit d'enquête sur les conditions de son exécution.
- Vérification de l'état d'avancement des travaux et de la conformité du déroulement de l'étude avec les termes de convention.
- Réorientation des travaux s'il l'estime nécessaire.
- Approbation des différentes phases des travaux.
- Si nécessaire, formulation de propositions d'avenant à la convention.
- Conciliation entre les parties en cas de litige.

Article 8. FORCE MAJEURE

En cas de force majeure, les obligations contractuelles affectées par l'événement sont suspendues automatiquement pendant la durée effective de l'empêchement. La partie qui invoque la force majeure est tenue d'annoncer par envoi recommandé, aux autres parties, le commencement et la fin de l'événement constitutif d'empêchement, respectivement dans les huit jours calendrier de l'apparition et de la cessation de celui-ci.

Article 9. RESILIATION

Chacune des parties contractantes peut résilier unilatéralement la convention en cas de manquement par l'autre à une de ses obligations essentielles. Préalablement, elle doit mettre l'autre en demeure de remplir ses obligations dans un délai de deux mois par lettre recommandée à la Poste. En cas d'inexécution au terme de ce délai, la résiliation peut être notifiée par lettre recommandée à la Poste, avec préavis d'un mois.

En aucun cas, le maître de l'ouvrage n'est tenu d'intervenir dans les dépenses exposées par l'auteur de projet pour une période postérieure à la date de résiliation de la convention.

Article 10. CONTESTATION

Toute contestation qui surgirait entre les parties relativement à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention devra être déférée au Comité d'accompagnement, pour conciliation.

Au cas où la conciliation ne pourrait se réaliser, il sera expressément attribué compétence au Tribunal de Namur.

Article 11. PENALITES ET INTERETS DE RETARD

En cas de retard dans la remise des documents, les amendes de retard sont fixées à 0,07 % du montant du contrat par jour calendrier de retard, sans toutefois pouvoir excéder au total 5 % de ce montant.

En tout état de cause, les amendes ne sont pas applicables lorsque le retard est dû à l'intervention du maître de l'ouvrage ou du Comité d'accompagnement. Le délai en est, ipso facto, prolongé d'autant.

Article 12. BUDGET

12.1. Imputation budgétaire

Pour garantir les obligations de la Région wallonne découlant du présent contrat, un montant de 120.000,00 € est réservé, à charge de l'allocation de base 12.03.11 de la division organique 16 du budget administratif du Service public de Wallonie pour l'exercice 2011.

12.2. Modalités de paiement

Le marché est à remboursement.

Les déclarations de créance seront valablement introduites selon les modalités suivantes :

- une première tranche de 25 %, soit 30.000,00 € (trente mille euros), sur la base d'un premier état d'avancement de l'étude approuvé par le Comité d'accompagnement, 3 mois après la signature de la convention ;
- une deuxième tranche de 25 %, soit 30.000,00 € (trente mille euros), sur la base d'un deuxième état d'avancement de l'étude approuvé par le Comité d'accompagnement, 6 mois après la signature de la convention ;
- le solde de 50 %, soit 60.000 € (soixante mille euros), sur présentation des pièces justificatives relatives aux frais encourus, après réception de l'entièreté de l'étude revêtue de l'accord du Comité d'accompagnement et approuvée par le Ministre ou son délégué.

Fait en 3 exemplaires à Namur, le

18 JAN. 2012

Pour l'auteur de projet,

Pour le maître de l'ouvrage,


Sébastien BRUNET
Administrateur général a.i.
de l'IWEPS


Jean-Marc NOLLET
Ministre du Développement durable
et de la Fonction publique

Annexe 3 : Questionnaire de l'IWEPS adressé aux communes

Questionnaire en ligne

Ce questionnaire en ligne a pour but de demander aux communes des données chiffrées sur les arrêtés d'inhabitabilité, de surpeuplement, d'inhabitabilité et de surpeuplement ainsi que sur les propositions de relogement et les expulsions de ménages faisant suite à ces arrêtés. Il comporte 7 questions. A la fin du questionnaire, nous vous demandons de compléter vos coordonnées.

Si vous souhaitez des informations complémentaires ou une aide, veuillez vous adresser à :

IWEPS
Vincent GERARD
Attaché scientifique

Tel: + 32 (0)81 46 84 56
Fax: + 32 (0)81 46 84 12
Email: v.gerard@iweeps.be
Route de Louvain-La-Neuve, 2
5001 Namur (Belgrade)

Arrêtés d'inhabitabilité prononcés

Votre commune a-t-elle prononcé un ou plusieurs arrêtés d'inhabitabilité en 2012 ? Si oui, veuillez indiquer le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité prononcés à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Ces arrêtés concernent les logements considérés uniquement comme étant inhabitables, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Arrêtés de surpeuplement prononcés

Votre commune a-t-elle prononcé un ou plusieurs arrêtés de surpeuplement en 2012 ? Si oui, veuillez indiquer le nombre d'arrêtés de surpeuplement prononcés à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Ces arrêtés concernent les logements considérés uniquement comme étant surpeuplés, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement prononcés

Votre commune a-t-elle prononcé un ou plusieurs arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement en 2012 ? Si oui, veuillez indiquer le nombre d'arrêtés d'inhabitabilité et de surpeuplement prononcés à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Ces arrêtés concernent les logements considérés comme étant inhabitables et surpeuplés, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Offres de relogement

En 2012, votre commune a-t-elle proposé une ou plusieurs offres de relogement à des occupants d'un logement considéré comme inhabitable, surpeuplé ou inhabitable et surpeuplé ? Si oui, veuillez indiquer le nombre de ménages ayant reçu au moins une proposition de relogement à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Les ménages concernés sont ceux occupant un logement pour lequel un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'inhabitabilité et de surpeuplement a été prononcé par votre commune, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable. Une aide à la recherche d'un logement n'est pas considérée comme une offre de relogement.

En 2012, votre commune avait-elle des logements ou des structures d'hébergement disponibles sur son territoire pour proposer une offre de relogement à des occupants expulsés ? Sont considérés comme logements : les logements de transit ; les logements donnés en location au CPAS ou à un organisme à finalité sociale ; les logements pris en gestion par une agence immobilière sociale et les logements issus du secteur locatif privé. Sont considérées comme structures d'hébergement : les structures d'hébergement assurées par des organismes agréés. Veuillez choisir votre réponse parmi celles proposées dans la liste déroulante ci-dessous.

En 2012, votre commune a-t-elle confié au CPAS la responsabilité de proposer des offres de relogement à des occupants d'un logement considéré comme inhabitable, surpeuplé ou inhabitable et surpeuplé ? Veuillez choisir votre réponse parmi celles proposées dans la liste déroulante ci-dessous.

Expulsion de ménages

Votre commune a-t-elle procédé à l'expulsion d'un ou plusieurs ménages en 2012 ? Si oui, veuillez indiquer le nombre de ménages expulsés à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre inclus de l'année 2012. Si non, veuillez indiquer "0". Si vous ne savez pas, veuillez indiquer "ne sait pas". Les ménages concernés sont ceux occupant un logement pour lequel votre commune a prononcé un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'inhabitabilité et de surpeuplement, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable. En outre, il s'agit de ménages pour lesquels votre commune a procédé à leur expulsion à l'échéance du délai fixé pour quitter leur logement.

Personne de contact

Veillez remplir ci-dessous vos coordonnées afin que nous puissions éventuellement vous recontacter au sujet des réponses que vous nous avez transmises. Sans vos coordonnées, vos réponses ne pourront malheureusement pas être prises en compte.

Quel est le nom de la commune pour laquelle vous travaillez ?*

Quel est votre nom ?*

Quel est votre prénom ?*

Quelle est votre fonction ?*

Quel est votre numéro de téléphone et/ou votre courriel ?*

Page de confirmation

Vos réponses ont bien été enregistrées.

Nous vous remercions pour le temps que vous avez consacré à remplir ce questionnaire.

Vous serez informé des résultats de cette enquête au plus tard en janvier 2013.

Annexe 4 : Distinction entre les 179 communes wallonnes ayant répondu au questionnaire de l'IWEPS et 83 autres communes n'y ayant pas répondu sur base de la typologie socio-économique

1. Communes centres

1.1. Communes « centres » et centres touristiques

10 Communes répondantes :

AYWAILLE, BOUILLON, CHIMAY, COUVIN, FLORENNES, FLORENVILLE, HOUFFALIZE, LA ROCHE EN ARDENNE, NEUFCHÂTEAU, ROCHEFORT

7 Communes non répondantes :

BEAURAING, BERTRIX, DURBUY, PHILIPPEVILLE, SAINT-HUBERT, STAVELLOT, VIELSALM

1.2. Petites villes

8 Communes répondantes :

ATH, BRAINE-LE-COMTE, ENGHEN, GEMBLOUX, HANNUT, SOIGNIES, WAREMME, WELKENRAEDT

3 Communes non répondantes :

HERVE, JODOIGNE, THUIN

1.3. Villes « centres » en milieu rural

7 Communes répondantes :

BASTOGNE, CINEY, DINANT, MALMEDY, MARCHE-EN-FAMENNE, SAINT-VITH, VIRTON

2 Communes non répondantes :

LIBRAMONT-CHEVIGNY, SPA

1.4. Villes moyennes à revenus élevés

7 Communes répondantes :

ARLON, BRAINE-L'ALLEUD, EUPEN, HUY, NIVELLES, OTTIGNIES, WAVRE

0 Commune non répondante

1.5. Grandes villes et villes régionales

9 Communes répondantes :

CHARLEROI, LA LOUVIERE, LIEGE, MONS, MOUSCRON, NAMUR, SERAING, TOURNAI, VERVIERS

0 Commune non répondante

2. Communes semi-urbaines et d'agglomération

2.1. Communes semi-urbanisées

9 Communes répondantes :

AMAY, ANDENNE, BELOEIL, BERNISSART, DOUR, ERQUELINNES, PERUWELZ, PONT-A-CELLES, QUIEVRAIN

2 Communes non répondantes :

ANDERLUES, CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

2.2. Pôles urbains périphériques, conurbation

12 Communes répondantes :

BEYNE-HEUSAY, BINCHE, BOUSSU, COLFONTAINE, COURCELLES, DISON, FARCIENNES, FLERON, FONTAINE-L'EVEQUE, MORLANWELZ, QUAREGNON, SAINT-NICOLAS

2 Communes non répondantes :

CHATELET, FRAMERIES

3. Communes avec activités économiques

3.1. Communes avec activités économiques en zone rurale ou semi-urbaine

17 Communes répondantes :

ANTOING, BRUGELETTE, ECAUSSINNES, ENGIS, FLOREFFE, LIMBOURG, MARCHIN, MOMIGNIES, OREYE, PECQ, PEPINSTER, ROUVROY, SENEFFE, SAINT-GEORGES, SOMBREFFE, VILLERS-LE-BOUILLET, WANZE

5 Communes non répondantes :

AUBEL, ESTAIMPUIS, GEER, ITTRE, LEUZE-EN-HAINAUT

3.2. Communes avec activités économiques en zone urbaine ou d'agglomération

15 Communes répondantes :

AISEAU-PRESLES, ANS, COMINES-WARNETON, FLEMALLE, FLEURUS, GRACE-HOLLOGNE, HERSTAL, KELMIS, LESSINES, MANAGE, OUPEYE, SAINT-GHISLAIN, SAMBREVILLE, TUBIZE, VISE

2 Communes non répondantes :

AUBANGE, JEMEPPE-SUR-SAMBRE

4. Communes rurales ou semi-rurales

4.1. Communes rurales à dominante agricole et à faible activité touristique

15 Communes répondantes :

BASSENGE, BRUNEHAUT, DOISCHE, ELLEZELLES, FLOBECQ, FRASNES, HAVELANGE, HONNELLES, LOBBES, MEIX-DEVANT-VIRTON, MONT-DE-L'ENCLUS, OUFFET, PLOMBIERES, QUEVY, TINTIGNY

17 Communes non répondantes :

ANHEE, BEAUMONT, CELLES, CHIEVRES, COMBLAIN-AU-PONT, ESTINNES, HAMOIR, HENSIES, LE ROEULX, LENS, MERBES-LE-CHÂTEAU, METTET, NASSOGNE, ONHAYE, RUMES, SIVRY-RANCE, TROOZ

4.2. Communes rurales à dominante forestière avec activités touristiques

26 Communes répondantes :

AMEL, BERTOGNE, BIEVRE, BULLINGEN, CERFONTAINE, DAVERDISSE, EREZEE, FAUVILLERS, FROIDCHAPELLE, GEDINNE, GOUVY, HERBEUMONT, HOTTON, LIBIN, LIERNEUX, MANHAY, PALISEUL, RENDEUX, SAINTE-ODE, SOMME-LEUZE, STOUMONT, TELLIN, VAUX-SUR-SURE, VIROINVAL, WAIMES, WELLIN

10 Communes non répondantes :

BURG-REULAND, BUTGENBACH, CHINY, HASTIERE, HOUYET, LEGLISE, MARTELANGE, TENNEVILLE, TROIS-PONTS, VRESSE-SUR-SEMOIS

5. Communes résidentielles

5.1. Communes résidentielles en zone rurale (rurbanisation)

19 Communes répondantes :

ASSESE, BAELEN, BERLOZ, BURDINNE, CRISNEE, DALHEM, ETALLE, FERRIERES, FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER, HAMOIS, HELECINE, LINCENT, MODAVE, OHEY, ORP-JAUCHE, RAMILLIES, THIMISTER-CLERMONT, VERLAINE, WASSEIGES

16 Communes non répondantes :

ANTHISNES, ATTERT, BRAIVES, CLAVIER, DONCEEL, FAIMES, FERNELMONT, GESVES, HABAY, HERON, INCOURT, MUSSON, OLNE, REMICOURT, ST-LEGER, TINLOT

5.2. Communes résidentielles en zone périurbaine ou frontalière

20 Communes répondantes :

AWANS, COURT-SAINT-ETIENNE, EGHEZEE, FOSSES-LA-VILLE, GENAPPE, JALHAY, LA BRUYERE, LES BONS VILLERS, MONT-SAINT-GUIBERT, PERWEZ, PROFONDEVILLE, RAEREN, REBECQ, SILLY, SOUMAGNE, SPRIMONT, THEUX, VILLERS-LA-VILLE, WALHAIN, YVOIR

8 Communes non répondantes :

BLEGNY, BRAINE-LE-CHÂTEAU, CHASTRE, GREZ-DOICEAU, JUPRELLE, JURBISE, LONTZEN, MESSANCY, WALCOURT

5.3. Communes résidentielles à niveau de revenus élevés

5 Communes répondantes :

CHAUMONT-GISTOUX, ESNEUX, GREZ DOICEAU, LASNE, NEUPRE

9 Communes non répondantes :

BEAUVECHAIN, CHAUDFONTAINE, GERPINNES, HAM-SUR-HEURE, LA HULPE, MONTIGNY-LE-TILLEUL, NANDRIN, RIXENSART, WATERLOO

