

**WUUNE, le syndicat d'habitant.es bruxellois.es**

**qui veut faire bouger les lignes !**



**RENCONTRE**



**ANALYSE - NOVEMBRE 2025**

*Quand se loger à Bruxelles devient intenable, des habitant.es décident de s'organiser collectivement pour faire entendre leur voix et bousculer les rapports de force qui penchent aujourd'hui, à l'avantage de celles et ceux qui exploitent des logements pour en tirer profit.*

*Rencontre stimulante avec Elsa et Arnaud, deux membres de Wuune, le syndicat bruxellois d'habitant.es, qui défend le droit à la ville et au logement pour tous.tes.*

### **Des sources d'inspiration venues d'ailleurs**

A l'origine de Wuune (habiter en bruxellois), des militant.es et des travailleurs.ses du réseau associatif logement qui butent sur la difficulté à mobiliser collectivement les locataires, nombreux.ses pourtant à occuper des logements chers, peu qualitatifs, non adaptés à leurs besoins ou qui galèrent à trouver. Des locataires qu'on n'entend pas assez alors qu'ils sont majoritaires en ville : 60% de la population bruxelloise contre 15% seulement de bailleurs.ereses.

**Arnaud** : *"On se disait : comment faire pour dépasser les écueils qu'on voit ? C'est-à-dire des associations qui font un travail formidable, qui accompagnent au jour le jour des personnes dans le mal logement, qui parfois se regroupent avec un petit groupe d'habitant.es, mais il y a un quand même un effet de masse qu'on n'arrive pas à atteindre. [...] Faire nombre, c'est important, ça ne fait pas tout, mais si on veut gagner des victoires importantes, c'est comme ça qu'il faut y aller."*

De l'étranger viendront plusieurs sources d'inspiration, d'autres manières de faire pour aller à la rencontre des habitant.es, les écouter et les encourager à faire collectif, notamment celles d'[ACORN](#) (Association of Community Organisations for Reform), un syndicat communautaire et de quartiers puissant, né aux Etats-Unis dans les années 70 (environ 175.000 membres en 2010 aux USA et 70.000 au Canada) et plus récemment de [Living Rent](#), le syndicat des locataires écossais qui privilégie, tous deux, le porte-à-porte comme mode de recrutement.

En 2023, une dizaine de membres de Wuune se forment au porte-à-porte avec Living Rent. L'occasion de mettre en œuvre, dans la foulée, une première campagne de recrutement et d'action dans un quartier de logement social à Schaerbeek :

**Arnaud** : *Au départ, on voulait cibler un quartier pour que ce soit plus évident en termes d'action et de victoire.*

*On visait un bailleur social parce qu'une membre de Wuune travaillait dans le quartier et qu'il y avait beaucoup de problèmes [...] moisissures, mauvaise isolation ... Et puis, parce qu'on s'était dit que ce serait plus rapide d'organiser des locataires qui partageaient le même propriétaires (le Foyer Schaerbeekois). On a démarré le porte-à-porte là-bas. Il y avait plus ou moins 500 logements et donc les 500 portes ont été faites en plusieurs semaines.*

*Après quoi, on a réuni une première assemblée avec des habitant.es du quartier. Et on est arrivé à lancer toutes les bases de ce qu'on appelle une "campagne" : c'est-à-dire, que d'une période d'écoute et de recrutement au travers du porte-à-porte, on a organisé plusieurs réunions avec les nouveaux membres, on a vu quels étaient les problèmes principaux, défini des demandes prioritaires, identifié une action et formé des membres à la négociation. On a fait tout ce trajet jusqu'à une remise de pétition."*

Wuune s'inspire du **"Community organizing"**, un modèle anglo-saxon qui appelle à développer des **contre-pouvoirs populaires**. Dans les quartiers, il s'agit d'encourager l'organisation de personnes qui participent, en général, assez peu à la vie politique (locale), de façon à basculer d'une position de faiblesse individuelle à une position de force collective. C'est une approche revendicatrice, plutôt familière dans les milieux militants mais qui l'est moins dans le secteur du logement bruxellois professionnalisé.

Wuune est membre d'ACORN international. Ce réseau soutient l'organisation des communautés locales sur une base syndicale. Il compte des affilié.es sur tous les continents, témoin d'une certaine convergence des luttes. Cette solidarité internationale est un atout précieux pour se développer.

## Un syndicat d'habitant.es ...

Derrière les habitant.es de Wuune, il y a des locataires mais aussi des propriétaires-occupant.es.

**Arnaud** : *"Ce qui nous rassemble, c'est le fait d'habiter, d'être dans la ville et de la vivre, versus ceux et celles – les bailleurs – qui en tirent une rente et s'enrichissent. Cette ligne de démarcation politique nous semble plus pertinente qu'une division stricte locataires/propriétaires [...] Il y a des solidarités qui peuvent être intéressantes à jouer."*

Au moment de la rencontre, le syndicat approchait les 100 membres, recrutés exclusivement grâce à l'énergie des bénévoles ces deux dernières années (Wuune est né en 2023) et ces derniers mois, dans le cadre de la campagne autour des « loyers trop chers » qui a porté ses fruits. Elle a été l'occasion de reprendre le porte-à-porte à l'échelle du quartier.

Pas facile de grandir quand les énergies vont et viennent et en même temps, vital pour éviter l'essoufflement, même des plus motivé.es.

Fort des nouvelles affiliations qui se font désormais plus nombreuses et régulières, Wuune espère pouvoir atteindre le cap des 300 membres à l'horizon 2026 et des 1.000 membres pour 2027. Un des premiers paliers a été franchi.

**Arnaud** : *"On s'était donné comme objectif sur la période octobre/décembre, d'avoir une quarantaine de recrutements, et on y est arrivé. Et de pouvoir en avoir une quarantaine, une cinquantaine dans les 2-3 mois, ce serait super. Il y a un effet de masse, c'est-à-dire que plus tu as de monde, plus tu vas monter dans le palier. Le démarrage, c'est très compliqué. Quand on était une quarantaine, c'était le premier palier à passer. Et à chaque fois, il faut passer des caps."*

## Autogéré...

Wuune, c'est de la **gouvernance partagée**. Les décisions stratégiques (nouvelles campagnes, gouvernance...) y sont prises collectivement lors des assemblées qui ont lieu une à deux fois par an. L'objectif, c'est surtout de faire en sorte que chaque personne puisse s'impliquer dans le syndicat, selon ses ressources personnelles, ses disponibilités et puisse y exercer progressivement des responsabilités. Il y a des groupes de travail (gouvernance, communication, campagne, accueil des nouveaux membres...) et de la place pour tout le monde. **La formation des membres est au cœur de la démarche.**

Le petit groupe de départ, qui a fait naître le syndicat et qui en est encore aujourd'hui une cheville ouvrière, s'étoffe et se diversifie. Le pouvoir et le savoir sont mutualisés, c'est en tout cas l'esprit du projet.

**Arnaud** : *“L'idée, c'est vraiment de pouvoir accompagner les membres à prendre des responsabilités assez vite. Notre automatisme, c'est trop souvent de « faire à la place de ... » Et les gens ne reviennent pas, on n'arrive pas à les intégrer [...] Je suis dans le noyau mais je n'ai pas envie d'y rester. Il faut que ça tourne, que des personnes soient là pour prendre la parole, qu'on puisse toutes et tous parler du syndicat.”*

**Elsa** : *“Dans le groupe de travail “campagne loyers trop chers” par exemple, il y a un binôme de coordination, mais c'est un roulement de 3 mois, pour pas que ce soit un groupe restreint de personnes qui accaparent tout le savoir, toutes les connaissances et qui cloisonnent un petit peu tout ça. Enfin, les individus sont très importants, mais si quelqu'un doit être absent quelques mois, ça continue à tourner. Et puis, ça permet de monter en compétences aussi.”*

Le plus souvent, le premier pas est franchi par un.e habitant.e en proie à des préoccupations personnelles autour de son logement ou de son quartier.

Il peut obtenir du soutien notamment lors des permanences mensuelles (une aide pour écrire un courrier, décortiquer un décompte de charges, rencontrer un proprio, tester son loyer ...), mais ses difficultés ne sont pas isolées. Elles sont la conséquence de choix politiques qui laissent tout pouvoir au marché au détriment du bien commun, et de l'exercice de droits fondamentaux. Pour changer les rapports de force, il faut **repolitiser les problématiques individuelles** et mener le combat collectivement.

**Arnaud** : *“Quand on rencontre une personne qui vient avec une demande, on lui dit ok, tu as un problème très concret, comment est-ce qu'on peut faire ? C'est quoi tes idées, qu'est-ce que tu demandes et comment est-ce qu'on peut t'accompagner là-dedans ? Et donc ça démarre parfois par l'écriture d'une lettre. On peut l'aider à écrire, à voir comment formuler les choses pour que ce soit le plus percutant possible et utiliser la force du logo du syndicat, mais on est en train de monter un syndicat de masse, on a besoin d'être nombreux et nombreuses pour pouvoir avoir des victoires. On essaie tout de suite d'amener les personnes dans une logique d'horizon politique.”*

Les **permanences mensuelles** sont pensées comme **des lieux d'entraide et d'organisation** entre locataires, entre habitant.es. Et pour les faire connaître auprès des futur.es affilié.es, il n'y a pas seulement le porte-à-porte mais aussi le bouche-à-oreille.

**Elsa** : *“Avec l'objectif de se rassembler entre locataires ou personnes qui ont des problèmes, afin qu'elles puissent, sans forcément que cela passe par des membres 'actifs', partager leurs expériences. Mais on encourage aussi les personnes qui veulent s'engager, à rejoindre le syndicat, pas forcément parce qu'elles ont un problème aujourd'hui, mais juste pour se syndiquer. On les encourage à venir en permanence, pour voir et se former. Lorsque l'on est confronté.e à un cas, on apprend par l'expérience ce qu'il est possible de faire...”*

## Et indépendant

On l'a évoqué plus haut, pour être membre du syndicat, la première condition est de ne pas être bailleur. La seconde, de payer une cotisation, de minimum un euro par mois. Cela est essentiel pour garantir l'**indépendance financière et politique** de la structure à l'égard des pouvoirs publics. Pouvoir penser et agir en dehors de tout cadre institutionnel mais pas seulement.

**Arnaud** : "L'argent, c'est important parce que ça fait vivre le syndicat, mais c'est symbolique aussi, se dire qu'il y a une partie de mon salaire, de mes revenus, de ce que je gagne, de ce que j'ai, que je mets dans ce syndicat et donc il y a une notion d'appartenance qui est assez forte."

Davantage de cotisations, c'est aussi, à terme, l'opportunité d'engager du personnel salarié pour assurer la continuité des actions dans le temps. Wuune a pu compter sur la solidarité du réseau ACORN pour recruter un 2/5 temps et ce pour quelques mois, mais pour engager sur fonds propres et assurer stabilité et pérennité à ce poste, même pour un 2/5 temps, il faudra dépasser le cap des 100 membres et arriver à 300 membres.

Il faut grandir, mais pour grandir, il faut pouvoir **engranger des victoires**, mêmes des « petites », pour convaincre et encourager de nouvelles adhésions.

## La campagne loyers trop chers

Le lancement de la commission paritaire locative (CPL) a été l'occasion, pour Wuune, de relancer une campagne de porte-à-porte autour des loyers abusifs : informer de l'existence du dispositif, inviter les locataires à tester leur loyer et les accompagner à la CPL, le cas échéant, pour tenter une conciliation sur le loyer, s'il est reconnu abusif.

**Elsa** : "Notre stratégie, c'était vraiment de se saisir du dispositif pour le tester, tout en n'envoyant pas des personnes qui risqueraient trop en y allant, parce que les protections ne sont pas énormes."

Etre en conflit avec son bailleur peut être dangereux pour les réparations ou le renouvellement du bail. Beaucoup de bailleurs nous disent « si tu n'es pas content, tu peux partir », ou même font des menaces. Donc on a vraiment lancé la stratégie là-dessus, fait des flyers qui parlent de la possibilité de tester son loyer, en invitant les locataires à venir en permanence pour étudier les stratégies possibles. On avait stratégiquement décidé de s'investir dans un quartier à Molenbeek, un peu avant l'été et ça s'est vraiment intensifié avec l'arrivée d'une salariée qui a fait beaucoup de porte-à-porte. Il y a aussi pas mal de porte-à-porte dans le centre-ville parce qu'on a un local où on fait des permanences.

On a accompagné six cas jusqu'à une audience devant la CPL, mais on a accompagné plus de personnes sur ce sujet. Dans certains cas, on est dans la phase de négociation par mail avec les propriétaires, avec l'idée que ce serait bien de trouver une solution sans devoir aller jusqu'à la CPL".

Pour rappel, à Bruxelles, il est interdit de proposer des loyers abusifs (depuis mai 2025), soit des loyers supérieurs de 20% aux loyers de référence, sauf éléments de confort qui pourraient justifier du dépassement. Le ou la locataire qui estime son loyer abusif (en référence à la grille des loyers) peut demander un avis sur la justesse de son loyer à la commission paritaire locative (CPL), composée de représentants des bailleurs et des locataires. La CPL est un organe extrajudiciaire. La demande d'avis est gratuite. L'action en révision de loyer auprès de la justice de paix est également inscrite dans l'ordonnance "loyers abusifs".

L'avis de la CPL est non contraignant pour les parties mais peut cependant mener à une conciliation et à la révision à l'amiable du loyer. La commission a rendu son premier avis en novembre 2024. L'ordonnance a connu des péripéties, elle était déjà partiellement adoptée en 2021, ce qui explique que la CPL a commencé à recevoir les premières demandes avant mai 2025. Depuis, elle a rendu 45 avis (octobre 2025).

L'outil CPL est inédit. On en parle depuis plus de 20 ans, peut-être pas sous la forme actuelle - son caractère non contraignant questionne notamment - et il y a des réserves sur le fait que la démarche n'est pas sans risques pour les locataires qui osent contester leur loyer. Il serait dommage de ne pas s'en emparer cependant.

Au moment de la rencontre avec Wuune, la CPL n'avait encore rendu aucun avis sur les situations évoquées.

Des avis positifs, ainsi que des conciliations à l'avantage du locataire pourraient constituer ces petites victoires dont Wuune a besoin pour se faire connaître et se développer.

Les premiers retours d'expérience de Wuune à la CPL questionnent déjà pourtant : flou autour des éléments de confort convoqués pour justifier très souvent des dépassements de loyers (critères peu objectifs), difficile prise en compte des colocations qui permettent d'augmenter la rentabilité de façon excessive, nécessité d'un consensus entre les représentants de la commission pour statuer - dans le cas contraire, le loyer est considéré comme non abusif, ce qui semble partial - délais d'attente importants entre l'audience et la délivrance des avis, avis qui par ailleurs, sont très peu motivés...

Dans les mois à venir, mener campagne pour une amélioration du dispositif pourrait aussi faire partie du combat de Wuune contre les loyers chers.

Notons que **le syndicat défend une baisse généralisée des loyers à Bruxelles**, que le cadre actuel ne permettra jamais d'atteindre. Pour mener ce combat et imposer cet agenda-là, étoffer les rangs sera plus qu'utile.

## Les petits ruisseaux font les grandes rivières

**Arnaud** : *"L'approche de Wuune, ce sont des victoires concrètes, pragmatiques et un horizon davantage radical d'encadrement strict des loyers, mais on s'empare de ce qui existe. C'est pour ça qu'on a dit : on va aller à la CPL, mais avec comme volonté de pouvoir faire avancer les choses, pas de s'encroûter dans quelque chose qui, finalement, ne fait pas avancer et ne change pas le cadre.*

*Dans le militantisme, on a des horizons très hauts, mais on n'est pas toujours suffisamment nombreux pour les porter. Il y a une réflexion stratégique, pragmatique à avoir : qu'est-ce qu'on peut gagner aujourd'hui ? Et qu'est-ce qu'on pourra gagner quand on sera 200, 2000, 4000, 5000 ?"*

Depuis Wuune, deux autres syndicats d'habitant.es ont vu le jour du côté wallon ; Carolocataires ensemble à Charleroi en 2024 et tout récemment, LUNe à Namur, les locataires uni.es namurois.es. D'autres projets sont en gestation.

Le mouvement est en marche. Un mouvement militant et citoyen que le RBDH salue et soutient et qui vient s'inscrire aux côtés du secteur associatif bruxellois qui, lui aussi, poursuit la bataille pour le droit au logement de toutes et tous.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement.

