

— J'Y SUIS,
J'Y RESTE !

un outil pour lutter
contre la gentrification

GUIDE THÉORIQUE



Réalisation		Cultures&Santé	
en partenariat avec			
la Maison de Quartier Bonnevie	le Centre de Rénovation Urbaine	le BRAL	Inter- Environnement Bruxelles (IEB)
Éditeur responsable : Denis Mannaerts			
Éducation permanente 2024		D/2024/4825/9	
Cet outil peut être téléchargé sur notre site :		www.cultures-sante.be	
L'outil peut être commandé gratuitement auprès de notre centre de documentation :			
cdoc@cultures-sante.be		+32 (0)2 558 88 10	
Avec le soutien de		 FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES	

— TABLE DES MATIÈRES

Présentation du guide	4
La gentrification, qu'est-ce que c'est ?	5
Comment la gentrification prend forme ?	6
Key West/A'Rive, un exemple de grande tour de Luxe	
Démolition des logements sociaux	9
Développement du tourisme	9
Changement de commerces	10
Nouveaux habitant·es versus ancien·nes habitant·es	10
Et les pouvoirs publics dans tout ça ?	11
Région, Commune et sociétés privées	11
Des actions et des discours	12
Contrats de quartier	
Mixité sociale	

Où se passe la gentrification ?	14
Regards sur les quartiers populaires	14
Les habitant-es des quartiers populaires	
Les quartiers populaires	
Usages populaires de l'espace public par les habitant-es	
Contrôle des déplacements des habitant-es et relation avec la police	
Insécurité	
Loyers prohibitifs	
Discriminations	
Marchands de sommeil	
Insalubrité et surpeuplement	
Commerces et associations	20
Économie locale	
Réseau associatif	
Gestion publique du quartier	21
Nids de poule et déchets	
Face à la gentrification, les habitant-es s'organisent	22
Des actions ponctuelles et variées	24
Manifestation	
Pétition	
Enquête publique	
Interpellation communale	
Attaque en justice	
Marches du vide	
Perturbation d'un événement immobilier	
Sabotage	
Occupation	
Des actions plus permanentes	27
Les comités de quartier	
Les unions et syndicats de locataires	
Le Front anti-expulsion	
Les journaux et les réseaux sociaux	
Contre la gentrification, les pouvoirs publics doivent agir	29
L'encadrement des loyers : une priorité politique	31
Bibliographie	33

— PRÉSENTATION DU GUIDE

Ce guide théorique apporte des clés pour comprendre la transformation des quartiers populaires par des mécanismes dits de gentrification. Cette gentrification a pour effet concret une augmentation des prix des loyers et des biens immobiliers qui, sur le long terme, chasse les populations à faibles revenus car elles n'ont plus les moyens de vivre dans leurs quartier. De plus, la gentrification mène aussi à des changements dans les commerces, les services ou l'atmosphère des quartiers populaires, jusqu'à priver les populations qui y vivent de points de repères ou de ressources essentielles à la vie quotidienne. C'est toute une partie de la population des grandes villes, à commencer par les personnes les plus précaires, qui subissent ces transformations et augmentations des loyers. Il est donc important de mettre en lumière les rouages de la gentrification pour, in fine, se demander si c'est ce type de ville que nous souhaitons construire.

Pour les besoins de l'outil et afin de rendre la thématique la plus accessible possible, vous ne trouverez pas, dans ce présent guide, un exposé exhaustif ou universitaire de la gentrification. Nous avons décidé de choisir les exemples les plus parlants et les éléments théoriques qui font le plus écho à des réalités perceptibles. L'objectif est donc de rendre accessible ce mécanisme complexe pour que tout le monde puisse s'en emparer.

Ce guide est divisé en plusieurs parties qui contextualisent les cartes du jeu. Il se veut être un complément du guide des cartes en donnant une vue plus globale du sujet. Il débute par une partie sur la gentrification puis se concentre ensuite sur les quartiers populaires et les actions menées par les habitant-es. Une dernière partie propose une série de recommandations, à l'attention des pouvoirs publics, pour limiter la hausse des loyers et permettre aux habitant-es de continuer d'habiter dans leur quartier.

— LA GENTRIFICATION, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le mot « gentrification », issu du monde universitaire, découle du mot « gentry » utilisé dans les années 60 au Royaume-Uni pour désigner une classe sociale favorisée. Gentrification est un terme qui sert à décrire des changements de populations dans un quartier ouvrier. Le mot gentrification est utilisé aujourd'hui beaucoup plus largement et n'est plus réservé au monde universitaire.

Il met le doigt sur la même dynamique urbaine : le remplacement, dans un quartier populaire, des populations défavorisées par des personnes plus riches. Cela va s'accompagner de nouveaux commerces ou de nouvelles activités liées aux manières de vivre des nouvelles populations. Il y a donc ce double mouvement : d'une part des habitant-es sont dépossédé-es de leur lieu de vie et d'autre part d'autres habitant-es arrivent et s'approprient le quartier¹.

La gentrification est un processus lent qui, souvent, ne se voit pas tout de suite.

La gentrification est plus intense dans les métropoles mais peut aussi toucher des plus petites villes, comme des communes touristiques, par exemple. Pour les habitant-es, la gentrification d'un quartier implique l'augmentation des prix dans le quartier, celle des loyers mais aussi celle des produits vendus dans les magasins du quartier (nourriture, café, etc.). Au fur et à mesure, les habitant-es les plus modestes n'ont plus assez d'argent pour vivre dans leur quartier, les petits boulots se font plus rares et les solidarités communautaires s'effacent.

La gentrification est souvent cachée derrière tout un vocabulaire à connotation positive. Ce vocabulaire, utilisé par les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers, permet de justifier les transformations dans le quartier et de rendre la gentrification dans les quartiers populaires désirable. Revitalisation, redynamisation, renouveau, mixité sociale sont autant de termes utilisés pour défendre l'intérêt de projets urbanistiques dans des quartiers populaires. Parler de revitalisation d'un quartier sous-entend que le quartier serait mort et qu'il faudrait lui redonner vie. De même, parler de redynamisation, c'est sous-entendre que le quartier serait à l'arrêt et que les transformations à venir sont donc nécessairement bonnes – mais bonnes pour qui ? Tous ces mots amènent à imaginer les quartiers populaires comme des territoires à conquérir, des déserts miséreux à sauver, où les habitant-es seraient responsables de cet état.

Mais comment la gentrification est-elle rendue possible ? Qui la permet ? Quels éléments doivent être réunis pour que la dynamique se mette en place ? Existe-t-il des leviers à activer pour la freiner ? Comment améliorer le quotidien dans les quartiers populaires sans gentrifier ?

¹ Mathieu Van Crielingen, *Contre la gentrification*, Paris : La Dispute, 2020.

— COMMENT LA GENTRIFICATION PREND FORME ?

La gentrification n'est pas un phénomène naturel au sens où les quartiers ne changent pas tout seuls. Les transformations sont le fait de différents acteurs publics et privés. Ainsi, les cartes « Grand projet » du jeu montrent concrètement des projets qui vont rendre progressivement un quartier populaire plus rentable et donc plus attractif pour les investisseurs. La gentrification ne se fait pas en un seul projet, mais c'est l'accumulation de plusieurs projets, sur un temps long qui va, petit à petit, faire augmenter la valeur financière d'un quartier. L'augmentation des prix peut être très lente pendant des années puis s'accélérer. Le schéma n'est jamais le même, il varie selon les villes et les quartiers.

Pour gentrifier un quartier populaire, différentes transformations sont à l'œuvre. Elles opèrent à travers plusieurs dimensions : matérielle, réglementaire et symbolique². Dans un quartier concerné par la gentrification, on retrouve ces trois dimensions. Nous avons essayé de classer les cartes « Grand projet » selon ces trois dimensions même si en réalité, les projets les cumulent souvent.

La dimension matérielle très concrètement, il faut construire pour pouvoir transformer le quartier. Pour cela, il faut des espaces vides ou des bâtiments à démolir pour que de nouvelles constructions puissent prendre place. Ces nouveaux projets sont financés par des sociétés privées qui veulent investir (voir : les cartes « Grande tour de luxe », « Nouveau centre commercial », « Vente de Terrain Public », etc.).

La dimension réglementaire pour que des grands projets immobiliers arrivent, des modifications légales doivent être mises en place, elles sont issues de décisions politiques (voir : les cartes « Air BnB » et « Plan de rénovation énergétique »).

La dimension symbolique chaque quartier a une image, si les promoteurs et les communes veulent attirer de nouvelles populations, il faut que l'image du quartier corresponde aux codes des nouveaux ou nouvelles habitantes plus aisées (voir : les cartes « Changer l'image du quartier », « Ouverture d'un café branché », « Musée d'art contemporain »).

À Bruxelles, le plan Canal est un parfait exemple de politique publique mettant en place des conditions favorables à la gentrification. **Matériellement**, le plan donne un signal positif aux promoteurs qui veulent investir dans des projets de logements, comme avec l'immense site peu construit de « Tour & Taxis ». **Réglementairement**, la Région et la Commune de Bruxelles ont adopté des plans pour autoriser la construction de tours de logements de luxe comme « Up-Site »³. **Symboliquement**, un musée d'art contemporain est en cours de construction sur un site industriel juste à côté et transforme l'image du quartier.⁴

² Interview de Mathieu Van Crieelingen par Cultures&Santé, 16 avril 2024.

³ Claire Scohier, *Naissance d'Up Site : tutoyer les nuages en tuant un quartier populaire*, in : IEB, 2024.

⁴ Martin Rosenfeld, *De Citroën à Kanal*, in : IEB, 2024.



* Key West

Key West/A'Rive, un exemple de grande tour de Luxe

À Bruxelles, le projet Key West prend place le long du canal dans les quartiers populaires d'Anderlecht. Un promoteur immobilier veut construire une tour de 24 étages (82 m de haut) avec 524 logements. Aucun des appartements ne sera dédié au logement social alors que ce quartier d'Anderlecht est un des plus pauvres de la Région bruxelloise. Les prix des logements vont attirer des personnes plus riches que les habitant-es du quartier et progressivement cela risque de faire monter les prix dans tout le quartier. Les autres aménagements prévus avec la tour montrent bien que le projet n'est pas pensé pour les habitant-es du quartier : il y aura un jardin mais seulement accessible pour les habitant-es de la tour et celle-ci fera de l'ombre sur le seul parc du quartier. De plus, aucune école n'est prévue alors que les places manquent déjà. Ce projet va détériorer les conditions de vie des personnes déjà présentes dans le quartier. Face à la forte contestation citoyenne, le projet a changé de nom, Key West est devenu A'Rive, essayant ainsi de faire disparaître le mouvement d'opposition des habitant-es.⁵

Démolition des logements sociaux

Un cas de gentrification peu visible à Bruxelles : la démolition d'immeubles de logements sociaux pour les remplacer par de nouvelles constructions de logements « mixtes » avec moins de logements sociaux. On invoque le fait que les logements sociaux sont trop vieux et en mauvais état pour justifier leur destruction alors qu'il aurait été possible de les rénover au fur et à mesure de leur durée de vie en maintenant les habitant-es dans les logements. Les pouvoirs publics laissent pourrir une situation au point d'imposer la reconstruction et de la justifier comme seule solution raisonnable. Or la démolition oblige au déménagement des habitant-es parfois dans des conditions inacceptables : iels doivent payer des frais de déménagement, sont relogé-es loin de leur quartier et/ou dans des logements plus petits... Leur quotidien devient encore plus compliqué.

⁵ Claire Scohier, *Key West : un Far West immobilier à Biestebroeck*, in : Bruxelles en mouvements, n°311, mai 2021.

⁶ *Bruxelles : un lien établi entre la présence d'Airbnb et la hausse du prix des loyers*, in : Le Soir, 22 novembre 2023.

⁷ Alice Romainville, *Airbnb ou comment tirer une rente de sa chambre d'amis*, in : Bruxelles en mouvements, n°292, juillet 2021.

⁸ Victor Collet, *Des taudis au Airbnb*, Marseille : Agone, 2024.

⁹ « Entre 2014 et 2020, la part d'hébergeur-euses ne proposant qu'un seul logement sur la plateforme est ainsi passé de 63 % à 49 % » dans *A room with a view, le BnB dans les Marolles*, in : Pavé des Marolles, 17 janvier 2024.

Développement du tourisme

Le développement du tourisme dans une ville ou un quartier peut faire monter les prix des loyers⁶. Les propriétaires savent que louer leur logement pour un week-end à des touristes rapporte plus que de le louer à un-e locataire classique durant toute l'année. Iels recourent alors à une plateforme comme Airbnb, qui organise et facilite la location de logements pour des touristes. De plus en plus de logements glissent vers le marché touristique ce qui réduit l'offre de logements à louer et rend encore plus difficile l'accès à un logement abordable.⁷

À Bruxelles, la Région et les communes ont d'abord laissé faire les entreprises de location de courte durée, puis ont cherché à les réglementer, mais sans vouloir les interdire. Vouloir attirer des touristes implique nécessairement de transformer la ville pour répondre à leurs besoins, souvent au détriment des habitant-es. On construit donc des hôtels plutôt que des logements, on rénove des bâtiments pour faire de nouveaux musées, de nouveaux commerces et, au final, on vide le centre-ville de ses habitant-es.

Des groupes d'habitant-es ont bien saisi le lien entre hausse des loyers et tourisme, et organisent diverses actions pour lutter contre le tourisme de masse dans leurs villes. Des communes réagissent (Marseille, Saint-Malo ou Biarritz en France⁸, Barcelone en Espagne, etc.) en réglementant la location de logements de courte durée à destination des touristes. Il est possible de limiter les effets néfastes du tourisme sur le logement si c'est une volonté politique.

Une étude réalisée à Bruxelles, a montré que c'est dans le centre-ville que les problèmes de logement liés au tourisme sont les plus importants. Près de la Grand-Place, un logement sur 4 est loué sur Airbnb.

Si on regarde qui sont les propriétaires, on voit que la majorité d'entre eux sont propriétaires de trois logements minimum⁹. On peut en conclure que ce service enrichit donc les personnes les plus aisées et creuse les inégalités.

Changement de commerces

La transformation des quartiers populaires passe aussi par le changement des commerces, ceux-ci sont le reflet des habitudes des nouvelles populations qui vont venir vivre dans le quartier. Dans un quartier en voie de gentrification, les changements de commerces (magasins bio, boulangerie à la française, épiceries fines, transformation de l'épicerie de quartier en Carrefour Market, etc.) sont souvent ce que l'on voit en premier car c'est plus visible de l'extérieur que l'augmentation des loyers. Le café d'habitué-es de la place est remplacé par un nouveau café « branché ». Dans tous les cas, les prix augmenteront et les liens sociaux tissés entre commerçant-es et habitant-es risquent de s'effiloche. Ne plus pouvoir consommer dans les bars et commerces de son quartier et ne plus connaître les commerçant-es auront pour conséquence de ne plus se sentir chez soi alors que certain-es habitent le quartier depuis des années.

« Le bar a peut-être été ouvert pour rendre le quartier “plus fréquentable” et chasser les “mauvaises personnes”. »¹⁰



Nouveaux habitant-es versus ancien-nes habitant-es

Classer les habitant-es entre ancien-nes et nouveaux-elles habitant-es ne permet pas de comprendre ce qui se joue avec la gentrification. L'important c'est d'observer les pratiques et les intérêts qui entrent en contradiction dans un quartier populaire qui se transforme.

Par exemple, on assiste à une distanciation des usages populaires par la classe moyenne/aisée blanche qui s'y implante. Souvent cette population, bien que minoritaire, utilise la participation citoyenne mise en place par les pouvoirs publics pour réclamer des aménagements de l'espace public et une diminution des snacks et commerces dits « exotiques ». Elle préférera des salles de fitness fermées à des espaces ouverts accessibles (mobilier de musculation urbain, par exemple).

Ces nouveaux et nouvelles habitantes ont souvent eu les moyens de suivre des études plus longues durant lesquelles iels ont acquis les codes pour s'exprimer de la même manière que les décideur-euses politiques, pour aller argumenter leur point de vue en commission de concertation ou lors d'une interpellation communale. Maîtriser ces codes leur donne plus de facilité pour faire entendre leurs intérêts.

Cependant, la place socio-économique occupée par les personnes ne définit pas entièrement le rôle qu'iels joueront. Des exemples ont montré que des nouveaux habitant-es (locataires ou propriétaires) plus aisé-es ont pu s'engager auprès de personnes plus modestes pour lutter contre la hausse des loyers.

¹⁰ Témoignage d'un barman, 28 ans, issu de Mathieu Van Crieckingen, *En quête de cafés*, in : Bruxelles en Mouvements, 24 septembre 2013.



— ET LES POUVOIRS PUBLICS DANS TOUT ÇA ?

Région, Commune et sociétés privées

Les communes, les régions et les promoteurs immobiliers travaillent souvent ensemble pour mener les grands projets qui vont faire augmenter les prix dans le quartier. Même si la gentrification n'est pas toujours un objectif en soi, les conséquences sur la population « déjà là » sont connues. Les investisseurs et promoteurs cherchent des espaces pour construire de grands projets immobiliers, commerciaux et culturels, souvent haut de gamme. Ils achètent des terrains et des immeubles dans des endroits bon marché et veulent faire des profits en les valorisant par des logements haut de gamme. Les pouvoirs publics investissent dans les quartiers populaires pour les rendre plus attractifs afin de les faire correspondre aux attentes de futur-es habitant-es plus aisé-es mais aussi d'attirer des flux financiers et faire venir des entreprises (installation de bureaux et sièges sociaux). Ils espèrent comme cela obtenir plus de rentrées fiscales ou le financement d'équipements publics. Les intérêts des pouvoirs publics et des investisseurs/promoteurs convergent alors vers une logique capitaliste d'accumulation de la rente (ce qu'on peut tirer de biens immobiliers).

Les pouvoirs publics facilitent l'obtention des permis de construire en changeant ce qu'on peut autoriser à construire (du logement sur un terrain industriel, par exemple), en adoptant des plans qui autorisent de construire plus en hauteur (un bâtiment de 20 étages au lieu de 4, ce qui fait plus de superficies à vendre pour le promoteur). La Commune va, par exemple, adopter un plan autorisant à ce qu'un terrain industriel (peu rentable) passe en terrain constructible pour du logement ou des bureaux (nettement plus rentable). Le terrain industriel acheté peu cher vaudra alors beaucoup plus lorsqu'il sera revendu avec des logements ou des bureaux – c'est ce qui se passe à Tour & Taxis, par exemple. Le logement est alors construit non pas pour sa fonction vitale visant à fournir un domicile mais pour la valeur financière qu'il représente. Il devient un produit d'investissement comme un autre.

Des actions et des discours

Les régions et les communes concluent de très nombreux partenariats public-privé pour transformer les quartiers populaires. Le privé ne se cache pas de vouloir faire du profit et le public utilise l'argument de la mixité sociale pour attirer des personnes plus riches censées résoudre les problèmes des quartiers par une prétendue répartition des richesses qui n'arrive jamais.

Contrats de quartier

Les pouvoirs publics peuvent faire et défaire la gentrification simultanément. En effet, dans un même contrat de quartier, il peut à la fois y avoir des éléments qui favorisent la gentrification et d'autres qui la freinent.¹¹

Une étude de l'IGEAT (l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'ULB) démontre nettement la corrélation entre le nombre de caméras dans l'espace public et les périmètres de « revitalisation » des quartiers. Les quartiers où se concentrent les efforts de remise à neuf sont également ceux où le nombre de caméras est particulièrement élevé.¹²

Certains contrats de quartier sont donc avant tout un outil de régulation des populations et des quartiers.

Les contrats de quartiers peuvent améliorer le cadre de vie des habitant-es en réaménageant par exemple, des espaces publics dégradés et peu conviviaux. L'effet pervers qui peut arriver est, qu'à la suite de ces améliorations, « certain-es propriétaires privé-es profitent de l'amélioration du cadre et de l'environnement entourant leur logement pour justifier une augmentation de loyer »¹³.

Si les loyers montent, des locataires devront quitter le quartier et les améliorations profiteront, une fois encore, à d'autres habitant-es. Cela ne doit toutefois pas justifier un immobilisme des pouvoirs publics. Les contrats de quartier sont des outils des politiques publiques, et celles-ci doivent réfléchir et mettre en place des régulations pour éviter qu'un contrat de quartier visant l'amélioration du quotidien n'engendre une hausse des loyers et le départ des habitant-es du quartier. Les contrats de quartier sont trop souvent l'occasion de construire des logements « Citydev » qui visent à attirer une classe moyenne propriétaire alors qu'ils devraient être l'occasion de construire de nouveaux logements sociaux. Si les loyers étaient encadrés, on pourrait rénover sans craindre des augmentations de loyers.



¹¹ Claire Scohier et Pamela Ciselet, *Les quartiers populaires en tenaille entre agrafes & passerelles*, in : Bruxelles en mouvements, n°298, mai 2021.

¹² Christian Dessouroux, Mathieu Van Crieelingen, Jean-Michel Decroly, *Embellissement sous surveillance : une géographie des politiques de réaménagement des espaces publics au centre de Bruxelles*, in : Belgeo, revue belge de géographie, n°2, 2009.

¹³ *Manifeste 2019 de la Fébul. Pour une politique du logement qui respecte les bruxellois*, Bruxelles, La Fébul, 2019, p.9.

Mixité sociale¹⁴

Présentée comme une vertu pour améliorer les quartiers populaires par les pouvoirs publics, la mixité sociale cache souvent une volonté de remplacer des habitant-es pauvres par des habitant-es aisé-es.

« N'est-il pas contradictoire d'affirmer vouloir promouvoir la mixité sociale en expulsant une partie des habitants ? Si la mixité sociale était réellement un objectif, la région de Bruxelles ne chercherait-elle pas à travailler également sur la cohésion sociale dans les communes plus aisées de la capitale comme Uccle ou Woluwé dont l'hétérogénéité sociale et culturelle ne semble pas être prioritaire ? »¹⁵.

La question de la mixité sociale cache le problème sous-jacent de la pauvreté. Favoriser l'installation de populations plus aisées dans des quartiers populaires entraîne le départ des ancien-es habitant-es plus précaires. Il y a donc une grande responsabilité des autorités publiques quant au discours qu'elles portent sur cette idée de « mixité sociale ». Ces dernières présentent souvent les quartiers populaires comme des ghettos culturels et de pauvreté. Alors qu'à Bruxelles, si ghetto il y a, c'est sans doute dans les quartiers aisés qu'il faut d'abord les trouver. Et c'est donc ces quartiers qui devraient en priorité être l'objet des sollicitudes des promoteurs de la mixité sociale¹⁶. Sans compter qu'avoir un voisin plus riche ne va pas résoudre les problèmes de précarité. Le problème, ce n'est pas la répartition spatiale des populations pauvres mais la pauvreté elle-même. Dans les quartiers populaires, mettre la priorité sur la « mixité sociale » va de fait à l'encontre du droit au logement. Il faut donc en finir avec cette idéologie de mixité sociale et lutter contre les inégalités sociales.

¹⁴ Un dossier entier du *Bruxelles en mouvements* a été consacré à cette question : le n°246 d'avril 2011.

¹⁵ Mathieu Van Crielingen, Jean-Michel Decroly, *Le Plan de Développement International de Bruxelles (PDI) : Promesses de développements immobiliers et d'inégalités croissantes ?*, in : *Brussels Studies*, n°25, 2009, pp.1 à 15.

¹⁶ *Mixifier ou mystifier ? Le catéchisme de la mixité sociale dans les quartiers pauvres*, in : *Bruxelles en mouvements*, n°246, avril 2011.



— OÙ SE PASSE LA GENTRIFICATION ?

Regards sur les quartiers populaires

Les habitant·es des quartiers populaires

Les habitant·es des quartiers populaires sont issu·es en grande majorité des classes populaires et pour beaucoup de l'immigration. Pour le sociologue Olivier Schwarz, les classes populaires présentent trois caractéristiques¹⁷ :

- un statut professionnel ou social peu valorisé (capital social). Les métiers exercés sont peu qualifiés et difficiles physiquement et mentalement. Les salaires sont bas. Les personnes peuvent également être au chômage (par exemple, suite à une fermeture d'entreprise pour délocalisation à l'étranger) et/ou dépendre des aides sociales. Les conditions de vie des classes populaires sont généralement précaires. Cela veut dire qu'elles vivent une forte incertitude quant à l'avenir ;
- des ressources économiques et financières relativement basses (capital économique) ;
- un éloignement des normes culturelles dominantes (capital culturel). Cela ne veut pas dire qu'elles n'ont pas de culture mais que leur culture n'est pas valorisée par la société.

Les classes populaires ne sont pas homogènes. Il y a différents parcours, positions sociales et économiques qui font que cette catégorie doit se penser au pluriel.¹⁸

¹⁷ Olivier Schwartz, *Peut-on parler des classes populaires ?*, in : La Vie des Idées, 13 septembre 2011.

¹⁸ Sarah De Laet, *Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus*, Brussels Studies, 2018.

¹⁹ Anne Clerval, *L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ?*, in : Espaces et sociétés, vol.1, n° 144-145, 2011, pp. 55-71.

Les quartiers populaires

Les quartiers populaires sont très variés, ont des histoires et des localisations différentes dans les villes. Ils ont tout de même quelques points communs : les revenus de la population et les loyers sont plus bas que ceux des quartiers où habitent les classes moyennes supérieures et aisées. Ces quartiers sont parfois situés en centre-ville comme à Bruxelles mais ils peuvent aussi être éloignés du centre comme à Paris. Les habitant-es qui y vivent sont en grande majorité locataires.

Les quartiers populaires ont souvent une mauvaise image que les médias diffusent largement via des reportages. On a souvent l'impression que ces quartiers sont abandonnés par les pouvoirs publics : les espaces publics, les parcs et les rues sont peu entretenues et les logements sociaux sont vieux et non-rénovés. Ces quartiers sont souvent très denses, beaucoup de personnes y vivent. Si les services publics ne sont pas la hauteur, cela s'accompagne de nuisances sonores et d'accumulation de déchets.

Mais ces quartiers stigmatisés sont malgré tout un lieu de ressources pour les personnes qui y vivent : logements et commerces accessibles, appuis des associations locales, petits boulots, solidarités communautaires... et proximité des services lorsque le quartier est proche du centre-ville. Les façons d'habiter le quartier et les solidarités existantes s'appuient sur une série d'activités qui créent des liens sociaux et permettent aux habitant-es de résister collectivement. Loger un ami chez soi, présenter quelqu'un à un bailleur, vendre ou louer de préférence à quelqu'un de sa propre communauté... Ces dynamiques contribuent à freiner les transformations négatives qui affecteraient les résident-es populaires. En effet, les modes de vie dans les quartiers populaires peuvent représenter un obstacle pour des populations plus aisées, aux codes culturels différents, qui ne se projettent pas dans ces espaces. Des jeunes qui traînent en groupe dans la rue, un grand marché avec des produits et des gens du monde entier...

Lorsque des classes plus aisées viennent habiter ces quartiers, elles font fréquemment appel à la police et à des mécanismes de contrôle et de surveillance pour changer certains usages.





Espace public

Usages populaires de l'espace public par les habitant-es

Les espaces publics sont de plus en plus construits comme des lieux de passage, des lieux que l'on traverse. Cependant, l'occupation de la rue est une pratique populaire ancienne¹⁹. La rue et l'espace public ont toujours été utilisés par les classes populaires pour sociabiliser, ce sont des lieux de rencontre entre voisins et voisines, avec les commerçant-es. L'usage populaire de l'espace public s'est perpétué à travers les évolutions des quartiers populaires. De plus, pour beaucoup, l'espace public permet de prolonger son logement, souvent trop petit, surpeuplé ou insalubre.

Comme le dit Anne Clerval qui a étudié la gentrification à Paris : « *La rue est restée un espace prolongeant un petit logement parfois surpeuplé, elle est aussi le principal support de la sociabilité et de la solidarité populaires, avec les cafés et les commerces de proximité.* »²⁰

Contrôle des déplacements des habitant·es et relation avec la police

L'espace public est aussi un lieu surveillé où le nombre de caméras de surveillance augmente sans cesse. Dans les quartiers populaires, la présence policière est plus élevée que dans d'autres quartiers. Cette forte présence policière s'accompagne de contrôles fréquents, voire quotidiens et ciblés envers les jeunes non-blancs.

« Moi, la première fois où je me suis fait contrôler il m'a étranglé. Je passais en trottinette avec mon cousin Place Bara, le soir du match Maroc - Algérie. On est passé juste derrière eux et d'un coup je crois que c'était un de la BAA²¹ mais en civil qui crie : « Arrêtez-vous bande de bougnouls ». Mon cousin freine, moi je descends et je regarde le policier. Il s'approche de moi et d'un coup il m'attrape la gorge, et me colle contre un pot de fleur. [...] »²²

Il y a même parfois des interdictions de faire groupe à partir d'une certaine heure. Un exemple récent marquant a été celui de l'ordonnance de police prise par le bourgmestre d'Anderlecht interdisant aux mineur·es de moins de 16 ans non accompagné·es de circuler à Cureghem après 19h la nuit du nouvel an 2024-2025. Ce couvre-feu ciblant uniquement les mineur·es de Cureghem interpelle tant son caractère est profondément discriminatoire et stigmatisant²³.

Contrôle d'identité au faciès, humiliations, mépris, insultes et violences physiques, c'est ce dont beaucoup de témoignages font état. Le Collectif des Madrés en a recensé un nombre important à Saint-Gilles (Bruxelles) qui mettent en lumière le caractère systémique de ces violences^{24 25}.

Insécurité

Dans certains quartiers, les habitant·es se retrouvent en difficulté face à des problèmes liés à la vente et consommation de drogues. La plupart des mesures politiques consistent à mettre plus de police dans les quartiers concernés. Cependant, une augmentation des contrôles dans un quartier déplace les problèmes dans le quartier d'à côté. « Les criminologues sont unanimes sur la question : la répression policière n'a jamais résolu ni la question du deal ni celle de la consommation. Elle vise juste à donner l'impression que les autorités font quelque chose »²⁶.

²⁰ Anne Clerval, *L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ? L'exemple de Paris intra-muros*, op. cit.

²¹ Brigade Anti-Agression.

²² Jacques Ekeng Ekeng, *La relation entre la police et les jeunes : Sociogenèse du sentiment de défiance des jeunes des quartiers populaires à l'égard de la police : « étude de cas dans la Commune de Molenbeek-Saint-Jean »*, Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, Université catholique de Louvain, 2023, p.41.

²³ *Des mesures liberticides pour le Nouvel An*, in : IEB, 8 janvier 2025.

²⁴ Voir l'étude sociologique de Jacques Ekeng Ekeng, policier pendant 10 ans à Molenbeek, qui met en avant la formation initiale des policiers et la culture informelle au sein de la police, op. cit.

²⁵ Voir le collectif des madres interviewé par Sarah De Laet, *S'approprier les quartiers de façon politique et Les habitant·e·s de Cureghem confiné·es entre politiques sécuritaires et de rénovation*, in : Bruxelles en mouvements, n°310, mars 2021.

²⁶ *Quartier midi : pour une approche humaine et sociale de la sécurité dans nos quartiers*, in : IEB, 9 octobre 2024.

Logement

Les loyers ne cessent d'augmenter et les appartements décents et abordables sont de plus en plus rares. À Bruxelles, tous les 10 ans, les loyers augmentent de 20% au-delà de l'inflation ce qui signifie une hausse des loyers bien plus importante et rapide que celle des revenus des ménages. Les logements sociaux ne sont pas suffisamment nombreux, vieillissent mal et les rénovations sont lentes²⁷. Les listes d'attente pour y accéder explosent. Les politiques qui touchent aux logements en Belgique francophone ne répondent pas aux besoins et au nombre de personnes, elles sont souvent chaotiques et contradictoires.

Loyers prohibitifs

Les loyers dans le marché locatif privé en Belgique sont très peu régulés. Il n'y a presque aucune réglementation encadrant la fixation des prix à chaque nouveau bail²⁸, ce qui facilite l'augmentation des loyers, surtout dans les grandes villes où les populations déménagent souvent. « La situation du coût des loyers sur le marché privé à Bruxelles s'avère catastrophique : 62 % des ménages bruxellois sont locataires, plus de 30% de la population bruxelloise vit sous le seuil de pauvreté (qui s'élève à 1 230 € par mois pour une personne seule) ». Néanmoins, très récemment à Bruxelles, une loi contraignante vient de passer. Désormais les locataires pourront regarder si leurs loyers ne dépassent pas ceux de la grille de référence. Si c'est le cas, iels pourront porter l'affaire devant un·e juge de paix et obtenir une baisse de leur loyer.

« Les coûts liés au logement représentent environ 35 % du budget des ménages bruxellois et atteignent 70 % pour certain·es allocataires sociaux·ales »²⁹.

Discriminations

« Quand je visite un appartement et que je dis que je suis au chômage et au CPAS, les propriétaires disent tout de suite non. Pas de travail, pas d'appartement ! »³⁰.

Le logement est un domaine dans lequel les discriminations sont les plus fréquentes. Unia, l'organisme de lutte contre les discriminations, a ouvert en 2023³¹, 102 dossiers touchant au logement. Ils concernent surtout le marché privé et sont liés aux revenus (39), aux critères « raciaux » (30) et au handicap (22). En pratique, ce sont surtout des cas de refus de faire visiter le bien ou de le donner en location (51 dossiers). Pour certain·es habitant·es des quartiers populaires, l'accès à la propriété peut être la seule manière d'obtenir un logement. Encore faut-il pouvoir le payer et l'entretenir.



²⁷ Pour le logement social !, in : Bruxelles en mouvements, n°327, décembre 2023.

²⁸ Il existe une réglementation concernant les baux de courte durée. Les propriétaires ne peuvent pas augmenter le loyer de leur location entre deux baux de courte durée.

²⁹ Manifeste 2024. Pour une politique du logements qui respecte les bruxelloi·ses, Bruxelles, La Fébul, 2024, p.7.

³⁰ Témoignage recueilli par Cultures&Santé lors d'ateliers sur les discriminations au sein de l'asbl Swinnen (2022-2023).

Marchands de sommeil_____

Du fait des discriminations vécues, beaucoup de personnes avec peu de moyens se tournent vers le marché dit du « sous-logement ». Les propriétaires sont moins regardants sur les papiers à fournir pour obtenir un logement mais, en échange, iels louent des logements dans un très mauvais état, impossibles à louer dans une filière légale.

De plus, malgré le très mauvais état du logement, les prix restent élevés et les locataires qui n'ont pas de bail ne peuvent pas se défendre et risquent de se faire expulser à tout moment. Malgré tous ces désavantages, cela reste parfois l'unique solution pour avoir un logement quand on a peu de revenus, ou qu'on n'a pas les bons papiers administratifs.

Insalubrité et surpeuplement_____

À Bruxelles, c'est dans les quartiers populaires que l'on trouve le plus de logements en mauvais état. Peu rénovés et peu isolés, ce sont de véritables passoires thermiques qui coûtent cher en énergie. Des logements mal isolés et humides sont source de nombreux problèmes de santé pour les habitant-es : « *Regarde, par exemple, pour cette jeune fille asthmatique, un conseil : être le moins possible à l'intérieur du logement !* »³².

Par ailleurs, les familles nombreuses alertent sur la taille trop petite des logements. Très peu de logements ont assez de chambres pour des familles de 5 personnes ou plus. De fait, les propriétaires savent qu'iels font plus d'argent avec deux petits logements qu'avec un grand. Les familles nombreuses se retrouvent, dès lors, à vivre entassées dans quelques mètres carrés.

³¹ *Analyse des chiffres des signalements et dossiers*, Unia, 2023.

³² *Le logement, c'est la (non) santé !*
in : Bruxelles en mouvements, n°318, juin 2022.



Commerces et associations

Économie locale

Les commerces jouent un rôle central, ils répondent en grande partie aux besoins de la population du quartier et attirent aussi d'autres populations culturellement ou financièrement proches. Les denrées alimentaires et autres produits y sont généralement bon marché.

Ce sont aussi des lieux de solidarité et de sociabilité qui font parfois crédit et donnent des invendus³³. Les commerçants et les habitant·es se connaissent, c'est tout un réseau économique local qui est en place.

« Il y a des fournisseurs partout, quand je veux manger du piment ou quelque chose d'épicé, j'ai pas besoin d'aller jusqu'à Bruxelles pour le trouver. Je passe directement dans l'abattoir ou dans n'importe quel restaurant dans le quartier, mais il faut aimer, nous le quartier nous rappelle un peu l'Afrique. »³⁴

Le marché hebdomadaire ou quotidien occupe également une place importante au sein des quartiers populaires. Tout comme les commerces, c'est une ressource locale pour les habitant·es en termes de consommation, d'emploi et de sociabilité.

« [...] Le jour où le marché part, le quartier est mort. [...] Parce qu'il y a rien ici, il y a pas d'usine, il y a pas de bureau, il y a rien, il y a que les commerces. C'est ce qui fait le charme du quartier ».³⁵

Réseau associatif

Le tissu associatif dans les quartiers populaires répond à des besoins en matière de services, de santé, de soutien scolaire, d'activités de loisirs, de cultes, etc. Les associations constituent la première interface pour discuter de problèmes et trouver un soutien ou une aide³⁶. Ce sont des lieux de rencontre et de partage de réalités. Il arrive aussi qu'elles jouent un rôle de contrôle social et minimisent, voire étouffent, la contestation sociale des habitant·es en adoptant des postures paternalistes ou moralisatrices envers des populations principalement issues de l'immigration extra-européenne³⁷.

³³ Matthieu Delage, Antoine Fleury, *Les commerçants des quartiers populaires : des adaptations fragiles au changement urbain*, in : Hal, décembre 2021, p.6.

³⁴ *Des vaches et des voitures*, Carnets du quartier Heyvaert, in : Bruxelles en mouvements, n°289, août 2017.

³⁵ À propos d'un déplacement par les pouvoirs publics des commerces et du marché d'un quartier populaire de Paris, Anne Clerval, *L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ?*, op. cit.

³⁶ Mathieu Van Crielingen, *Gentrification et résistances ordinaires des quartiers populaires*, op. cit.

³⁷ Camille Hamidi, Arnaud Trenta, *Des classes populaires et des associations : quelles redéfinitions des rapports au politique ?*, in : Sociétés contemporaines, vol. 2, n° 118, 2020, pp.5 -24.

Gestion publique du quartier

Nids de poule et déchets

Délabrement des espaces publics, vétusté des aménagements, travaux récurrents, l'entretien des quartiers populaires n'est pas optimal. Si la police est très présente dans ces quartiers, les autres pouvoirs publics le sont beaucoup moins. N'étant pas considéré comme un électorat très fiable pour les politiques³⁸, les quartiers populaires sont souvent négligés : trous dans les trottoirs, rues cabossées, lampadaires cassés, espaces verts délaissés, fin du réseau de transport public. Les quartiers sont vus comme des lieux périphériques, laissés de côté.

La question des déchets vient également nous éclairer sur le statut des quartiers populaires^{39,40}. Cette question est souvent ramenée à des comportements individuels, au manque d'« éducation » des personnes. Mais est-ce vraiment le cas ?

Les quartiers dits « propres » ne sont pas des quartiers délaissés par les pouvoirs publics, au contraire, le ramassage et le nettoyage y sont fréquents, le nombre de poubelles plus élevé. Plus le quartier est entretenu par les pouvoirs publics moins on sera tenté d'y laisser des déchets. Les quartiers populaires sont aussi très denses et les logements plus petits pour y stocker les encombrants. Le statut précaire de locataire est source de déménagement plus fréquent. La forte densité de logements ainsi que la présence de terrains vagues et de bâtiments abandonnés sont quelques-unes des caractéristiques matérielles qui induisent un risque plus élevé de dépôts clandestins.



³⁸ Dirk De Caluwé, *Cureghem partie 1, Contexte historique*, janvier 2013.

³⁹ Andrea Bortolotti, *Les détritrus de la ville : repenser la gestion des déchets à Bruxelles*, in : Brussels Studies, 2021.

⁴⁰ Denis Blot, *Les déchets et le désordre : comment les habitants prennent-ils en main leur environnement ? Environnement et quartiers populaires*, in : HAL, 2018.

— FACE À LA GENTRIFICATION, LES HABITANT·ES S'ORGANISENT

Les habitant·es des quartiers populaires ne restent pas les bras croisés à attendre de se faire expulser de leur quartier. Ils mènent de multiples actions, très diverses. Certaines sont intégrées dans leur quotidien, d'autres sont ponctuelles, improvisées ou organisées. Les premières renvoient à ce qu'on nomme les résistances ordinaires des quartiers populaires : une appropriation populaire d'un quartier par la constance d'un ensemble de pratiques coutumières qui marque l'espace local par ses usages⁴¹ : les enfants qui jouent dans la rue, les voisin·es qui parlent sur les trottoirs et s'y installent, les commerces qui restent populaires, ... Ce qui sera présenté dans cette partie, c'est au contraire les actions organisées et conscientes avec un degré plus ou moins fort de solidarité qui renforce la possibilité de se mobiliser.⁴²

Certaines actions visent à sensibiliser largement autour de ce qui est en train de se passer dans le quartier et à créer un lien collectif : manifestation, graffitis, collages, banderoles, articles de presse, fêtes de quartier autour du droit à la ville... En nommant ce qui se passe dans leur quartier, ces actions rendent visibles les problèmes et donnent envie de s'organiser.

D'autres actions cherchent à bloquer ou freiner les grands projets qui vont faire augmenter les loyers : des pétitions, des procédures juridiques, des interpellations communales, ou encore des actions de détériorations de matériels⁴³, des occupations illégales, etc.

D'autres actions encore consistent à cibler directement les personnes qui ont le pouvoir de faire changer les choses : bailleurs sociaux, élu·es politiques, promoteurs immobiliers. Des associations de terrain vont lister les revendications pour le logement, par exemple, et tenter de se faire entendre, des groupes d'habitant·es vont s'inviter chez leurs bailleurs sociaux pour exiger des réparations, des groupes de militant·es vont perturber des réunions politiques ou des événements du secteur immobilier.

Enfin, un dernier type d'action, celui de la dernière chance, consiste à agir en soutien aux personnes expulsées : concerts improvisés, rassemblements devant les logements risquant l'expulsion, etc. Les expulsions illustrent de façon très concrète cette volonté du changement de population. À Bruxelles, en moyenne, 11 ménages reçoivent un ordre d'expulsion par jour⁴⁴. Dans la majorité des cas, cette expulsion arrive car il y a une dette de loyer dont le montant moyen est de 2 900 euros⁴⁵.

WONING MARATHON DU LOGEMENT INSCHRIJVINGEN INSCRIPTIONS



UNION DES LOCATAIRES
QUARTIER NORD

UNION DES LOCATAIRES
DU QUARTIER NORD
POUR PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX
ET UN ENCADREMENT DES LOYERS
DANS LE PRIVÉ.

⁴¹ Chapitre « Voir la gentrification d'en bas »
du livre de Mathieu Van Crieelingen, *Contre la gentrification*,
Paris : La Dispute, 2020.

⁴² Découvrir le *Manuel de résistance aux grands projets en
Wallonie et à Bruxelles* du collectif Occupons le Terrain.

⁴³ Dans les années 80, en France, Os Cangaceiros remplit des
bétonnières de sucre pour saboter la construction de nouvelles
prisons. Plus récemment, à Marseille, les habitant-es du
quartier de la Plaine détruisent des murs en béton construits
autour d'une place en pleine rénovation, pour montrer leur
désaccord face à un projet allant gentrifier leur quartier, voir
La bataille de la Plaine, documentaire de Sandra Ach, Nicolas
Burlaud, Thomas Hakenholz 2020, 70'.

⁴⁴ Pour l'année 2018, Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu
Van Crieelingen & Bas van Heur, *Les expulsions de logement à
Bruxelles : combien, qui et où ?*, in : Brussels Studies, n°176,
2023. Voir le site du Front anti-expulsion :
<https://www.stopexpulsions.be/>

⁴⁵ Ibid.

Des actions ponctuelles et variées

Manifestation

Depuis plusieurs années, à la fin du mois de mars ou début avril, une semaine de mobilisation pour le droit au logement est organisée par plusieurs associations. Elle se conclut par un « Housing Action Day »⁴⁶, jour de manifestations à Bruxelles et dans plusieurs villes wallones réclamant un droit au logement abordable et digne pour tous.



Pétition

Les pétitions sont un mode d'action classique des mobilisations⁴⁷. Elles visent à récolter un nombre important de signatures pour faire pression sur les pouvoirs publics. Depuis 2019, le droit de pétition a obtenu un poids plus important une demande concrète adressée à la présidence d'un Parlement oblige celui-ci à y répondre.

- Pour les Parlements bruxellois et wallon : une pétition signée par 1 000 personnes ouvre le droit à une audition devant la commission compétente, sous certaines conditions.⁴⁸
- Pour le Parlement fédéral : il faut récolter au moins 25 000 signatures (14 500 de personnes vivant en Flandre, 8 000 en Wallonie et 2 500 en Région Bruxelloise).

Enquête publique⁴⁹

Lorsqu'un projet (construction, réaménagement, rénovation, etc.) est prévu dans un quartier, des affiches rouges apparaissent sur les poteaux de signalisation qui entourent le projet. L'affiche informe les habitant-es et leur donnent le droit de faire des propositions ou de contester le projet auprès de la Commune. L'enquête dure en général 30 jours, après quoi, la Commune analyse la demande de permis lors d'une commission de concertation où les habitant-es qui se sont inscrit-es peuvent être entendu-es. La commission rend un avis sur le projet et doit motiver celui-ci en tenant compte de l'avis des habitant-es.



Par exemple, à Anderlecht, près de la rue Wayez (Bruxelles), des habitant-es soutenu-es par un réseau associatif⁵⁰, se sont mobilisé-es contre la construction d'un projet appelé The Dock qui souhaitait construire 343 logements privés, 11 commerces et 184 places de parking sur une friche avec un marais dans un quartier densément peuplé. Le promoteur Vervoordt Real Estate n'a prévu aucun logement social et aucun équipement public pour le quartier (plaine de jeu, espace vert, etc.). Les habitant-es ont assisté à la commission de concertation et organisé le 16 mai 2024 une conférence de presse pour faire part de leurs objections face à ce projet destructeur socialement et environnementalement⁵¹.

À Liège, des habitant-es du quartier de Pierreuse ont refusé la construction d'une « tour de justice » de 32 mètres de haut. L'enquête publique pour ce nouveau permis d'urbanisme avait suscité une centaine de remarques et une pétition de 1 650 signatures.

Interpellation communale

En Région de Bruxelles-capitale, la demande d'interpellation est encadrée par les communes.

Par exemple, pour la Ville de Bruxelles, elle doit venir d'au moins 20 personnes âgées d'au moins 16 ans et inscrites aux registres de la population de la Ville.

En Wallonie, une demande peut être introduite par une seule personne si elle a au moins 18 ans. L'interpellation ne peut porter que sur des questions d'intérêt communal. Le ou la porte-parole de l'interpellation a 5 minutes pour s'exprimer devant le conseil communal.

Attaque en justice

Un promoteur immobilier souhaitait construire un complexe immobilier de logements (non-sociaux) avec un port de plaisance dans un quartier proche du canal à Anderlecht. Ce projet, totalement à l'opposé des besoins des habitant-es, a été attaqué en justice par une association (IEB) qui a gagné et obtenu l'annulation du permis. À deux reprises, les pouvoirs publics ont refusé de délivrer le permis (l'étude d'incidence environnementale était incomplète). Le promoteur a donc laissé tomber son projet⁵².

Marches du vide

Ces marches sont organisées par des associations principalement en Wallonie, et elles réunissent des habitant-es, des travailleurs et travailleuses du monde associatif. Ensemble, les participant-es marchent dans la ville et recensent les logements vides pour interpeller les politiques et la population sur ce problème⁵³. À Charleroi, il y aurait 18 500 logements vides (alors que les pouvoirs locaux n'en comptent que 144)⁵⁴.

⁴⁶ *Action Logement*, 5^e édition.

⁴⁷ IEB et des habitant-es lancent une pétition pour bloquer un projet de marina (des yachts entourés de logements de luxe) à Cureghem : <https://www.ieb.be/Signez-la-petition-Un-bassin-de-plaisance-au-coeur-d-Anderlecht-Inacceptable>, 10 janvier 2018.

⁴⁸ En juin 2022, Action logement Bruxelles a déposé au parlement bruxellois une pétition de plus de 1 000 signatures pour réclamer 7 mesures pour le droit au logement : *Remise de la pétition pour la baisse des loyers*.

⁴⁹ Lire le mode d'emploi d'une enquête publique : *Les mesures particulières de publicité en droit bruxellois de l'urbanisme*.

⁵⁰ Le CRU, IEB, Natagora, HELP4Trees et le Tuiniersforum des Jardiniers.

⁵¹ Claire Scohier, *Marais Biestebroeck - The Dock ne doit pas bétonner l'îlot Shell !*, in : IEB, 15 mai 2024.

⁵² *Marina à Anderlecht : touchée-coulée deux fois !*, in : IEB, 6 février 2019.

⁵³ *Les Marches du vide. Une première expérimentale à Ottignies !*, in : RBDL, 12 septembre 2023.

⁵⁴ *Marche du vide – une promenade engagée à Charleroi*, in : RWDH, 30 octobre 2024.

Perturbation d'un événement immobilier

En septembre 2022, s'est tenu un salon belge de la promotion immobilière « Realty Belgium ». Une cinquantaine d'habitant·es, de travailleur·euses sociales, de chercheur·ses y sont allé·es pour dénoncer le décalage entre la réalité quotidienne des bruxellois·es qui ne savent plus se loger, payer leur loyer, leurs factures d'énergie tandis que des professionnel·les de l'immobilier et des politiques se réunissent pour échanger sur les projets à venir. L'entrée du salon coûtait 900 euros. Le groupe a interpellé les politiques en leur demandant des réponses concrètes aux problèmes des habitant·es comme la baisse des loyers, la construction massive de logements sociaux, la réquisition et la rénovation des bâtiments insalubres et vides⁵⁵. Plus récemment, en septembre 2024, ce même salon a encore été perturbé. Cette fois-ci, il s'agissait de dénoncer un bailleur privé, Home Invest, qui était en train d'expulser les locataires d'un de ses immeubles à Jette (Bruxelles). Home Invest ne s'est finalement pas rendu au salon où il devait prendre la parole et a proposé des solutions de relogement aux locataires expulsés⁵⁶.

⁵⁵ Claire Scohier, *Du Realty à la réalité : osons faire la ville sans les promoteurs !*, in : IEB, 22 septembre 2022.

⁵⁶ *Mobilisation contre l'expulsion de 92 ménages par Home Invest*, in : IEB, 25 septembre 2024.

⁵⁷ *La Bataille de l'Eau Noire*, documentaire de Benjamin Hennot, 2015, 73'.

⁵⁸ Pour une explication plus approfondie : *Bonnes nouvelles rue de la Porte Rouge*, in : Pavé des Marolles, n°11, 30 mai 2023.

⁵⁹ Rémi Eliçabe, Amandine Guilbert & Vannis Lemrey, *Quartiers vivants*, Liège : D'une Certaine Gaieté, 2020.

Sabotage

En 1978, en Belgique, lorsque le ministre des Travaux publics a projeté un immense barrage dans la vallée de l'Eau Noire, à côté de la ville de Couvin, des habitant·es se sont organisé·es et ont résisté. Pendant 9 mois, iels ont mené toutes sortes d'actions : des sabotages, des saccages, des occupations et des « visites » surprises. Iels ont même lancé la première radio libre de Belgique. Le barrage ne verra jamais le jour et la bataille de l'Eau Noire⁵⁷ entrera dans les annales.

Occupation

En 2021, la Fabrique d'Église des Minimes vendait cinq immeubles rue de la Porte Rouge dans les Marolles, quartier central et populaire de Bruxelles. Malgré la proposition de rachat du CPAS de la Ville de Bruxelles pour en faire de l'hébergement d'urgence, la Fabrique décida de privilégier une offre privée qui souhaitait faire du coliving, un nouveau genre de colocation de luxe souvent géré par des sociétés. Or, la Fabrique est sous tutelle de la Région bruxelloise. Grâce à une mobilisation soutenue par des collectifs et des personnes avec notamment l'occupation d'un bâtiment, la Région a annulé la vente et le CPAS a pu racheter les immeubles⁵⁸.

Un autre exemple d'occupation, celui du Space Marx. Lorsqu'un bâtiment du Parti communiste appartenant à une société immobilière privée a été mis en vente à Liège, des militant·es ont décidé de l'occuper. Pendant deux mois, l'espace a été transformé en lieu ouvert au quartier⁵⁹. Il a malheureusement été fermé par la suite.

Des actions plus permanentes

Certaines actions s'installent dans la durée : permanence hebdomadaire autour du logement, comité de quartier, fête annuelle, création d'un média de quartier. Toutes ces actions permettent, sur le long terme, de créer de la solidarité entre les personnes, que les problématiques deviennent globales et que des lieux soient identifiés pour s'organiser.

Les comités de quartier

Les comités de quartier regroupent des habitants et habitantes qui défendent leurs intérêts locaux, parfois aussi supra-locaux, notamment face à des projets implantés dans leur quartier et qui ne répondent pas à leurs besoins. Certains ont une vie éphémère le temps de combattre un projet, d'autres sont constitués en asbl et exercent une veille permanente sur leur quartier. Plus de 60 des comités bruxellois sont regroupés au sein de la fédération Inter-Environnement Bruxelles (IEB)⁶⁰. Ils informent les voisins, élaborent des pétitions, vont en commission de concertation, interpellent la Commune... pour demander des améliorations de leur quartier.

Exemple à Molenbeek, le comité « PorteNinovePoort » s'organise contre des projets d'aménagement qui écrasent un quartier populaire déjà dense. Il a obtenu la création d'un parc public et a retardé un plan d'aménagement de grandes tours de logements privés⁶¹.

Les unions et syndicats de locataires

Les Unions de locataires ont pour objectif de défendre les locataires dans la prise en compte de leurs besoins de logements dans leur quartier. Ils ont des missions variées comme l'accompagnement social des opérations de rénovation ou de construction de logements. Les Unions des locataires de Bruxelles sont regroupées au sein de la Fébul⁶². Les syndicats de locataires défendent eux aussi les intérêts des locataires. Certains syndicats fonctionnent avec des salarié-es⁶³, d'autres avec des bénévoles. Par exemple, le Carolocataires Ensemble, est un syndicat s'adressant à toutes les locataires de Charleroi, pour faire entendre leurs voix, défendre leurs droits, et exiger des logements décents et abordables⁶⁴. Autre exemple, le WUUNE est un syndicat indépendant d'habitant-es qui mène des actions pour le droit au logement à Bruxelles⁶⁵. Ou encore l'ULS, Union des Locataires Sociaux de Molenbeek est un collectif de locataires soutenu par le réseau associatif local qui s'organise pour améliorer les conditions de vie dans le logement molenbeekois.



⁶⁰ Membres d'IEB.

⁶¹ Lire l'histoire du comité : Thérèse Hanquet, 2018, *PAD Porte de Ninove : la participation, c'est pour les promoteurs, pas pour les citoyen-nes*, in : IEB, 21 novembre 2024.

⁶² Pour en savoir plus : www.febul.be

⁶³ Le Syndicat des locataires de Bruxelles existe depuis 1990 pour défendre les intérêts des locataires du secteur privé.

⁶⁴ Un nouveau syndicat pour les locataires à Charleroi : Carolocataires Ensemble !, in : RWDH, 12 novembre 2024.

⁶⁵ Voir leur page instagram : https://www.instagram.com/wuune_bruxelles/ et leur site www.wuune.be

Le Front anti-expulsion

Le Front anti-expulsion⁶⁶, à Bruxelles, regroupe des personnes luttant et dénonçant les expulsions de logement, et qui tissent un réseau de solidarité. Le Front anti-expulsion et le Rassemblement Wallon pour le droit à l'habitat ont réalisé une brochure sur les expulsions et comment y faire face^{67 68}.

Les journaux et les réseaux sociaux

Investir les réseaux sociaux ou rédiger une gazette permet de se faire connaître, de visibiliser des enjeux de transformations urbanistiques dans un quartier et de partager les luttes. Par exemple, le Pavé dans les Marolles⁶⁹ est un journal mensuel réalisé par des habitant·es du quartier des Marolles à Bruxelles. Il est né à la suite de la mobilisation des habitant·es contre un projet de construction d'un parking souterrain sous la place du Jeu de balle. Le projet a été abandonné mais le journal est resté.

Ou encore sur les réseaux sociaux, la sphère volontaire regroupe des habitant·es des quartiers Nord à Bruxelles autour d'une page Instagram pour dénoncer l'état de leurs logements (moisissures, fissures dans les murs et plafonds, aucun entretien des logements sociaux, longue attente voire refus de rencontrer les habitant·es par les bailleurs sociaux, etc.). Ces habitant·es filment leur logement et leur quartier pour documenter leur quotidien⁷⁰.

⁶⁶ Le site du front Anti-expulsion : <https://www.stopexpulsions.be/>

⁶⁷ *Stop expulsion*, front anti-expulsions et RBDH, 2021. https://www.stopexpulsions.be/wp-content/uploads/2021/12/brochure_legale_fae_7-12_interactif.pdf

⁶⁸ *Agir face aux expulsions de logement en Wallonie*, RWDH, septembre 2023.

⁶⁹ *Le Pavé des marolles*.

⁷⁰ La page instagram de la sphère volontaire : <https://www.instagram.com/laspherevolontaire/>



— CONTRE LA GENTRIFICATION, LES POUVOIRS PUBLICS DOIVENT AGIR

Comme on l'a vu, la gentrification ne se fait pas toute seule, ce n'est pas un phénomène naturel qui adviendra de toute façon quelles que soient les politiques menées dans la ville. La gentrification peut être contrée et les quartiers peuvent être améliorés sans que cela entraîne un remplacement de la population en place.

Les pouvoirs publics disposent de moyens et de leviers pour mener des actions (à tous les niveaux de pouvoirs et des secteurs) centrées sur les besoins et intérêts des habitant-es. Ne pas utiliser ces leviers et laisser-faire, c'est permettre la gentrification.

Les leviers à disposition des politiques sont⁷¹ :

- le contrôle des loyers (réglementer pour protéger les droits des locataires en imposant, par exemple, une grille des loyers ou en interdisant des locations court terme des résidences secondaires) ;
- la construction de logements réellement sociaux ;
- les plans réglementaires d'affectation des sols qui protègent les fonctions du sol moins rentables comme les logements sociaux, les parcs, les crèches, les écoles... ;
- le développement des réserves foncières publiques en ayant recours au droit de préemption pour développer des projets publics et sociaux ;
- la gestion publique des logements vides.

Pour tout projet de transformation urbanistique, différents éléments devraient être pris en compte⁷²:

- le maintien de l'identité d'un lieu et de ses usages populaires;
- l'identification des groupes de population précarisées et la nécessité d'aller à leur rencontre pour recueillir et pour comprendre leurs besoins;
- l'encouragement de la participation citoyenne en adaptant les approches et en réduisant les barrières (compensation financière, garde d'enfants, horaire en soirée⁷³);
- la mise en place d'un comité intersectoriel (habitant-es, groupes communautaires, secteurs publics tels que la santé, le logement, les transports) pour penser aux enjeux de justice sociale et prévenir les impacts négatifs sur les populations précarisées et vulnérables. Ce comité pourrait être actif dans la planification mais aussi pour le suivi et l'évaluation de la démarche;
- la responsabilité des autorités publiques afin de ne pas stigmatiser les habitant-es face à des problématiques qui ne sont pas de leur ressort;
- la sollicitation d'entreprises et de travailleurs locaux pour la réalisation des travaux;
- le développement d'une intendance communautaire inclusive (nettoyage, contrôle de plantes envahissantes), entretenir et fréquenter des lieux participent au sentiment de sécurité;
- la résolution de conflits par une approche communautaire plutôt que la surveillance policière.

⁷¹ Mathieu Van Crieelingen, *Qu'est-ce que la gentrification ?*, in : l'Observatoire n°79, 2013-14, p.24.

⁷² Marie Lapointe, *Des solutions pour éviter des impacts délétères de la gentrification verte*, Webinaire, Institut National de Santé publique Québec, 15 mai 2023.

⁷³ Par exemple, le dispositif BRI-CO est un bon exemple : pendant 3 jours, une équipe met en place un espace d'accueil et d'écoute avec une cantine gratuite. Dans Justine Vlemickx, *Intervention micro-territoriale. L'exemple du projet BRI-CO*, in : La Revue nouvelle, n°2, 2024.

L'encadrement des loyers : une priorité politique

Pour faire face à l'augmentation des loyers, il est urgent de mettre en place un encadrement contraignant des loyers. Il faut rappeler que les loyers représentent majoritairement des rentes pour les propriétaires bailleurs, plutôt que des moyens pour améliorer la qualité du logement. Ces rentes ont augmenté de plus de 20% (hors indexation) entre 2010 et 2020 et de plus de 80% entre 1986 et 2020⁷⁴. Dans le même temps, les appartements/maisons louées prennent de la valeur et vaudront de plus en plus cher le jour où les propriétaires les vendront. Investir dans l'immobilier est généralement très rentable et c'est considéré comme un bon secteur d'investissement.

De l'autre côté, les locataires, qui représentent 60% des habitant-es en Région bruxelloise⁷⁵ (alors que seulement 10% des ménages bruxellois sont bailleurs), dépensent toujours plus d'argent pour se loger dans des logements trop petits, insalubres et qui coûtent de plus en plus cher. En moyenne, 25% des locataires les plus modestes dépensent la moitié de leurs revenus pour se loger (+ de 45%⁷⁶). Qu'est-ce qui explique qu'autant d'argent soit dédié au logement au détriment d'autres dépenses essentielles (santé, alimentation, mobilité, loisirs, etc.) ?

L'encadrement et la taxation des loyers⁷⁷ permettraient de reconnaître que le logement n'est pas un bien comme un autre sur lequel on peut spéculer et s'enrichir. L'encadrement des loyers ne doit pas être basé sur le montant actuel du marché locatif car le marché locatif ne répond pas aux revenus des habitant-es. Il est préconisé que l'argent consacré à se loger ne dépasse pas 25%⁷⁸ du budget total des ménages.

Certain-es chercheur-ses appellent à un encadrement des loyers qui serait basé sur le coût réel de la mise à disposition du logement, il s'agirait d'établir « le juste loyer comme la juste rémunération des charges réellement engagées par le bailleur (coûts d'entretien, impôts immobiliers, frais de gestion, etc.) pour mettre son logement à disposition du locataire. »⁷⁹

À Paris, depuis 2017, un encadrement des loyers a été mis en place mais l'idée a été complètement vidée de son sens car il est basé sur les prix actuels du marché, ce qui donne qu'en centre-ville, par exemple, un appartement de 80m² ne peut pas être loué à plus de 2 288⁸⁰ euros !

En réalité, même si on n'en parle jamais, les loyers sont encadrés en Belgique... mais par le bas. Un-e propriétaire qui voudrait louer son bien moins cher peut recevoir un redressement d'impôt.

⁷⁴ Hugo Périlleux et Pierre Marissal, *En finir avec la grille des loyers... et la rente locative !*, in : Observatoire belge des inégalités, septembre 2021.

⁷⁵ *Panorama socio-économique 2024. Contexte économique, social et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale*, IBSA Perspective.Bruxelles, décembre 2024.

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ Hugo Périlleux, *Fonctionnement et ampleur de la taxation des loyers à Bruxelles*, ULB GAG-IGERT, septembre 2023.

⁷⁸ Selon le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale.

⁷⁹ Hugo Périlleux et Pierre Marissal, *En finir avec la grille des loyers... et la rente locative !*, op. cit.

⁸⁰ *L'encadrement des loyers à Paris*, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, Préfet de la région d'Île-de-France.

Actualité 2025 :

Depuis avril, en région bruxelloise une ordonnance contraignante encadrant les loyers abusifs a été votée à partir d'une grille de loyers de référence. Si les loyers dépassent de 20% les montants de la grille, les locataires pourront les contester auprès d'une commission et d'un-e juge de paix et les propriétaires devront baisser leurs loyers. C'est donc un premier pas mais c'est loin de résoudre toute la question de l'accessibilité car les loyers moyens sont déjà trop chers à l'heure actuelle pour le revenu des bruxellois.⁸¹



⁸¹ Régulation des loyers abusifs : la séance au Parlement est suspendue, in : BH1, 4 avril 2025.

— BIBLIOGRAPHIE

Articles

A room with a view, le BnB dans les Marolles,
in : Pavé des Marolles, 17 janvier 2024.

Agir face aux expulsions de logement en Wallonie,
RWDH, septembre 2023.

Alice Romainville, Airbnb ou comment tirer une rente de sa chambre d'amis,
in : Bruxelles en mouvements, n°292, juillet 2021.

Andrea Bortolotti, Les détritrus de la ville : repenser la gestion des déchets à Bruxelles,
in : Brussels Studies, 2021.

Anne Clerval, L'occupation populaire de la rue : un frein à la gentrification ?,
in : Espaces et sociétés, vol.1, n° 144-145, 2011.

Bonnes nouvelles rue de la Porte Rouge,
in : Pavé des Marolles, n°11, 30 mai 2023.

Bruxelles : un lien établi entre la présence d'Airbnb et la hausse du prix des loyers,
in : Le Soir, 22 novembre 2023.

Camille Hamidi, Arnaud Trenta,
Des classes populaires et des associations : quelles redéfinitions des rapports au politique ?,
in : Sociétés contemporaines, vol. 2, n° 118, 2020.

Christian Dessouroux, Mathieu Van Crieelingen, Jean-Michel Decroly,
Embellissement sous surveillance : une géographie des politiques de réaménagement
des espaces publics au centre de Bruxelles,
in : Belgeo, revue belge de géographie, n°2, Bruxelles, 2009.

Claire Scohier et Pamela Ciselet,
Les quartiers populaires en tenaille entre agrafes & passerelles,
in : Bruxelles en mouvements, n°298, mai 2019.

Claire Scohier, [Du Realty à la réalité : osons faire la ville sans les promoteurs !](#),
in : IEB, 22 septembre 2022.

Claire Scohier, [Key West : un Far West immobilier à Biestebroeck](#),
in : Bruxelles en mouvements, n°311, mai 2021.

Claire Scohier, [Marais Biestebroeck - The Dock ne doit pas bétonner l'îlot Shell !](#),
in : IEB, 15 mai 2024.

Claire Scohier, [Naissance d'Up Site : tutoyer les nuages en tuant un quartier populaire](#),
in : IEB, 2024.

Denis Blot, [Les déchets et le désordre : comment les habitants prennent-ils en main leur environnement ? Environnement et quartiers populaires](#),
in : HAL, 2018.

[Des mesures liberticides pour le Nouvel An](#),
in : IEB, 8 janvier 2025.

[Des vaches et des voitures](#), Carnets du quartier Heyvaert,
in : Bruxelles en mouvements, n°289, août 2017.

Hugo Périlleux et Pierre Marissal, [En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative !](#),
in : Observatoire belge des inégalités, septembre 2021.

Hugo Périlleux, [Fonctionnement et ampleur de la taxation des loyers à Bruxelles](#),
ULB GAG-IGEAT, septembre 2023.

Justine Vlemickx, [Intervention microterritoriale. L'exemple du projet BRI-CO](#),
in : La Revue nouvelle, n°2, 2024.

[Le logement, c'est la \(non\) santé !](#)
in : Bruxelles en mouvements, n°318, juin 2022.

[Les habitant·e·s de Cureghem confiné·e·s entre politiques sécuritaires et de rénovation](#),
in : Bruxelles en mouvements, n°310, mars 2021.

[Les Marches du vide. Une première expérimentale à Ottignies !](#),
in : RBDL, 12 septembre 2023.

[Marche du vide – une promenade engagée à Charleroi](#),
in : RWDH, 30 octobre 2024.

[Marina à Anderlecht : touchée-coulée deux fois !](#),
in : IEB, 6 février 2019.

Martin Rosenfeld, *De Citroën à Kanal*,
in : IEB, 2024.

Mathieu Van Crieelingen, *En quête de cafés*,
in : Bruxelles en Mouvements, 24 septembre 2013.

Mathieu Van Crieelingen, Jean-Michel Decroly, *Le Plan de Développement International de Bruxelles (PDI) : Promesses de développements immobiliers et d'inégalités croissantes ?*,
in : Brussels Studies, n°25, 2009.

Mathieu Van Crieelingen, *Qu'est-ce que la gentrification ?*,
in : l'Observatoire n°79, 2013-14.

Matthieu Delage, Antoine Fleury, *Les commerçants des quartiers populaires : des adaptations fragiles au changement urbain*,
in : Hal, décembre 2021.

Mixifier ou mystifier ? Le catéchisme de la mixité sociale dans les quartiers pauvres,
in : Bruxelles en mouvements, n°246, avril 2011.

Mobilisation contre l'expulsion de 92 ménages par Home Invest,
in : IEB, 25 septembre 2024.

Olivier Schwartz, *Peut-on parler des classes populaires ?*,
in : La Vie des Idées, 13 septembre 2011.

Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crieelingen & Bas van Heur, *Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?*,
in : Brussels Studies, n°176, 2023.

Pour le logement social !,
in : Bruxelles en mouvements, n°327, décembre 2023.

Quartier midi : pour une approche humaine et sociale de la sécurité dans nos quartiers,
in : IEB, 9 octobre 2024.

Sarah De Laet, *Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus*,
in : Brussels Studies, n°121, 2018.

Sarah De Laet, *S'appropriier les quartiers de façon politique*,
in : Bruxelles en mouvements, n°310, mars 2021.

Thérèse Hanquet, 2018, *PAD Porte de Ninove : la participation, c'est pour les promoteurs, pas pour les citoyen·nes*,
in : IEB, 21 novembre 2024.

Livres

Mathieu Van Crieelingen, [Contre la gentrification](#),
Paris : La Dispute, 2020.

Rémi Eliçabe, Amandine Guilbert & Yannis Lemrey, [Quartiers vivants](#),
Liège : D'une Certaine Gaieté, 2020.

Victor Collet, [Des taudis au Airbnb](#),
Marseille : Agone, 2024.

Autres documents

Jacques Ekeng Ekeng, [La relation entre la police et les jeunes : Sociogénèse du sentiment de défiance des jeunes des quartiers populaires à l'égard de la police : « étude de cas dans la Commune de Molenbeek-Saint-Jean »](#),
Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication, Université catholique de Louvain, 2023.

[L'encadrement des loyers à Paris](#),
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, Préfet de la région d'Île-de-France.

[Manifeste 2019 de la Fébul. Pour une politique du logement qui respecte les bruxellois](#),
Bruxelles, La Fébul, 2019.

[Manifeste 2024. Pour une politique du logements qui respecte les buxelloi-ses](#),
Bruxelles, La Fébul, 2024.

[Manuel de résistance aux grands projets en Wallonie et à Bruxelles](#),
Occupons le Terrain, février 2021.

Marie Lapointe, [Des solutions pour éviter des impacts délétères de la gentrification verte](#),
Webinaire, Institut National de Santé publique Québec, 15 mai 2023.

[Panorama socio-économique 2024. Contexte économique, social et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale](#),
IBSA Perspective.brussels, décembre 2024.



cultures
& santé



BUURTHUJS
CONNECTE
MAISON
DE QUARTIER



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine



CITIZENS
ACTION
BRUSSELS



Inter
Environnement
Bruxelles