Stratégies et luttes face à l'Autorité

Pratiques d'habitat

Cette réflexion croisée s'inscrit dans un travail plus large au sens du décret d'éducation permanente, alliant travail de terrain et plaidoyer.

Anne-Sophie Gérard
Olivia Martou

2025 | Étude#53

Lieux de vie & Espace public

Citoyenneté & Participation

Table des matières

Introduction 04

01 · Articuler les points de vue des intervenantes et intervenants autour de la notion d'autorité 06

02 · Les rapports de force et stratégies face à l'autorité 08

A · Soumission : une adaptation sous contrainte 08

B · Dissimulation et dissidence silencieuse 14

C · Désobéissance civile et dissensus 15

D · La riposte des collectifs face aux autorités 18

03 · Les pistes de réflexion et d'action 19

Conclusion 20

NOTE SUR L'UTILISATION DE L'ÉCRITURE INCLUSIVE

Nous appliquons les règles d'écriture inclusive dans le présent document. Les procédés appliqués sont :

- Les doublets sont utilisés dans la volonté de visibiliser des ensembles mixtes (« les travailleuses et les travailleurs ») ;
- Avec les doublets, nous appliquons l'accord de proximité ;
- Le point médian est utilisé avec parcimonie, par exemple pour les formulations courtes ou dans les espaces réduits.

Introduction

Cette étude est la concrétisation d'une année de travail durant laquelle nous avons rencontré des travailleur·euses de terrain, des habitant·es de l'habitat léger et pratiquant·es du squat. En somme, de fervent·es défenseur·euses du droit au logement et d'une réforme en profondeur du système actuel. De ces rencontres sont sortis deux papiers : cette étude, dont nous vous dessinerons le contour dans un instant, et une analyse qui tente en quelques pages de mettre en lumière les récupérations ambigües de la pratique du squat, par l'autorité. Vous pouvez retrouver l'analyse dans notre revue intitulée *Autorité* qui est parue en juin 2025 : https://www.cpcp.be/publications/revue3-analyse-503-squat-pratique-de-la-desobeissance-civile/.

Aujourd'hui, accéder à un logement décent dans le respect des différentes normes sociétales — qu'elles soient administratives, économiques ou juridiques — devient de plus en plus difficile pour une part croissante de la population belge[1]. À Bruxelles, 54 % des personnes sont locataires sur le marché privé, et 74 % des logements loués appartiennent à des propriétaires physiques détenant entre un et cinq biens[2]. Selon l'Observatoire belge des inégalités[3], le logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages, avec une augmentation des loyers de près de 20 % entre 2010 et 2020, en dehors de toute indexation légale.

Dans ce contexte, le marché locatif devient inaccessible pour les personnes seules et les ménages à faible revenu. Cela va dans le sens de l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse[4], car une personne sur deux rentre dans les conditions de revenu pour accéder au logement social. Alors que la part du budget consacrée au logement ne devrait idéalement pas dépasser 30 %, les ménages disposant de moins de 1200 euros par mois n'ont accès qu'à 3 % du marché locatif, et ceux disposant de moins de 2000 euros par mois n'ont accès qu'à 28 %[5]. Cette réalité accentue les inégalités entre locataires précarisés et propriétaires, ces derniers s'enrichissant via les loyers[6].

Notre réflexion croisée sur les liens entre autorité et habitat s'est poursuivie à partir d'un second constat : certaines formes d'habitat viennent contourner, questionner, voire défier l'autorité, oscillant entre tolérance institutionnelle et désobéissance civile. Ce travail vise à mettre en lumière des stratégies alternatives et des « zones grises » utilisées pour se loger autrement. Nous pensons que ces pratiques sont essentielles à la démocratisation de l'accès et du droit au logement.

Dans cette optique, nous explorerons les stratégies d'action — ou d'inaction[7] — adoptées face à une pluralité d'autorités : propriétaires privés, pouvoirs administratifs, instances judiciaires et acteurs politiques.

1 La population belge reprend toutes les personnes avec ou sans papier, avec ou sans approbation sociale, avec ou sans accueil politique digne de ce nom. Bref, toute personne vivant sur le territoire belge, recensée ou non.
2 JOIE, Catherine. Bruxelles Rentière. *Médor* [en ligne]. 7 mars 2024. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://bxl-rentiere.medor.coop/.
3 PÉRILLEUX, Hugo et MARISSAL, Pierre. En finir avec la grille des loyers. *L'observatoire des Belges des inégalités* [en ligne]. 2021. Disponible à l'adresse : https://inegalites.be/IMG/pdf/en-finir-avec-la-grille-des-loyers-et-la-rente-locative-19-sept.pdf.
4 ISBA, Institut bruxellois de statistique et d'analyse. *Panorama socio-économique* 2023 *: contexte économique, social et environnemental de la Région Bruxelles-Capitale* [en ligne]. 2023. Disponible à l'adresse : https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Ville-de-Bruxelles_FR_cor.pdf.
5 DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence. *Observatoire des Loyers - Enquête* 2018 [en ligne]. Observatoire régional de l'Habitat Région de Bruxelles-Capitale, 2018. Disponible à l'adresse : https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2023-04/slrb-obsloyer-enquete2018-fr-web.pdf.
6 *Ibid.*
7 Les expériences varient de la douloureuse soumission des locataires aux règles suffocantes du marché spéculatif à la pratique du squat ou de l'occupation temporaire, en passant par le choix de dissimuler son habitat léger afin d'échapper à l'attention des autorités.

Pour nourrir cette analyse, nous avons recueilli la parole de sept acteurs et actrices engagées dans la défense du droit au logement en Fédération Wallonie-Bruxelles. Deux focus groupes et un entretien individuel ont été réalisés à l'aide d'un guide semi-directif, fin juin et début juillet 2024. Ils ont permis d'interroger quatre structures financées par le secteur public[8] et trois personnes représentant des initiatives collective ou individuelle en matière d'habitat « hors norme ».

Nous débuterons par une brève contextualisation des politiques actuelles en matière de logement, éclairées par les points de vue des personnes intervenantes sur la notion d'autorité. Au cœur du propos, nous aborderons les pratiques d'habitat relevées lors des entretiens, en les analysant au prisme des rapports de force et des relations de pouvoir qu'elles instaurent avec les différentes formes d'autorité. Enfin, nous proposerons quelques pistes d'action collective et des pistes de réflexion ouvertes, dans une optique de prolongement et d'approfondissement du travail engagé.

Nous précisons que cette étude n'a pas la prétention de refléter toute la complexité des rapports de pouvoir et des dynamiques institutionnelles autour du droit au logement. Elle donne à voir une partie de la réalité vécue des personnes et structures rencontrées, en particulier celle de publics souvent invisibilisés par les discours dominants. Ces témoignages recueillis et leur mise en lien avec les notions d'autorité permettront d'amorcer une grille d'analyse — nécessairement évolutive — au service de nos terrains d'éducation permanente et de nos futures publications.

Note méthodologique

Les associations de terrain ont été choisies pour leur expertise en matière de logement : soutien des publics concernés, mise en place d'actions directes sur le terrain, rédaction de publications et plaidoyers à visée politique, travail en collaboration avec les politiques publiques — renforcé parfois par les expériences vécues de squat, d'occupation temporaire et/ou d'habitat alternatif. D'autres associations et individus se sont montré·es intéressé·es par la problématique de l'article. Indisponibles, certain·es n'ont pas pu répondre présents aux rencontres.

Une des conditions pour témoigner était l'anonymisation des propos des intervenant·es. En effet, certaines personnes vivent pour l'instant illégalement dans un habitat, d'autres bénéficient de subsides. Nous ne voulons en aucun cas porter préjudice à leur lutte ou à leur paix.

Les entretiens constituent le support principal de l'article. Les témoignages sont au cœur du sujet. Ils font écho à des références d'auteur·rices ayant réfléchi à la question de l'autorité. Cela accentue le poids des nécessités sous-jacentes à leurs actions, leur révolte.

Tous les extraits mentionnés entre guillemets dans cet article sont les paroles des intervenant·es lors des différents entretiens. Ils seront parfois précisés pour une meilleure compréhension du contexte.

[8] Les structures financées par le secteur public travaillent de multiples façons auprès de personnes précarisées, fragilisées, marginalisées.

01· Articuler les points de vue des intervenantes et intervenants autour de la notion d'autorité

Dans le cadre d'entretiens semi-directifs, tous les participants et participantes ayant contribué ont été invités à représenter l'autorité de manière créative, d'abord sous forme de satire, puis sous forme d'éloge[9]. Cet exercice de style, proche d'un jeu d'inversion dystopique, visait à amplifier les traits de l'autorité — ses dysfonctionnements comme ses bienfaits — pour en faire émerger les impacts perçus, sur les dynamiques d'accès au logement.

Lorsqu'elles ou ils en font l'éloge, certaines personnes présentent l'autorité comme « une manière d'être et de faire qui inspire » ou encore « la forme la plus puissante de légitimité intérieure transcendant soi-même et les autres êtres humains ». D'autres la voient comme « le centre des normes, qualitatives et/ou quantitatives », et potentiellement comme « des mains bienveillantes », à condition qu'elle incarne un cadre défini par tous et toutes dans l'intérêt du bien commun.

Mais cet idéal de l'autorité contraste fortement avec les perceptions que les intervenants et intervenantes ont de l'autorité publique réelle, notamment dans le domaine du logement. En effet, les autorités publiques en charge des politiques de logement sont majoritairement perçues comme **défaillantes**, à la fois nécessaires, bien qu'insuffisantes pour garantir un accès équitable au logement. Comme le souligne le Mémorandum 2024 du RBDH : « Trop souvent, les faiblesses ou les dysfonctionnements de l'administration régionale contrarient les effets attendus des mesures politiques »[10].

L'intervention des autorités dans le domaine du logement n'est-elle pas en porte à faux avec les droits humains ? Cette question, apparue en filigrane de nos interviews, montre que le droit à la propriété privée, protégé par la loi, semble entraver la justice sociale. Ainsi, si l'autorité publique n'est pas systématiquement remise en doute par les acteurs interrogés, la question de sa légitimité et celle de son action insuffisante, voire **contre-productive,** est ici clairement en jeu.

Dans cette perspective, on rejoint la pensée d'Hannah Arendt, pour qui « le pouvoir sans légitimité est, en essence, une violence » [11]. Cette idée a été illustrée lors d'un entretien par cette formule créative : « Quand l'expression de ta pensée ne peut être librement déposée : "Quel dommage !" diront certains. "Une aubaine", diront d'autres. Oh mais oui, bien sûr, quand on muselle, on règne. »

L'autorité, « cette puissance hiérarchique trouvant sa légitimité dans des principes arbitraires »[12] est perçue comme une entité illégitime pesante, et sourde à la pensée et à l'expression des personnes sur lesquelles elle exerce son action. Cette relation reste mouvante :

« Même si ça joue en notre faveur [aujourd'hui], demain ça pourrait aussi jouer contre nous [intervenant·e] ». Elle est constamment empreinte « **de rapports de coercition, de rapports de force, de rapports de contraintes et donc de rapports de domination** ». Il se peut donc qu'un jour nous soyons l'allié du pouvoir, et le lendemain hors-jeu pour des raisons x ou y. Ainsi, « c'est toujours le pouvoir qui va fixer le coup/coût de la lutte. Les démarches **d'affranchissement** des gens ainsi que les degrés de violence sont fixés par le pouvoir ».

Dans l'idéal exprimé par plusieurs, l'autorité devrait ainsi opérer comme un **cadre « fluide »** à transformer ou à dépasser : adaptable, suscep-

[9] Exercice inspiré d'une formation suivie sur la gouvernance partagée proposée par SAW-B (Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises).
[10] Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. *Mémorandum* 2024 / *RBDH* [en ligne]. 2024. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Memorandum-2024-RBDH.pdf.
[11] ARENDT, Hannah et ARENDT, Hannah. *Les origines du totalitarisme*. [Éd. orig. 1951]. Paris : Gallimard, 2002.
[12] Extrait issu d'un entretien.

tible d'évoluer collectivement en fonction des besoins. Des **réévaluations collectives** du mode de gouvernance devraient être engagées chaque fois que cela s'avère pertinent.

En effet, certains actes, paroles ou décisions deviennent « créateurs d'autorité » : ils sont légitimés par les personnes concernées et permettent une réappropriation du pouvoir d'agir. Dans cette mouvance, des groupes réinventent l'autorité avec une réorganisation interne plus coopérative[13] dans le but de rendre à toutes et tous leur capacité d'agir sur leurs déterminants et d'obtenir un logement digne en accord avec sa trajectoire de vie.

Une proposition de synthèse originale émerge de cette réflexion :
« L'autorité, c'est la forme la plus désagréable de l'organisation. Mais si tu remplaces *autorité* par *organisation* dans la phrase, "L'autorité est la forme la plus puissante de légitimité intérieure qui transcende soi-même et les autres", alors, l'autorité devient sympathique. »

Finalement, l'autorité apparaît comme un concept équivoque à dépasser dans sa lecture binaire (légitime/illégitime, oppressive/bienveillante), pour articuler les besoins du collectif. Son lien avec le droit au logement révèle une tension permanente : d'un côté, le pouvoir est nécessaire pour garantir des droits sociaux fondamentaux, de l'autre, il est vivement contesté lorsqu'il devient un frein ou une source d'oppression.

Dans les sections suivantes, nous analyserons plusieurs pratiques d'habitat développées dans un contexte où les autorités — dans un système capitaliste — structurent, limitent ou conditionnent les formes d'accès au logement. Un encadré à venir présentera les grandes dynamiques systémiques qui sous-tendent ce cadre d'analyse.

Les normes et le cadre idéologique prédominant dans le droit au logement

Les normes néolibérales dominantes qui font autorité au sein de notre société envoient ou maintiennent une part grandissante de la population dans la précarité. Dans la remise en question du droit au logement lors de ces entretiens, ces normes apparaissent également en filigrane.

- **Droit à la propriété privée > droit au logement**

Le droit au logement vise à garantir un accès équitable à un besoin fondamental, tandis que le droit de propriété protège les intérêts individuels et patrimoniaux, générant ainsi une tension entre justice sociale et prérogatives privées. Aujourd'hui, selon les intervenants et intervenantes, le droit à la propriété est considéré comme « surprotégé », enfermé dans un cadre normatif et politique aligné sur une logique capitaliste. Il apparaît aujourd'hui particulièrement difficile de remettre en question l'étendue du droit de propriété, tant celui-ci est solidement ancré dans l'édifice juridique et idéologique contemporain.

- **Colonisation**

« *Aujourd'hui, le mode de vie occidental dépend plus que jamais du pillage du sol et du sous-sol des « ex-colonies »*[14]. Ce privilège que l'Occident s'(est) octroyé laisse des brèches béantes, invisibles à la classe dominante, creusant toujours plus le fossé entre les personnes qui possèdent des logements et celles qui en dépendent, entre celles qui spéculent et celles qui peinent à se loger.

- **Surresponsabilisation individuelle et désinvestissement progressif de l'État**

La surresponsabilisation individuelle dans un système qui verrouille les possibilités d'émancipation par le collectif mène à de l'isolement et à la stigmatisation de celles et ceux qui n'ont pas les moyens de s'en sortir[15]. En effet, sans ressources, sans entourage soutenant et sans structures accompagnatrices non infantilisantes, il est très compliqué d'accéder sereinement à un logement.

- **Inhospitalité**

Dans ce mouvement où l'individualisation de la société supplante petit à petit la solidarité,

[13] Cette réflexion autour de l'autorité se retrouve dans des formes plus horizontales d'organisation collective où des communautés elles-mêmes s'autonomisent pour gérer et garantir l'accès au logement, par exemple à travers des coopératives d'habitat ou des initiatives autogérées. Nous excluons évidemment les cas pour lesquels les individus emploient ce mode constitution juridique pour échapper à l'impôt des sociétés.

[14] Les Soulèvements de la terre. *Premières secousses*. Paris : La Fabrique éditions, 2024.

[15] PIRON, Damien et EVRARD, Zoé. *Le(s) néolibéralisme(s) en Belgique : cadre macroéconomique, applications sectorielles et formes de résistance*. Louvain-la-Neuve (Belgique) : Academia, 2023. 330.949 3.

l'accueil de l'Autre (par exemple, les personnes marginalisées, sans papiers, nomades ou étrangères) est un douloureux tabou isolant les individus des uns des autres. Ce rapport complexe à l'Autre influence nettement la relation à la propriété, à la location.

02 · Les rapports de force et stratégies face à l'autorité

En dépit des cadres législatifs existants, l'égalité d'accès aux droits en matière de logement n'est pas garantie pour toutes les personnes vivant sur le territoire belge. Lorsque les trajectoires de vie se fragilisent ou marginalisent, les individus deviennent d'autant plus vulnérables aux rapports de force qui régissent le marché du logement. Dans ces contextes de précarité, les personnes concernées sont souvent contraintes de recourir à des stratégies d'habitat en marge des formes d'habitation conventionnelles.

Les professionnelles et professionnels que nous avons rencontrés nous ont ainsi rapporté avoir rencontré une diversité de pratiques pour se loger, allant de la **soumission** aux autorités compétentes (propriétaires privés, administrations publiques, justice, instances politiques) à des formes de **désobéissance civile**, en passant par des stratégies de **dissimulation** face aux autorités communales. Ces réponses traduisent des tentatives de composer avec un système qui, malgré son cadre légal, reste inégalitaire dans ses effets concrets.

A · Soumission : une adaptation sous contrainte

La **soumission** peut se définir comme l'acceptation — souvent involontaire ou forcée — d'un ordre ou d'une règle imposée par une autorité. Elle suppose une forme de passivité ou d'impuissance face à une domination plus vaste, enracinée dans des mécanismes systémiques et renvoie à la manière dont les inégalités structurelles s'exercent au quotidien[16] [17] [18].

Conditionnée par l'oppression, cette adaptation contrainte compromet la liberté de chacun et chacune dans l'accès au logement digne. Elle réduit la capacité des individus à faire valoir leurs droits et à revendiquer des conditions de vie équitables, les enfermant dans une position de résignation[19].

Un exemple particulièrement significatif est celui de **Corps et Logis**, une ASBL regroupant des habitants et habitantes de la Ferme du Biéreau à Louvain-la-Neuve. Depuis 52 ans, l'association occupe ce bâtiment dans le cadre d'une convention d'occupation[20] avec la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. En plus d'y vivre, ses membres y organisent régulièrement des événements culturels citoyens, ouverts à toutes et tous.

Soucieuse de l'état du lieu, l'équipe de Corps et Logis a toujours veillé à son entretien et à si-

[16] CNRTL, Centre national de ressources textuelles et lexicales. SOUMISSION : Définition de SOUMISSION. Dans : *SOUMISSION : Définition de SOUMISSION* [en ligne]. 2012. [Consulté le 30 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.cnrtl.fr/definition/soumission.
[17] MARX, Karl. *Le Capital : Critique de l'économie politique*. Vol. 1. Paris : Sociales, 1867. 335.4.
[18] KRZYSZTON, Andrzej et RENER, Nathan. Travail social et crise du logement à Bruxelles. *Observatoire Belge des Inégalités* [en ligne]. 17 septembre 2020. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://inegalites.be/Travail-social-et-crise-du.
[19] *Ibid.*
[20] *Ibid.* p. 13.

gnaler sa vétusté à la Ville. Depuis quelques années, un dialogue serein et constructif avait été engagé avec les autorités communales en vue d'un projet de réaménagement visant à garantir la sécurité du site.

Cependant, alors qu'une réunion avec la commune était prévue le 11 mars à 14h pour poursuivre ces échanges, la Ville a, simultanément, mobilisé **25 policiers** pour encercler le bâtiment à 14h15, invoquant un « **danger grave et imminent pour la sécurité publique** » afin de justifier une évacuation immédiate. Un geste perçu par les habitants, les habitantes et leurs soutiens comme une mesure **disproportionnée**, en total décalage avec la réalité de la situation et la volonté de dialogue manifestée jusque-là[21].

a · À l'autorité du propriétaire privé

La **régulation du marché locatif bruxellois** reste largement insuffisante[22]. La mise en place de la grille des loyers a pourtant représenté une avancée notable dans le paysage local, en proposant aux propriétaires un cadre pour fixer un loyer plus juste et en fournissant aux locataires un outil de référence pour contester un loyer abusif. Cependant, cette grille demeure fondée sur les prix du marché, lesquels restent largement inaccessibles pour une part croissante de la population bruxelloise.

À cette limite s'ajoute un **décalage structurel** entre l'offre de logements disponibles et les besoins réels des ménages, notamment en ce qui concerne l'adéquation entre la taille des logements et la composition des foyers.

Un autre élément soulevé lors de nos focus groupes est que **l'absence d'un recensement rigoureux des bâtiments inoccupés** par les communes, parmi d'autres lacunes, empêche l'accès à une compréhension globale des enjeux du logement. En l'absence de ces informations, il devient particulièrement complexe pour les responsables politiques ou les administrations, quelle que soit leur orientation en matière de logement, de formuler des politiques équitables, cohérentes et réellement adaptées aux besoins de la population[23]. Tous les intervenantes et intervenants partagent le même constat : « il n'existe pas de volonté politique réelle de mettre à jour ces outils », ou en tout cas pas de manière suffisante pour faire véritablement progresser le droit au logement pour toutes et tous.

Parallèlement, **le parc de logements sociaux en Région bruxelloise** représente moins de 7 % du total[24], tandis qu'à Vienne il représente 50 %. En Belgique, près de **56 000 ménages sont en attente** d'un logement social. Cette situation contraint une majorité de locataires bruxellois à se tourner vers le marché privé, où les loyers ont connu une augmentation significative, dépassant de loin l'inflation dans certaines communes[25].

À Bruxelles, plus spécifiquement, une **typologie de propriétaires** est dessinée dans l'étude de Hugo Périlleux[26] relayée par *Médor*[27] : il est démontré que les propriétaires bruxellois sont majoritairement des hommes âgés de 45 à 70 ans, et appartiennent à des catégories sociales aisées, notamment grâce aux rentes locatives.

[21] Pour plus d'informations : https://corpsetlogis.wordpress.com/.

[22] KUYKEN, Thierry. *Réguler le marché locatif privé* [en ligne]. Inter-Environnement Bruxelles, 24 octobre 2016. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.ieb.be/Reguler-le-marche-locatif-prive-29411.

[23] VANNESTE, Dominique, THOMAS, Isabelle et GOOSSENS, Luc. *Enquête Socio-économique* 2001 – *Monographie* 2 *: Le logement en Belgique* [en ligne]. Bruxelles : Statbel – Institut belge de statistique, 2001, p. 186. Disponible à l'adresse : https://statbel.fgov.be/sites/default/files/Over_Statbel_FR/Enquete%20SocEco%202001%20-%20Monographie%202%20Le%20logement%20en%20Belgique.pdf.

[24] *Le rapport des statistiques* 2023 *des SISP disponible | SLRB - BGHM* [en ligne]. 10 janvier 2025. [Consulté le 24 novembre 2025]. Disponible à l'adresse : https://slrb-bghm.brussels/fr/actualites/le-rapport-des-statistiques-2023-des-sisp-disponible.

[25] ROMAINVILLE, Alice, DESSOUROUX (IGEAT), Christian, PÉRILLEUX, Hugo *et al., Défendre le logement social* [en ligne]. Inter-Environnement Bruxelles, 6 décembre 2023. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.ieb.be/Defendre-le-logement-social.

[26] Hugo Périlleux est un économiste et géographe de formation. Il a effectué un travail de recherche doctorale sur la rente dans le secteur de la location de logements à Bruxelles. Pour plus d'informations : https://bsi.brussels/fr/researcher/perilleux-hugo/.

[27] JOIE, Catherine. *Op. cit.*

Environ 75 % des propriétaires sont des personnes physiques détenant entre un et cinq logements. Un rapport économique, de genre, de classe et d'âge se creuse avec les locataires.

Hugo Périlleux, parle d'une domination des bailleurs et bailleuses aisées par **le transfert de la rente locative.** En d'autres termes, les personnes pauvres, à la force de leur travail, transfèrent leur argent vers les personnes déjà riches qui s'enrichissent. Les propriétaires ne consacrant pas autant de temps à leur(s) bien(s) sont dans une situation d'exploitation de leur(s) locataire(s)[28].

Le **rapport de force entre propriétaires et locataires** est souvent déséquilibré, notamment en fonction du degré de conscience — ou d'indifférence — des propriétaires quant aux enjeux sociaux liés au logement. Ce déséquilibre ouvre la voie à de nombreuses dérives : expulsions arbitraires, abus de marchands de sommeil, location de logements énergétiquement inefficaces à des prix excessifs, loyers disproportionnés, conditions de vie insalubres, ou encore division de logements unifamiliaux en espaces surpeuplés comparables à des « cages à poules ».

Forts de privilèges non questionnés, nombre de propriétaires tirent profit d'un système qui les favorise. Avantagés structurellement, ils contribuent à creuser les inégalités existantes en suivant la logique du marché.

Le chercheur Hugo Périlleux décrit cette situation comme une **domination exercée par les bailleurs et bailleuses aisées**, rendue possible par le **transfert de la rente locative**. Autrement dit, les personnes aux revenus modestes à travers le paiement de leur loyer alimentent l'enrichissement de propriétaires déjà privilégiés. Cette dynamique renforce une forme d'exploitation : les propriétaires, sans investir un temps équivalent dans la gestion de leurs biens, bénéficient des efforts financiers de leurs locataires[29].

b · La propriété privée : pilier central du système belge

En Belgique, la place accordée à la propriété privée mérite une attention particulière. L'expression bien connue — « le Belge a une brique dans le ventre » — est révélatrice d'une culture profondément ancrée dans la **valorisation de la possession immobilière**. L'ensemble du cadre normatif, juridique et économique du pays soutient et renforce cette orientation, notamment à travers des politiques publiques, des incitants fiscaux et des primes favorisant l'acquisition de biens immobiliers.

Ce système construit une **chaîne d'autorité et de conditionnement sans faire fléchir la stricte liberté du marché immobilier :** les normes et politiques font autorité sur les propriétaires, qui exercent à leur tour un pouvoir sur les locataires[30].

Toutefois, il est important d'éviter les généralisations simplistes. Tous les bailleuses et bailleurs ne se situent pas au même niveau de responsabilité ou de pouvoir. Une part importante d'entre eux sont de petits propriétaires, disposant de ressources limitées, qui doivent faire face à des charges élevées pour entretenir leurs biens et les mettre en conformité avec les normes en vigueur. Ils sont également confrontés à une fiscalité jugée contraignante et à une réglementation de plus en plus complexe. À cela s'ajoutent des risques réels d'impayés de loyers, couplés à des procédures judiciaires longues, qui peuvent générer une insécurité financière importante. Le contexte économique actuel — marqué par la hausse des taux d'intérêt, des coûts énergétiques et des coûts de construction — vient encore aggraver ces difficultés.

Ces éléments n'ont pas pour but de justifier les abus observés sur le marché locatif, mais ils permettent de nuancer une représentation trop homogène des propriétaires. Tous ne sont pas des multipropriétaires fortunés : le paysage est hétérogène, et toute politique de régulation devrait viser à protéger efficacement les locataires sans pour autant fragiliser les petits bailleuses et bailleurs.

[28] JOIE, Catherine. *Op. cit.* Section 3.
[29] *Ibid.*
[30] Sur le plan du droit, le locataire est (en théorie) relativement bien protégé, cependant sa vulnérabilité économique reste intacte face au propriétaire.

c. À l'autorité publique administrative

Les politiques administratives du logement agissent aussi comme un instrument de contrôle social, organisant la vie des populations les plus vulnérables en régulant où et comment elles peuvent vivre[31]. La faiblesse du parc social[32], les expulsions, ou encore la récupération institutionnelle d'occupations temporaires initiées par des citoyennes et citoyens[33] sont autant de pratiques qui renforcent les inégalités.

Certes, certaines avancées peuvent être reconnues : encadrement des critères de salubrité, attribution plus objective des logements sociaux, etc. Mais ces dispositifs restent encore embryonnaires et, parfois, servent davantage à masquer qu'à résoudre les problèmes structurels du secteur. Dans certains cas, ces avancées produisent essentiellement des réponses symboliques, donnant l'**illusion d'un changement**, sans s'attaquer aux **causes structurelles** de la crise du logement. Cela risque de freiner l'élan vers des réformes plus profondes, pourtant nécessaires pour garantir un **accès réel, durable et digne** au logement pour toutes et tous.

Une intervenante parle de « **soumission complète** » pour décrire la position des personnes en situation de précarité :

« Si tu veux un logement, t'as qu'à fermer ta gueule. Sinon, tu n'en as pas. »

Elle nuance son affirmation :
« À part une petite minorité soit bien entourée, soit possédant les outils suffisants pour pouvoir se dire que c'est un droit à faire valoir, tout le monde est soumis à ces logiques-là. »

Ces témoignages rappellent que, pour beaucoup, le droit au logement reste conditionné à une acceptation silencieuse des règles imposées, sous peine d'exclusion du système.

Même les personnes qui disposent de ressources peinent à faire valoir leurs droits tant le système est rigide et décourageant. Lors d'une de nos interviews, le récit d'une travailleuse du secteur[34], confrontée à des propriétaires abusifs a été rapporté — illustrant cette situation.

Bien qu'elle ait eu la possibilité d'entamer une procédure, elle a finalement renoncé, accablée par la complexité administrative, la lenteur du système et la charge mentale que cela impliquait. Ce genre de renoncement n'est pas marginal : il témoigne d'un système **verrouillé**, souvent **inefficace**, et surtout **dissuasif**.

Ce constat est partagé par de nombreuses actrices et acteurs de terrain. Lorsqu'ils sollicitent une autorisation, un document ou un simple accès à une information — pourtant légalement accessible — au nom de personnes en situation de précarité, ils se heurtent régulièrement à une fin de non-recevoir. Face à leurs demandes, les représentants et représentantes de l'autorité administrative **se retranchent derrière le cadre légal**, invoquant **la loi comme ultime argument d'autorité**, sans considération pour les réalités sociales des publics concernés.

Ce **formalisme excessif**, loin de garantir l'équité, agit comme un **obstacle** à l'accès aux droits. Il **paralyse même ceux qui travaillent à leur application**, enfermant l'ensemble du système dans une logique où la loi prévaut sur la justice sociale. Ainsi, au lieu de protéger, l'administration devient parfois un verrou supplémentaire pour les personnes déjà fragilisées.

De nombreux enjeux, tels que ceux des logements « à finalité sociale »[35], sont enveloppés dans un flou juridique persistant et parfois trompeur. Plusieurs intervenantes et intervenants soulignent l'injustice et cette absence de cadre clair, qui rendent ces dispositifs à la fois difficiles à encadrer et complexes à mobiliser efficacement.

[31] FOUCAULT, Michel. *Surveiller et punir : naissance de la prison*. [Éd. orig. 1975]. Paris : Gallimard, 2003.
[32] Pour aller plus loin, l'article suivant dénonce le faible taux de production de logements sociaux dans le parc immobilier belge, et amène une brochette d'arguments en faveur du logement social : https://www.ieb.be/Defendre-le-logement-social (publié le 6 décembre 2023).
[33] Ce phénomène est explicité plus loin à la page 14 dans le point « Reconnaissance ou récupération politique ? ».
[34] Travailleuse avec des groupes fragilisés dans le cadre d'occupations temporaires et le logement social.
[35] Pour aller plus loin, Inter-Envrionnement Bruxelles (Dessouroux C. et De Laet S., 6 décembre 2023) pose un regard critique sur cette notion « à finalité social » : https://www.ieb.be/Comment-noyer-le-poisson-Une-politique-tres-moderee-du-logement-social.

Une question centrale émerge :
Faut-il légiférer pour définir précisément les contours de ces formes d'habitat, afin d'en démocratiser l'accès ?

Ou au contraire, risque-t-on, en institutionnalisant davantage, de renforcer la rigidité administrative et de perdre des marges de manœuvre essentielles pour des initiatives plus souples et adaptées aux besoins du terrain ?

d· À l'autorité judiciaire

L'autorité judiciaire regroupe les institutions de l'ordre judiciaire (civiles et pénales) ainsi que la magistrature (juges, conseillers et conseillères, procureurs et procureures). Elle est chargée de rendre la justice, c'est-à-dire d'appliquer le droit pour trancher des litiges, sanctionner les infractions et assurer le respect des droits fondamentaux garantis par la Constitution.

Comme en atteste le Mémorandum du RBDH, la critique fondamentale de la justice porte sur son **instrumentalisation** au service de la classe dominante pour maintenir son pouvoir (propriété privée) et ses intérêts capitalistes[36]. Le droit, en relation avec le pouvoir, légitime alors l'autorité des propriétaires par une domination légale-rationnelle[37].

À l'image de l'analyse de Max Weber sur les types de domination, nos différents entretiens ont mis en lumière **un biais sociologique présent dans le système judiciaire**, particulièrement en matière de logement. Ce biais engendre des **conflits d'intérêts structurels**, où les règles juridiques, les décisions des magistrats et les pratiques judiciaires tendent à **favoriser les propriétaires et les logiques capitalistes**, au détriment des personnes en situation de précarité — majoritairement locataires ou sans-abri[38].

Cette **reproduction d'inégalités intégrée dans la jurisprudence** contribue à façonner une perception du système judiciaire non pas comme garant de justice sociale, mais comme **outil de domination et de contrôle**, au service d'une classe sociale privilégiée. Le droit, censé protéger les plus vulnérables, devient alors, pour beaucoup, **un instrument de légitimation des déséquilibres sociaux existants**.

Le lien entre bailleur·euse et locataire repose juridiquement sur un contrat synallagmatique, c'est-à-dire un accord réciproque impliquant des droits et des devoirs pour chacune des parties[39]. En théorie, ce cadre contractuel garantit une forme d'équilibre. Plusieurs intervenantes et intervenants du secteur du logement social observent que cette réciprocité est en réalité largement illusoire. Elles et eux précisent que « le problème réside dans "**l'instrumentalisation du droit de propriété**", plaçant les propriétaires en position dominante et maintenant les locataires dans la soumission.

Ainsi, **le contrat et sa logique d'égalité formelle viennent flouter et invisibiliser ce rapport de pouvoir**. Il est facile pour les représentants et les représentantes des bailleurs de dire : juridiquement, le contrat est censé être équilibré ». Si la loi est formellement derrière les locataires, la véritable marge de manœuvre dont ils disposent, sur les plans socio-économique et symbolique face au système judiciaire, reste très faible.

Par exemple, un locataire qui consent aux exigences du propriétaire (augmentation du loyer hors indexation) par peur de représailles (comme une non-reconduction du bail ou des pressions informelles), accentue la relation de déséquilibre.

[36] MARX, Karl. *Op. cit.*
[37] WEBER, Max. *Économie et société : Esquisse d'une sociologie compréhensive*. Titre original : Wirtschaft und Gesellschaft: Grundriss der verstehenden Soziologie. Paris : Plon, 1922.
[38] Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *Mémorandum* 2024, p. 8.
[39] BAUMANN, Serge et BRAUDO, Alexis. Synallagmatique - Définition. Dans : *Dictionnaire Juridique* [en ligne]. [s. d.]. [Consulté le 24 novembre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/synallagmatique.php.

Cette dynamique, bien que souvent tolérée, peut être qualifiée d'abusive[40]. Prendre alors le courage de porter ce poids sur ses épaules, s'opposer juridiquement à de telles pratiques, avec peu de garanties de succès, implique une charge émotionnelle et administrative telle qu'elle **décourage** nombre de locataires de faire valoir leurs droits[41]. Le recours au tribunal devient alors une épreuve, perçue comme un combat inégal et usant.

Lorsqu'un ou une locataire a la force de dénoncer au tribunal de première instance l'injustice dont il ou elle est victime, la personne se retrouve face à des juges de paix, très souvent propriétaires eux-mêmes. « Donc [la justice] n'est pas impartiale, car les juges sont [souvent] propriétaires. Sans parler de ceux qui rédigent les lois », rapportent certaines intervenantes et intervenants.

Ce constat alimente une interrogation plus large : existe-t-il un **conflit d'intérêts structurel**, notamment lié à la crainte de créer une jurisprudence défavorable aux propriétaires ? Cette question n'est pas nouvelle. Plusieurs autrices et auteurs ont développé une critique cohérente du système judiciaire, en montrant comment celui-ci tend à reconduire des rapports de pouvoir et de domination, au détriment de la justice sociale[42].

Pour aller plus loin : une critique structurelle du système judiciaire

La critique fondamentale adressée à la justice repose sur son instrumentalisation au service de la classe dominante, visant à préserver la propriété privée et les intérêts capitalistes[43]. Le droit, en tant qu'outil du pouvoir, sert alors à **légitimer l'autorité des propriétaires** à travers une **domination légale-rationnelle**, selon la typologie de Max Weber[44].

Pierre Bourdieu[45 46] complète cette analyse en mobilisant **les concepts de champ et d'habitus pour montrer comment les inégalités de classe se reproduisent** au sein du système judiciaire. Ce sont les pratiques, normes et structures juridiques légitimées par les classes dominantes qui continuent de s'imposer, souvent sous couvert de neutralité.

Dans la même veine, Michel Foucault[47 48] souligne comment **l'écriture des lois et les décisions judiciaires fonctionnent comme des dispositifs de contrôle social,** contribuant à maintenir un pouvoir idéologique au sein des institutions.

Ce processus participe à une hégémonie culturelle[49], où **la vision du monde de la classe dominante s'impose** comme allant de soi, notamment à travers le système judiciaire, qui en devient un relais.

Enfin, Nancy Fraser[50] critique les **conceptions traditionnelles et souvent étroites de la justice**, en dénonçant leur incapacité à traiter les injustices systémiques. Elle propose une approche plus **globale et intersectionnelle de la justice sociale, qui articule redistribution économique, reconnaissance culturelle et participation politique**, ouvrant ainsi la voie à une transformation structurelle du système.

40 FÉBUL, Fédération d'Insertion par le Logement – Belgique (dir.). *Manifeste* 2024 *: Pour une politique du logement qui respecte véritablement les Bruxellois·es* [en ligne]. 2024. [Consulté le 30 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.febul.be/nos-revendications/manifeste-2024/#.
41 Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *Mémorandum* 2024, p.8.
42 DUMONT, Carole et BAUWELINCKX, Anne. *« Justice de paix. Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? (…)* [en ligne]. 3 janvier 2021. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.justice-en-ligne.be/Justice-de-paix-Bailleurs-welcome.
43 MARX, Karl. *Op. cit.*
44 WEBER, Max. *Op. cit.*
45 BOURDIEU, Pierre. *Sur l'État: cours au Collège de France,* 1989-1992. Paris : Raisons d'agir-Seuil, 2011. ISBN 978-2-02-066224-6. 320.01.
46 BOURDIEU, Pierre. *La noblesse d'état : grandes écoles et esprit de corps*. [Éd. orig. 1989]. Paris : Les Éd. de Minuit, 2002.
47 FOUCAULT, Michel. *Surveiller et punir : naissance de la prison*. [Éd. orig. 1975]. Paris : Gallimard, 2003.
48 FOUCAULT, Michel. *Histoire de la sexualité.* 1*: La volonté de savoir*. [Éd. orig. 1976]. [S. l.] : [s. n.], 2014.
49 GRAMSCI, Antonio et PARIS, Robert. *Cahiers de prison*. Paris : Gallimard, 1978.
50 FRASER, Nancy. *Justice interruptus: critical reflections on the « postsocialist » condition*. New York London : Routledge, 2014.

e · Le cas de la loi anti-squat

Depuis l'adoption de la loi anti-squat en 2017, les rapports de domination à l'encontre des squatteuses et des squatteurs se sont fortement durcis. Ce qui relevait auparavant d'une stratégie de survie — occuper un bâtiment pour échapper à la rue, pallier une expulsion injuste ou faire face à l'absence d'alternative — est désormais criminalisé et passible de sanctions pénales.

La loi a également facilité les procédures d'expulsion des occupantes et des occupants lors d'une requête unilatérale au tribunal par le propriétaire. En effet, lorsque les personnes ne sont pas identifiées, le ou la propriétaire peut saisir le tribunal sans les en avertir et gagne presque toujours le procès d'expulsion. Or, dans la grande majorité des situations, les occupantes et occupants signalent leur présence au propriétaire dès le commencement de l'occupation. Ce recours à une procédure discrétionnaire, renforcé par le capital symbolique dont disposent souvent les propriétaires, entraîne des conséquences lourdes pour les personnes expulsées — parfois des familles entières — sans que cela ne débouche sur une mise à disposition rapide du bien. En effet, dans la plupart des cas, le logement reste inoccupé après l'expulsion[51], illustrant l'absurdité sociale de ces mesures répressives.

B · Dissimulation et dissidence silencieuse

L'un des intervenants souhaitait vivre dans une Tiny House en Wallonie. À l'origine, le projet devait se concrétiser sur un terrain familial, avec l'accord préalable de la commune, en échange d'une domiciliation officielle. Mais un changement soudain dans sa situation familiale l'a contraint à chercher en urgence un nouvel emplacement, lançant alors de nombreux appels à l'aide. Il entre finalement en contact avec une propriétaire compréhensive qui, sensible à sa situation, lui propose un terrain isolé, à l'abri des regards.

Depuis trois ans, il y vit sans autorisation officielle de la commune ou de l'urbanisme, adoptant une stratégie de **dissimulation**. Cette clandestinité le pousse à minimiser les signes visibles de sa présence : pas de mobilier d'extérieur, peu voire pas de visites[52], une très grande discrétion au quotidien. Il choisit ainsi une **forme de dissidence silencieuse**, une invisibilisation volontaire face à l'autorité, qui lui permet de rester fidèle à ses convictions en matière d'habitat et d'écologie.

Mais cette liberté relative s'accompagne de **frustration**. Il ne peut revendiquer publiquement son mode de vie ni l'utiliser comme outil militant, par crainte d'être repéré, dénoncé, et de devoir à nouveau tout recommencer : trouver un autre terrain, entamer des démarches juridiques, se justifier.

Dans son cas, l'habitat léger groupé n'est pas envisageable pour le moment. Il se retrouve donc isolé, à enfreindre des règles communales appliquées de manière aléatoire par des autorités peu enclines à ce type d'habitat pourtant réglementé par la Région wallonne. Cela soulève une question essentielle : est-il légitime qu'un individu vive sous la menace constante d'une expulsion, alors que l'habitat léger est reconnu depuis 2019 dans le Code wallon du logement[53] ? Vivre avec une épée de Damoclès en guise de toit illustre l'écart persistant entre les avancées juridiques et leur application concrète sur le terrain.

[51] Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *Mémorandum* 2024, p. 38-39.
[52] Aujourd'hui, il entretient de bonnes relations avec ses voisins qui lui permet de lâcher du lest.
[53] Habitat Léger, histoire d'un décret | 2018 - 2019. Dans : *Réseau Brabançon pour le Droit au Logement* [en ligne]. 5 avril 2019. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://rbdl.be/pourquoi-les-rencontres-internationales-de-l-habitat-alternatif-et-de-l-habitat-leger/.

C · Désobéissance civile et dissensus

On entre ici dans une forme d'action plus radicale : la **désobéissance civile** (DC). Bien qu'elle ne fasse pas l'objet d'une définition unique et universelle[54], cette pratique traverse l'histoire, incarnée par des figures emblématiques telles que Thoreau, Gandhi ou Martin Luther King. La littérature sur le sujet est abondante — de **Hannah Arendt** à **John Rawls** en passant par **Ronald Dworkin**, leurs travaux ont contribué à en cerner les contours. À l'instar de l'ASBL **Quinoa**, nous retenons huit critères fondamentaux pour qualifier un acte de désobéissance civile : il doit être **public, collectif, non violent, au nom de l'intérêt général supérieur [le Bien Commun], illégal, réalisé en dernier recours, décidé en conscience et en assume les conséquences.**

Arendt va même plus loin en affirmant que la désobéissance civile est essentielle au bon fonctionnement démocratique, et qu'**il est impératif de lui faire une place dans nos institutions publiques**[55]. Pourtant, dans de nombreux pays, cette forme d'expression est encore largement criminalisée. Selon le Rapporteur spécial de Nations Unies sur les Défenseurs de l'Environnement[56], réprimer la DC « constitue une menace majeure pour la démocratie, les droits humains, l'espace civique et l'exercice des droits garantis »[57].

Plus spécifiquement pour le **cas de la Belgique**, le **droit à la désobéissance civile** n'est clairement pas reconnu par la Constitution, ni par la loi ni par les tribunaux. Dans ce flou juridique, trois éléments interpellent[58] :

- La désobéissance civile dépasse la **sphère juridique**, car elle est avant tout de nature politique. La justice est un outil pour mettre en lumière la norme insatisfaisante socialement, mais elle ne peut pas englober toute la question sociétale soulevée.
- Les **juges** rendent leur décision en se fondant sur le droit pénal mais leur interprétation peut être influencée par leurs représentations sociales, leur vécu ou encore le climat politique ambiant.
- L'historique judiciaire des actions de désobéissance civile montre que les tribunaux tendent souvent à adopter une **posture dissuasive**, en rappelant la primauté de la loi, même lorsque les motivations des auteurs et autrices sont politiques ou éthiques.

Dans le domaine du logement, celles et ceux qui s'engagent dans la désobéissance civile assument les risques : poursuites judiciaires, amendes, voire peines de prison. Mais leur objectif dépasse la simple dénonciation d'une injustice. Il s'agit d'obtenir justice, et parfois, de **faire évoluer la loi** en créant un précédent juridique. Le procès devient alors un levier pour **transformer le rapport de force**.

Le droit au logement est bafoué, initier une action directe est alors une des seules portes de sortie possible. La question suivante se pose : « Faut-il légiférer la désobéissance civile, un principe foncièrement subjectif, dans un but de le légitimer, au risque de cloisonner ce levier d'action et de lutte face à l'effondrement de notre démocratie représentative ? »[59].

[54] FORST, Michel. *Répression par l'État des manifestations et de la désobéissance civile environnementales : une menace majeure pour les droits humains et la démocratie* [en ligne]. 2024. Disponible à l'adresse : https://unece.org/sites/default/files/2024-02/UNSR_EnvDefenders_Aarhus_Position_Paper_Civil_Disobedience_FR_1.pdf.

[55] ARENDT, Hannah. *Du mensonge à la violence*. [Éd. orig. 1994]. Paris : LGF/Le Livre de Poche, 2020, p. 107.

[56] Nous prenons le parti de présenter les propos du Rapporteur Spécial, même si c'est dans le cadre des défenseurs de l'Environnement, car son travail réaffirme l'importance de respecter les droits humains. Dans ce cas-ci, les droits fondamentaux à la liberté d'expression, ainsi que de réunion pacifique et d'association, pertinents dans notre travail sur le droit à l'habitat.

[57] FORST, Michel. *Répression par l'État des manifestations et de la désobéissance civile environnementales : une menace majeure pour les droits humains et la démocratie* [en ligne]. 2024, p. 5. Disponible à l'adresse : https://unece.org/sites/default/files/2024-02/UNSR_EnvDefenders_Aarhus_Position_Paper_Civil_Disobedience_FR_1.pdf.

[58] CHARLES, Salomé. *La désobéissance civile dans le contexte juridique belge* [en ligne]. Travail de fin d'études Master en droit à finalité spécialisée en droit public et administratif. Liège : Université de Liège, 2023. Disponible à l'adresse : https://www.futuregenerations.be/sites/www.futuregenerations.be/files/2024_mtademo_05_tfe_salomecharles.pdf.

[59] MARTOU, Olivia. Squat, pratique de la désobéissance civile. *Tumult*. Juin 2025, Vol. 3, p. 105-106.

a · Le squat comme acte de désobéissance civile

Plusieurs personnes interrogées dans le cadre de notre recherche participent à des formes de désobéissance civile, dans leur vie professionnelle comme personnelle. Le **squat d'immeubles vides** en est un exemple emblématique, remplissant **trois fonctions essentielles**.

1. **Répondre à un besoin vital**
   Contrairement aux représentations stigmatisantes qui y voient un acte provocateur ou anti-autoritaire, le squat répond d'abord à une nécessité fondamentale : **se loger**. Pour les personnes concernées, il ne s'agit pas de « défier pour défier », mais bien d'une **dernière solution** face à un système qui les prive de leur droit au logement.
2. **Révéler les contradictions politiques**
   La deuxième fonction du squat est **symbolique et politique**. Elle consiste à **rendre visibles les milliers de bâtiments vides**, en particulier à Bruxelles, où la densité urbaine ne cesse d'augmenter (IBSA, 2024). C'est un **acte de légitimation citoyenne** qui remet en question l'inaction ou les contradictions des politiques publiques, en posant la question : à qui appartient la ville, et pour qui est-elle faite ?
3. **Dénoncer une norme injuste**
   Enfin, le squat peut devenir **un outil conscient de contestation politique**. Une intervenante travaillant avec des groupes de personnes en demande de protection internationale explique que le squat permet non seulement de se loger, mais aussi de **dénoncer une norme excluante** — celle qui laisse des personnes à la rue malgré l'existence d'un droit théorique au logement. Ces personnes, souvent sous menace d'expulsion du territoire, n'ont « pas grand-chose à perdre » et choisissent parfois d'occuper **des lieux symboliques, y compris des bâtiments fédéraux**[60], pour rendre leur lutte visible.

b · Un acte de dissensus et de réappropriation

Cette stratégie est aussi de l'ordre du dissensus[61] : c'est le moment où les dominés ou les exclus se lèvent pour renverser, à leur échelle et de façon précaire, le rapport de force et ainsi redéfinir ce qui est visible et légitime dans la société. Ils créent leur propre espace démocratique pour mieux exiger une véritable égalité dans l'espace urbain. En d'autres mots formulés par une intervenante : « **Il y a un retournement du stigmate**. Dans le sens où, oui effectivement on a besoin de squatter, mais on squatte aussi parce qu'on estime que c'est un acte politique intéressant. »[62]

[60] Par exemple, le squat de la rue des Palais à Bruxelles devant le Petit-Chateau (bâtiment FEDASIL) en 2023-2024. Pour plus d'information : https://www.rtbf.be/article/une-chaine-humaine-autour-du-petit-chateau-a-bruxelles-en-soutien-aux-demandeurs-d-asile-11158194 .

[61] RANCIÈRE, Jacques et CORCORAN, Steven. *Dissensus: on politics and aesthetics*. Reprinted. London New York Oxford New Delhi Sydney: Bloomsbury Academic, 2016.

[62] MARTOU, Olivia. *Op. cit.*

c. Reconnaissance ou récupération politique ?

La pratique du squat occupe une place ambivalente dans le rapport de force à l'œuvre, entre acteurs politiques, structures publiques et intérêts privés. D'abord pensée comme un **acte de désobéissance civile** — porteur d'une revendication politique forte —, elle tend aujourd'hui à perdre en radicalité dès lors qu'elle est **institutionnalisée** ou **encadrée** par les autorités elles-mêmes. C'est notamment ce que révèle la publication du *Guide pratique et juridique des occupations précaires* par **Perspective Brussels**[63], document émanant de l'administration régionale.

Pour vulgariser les propos recueillis et simplifier les contours du cadre juridique de la convention, il faut revenir à la **liberté contractuelle**, un principe de base du droit en Belgique. En clair, face à l'**illégalité du squat** et à la **difficulté d'accès au bail classique** pour de nombreuses personnes, beaucoup se retrouvent sans solution de logement, voire à la rue. Pour répondre à cette réalité, un **dispositif juridique** a émergé dans un **flou légal** : la **convention d'occupation (précaire)**. Il s'agit d'un **contrat souple ou accord** négocié entre une personne propriétaire et des personnes occupantes qui définissent ensemble les conditions d'occupation du lieu. Cette convention permet ainsi, **dans un certain cadre légal**, d'héberger temporairement des personnes ou des familles, en leur évitant la rue, et ce, avec l'accord des deux parties.

Chaque convention d'occupation est singulière, car elle est ajustée à sa réalité. Nous pouvons cependant dessiner une typologie informelle :

- Les conventions **subventionnées** par l'État : les occupant·es dépendent du pouvoir subsidiant pour occuper et rester dans le bâtiment. L'État prend en charge les petits travaux, l'énergie, etc. Le groupe subsidié est alors tributaire de sa temporalité et de ses exigences ;
- Les conventions **autogérées** : le groupe s'organise en interne et les occupant·es payent une faible indemnité pour faire vivre le lieu (petits travaux, charges, etc.) ;
- Les **conventions commerciales** : la personne ou le groupe qui souhaite développer une activité à moindre coût opte pour cette convention commerciale pour une indemnité plutôt élevée (certes, moindre qu'un contrat de bail commercial), générant la plupart du temps un profit pour le/la propriétaire.

À travers divers **dispositifs contractuels**, tels que la **convention d'occupation (précaire)**, les pouvoirs publics[64] financent et organisent certaines formes de squats pour **répondre ponctuellement à la crise du logement**, en particulier concernant les personnes sans abri ou sans titre de séjour. Ce mécanisme vise plusieurs objectifs implicites :

- **rassurer les autorités politiques** en assurant l'identification et le contrôle des occupant·es ;
- **préserver le bâti** en évitant sa dégradation[65] ;
- **déléguer temporairement** la gestion des « problèmes » sociaux, comme celui des personnes sans-papiers[66] ;
- **contourner la taxe d'inoccupation** en maintenant une occupation minimale du bien.

Mais cette logique ne s'arrête pas au secteur public. **De plus en plus de propriétaires privés** adoptent aussi ce modèle : en sélectionnant les personnes occupantes et en encadrant leur présence à l'aide de **contrats juridiquement précaires**, ils gagnent du temps, réduisent les coûts liés à l'inoccupation et bénéficient indirectement des mêmes avantages que les institutions publiques.

Ce phénomène soulève une question centrale : **à partir de quand une pratique contestataire cesse-t-elle de l'être ?** Quand le squat devient une **variable d'ajustement** dans la gestion des

[63] BERNARD, Nicolas. *Les occupations précaires : Guide juridique et pratique* [en ligne]. Perspective.brussels, 2024. Disponible à l'adresse : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide_pratique_occupation_temporaire.pdf.

[64] C'est le paradoxe des pouvoirs publics. Ils conventionnent les occupations précaires dans leurs propres bâtiments vides et parfois insalubres, légitimant la précarité des contrats, tout en distribuant des amendes pour les privés pour ces mêmes raisons.

[65] Selon les intervenantes, dans le cas d'occupation temporaire les occupant·es vont entretenir à minima le lieu où ils vivent pour s'assurer une forme de sécurité.

[66] « Ça arrange bien les politiques qu'on aille loger leurs sans papiers qu'ils ne savent pas où mettre » (intervenante pour des groupes de sans-papiers).

politiques urbaines, il peut perdre sa dimension subversive pour devenir un **outil de gestion sociale**, voire **un alibi politique** masquant l'absence de solutions structurelles à la crise du logement.

Pour autant, dans le cadre des occupations temporaires à finalité sociale, ce dispositif **offre une certaine stabilité** à des collectifs souvent fragilisés comme les personnes sans chez-soi, les sans-papiers, militant·es, artistes, etc. Cela « permet à de grands groupes[67] de rester de manière pérenne et de ne pas se faire éjecter directement parce qu'il y a une garantie, une autorité » allant de pair avec un ensemble de règles. La convention fait avancer la lutte pour des groupes plus fragilisés et permet de mettre en place un réseau de soutien autour des groupes[68]. La convention, en introduisant un **cadre de droits et de devoirs**, peut alors servir de **levier de lutte** pour ces collectifs, tout en facilitant la construction d'un **réseau de solidarité** autour d'eux.

Cependant, l'institutionnalisation de ces occupations soulève des **enjeux de gouvernance et d'autonomie**. L'institutionnalisation de cette pratique est un processus dans lequel les groupes militants et les associations « doivent naviguer pour ne pas aboutir et/ou consentir à des pratiques autoritaires et trop réglementées ». Les groupes militants et les associations doivent constamment **négocier leur position** dans ce cadre : **comment bénéficier de la reconnaissance officielle sans pour autant se voir enfermés dans des logiques trop contraignantes, voire autoritaires** ? Cette navigation délicate interroge les **limites entre reconnaissance politique et perte de radicalité**, et révèle toute la complexité de faire évoluer les pratiques sans compromettre les fondements mêmes de la lutte.

La reprise de cette pratique — initialement ancrée dans une démarche de désobéissance civile — n'est pas sans conséquence. Une intervenante de terrain témoigne : « j'ai l'impression que squatter sans convention maintenant c'est quasiment devenu impossible. Ça pénalise aussi les groupes qui n'ont pas de possibilité de signer des conventions ». Ce glissement contribue à **discréditer les formes de squat dites plus « sauvages »**, et affaiblit par ricochet la **portée contestataire** de ces occupations face à la vacance immobilière, dite « la lutte contre le vide ».

De surcroit, de plus en plus de conventions d'occupation temporaire ne font plus la part belle aux logements ! En effet, un nombre croissant de conventions d'occupation temporaire s'éloignent de leur objectif initial en négligeant la dimension résidentielle. En s'orientant vers des activités économiques, productives, socio-culturelles, artisanales ou éducatives, ces formes d'occupations nouvelles contribuent à la gentrification. Bien qu'encadrées, elles ne répondent pas aux besoins urgents en matière de logement, notamment parce qu'elles imposent des indemnités souvent inaccessibles aux publics précaires. Ce dispositif, pensé comme une solution transitoire, agit alors comme un simple pansement qui masque les carences structurelles du système. Il renforce un effet pervers : **la captation de l'espace vacant par des acteurs privilégiés**, mieux outillés pour naviguer dans les mécanismes juridiques et politiques de l'occupation temporaire, au détriment des personnes réellement en besoin de logement[69].

D · La riposte des collectifs face aux autorités

Dans cette section, nous mettons en lumière plusieurs leviers d'action identifiés lors de nos entretiens, qui ouvrent des pistes concrètes pour une mise en mouvement collective.

Ces éléments seront approfondis dans le cadre du processus d'éducation permanente en cours, autour des enjeux du droit à la ville, des transitions et de la réappropriation des déterminants de la vie.

Nous en sommes convaincues : la lutte contre la spéculation immobilière, malgré le musellement politique des initiatives militantes efficaces et les décisions arbitraires des communes freinant

[67] Sans-chez-soi, sans-papiers, militant·es, artistes, etc.
[68] MARTOU, Olivia. *op. cit.*
[69] MOUCHARTS, Céline. *Occuper et gentrifier*. Dans : Alter Echos [en ligne]. Alter Echos, 30 septembre 2024. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.alterechos.be/occuper-et-gentrifier.

l'habitat léger — malgré un cadre légal existant —, doit se poursuivre avec détermination. Pour cela, une mobilisation multiforme est nécessaire, reposant sur des actions collectives portées à la fois par des citoyennes et citoyens engagés, par des alliances entre les milieux associatif et militant, mais aussi par une pression constante en faveur d'un alignement réel entre les politiques publiques et les besoins des habitantes et des habitants.

Dans cette dynamique de co-construction, nous revendiquons :

- **le droit à l'expérimentation, à la créativité et à l'innovation sociale ;**
- **la réappropriation de l'espace public et de ses déterminants d'existence ;**
- **et une transparence accrue dans les processus décisionnels.**

Ces principes nous semblent essentiels pour impulser une transformation structurelle et équitable du droit à l'habitat.

03 · Les pistes de réflexion et d'action

Le logement est une thématique complexe à porter en collectif du fait de son caractère intime. Pourtant, nous croyons fermement à la solidarité, à la circulation des informations et des bonnes pratiques, à la créativité, à la prise de risque, et à l'action mutualisée comme leviers puissants de transformation, pour mener de front une lutte légitime par le groupe.

Certaines initiatives prennent la forme de rassemblements ponctuels[70] ; d'autres s'inscrivent dans la durée, à travers des collectifs militants ou syndicats, mobilisés autour de revendications[71] ciblées comme les habitats alternatifs, les occupations, ou encore la flambée des loyers. Dans cette grande réflexion pour le droit à la ville, **la remise en question de la propriété privée s'inscrit en filigrane de toutes les revendications — une exigence morale que porte notamment le GRAPH**[72].

Même en partant du principe que chacune et chacun fait de son mieux, il est évident que tout le monde ne dispose pas des mêmes moyens pour agir : entre les personnes et associations bénévoles défrayées en « café-perco et biscuits » et les structures subventionnées, les ressources investies diffèrent considérablement. Cela crée un paradoxe : la solidarité devient un luxe, difficilement accessible pour celles et ceux qui en ont le plus besoin. **La solidarité apparaît alors comme un privilège**. Par exemple, les personnes touchées par le sans-chez-soirisme[73] participent rarement aux manifestations ; elles sont souvent représentées par des associations[74] dont les équipes s'épuisent peu à peu.

Partant de ce postulat : « Dans les démarches politiques, **le nombre est toujours un élément**

[70] Comme des appels à la mobilisation pour former un blocage lors d'une descente de police pour une expulsion, la fédération autour d'une situation d'injustice lors d'une manifestation, le collage, etc.

[71] Lors des entretiens, nous avons pu recenser quelques mouvements participatifs émergeant du terrain. Nous voulons partager quelques initiatives pour donner à voir les possibilités d'actions collectives dans le champ du droit au logement pour tous et toutes.

[72] Le GRAPH, un groupe de concernés et d'acteurs du logement créé à l'initiative du RBDL (Réseau Brabançon pour le Droit au Logement) porte aujourd'hui le projet de répliquer et adapter le MietsHäuser Syndikat à la Belgique. Pour plus d'informations : https://www.habiterleger.be/graph/.

[73] Pour information, *sans chez-soi* « qualifie une personne privée d'un authentique chez soi, qu'elle jouisse, ou non, d'un abri temporaire ». Le *sans-chez-soirisme* est une « correction lexicale dudit « sans-abrisme », celui englobant, en réalité, la situation de toutes les personnes dépourvues d'un chez-soi et non d'un abri ». Pour plus d'information : https://syndicatdesimmenses.be/le-thesaurus-de-limmensite/.

[74] Nombreuses sont les associations qui plaident pour le logement. Nous retenons ici, le Syndicat des Immenses, autrement dit Individu dans une Merde Matérielle Énorme mais Non Sans Exigences, porte les revendications des Immenses (mal ou non logé·es) et de leurs droits dans l'espace public : https://syndicatdesimmenses.be/ et incite les concerné·es à intégrer ces mouvements contestataires.

crucial », un front commun se forme progressivement, en particulier autour du mouvement Woon Actie·ion Logement[75]. Des groupes de travail, formés d'associations dans le domaine du logement et des sympathisant·es de la cause, poursuivent les réflexions et les actions de cette semaine, dans l'optique de resserrer les liens et manœuvrer ensemble sur le long court. Ces groupes cherchent à définir une méthodologie permettant aux associations de soutenir les militants — notamment, lors d'occupations temporaires ou face aux avis d'expulsion — sans pour autant altérer leurs projets de militance. Un intervenant propose à cet égard la création collective d'un « cahier de charges de trucs à faire et ne pas faire » : comment contribuer à réduire le rapport de force et de pouvoir face à l'autorité, sans soi-même tomber dedans ? À l'instar des Soulèvements de la terre[76] qui propose une autocritique de leur modèle d'action pour consolider le mouvement, il s'agirait de **définir la juste place des parties prenantes dans la lutte du droit au logement pour tous et toutes et mobiliser les personnes concernées.**

Aujourd'hui, les politiques sociales se déploient à plusieurs niveaux — avec ou sans la collaboration des associations subsidiées ou des collectifs militants. Une question majeure persiste : **comment instaurer une collaboration effective entre les pouvoirs publics et les personnes directement touchées par la crise du logement ?**

Un exemple inspirant de participation transversale est celui du **collectif Halé**, qui a joué un rôle central dans la reconnaissance de l'habitat léger en 2019. Ce travail a émergé d'un véritable processus d'éducation permanente, fédérant habitant·es, expert·es et décideur·euses politiques autour d'un objectif commun. Ce moment d'alignement favorable a permis de faire émerger une solution concrète, adaptée et inventive à de nombreux manquements dans les politiques de logement — mais aussi une autre manière d'habiter[77].

Ce processus collaboratif invite à une réflexion nécessaire sur l'urgence d'instaurer une **véritable démocratie participative** pour répondre aux injustices subies par les mal-logé·es. Plus largement, il met en lumière la nécessité de « **démocratiser l'action publique** en brisant la surdité des institutions et en élargissant l'accès au débat démocratique »[78].

Conclusion

Pour répondre à nos questions initiales — **Quelles sont les conditions structurelles et spécifiques qui cadenassent les populations fragilisées jusque dans leur droit au logement ? Existe-t-il des leviers pour s'y opposer ?** — nous avons tenté de lever le voile sur les mécanismes invisibles mais puissants qui régissent le système du logement. Loin d'un droit garanti de manière équitable, l'accès au logement reste aujourd'hui soumis à une constellation complexe et hiérarchisée d'autorités et de normes interdépendantes — urbanisme, administration, propriétaires privés, justice, monde politique, secteur financier — qui privilégient la logique de propriété et de rentabilité individuelle.

Dans ce système, les personnes en situation de mal-logement ou vivant hors des normes établies — squatteurs et squatteuses, habitants et habitantes de l'habitat léger, personnes sans chez-soi — subissent des formes multiples de violence : invisibilisation, criminalisation, pression institutionnelle, surresponsabilisation ignorant les logiques systémiques. Même lorsqu'elles inventent des formes de logement alternatives, résilientes et viables, leur autonomie est synonyme d'un parcours de combattant, souvent entravée par les normes en vigueur.

Les personnes qui vont jusqu'à **dénoncer**, par exemple via la pratique de squat, les fautes morales des autorités publiques ne répondant pas à leur mission fondamentale de favoriser l'accès

[75] Woon Actie·ion Logement est une grande manifestation pour le droit au Logement dans toute la Belgique. Pour plus d'informations : https://housing-action-day.be/fr/home.
[76] Les Soulèvements de la terre. *Premières secousses*. Paris : La Fabrique éditions, 2024.
[77] Cinq ans après la reconnaissance de l'habitat léger, il est bon de nuancer le tableau. Nous vous conseillons la lecture de cet article pour en comprendre les enjeux : https://rbdl.be/wp-content/uploads/2024/02/HL-premier-bilan-apres-5-ans.pdf (publié en 2023).
[78] LOISEL, Manon et RIO, Nicolas. *Pour en finir avec la démocratie participative*. Paris : Textuel, 2024.

à un logement décent, sont parfois criminalisées ou bien contrôlées. Des balises pour l'accès au logement commencent à voir le jour, mais ne sont certainement pas encore suffisantes pour garantir une réelle vie digne pour un grand nombre de personnes.

Pourtant, des pistes existent. Des réponses créatives, individuelles ou collectives, se dessinent : des formes de solidarité se mettent en place, des résistances émergent, des initiatives citoyennes s'organisent. À travers cette recherche, nous avons identifié **six leviers d'action** :

1. **Sortir le logement de la logique marchande**, en s'inspirant de modèles existants tels que le Community Land Trust, le Mietshäuser Syndikat ou encore la politique du logement social à Vienne[79]. Le logement est un droit fondamental, non une marchandise.
2. **Simplifier e maillage administratif et urbanistique**, aujourd'hui trop complexe et dissuasif pour les personnes les plus précaires, et souvent utilisé comme outil d'exclusion ou de blocage.
3. **Encourager une responsabilité partagée**, y compris du côté des propriétaires, en promouvant une éthique de la location : fixer des loyers justes, hors de la spéculation, comme le recommande le RBDH (loyers de référence -20 %). À l'instar du groupe BADALA[80], conscientiser les bailleurs et les bailleuses quant à la nécessité de louer leur bien au prix juste pour sortir intelligemment du système spéculatif.
4. **Soutenir l'organisation collective des personnes concernées**, en leur offrant un réel espace de parole et d'action, comme le font déjà par exemple le syndicat WUUN à Bruxelles et le syndicat LUNE à Namur. La démocratie participative doit permettre à chacune et chacun de peser dans les décisions qui impactent sa vie.
5. **Valoriser et protéger les formes de désobéissance civile** qui dénoncent les violations du droit au logement, en reconnaissant leur légitimité politique, sociale et juridique. Il est temps de soutenir celles et ceux qui prennent des risques pour faire vivre ce droit fondamental.
6. **Co-construire un guide de bonnes pratiques** entre associations, collectifs militants et institutions pour sortir des rapports de domination dans l'accompagnement et l'action. Il s'agit de renforcer les alliances, sans reproduire les hiérarchies de pouvoir. À cette fin, la création d'un cahier de bonnes pratiques serait pertinente pour instaurer une véritable alliance entre associations — rémunérées pour leur travail — et militant·es bénévoles, afin de préserver l'esprit du projet initial sans le dévoyer.

Enfin, nous rappelons que la Belgique, signataire de la Déclaration universelle des droits de l'Homme, garantit par l'article 23 de sa Constitution le droit à un logement décent. Pourtant, l'écart entre ce principe et la réalité vécue reste béant. Les politiques publiques sont perçues à la fois comme indispensables et profondément défaillantes. Dans ce contexte, une question cruciale reste en suspens : Comment créer un cadre légal réellement inclusif, qui garantisse à toutes et tous un accès équitable au logement — sans condition de statut, de relation ou de capital symbolique ?

Nous terminons avec les mots d'une intervenante :
« Il est essentiel de continuer à exposer les incohérences des normes et pratiques de l'autorité, notamment lorsque l'État lui-même ne respecte pas ses obligations légales. »

Cette étude n'est pas une fin. Elle ouvre un espace pour continuer à dénoncer, créer, expérimenter, et surtout, à s'organiser collectivement afin que le droit au logement devienne une réalité, et non un privilège.

[79] BLAISE, Gauquelin. Vienne, l'utopie réalisée du logement pour tous. *Le Monde* [en ligne]. 29 janvier 2019. [Consulté le 20 octobre 2025]. Disponible à l'adresse : https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/01/29/vienne-l-utopie-realisee-du-logement-pour-tous_5416087_4811534.html.

[80] Le groupe BADALA est un syndicat des propriétaires solidaires. C'est un rassemblement de militants bailleurs qui veulent faire partie de la solution, et non pas du problème. Pour plus d'informations : https://badala.be/.

GÉRARD Anne-Sophie et MARTOU Olivia, *Stratégies et luttes face à l'Autorité : pratiques d'habitat*, Bruxelles : Citoyenneté & Participation, Étude n°53, 2025, [en ligne :] http://www.cpcp.be/publications/e53-autorite-logement.

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !
Animation, conférence, table ronde… n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES
Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

CPCP ASBL – Avenue des Arts, 50\6 – 1000 Bruxelles | info@cpcp.be | www.cpcp.be
N° d'entreprise : 0409 117 690 | RPM Bruxelles | BE67 3101 6586 0487

© 2025 | CPCP ASBL • ER : Nadège Buquet – Avenue des Arts, 50\6 - 1000 Bruxelles