Locataires

Associations

REPRENDRE DU POUVOIR EN TANT QUE LOCATAIRE



Moisissures, humidité, froid, canicule…
De nombreux logements sont « malades » et affectent durablement la vie de celles et ceux qui les occupent. Ces conditions empêchent de dormir, de recevoir des ami·es, de se sentir en sécurité et abîment les corps comme les esprits. Face à ces situations, beaucoup de locataires se sentent isolés, impuissants et ne savent plus comment agir.

Lorsqu'ils formulent des demandes de travaux auprès de leur propriétaire, on les renvoie souvent à leur « responsabilité », on les accuse de « ne pas assez aérer », d'être négligents, ou on leur suggère simplement de « partir s'ils ne sont pas contents ». Du côté des pouvoirs publics, les réponses varient d'une commune à l'autre mais sont souvent décevantes, dans un cadre législatif peu protecteur, voire défavorable aux locataires.

Comment retrouver du pouvoir et faire valoir ses droits ? Quels leviers permettent de sortir de l'impasse ?



UNE RELATION ASYMÉTRIQUE

Dans un marché locatif tendu où les logements abordables et de bonne qualité se raréfient, les locataires sont soumis à une forte concurrence et doivent souvent accepter des logements de moindre qualité, voire insalubres. Faire valoir ses droits et exiger des rénovations devient alors risqué, tant la relation de pouvoir penche en faveur du bailleur, qui peut facilement refuser un renouvellement de bail ou exercer une forme de pression. Le risque de voir son logement fermé par la commune est également réel. Aller en justice est coûteux et le résultat incertain. Les leviers d'action sont donc limités, et beaucoup de locataires n'osent pas entamer de démarches.

DÉPASSER LA « RÉNO-PROCRASTINATION » DES BAILLEURS

Le report ou la non-exécution des travaux nécessaires pour améliorer la qualité des logements a un impact direct sur la vie des locataires, mais reste sans conséquence pour les bailleurs, qui ne vivent généralement pas dans le bâtiment concerné. Leur intérêt et leur motivation, déjà relatifs, sont affaiblis par des démarches longues, coûteuses et fastidieuses. Cette « réno-procrastination », qui ne concerne heureusement pas tous les bailleurs, peut avoir plusieurs causes :

- Le manque de moyens pour réaliser des travaux importants, combiné à une méconnaissance des aides et primes disponibles.
- La complexité des procédures, doublée d'un manque de compétences ou de connaissances en matière de rénovation.
- La difficulté de prise de décisions en copropriété, aggravée par le manque de formation de certains syndics ou leur réticence à s'engager dans de telles démarches.
- Une logique de rentabilité et la recherche de profit immédiat sur des biens de mauvaise qualité.
- Le manque de disponibilité ou l'éloignement géographique, qui empêche certains bailleurs de percevoir l'état réel du logement.
- Le présupposé selon lequel certains problèmes seraient uniquement liés au comportement des locataires, notamment pour les moisissures liées à la condensation.

Il y a donc, d'un côté, celles et ceux qui ont le pouvoir de réaliser les travaux mais ne ressentent pas l'urgence ; de l'autre, celles et ceux qui subissent les défaillances du logement tout en étant souvent dans l'impossibilité de changer leur situation. La réalité est bien sûr plus nuancée, mais la solution consiste à faire comprendre aux bailleurs que les travaux doivent devenir une priorité et les inciter à agir.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

S'ORGANISER ENSEMBLE POUR RETROUVER DU POUVOIR

Les locataires sont souvent renvoyés à des démarches individuelles : faire constater les dégâts par la ville, solliciter un expert ou une institution, acheter des produits, trouver des solutions de fortune… Pourtant, un logement qui rend malade est une question collective et politique. Derrière les logements « malades », il y a la négligence des bailleurs, l'inaction des pouvoirs publics, la recherche de profits, des lois et des décideurs qui ont choisi de ne pas agir — ou qui commencent doucement à le faire.

En France et en Belgique, de nombreuses initiatives montrent qu'il est possible de faire autrement et de regagner du pouvoir en s'organisant collectivement. Cela passe par l'enquête, la mise en visibilité des problèmes, la construction d'un rapport de force et l'obtention de changements.

En tant que locataires, nous disposons de plusieurs pouvoirs :

- **Un pouvoir économique :** le paiement du loyer chaque mois, avec par exemple la possibilité de consigner le loyer pour contraindre le bailleur à réaliser des travaux.
- **Un pouvoir juridique :** saisir le tribunal ou solliciter les pouvoirs publics pour faire respecter les droits et les normes.
- **Un pouvoir politique :** en tant que citoyens, interpeller les représentant·es politiques pour qu'ils agissent.
- **Un pouvoir du nombre :** nous sommes des milliers, et ensemble nous pesons davantage.

Tous ces pouvoirs nécessitent des conditions pour être réellement effectifs. Consigner son loyer, par exemple, comporte des risques et demande de bien préparer les démarches : mise en demeure, accompagnement juridique, procédure en justice…

COMMENT SE FAIRE ENTENDRE ET FAIRE RECONNAÎTRE LES PROBLÈMES ?

Trouver le bon levier est un art qui consiste à identifier les facteurs susceptibles d'amener le bailleur à reconsidérer la situation et à comprendre l'intérêt de se mettre en mouvement, tout en maintenant un dialogue constructif pour éviter les représailles.

Plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- **Faire remonter et légitimer les demandes :** objectiver la situation d'inconfort, d'injustice ou d'illégalité lorsque le logement n'est pas conforme aux normes. Nommer clairement les problèmes et les besoins. Connaître les normes légales (salubrité, sécurité, PEB). Faire constater les problèmes par une association peut aider à distinguer ce qui relève du locataire ou du bailleur.
- **Mieux comprendre son logement :** chaque logement est un écosystème. Une maison quatre façades n'a pas les mêmes problèmes qu'un appartement en tour. Un logement neuf ou ancien n'aura pas les mêmes « pathologies » et les solutions seront différentes.
- **Traduire les besoins en demandes concrètes** (ventilation, remplacement des châssis, peinture, entretien…) **et identifier le responsable :** En copropriété, plusieurs intervenants peuvent être concernés (agence, syndic). Faire des devis peut aider à démontrer que vous avez pris les devants.

Cette étape demande parfois un accompagnement extérieur. Le projet LocaRéno mobilise différentes ressources :

- Plateforme énergétique (gratuit)
- Expert en humidité (250–300 euros)
- Techniciens du réseau des Associations de Promotion du Logement (gratuit)
- Auditeur énergétique (coût variable)





Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

▶ Faire appel aux services de la Ville ou de la Région en matière d'insalubrité

En Wallonie, les règles de salubrité et de qualité du logement sont définies par le Code Wallon de l'Habitation Durable (CWHD). Les services communaux ou régionaux sont censés en être les garants. Cependant, leur intervention peut parfois se retourner contre les locataires, notamment via la fermeture du logement par arrêté d'insalubrité, comme décrit dans le rapport du RWDH « Logements malades, pouvoirs publics maltraitants ».

Avant de solliciter ces services, il est utile de se poser deux questions :

- Quelle est la probabilité que l'intervention de la commune fasse réellement bouger mon propriétaire ?
- Ai-je un plan de secours ou une solution de relogement en cas de déclaration d'inhabitabilité ?

QUELLES ACTIONS POUR RETROUVER DU POUVOIR ?

La première question est : quelles actions permettent de regagner du pouvoir et de sortir de cette relation inégalitaire ? Rejoindre un syndicat permet de rompre l'isolement et d'agir collectivement. Le projet LocaRéno fait le pari que cette approche permet de casser le cycle du mal-logement en changeant les règles du jeu et en allant rencontrer les habitant·es pour les rassembler.

SE RASSEMBLER POUR IDENTIFIER DE POTENTIELLES DEMANDES COMMUNES

Première étape : se retrouver entre personnes concernées par un même problème.
Suis-je seul ou d'autres locataires sont-ils concernés par le même problème dans mon immeuble ou dans ma rue ?
La première étape consiste à aller voir ses voisins pour vérifier s'ils rencontrent les mêmes difficultés.
Dans le cadre du projet LocaRéno, une personne a réalisé du porte-à-porte afin de rencontrer les locataires et d'identifier les situations communes.

CONVAINCRE

Avant d'interpeller un bailleur, il est essentiel de disposer d'un argumentaire solide. Pour cela, un petit rapport technique, comprenant des photos et quelques références légales, peut être très utile.
Dans le projet LocaRéno, nous avons développé des rapports techniques simples, réalisables par des personnes non expertes. Ils permettent de disposer d'un document synthétique qui décrit les problèmes, justifie la nécessité des travaux et formule des demandes concrètes.

INTERPELER

Le but d'une interpellation entre locataire et propriétaire est avant tout de corriger les défaillances du logement, et non d'attaquer ou d'accuser le bailleur de mauvaise gestion, ce qui risquerait de le braquer et de réduire les chances d'obtenir un accord. Ce ton pragmatique et constructif doit rester présent tout au long des échanges.
Bien objectiver les problèmes et les solutions que vous avez déjà tenté de mettre en place renforcera votre argumentaire et la légitimité de votre demande d'intervention du propriétaire.



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

QUELQUES CONSEILS POUR LA FORMULATION DE LA LETTRE À DESTINATION DU BAILLEUR

- Parlez du logement, pas du propriétaire.
  Exemple : *Votre logement est trop froid.*
  ▷ *Cet appartement est très difficile à chauffer convenablement.*

- Présentez le problème avec une perspective de solution.
  Exemple : *La moisissure me rend malade.*
  ▷ *Lorsque le problème de moisissure sera traité, je pourrai bénéficier d'une meilleure qualité de vie dans ce logement.*

- Montrez que la résolution du problème est bénéfique pour les deux parties : une meilleure qualité de vie pour vous et une valorisation du bien pour le propriétaire.

- Limitez vous à quelques demandes principales et donnez une date limite pour exiger une réponse.

Cette première lettre peut être suivie par une deuxième relance. Le fait d'avoir fait ces étapes légitime ensuite le fait de passer à d'autres actions.



RISQUE DE REPRÉSAILLES

Voici une liste non exhaustive de risques et éléments à prendre en compte au moment d'interpeller son propriétaire :

- **Augmentation du loyer :** vérifier si l'indexation a eu lieu et si pas, anticiper la demande d'indexation qui peut être conséquente !

- **Renom locatif :** examiner où en est le bail et quand est-ce que celui doit être renouvelé. Entamer des démarches à quelques mois de la fin d'un bail peut s'avérer dangereux et aboutir à un renom.

- **Occupation personnelle ou travaux :** ici aussi, demandez-vous quelles sont les chances que votre propriétaire utilise ces deux arguments pour rompre le bail. Dans les deux cas, il faut des preuves et prévoir à l'avance comment vous allez y répondre.

- **Des défauts de la part du locataire :** Ai-je des retards de paiement ou des dettes ? Ai-je eu des situations conflictuelles dans l'immeuble ou le quartier qui pourraient se retourner contre moi ? Ai-je été défaillant dans mes obligations de locataire ? Le propriétaire utilisera cela pour justifier son refus, voire accélérer les démarches de son coté (procédure d'expulsion, démarche en justice...).

TYPE DE RISQUE	QUESTIONS À SE POSER
Contrat Bail	• Combien de baux ai-je signés jusqu'à présent ? • Quelles sont les chances que le bailleur renouvelle mon bail ? • Le bailleur aurait-il des raisons de ne pas renouveler le bail ? • Ai-je payé mes loyers correctement et dans les délais ?
Juridiques convocation au juge de paix	• Ai-je des retards de paiement ou des dettes ? • Ai-je eu des situations conflictuelles dans l'immeuble ou le quartier qui pourraient se retourner contre moi ? • Ai-je été défaillant dans mes obligations de locataire ?
Represailles directes du bailleur	• Quel type de personne est mon ou ma bailleur·euse ? • Risque-t-il ou elle de me harceler pour que je quitte le logement ? • Est-il ou elle de nature violente ou intimidante ?

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

CONCLUSIONS

Seul, on se sent souvent impuissant. Ensemble, on se sent plus forts et soutenus. Face à un bailleur qui refuse de remplir ses obligations, le rapport du nombre compte et permet d'envisager des actions ensemble. Cela augmente les chances de gagner et casse la logique d'isolement dans lequel beaucoup de locataires sont. Demander et négocier des travaux seul ou en faisant partie d'un syndicat, cela change la donne.

Le fait de passer par une association permet de trouver du soutien et des conseils. Certaines associations comme les Maisons de quartier ou les Associations de Promotion du Logement font de la médiation et permettent de désamorcer le conflit en amont.

Ces associations peuvent aussi vous conseiller pour aller en justice de paix mais les démarches sans avocat sont risquées, tant la législation est complexe en matière d'insalubrité.
Nous privilégions toujours le fait d'éviter la procédure en justice pour négocier en amont mais parfois, il est impossible de faire autrement et cela peut s'avérer indispensable pour faire valoir ses droits.







Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur