

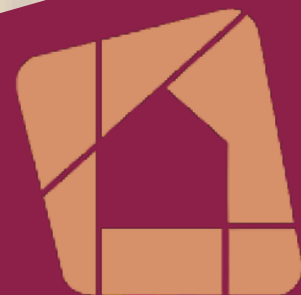
Répondre la participation et représentation des locataires sociaux-aes :

*Diagnostic de terrain, délibérations collectives,
perspectives de transformation
et pistes d'action*

22.09.2026

**Lena Rose SWARTZENTRUBER, MSc
& Dr. Nele AERNOUTS**

*Résultat de l'étude
d'actualisation du
dispositif
« Conseil Consultatif des
Locataires »
réalisée à la demande de
la SLRB*



COSMOPOLIS CENTRE FOR
URBAN
RESEARCH



Partie 1: Méthodologie, Chronologie, Résultats, Points de convergence



Les 4 étapes de l'étude



01: 01.2025 - 06.2025 enquête de terrain

des **focus group** faits avec les membres des 8 CoCoLos et des **ethnographies institutionnelles** effectués au sein différents services des 16 SISP

02: 06.2025 - 09.2025 analyse & cas d'étude à l'international

analyse qualitative des données, recherche et **entretiens** avec des acteurs d'autres systèmes de démocratie locative en **Wallonie**, **aux Pays-Bas et au Danemark**

03: 10.2025 - 12.2025 workshops de co-création participatifs

animation de 2 **workshops** réunissant l'ensemble des acteurs, afin de **réfléchir collectivement aux leviers** clés pour actualiser le dispositif **et explorer des modèles participatifs alternatifs** aux CoCoLo

04: 01.2026 - 06.2026 synthèse des différentes étapes et rédaction du rapport final

Les résultats des différentes étapes de l'étude ont été **synthétisés** afin de formuler des **propositions pour actualiser le dispositif**, en cohérence avec l'action sociétale existante



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats en faveur d'une **démocratie plus directe et plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à **l'accompagnement**

04

Favoriser d'autres lieux d'intervention et de dialogue **SISP-CoCoLo** que le CA



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

L'intérêt d'un fonctionnement plus local :

- Faisabilité pratique, à l'échelle des capacités de mise en réseau et de mobilisation des locataires-représentant-es
- Recentrage sur l'expertise vécue et quotidienne
- Valorisation des revendications et perspectives locales

Quelques points d'attention :

- risque d'engendrer d'importants écarts de représentation entre les différents quartiers.
- risque de réduire leur véritable influence sur l'orientation stratégique de leur SISP.



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats en faveur d'**une démocratie plus directe et plus flexible**

Pourquoi repenser les élections ?

- **Un dispositif lourd** : coûteux, énergivore et peu mobilisateur
- **Une logique trop individuelle** : des candidatures isolées favorisent peu la constitution d'un collectif cohérent
- **Un quorum excluant** : faute de participation suffisante, des initiatives de locataires peuvent être empêchées
- **Un risque de rupture** : des projets peuvent être interrompus malgré les ressources et savoirs accumulés au fil du temps

Comment faire autrement ?

- **Maintenir un temps de vote et de délégation, mais dans** le cadre d'une assemblée générale ou d'un **espace de discussion ouvert**
- Favoriser **l'intégration des initiatives et dynamiques autonomes et émergentes dans les instances de dialogue et de consultation**, de manière plus ouverte et flexible



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats en faveur d'**une démocratie plus directe et plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à **l'accompagnement**

Des visions divergentes (entre les SISP et les locataires) pour un accompagnement plus poussé

- Les SISP mettent davantage en avant **un rôle de médiation** et de "traduction," visant à faciliter la communication et la compréhension mutuelle entre les locataires et la SISP
- Mais les locataires expriment un **besoin de soutien administratif et logistique**, notamment pour la gestion du budget, la compréhension des documents techniques et la diffusion des communications auprès d'un large public.
- Pour l'ensemble des acteurs, il faut renforcer les ressources dédiés à l'accompagnement



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats en faveur d'**une démocratie plus directe et plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à **l'accompagnement**

04

Favoriser d'autres lieux d'intervention et de dialogue SISP-CoCoLo que le CA

- Le CA représente avant tout **un lieu de transparence et de validation, plutôt qu'un espace de débat ouvert ou de co-création.**
- Le CA **n'est pas nécessairement adapté pour discuter des enjeux de gestion locale**, des problèmes propres à un quartier ou à un bâtiment.
- **Les problématiques** que les locataires souhaitent souvent aborder **relèvent d'autres services publics et niveaux de pouvoir** : propreté, transports, aménagement urbain, sécurité locale, l'investissement régional dans les logement social, etc.



Les principales pistes d'actualisation identifiées

01

Un dispositif plus **local**

02

Suppression des élections et des mandats en faveur d'une **démocratie plus directe et plus flexible**

03

Plus de ressources dédiées à **l'accompagnement**

04

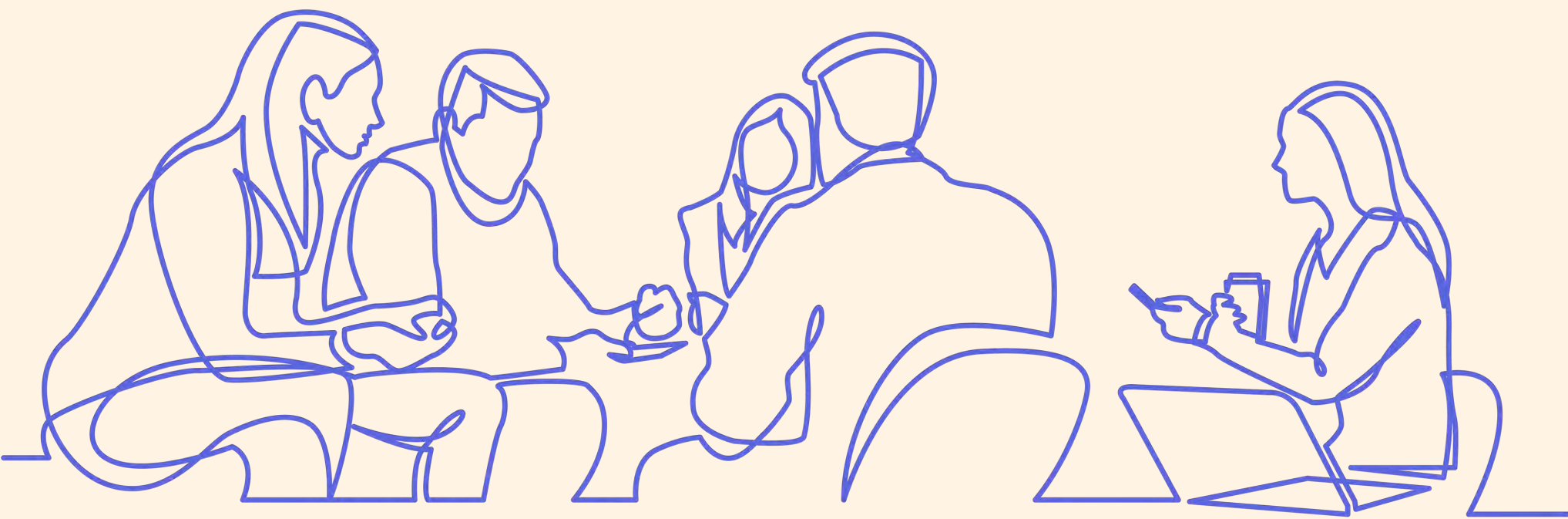
Favoriser d'autres lieux d'intervention et de dialogue SISP-CoCoLo que le CA

- Néanmoins, le CA constitue **un lieu clé pour que la voix des locataires pèse réellement** sur les orientations stratégiques de leur SISP. Il s'agit du seul espace où ils et elles peuvent directement prendre part à des décisions qui seront ensuite effectivement mises en œuvre. Il est donc **primordial de préserver cette capacité d'implication des locataires dans les décisions stratégiques.**

A photograph of a community meeting or workshop. In the foreground, a woman with blonde hair wearing a green sweater and patterned pants stands on the left. In the background, a man in a black and white checkered vest is talking to a woman in a blue jacket and scarf. Another person in a grey hoodie stands between them. They are in a room with tables, chairs, and a large window. A title is overlaid in the center.

Échange et questions (1)

Partie 2: perspectives de transformation & pistes d'action



**FORUM DE DISCUSSION RÉGULIÈRE ENTRE
LA SISP ET SES LOCATAIRES
(AG de la SISP)**

**Logique organisationnelle
locale 1:**

**Assemblées générales
locales annuelles,
groupes de travail
& comités porteurs**

OU

**Logique organisationnelle
locale 2:**

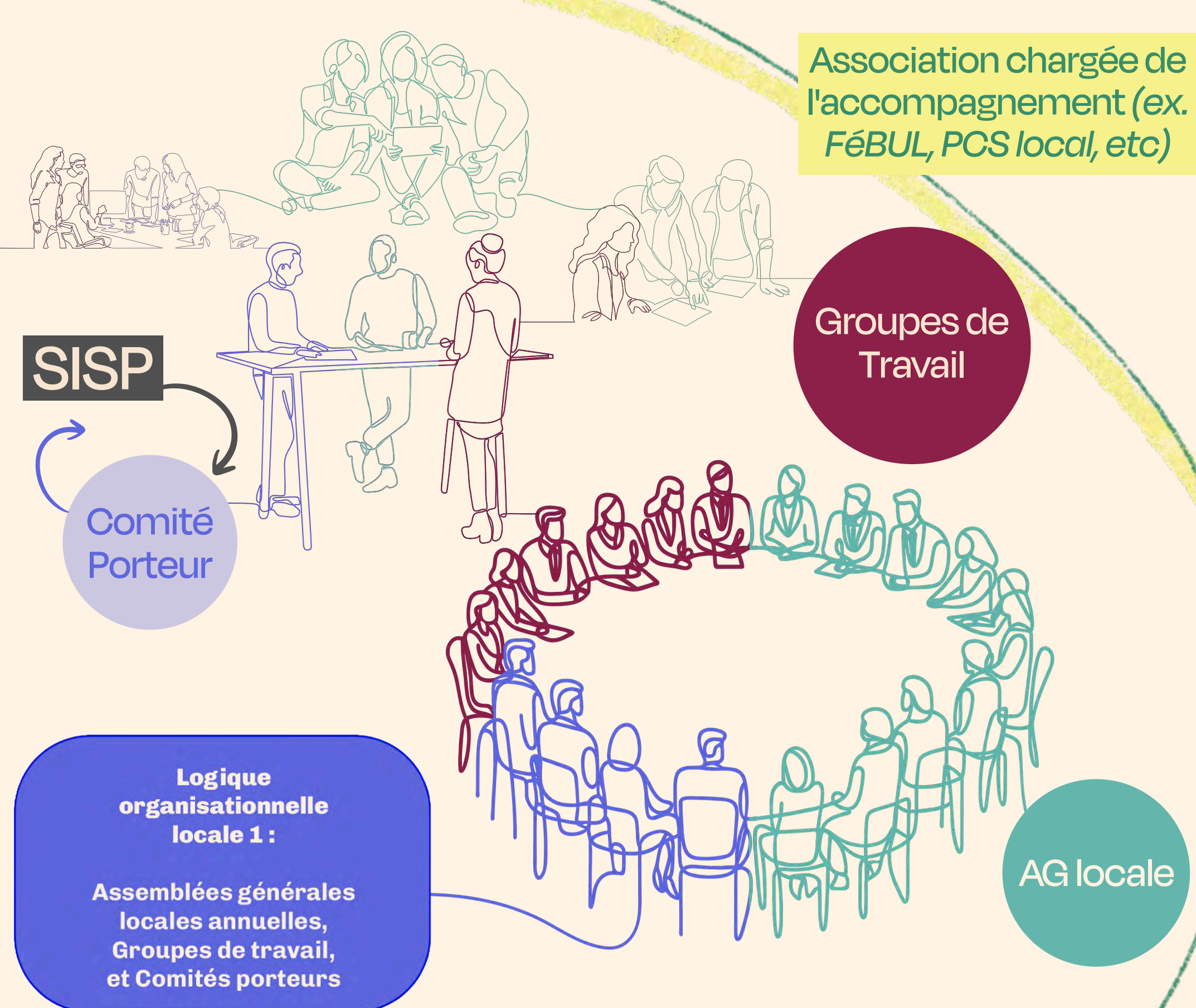
**Territoires de
participation & collectifs
autonomes de locataires**

**2
potentielles
logiques
organisation-
nelles locales**

SYSTÈME D'ENQUÊTE ET DE PÉTITION

**Le socle
commun
minimum,
au niveau
des SISP**

Potentielles logiques organisationnelles locales 1



Une assemblée générale locale annuelle, animée par l'association chargée de l'accompagnement.

Un périmètre local défini de manière souple : un territoire spécifique, contigu et cohérent (même commune, typologie de bâtiments similaire, tissu associatif commun, etc.), allant du site au quartier

Un espace avant tout consacré à **l'échange et à la co-construction entre locataires** : identification des problématiques communes, émergence d'idées et définition de projets locaux. La SISP y joue un rôle secondaire

La traduction de ces problématiques et projets en **groupes de travail (GT)**, constitués par un vote à main levée et chargés de missions spécifiques pour une durée d'un an.

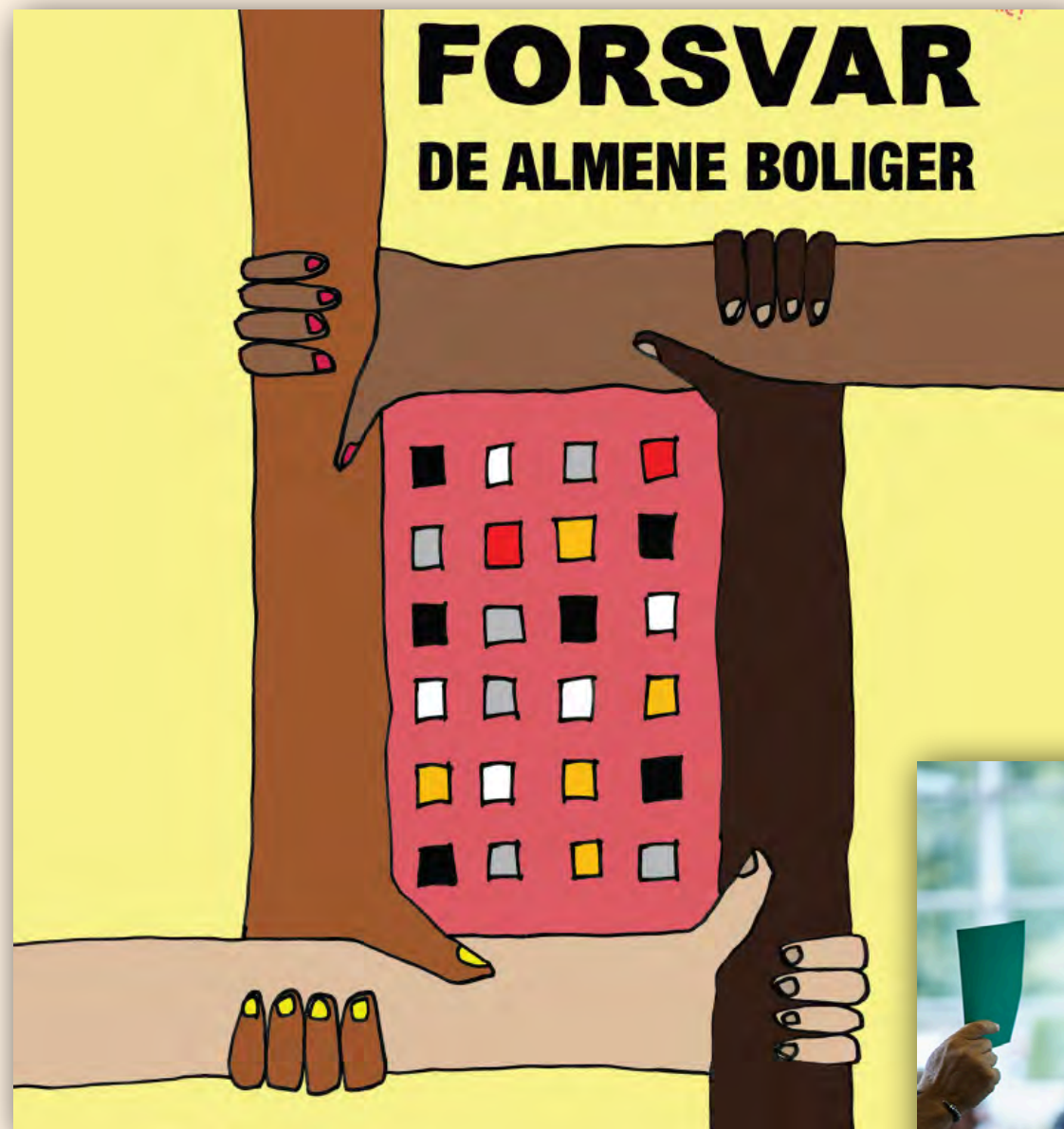
Une coordination assurée par un **comité porteur (CP)**, composé d'un-e représentant-e de chaque GT. Le CP sert également de **point de contact entre les locataires et la SISP**, avec des locataires référent-es

Un petit budget fixe de fonctionnement pour les GT (*géré par l'association qui les accompagne*), attribué au site ou au quartier en fonction du nombre de ménages représentés

Budgétisation participative

EXEMPLES

Modèle danois de démocratie locale : chaque site a une AG qui dispose d'un pouvoir de décision sur ses finances



Logique organisationnelle locale 1 :

Assemblées générales locales annuelles, Groupes de travail, et Comités porteurs

Les Comités de Gestion Locaux (CoGeLo) de Comensia

Potentielles logiques organisationnelles locales 2

Définition d'un **territoire de participation, déterminé à partir d'une analyse de cohérence territoriale** (proximité, logements situés dans une même commune, typologie de bâti similaire, accès à un même tissu social et associatif, etc.), et pouvant parfois regrouper plusieurs SISP.

Un budget annuel dédié à la participation est fixé pour chaque territoire, en fonction du nombre de ménages qui y habitent, ainsi que des difficultés locales et des éventuels manquements dans l'offre sociétale locale.

Une association chargée de l'accompagnement gère et répartit ce budget et coordonne un appel à projets annuel.

Des collectifs de locataires autonomes peuvent se constituer indépendamment, à n'importe quel moment de l'année. Ils peuvent bénéficier d'un soutien de la part de l'association et répondre aux appels à projets afin d'obtenir un budget destiné à soutenir leurs activités.

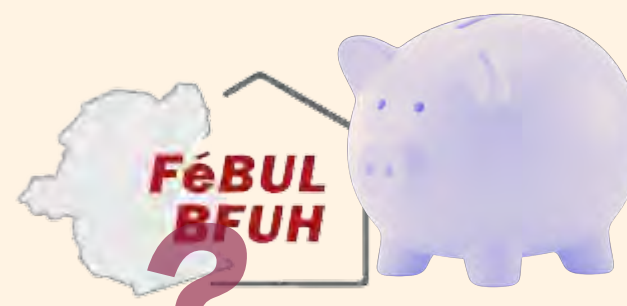
Un territoire de participation



12 min de marche

typologie similaire

sur la même commune



Un accompagnement et gestion budgétaire associatif



les collectifs et projets autonomes des locataires



Logique organisationnelle locale 2 :

Territoires de participation & Collectifs autonomes de locataires



Modèle d'organisation
syndicale

**Modèle néerlandais de démocratie
locative** : des organisations des
locataires (ASBL avec ++ des droits)
et des comités des d'habitant-es
(géométrie variable, exigences
minimales)

EXEMPLES

Logique
organisationnelle
locale 2 :

Territoires de participa-
tion &
Collectifs autonomes de
locataires

Au Foyer Laekenois: Groupe d'action
logement, soutenu par le PCS
Léopold



Thématique	AGs locaux	Territoires de participation	DANS LES DEUX SCÉNARIO
Budget	Fonctionnement budgétaire proche d'un budget participatif .	Fonctionnement budgétaire proche d'un appel à projets .	Distribution du budget territorialisée et plus adaptée à la population et besoins présents sur ce territoire.
Légitimité	Un équilibre de la représentation des sites est assuré dans les grandes décisions.	Une légitimité fondée sur l'engagement dans un dispositif plus ouvert à la participation, sans représentativité structurellement assurée.	Visé à accueillir une volonté de participation existante ou émergente , en s'appuyant sur d'autres initiatives d'action sociale/sociétale pour insuffler une dynamisme
Flexibilité	Laisse une autonomie au sein des GT, tout en suivant un rythme et un cadre très structurés .	Très flexible et adaptable, mais s'appuie fortement sur la direction de l'association chargée de l'accompagnement	Globalement, moins de procédures et de travail administratif pour les locataires qui participent .
Ancrage local	Ancré localement, tout en gardant une division par SISP .	Ancré localement, mettant ensemble des groupes de locataires de plusieurs SISP présentes sur un même territoire .	L'AG / plénière annuelle de la SISP permet de garder un espace sur les questions qui touchent l'ensemble du patrimoine de la SISP, mais cette échelle est peu présente dans le fonctionnement quotidien.
Dialogue SISP-Locataires	Des interlocuteurs plus facilement identifiables, avec un fonctionnement plus proche des CoCoLo pour les demandes d'avis .	Des interlocuteur·rice·s plus nombreux·ses et moins formels, un cadre plus souple pour le dialgoue mais avec un besoin de protection structurelle .	Des AG annuelles donnent une opportunité de dialogue direct régulière. Pour les SISP non coopératives, la possibilité d'une représentation au CA est gardée, mais pas un prérequis pour les autres aspects du dispositif.

FORUM DE DISCUSSION RÉGULIÈRE ENTRE LA SISP ET SES LOCATAIRES (AG de la SISP)

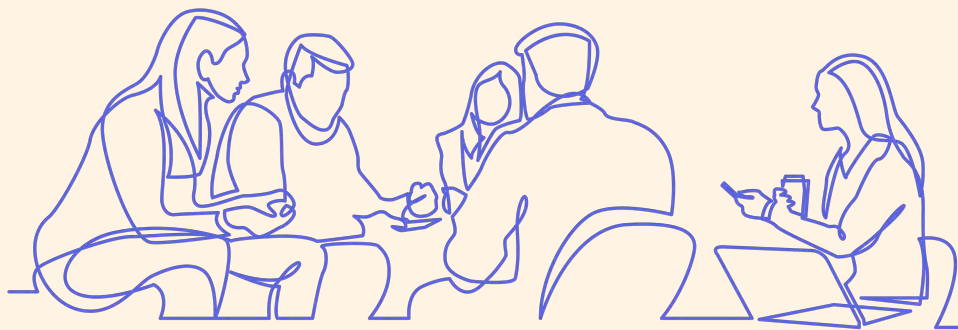
- Organisation d'une assemblée générale ou d'une réunion plénière annuelle dans chaque SISP (*déjà une obligation pour les SISP sans CoCoLo et pour les SISP coopératives*)
- Afin de discuter de la **stratégie annuelle, des chantiers importants, et des problématiques communes à plusieurs sites** et quartiers
- Un format ouvert à l'ensemble des locataires, avec une implication des groupes locaux engagés dans sa préparation
- Une organisation et une **facilitation assurées par un tiers** associatif (*p. ex. la FÉBUL*).
- Des mécanismes (**vote à main levée**) permettant de **remplacer l'émission d'avis et les élections pour la désignation des délégué-es au CA**
- **À éviter : un dédoublement** des assemblées générales et des dispositifs de délégation **dans les SISP coopératives**

Le socle commun minimum, au niveau des SISP

- **Bidirectionnelle** : les SISP peuvent solliciter un avis des locataires pour les actions nécessitant une consultation obligatoire (enquête), tandis que les locataires peuvent interpeller la SISP, notamment par le biais d'une pétition
- **Flexibilité temporelle** : permet de répondre à des situations imprévues ou urgentes, ainsi qu'à des actions et initiatives spontanées ou insuffisamment traitées lors d'une plénière
- **Accessibilité** : ouvre la participation aux locataires qui ne peuvent pas accéder facilement aux moments et initiatives formalisés de participation
- **Enjeux locaux** : permet de traiter les problématiques locales et de renforcer la position des groupes locaux en leur accordant un droit d'interpellation, appuyé par la démonstration d'un consensus et d'un soutien plus large
- Lorsque certains modèles accordent à une association un pouvoir discrétionnaire important sur le budget, le déroulement des délibérations, etc., un droit d'interpellation direct permet, **si nécessaire, de contourner cette influence associative et de garantir une voie de dialogue directe avec la SISP**

SYSTÈME D'ENQUÊTE ET DE PÉTITION

Pistes d'action



01: *Projets pilotes*

- Expérimenter, en testant les différents modèles avant la réforme, via des projets pilotes dans des contextes locaux variés
- Exemples: mise en place des systèmes d'enquête / pétition, lancement des quelques AG locaux dans des contextes variés, budget participatif géré par un partenaire associatif, etc.
- Évaluer les modalités les plus adaptées et ajuster le modèle sur base des enseignements de terrain

02: *Co-développement d'outils et de pratiques transitionnels*

- Au cours des projets pilotes et leur évaluation, favoriser une implication des CoCoLo et autres groupes des locataires existants
- Créer ensemble des outils accessibles pour soutenir le lancement des projets et implication des locataires

03: *Analyse juridique et financière en vue d'une réforme du dispositif*

- Une analyse juridique et harmoniser le dispositif avec le Code Bruxellois du Logement et les règlements existants.
- Alléger le cadre légal : inscrire les principes fondamentaux et laisser les modalités pratiques à des processus plus souples
- Clarifier et harmoniser les budgets dédiés à la participation et à l'action sociétale.

04: *Campagne de communication et mobilisation post-réforme*

- Déployer une campagne de communication et de mobilisation auprès des locataires. Privilégier la communication de proximité : rencontres, moments conviviaux, porte-à-porte, etc.
- Accompagner les CoCoLo et groupes de locataires existants dans la transition vers un nouveau fonctionnement
- Mettre en place des points de contact et outils de facilitation pour soutenir les initiatives et les AG.



Échange et questions (2)