

— J'Y SUIS,
J'Y RESTE !

un outil pour lutter
contre la gentrification



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 des cartes	2
Les cartes « Locataire »	3
Les cartes « Quartier »	7
Cartes « Espace public »	8
Cartes « Logement »	9
Cartes « Gestion publique »	10
Cartes « Association et commerce »	11
Les cartes « Grand projet »	12
Les cartes « Action »	23
Les cartes « Action permanente »	26
Les cartes « Région et Commune »	28
Bibliographie	35
Articles	35
Autres documents	36

— PRÉSENTATION DES CARTES

Vous retrouverez ici toutes les situations des cartes du jeu à lire pendant la partie.

 **Les 6 cartes « Locataire »** représentent des locataires de quartiers populaires aux profils et loyers différents.

 **Les 20 cartes « Quartier »** représentent des éléments de la vie quotidienne dans le quartier. Elles sont divisées en 4 catégories :

- Les 5 cartes « **Espace public** » illustrent des situations de vie dans l'espace public et les parcs.
- Les 5 cartes « **Logement** » illustrent des situations de vie dans le logement.
- Les 5 cartes « **Association et commerce** » illustrent des situations de vie en lien avec les associations et les commerces.
- Les 5 cartes « **Gestion publique** » représentent des situations de vie en lien avec la gestion du quartier par la Région et la Commune.

 **Les 10 cartes « Grand projet »** désignent de grandes transformations urbanistiques menées par des promoteurs immobiliers en lien avec la Région ou une Commune. Elles sont tirées d'exemples bruxellois ou wallons.

 **Les 16 cartes « Action »** sont des actions collectives et organisées pour bloquer ou freiner les cartes « Grand projet ». Elles sont toutes des exemples d'actions menées contre des projets de transformation de la ville néfastes pour ses habitant-es.

 **Les 4 cartes « Action permanente »** représentent aussi des actions collectives et organisées mais qui sont plus durables dans le temps. Elles illustrent des formes d'organisation variées : comité de quartier, permanence logement, etc.

 **Les 10 cartes « Région et Commune »** proposent des transformations urbanistiques répondant en partie à des demandes des habitant-es du quartier. Les situations de ces cartes mettent en avant les effets positifs ou négatifs des actions initiées par les pouvoirs publics dans les quartiers.



— LES CARTES
« LOCATAIRE »

Sabrina, Leïla et Ryes

Famille monoparentale en logement social



Après de longues années d'attente, vous habitez maintenant dans un logement social. Mais entre-temps, vous avez eu un deuxième enfant et votre logement est devenu trop petit. Vous allez encore devoir attendre des années avant d'avoir une chambre en plus. Votre loyer (sans les charges) est moins cher que dans le privé, car la loi interdit qu'il dépasse 22% de vos revenus. Vous n'êtes pas impacté-es par la hausse des loyers sur le marché privé.



Rôle : vous suivez l'évolution des cartes « Grand projet » et annoncez les effets à voix haute pour que les jauges « Loyer » et « Solidarité » soient ajustées.

Tamou, Rihab, Ibrahima et Abdoulaye

Personnes sans papiers logées via un bail précaire



Après vous être fait expulser 5 fois, vous avez réussi à trouver un accord avec la Commune, propriétaire du bâtiment vide dans lequel vous vivez. Vous allez pouvoir rester un moment dans ce bâtiment mais vous ne savez pas exactement jusqu'à quand.



Rôle : vous ajustez la jauge « Loyer ».

Jamileh et Omar, leurs enfants et beaux-parents

Famille nombreuse en appartement privé



Vous vivez dans cet appartement depuis 13 ans. Au fil des années, la famille s'est agrandie et avec l'arrivée de vos beaux-parents, l'appartement est devenu trop petit pour le nombre de personnes.



Rôle : vous enlevez une carte « Action permanente » et rendez un jeton « Nuage noir » si la jauge « Solidarité » est dans la zone grise.

Sali

Personne seule en appartement privé



Vous vivez dans un appartement depuis plusieurs années. Vous ne l'avez pas vraiment choisi, c'est le seul appartement que vous pouviez vous payer dans le quartier. Vous l'avez trouvé grâce à un ami qui vit dans le quartier.



Rôle : vous distribuez et récoltez les jetons « Nuages ».

Viorica, Alexandru, Daniel et Tatiana

Travailleurs et travailleuses en colocation dans un appartement privé



Vous avez décidé d'habiter à plusieurs parce que vous n'arriviez pas à trouver un logement chacun-e de votre côté. Depuis, vous voyez vos collègues toute la journée au boulot et maintenant aussi le soir à la maison.



Rôle : vous ajustez la jauge « Solidarité ».

Henri et Françoise

Personnes âgées en appartement privé



Vous habitez au 4^e étage d'une tour depuis de nombreuses années. Henri est tombé malade et a du mal à monter les 4 étages à pied. Vous avez fait une demande de logement social mais il va falloir attendre longtemps. Depuis, Henri ne sort plus beaucoup de l'immeuble.



Rôle : vous tirez une carte « Région et Commune » si la jauge « Solidarité » est dans la zone verte.

— LES CARTES
« QUARTIER »

Cartes « Espace public »



Rue _____ +2

« On se connaît, on a l'habitude ici. Je suis bien ici. Même si tu me donnes une maison ailleurs, je ne vais pas quitter mon quartier. »



Déchets _____ -1

Des personnes de l'immeuble ont encore déposé des affaires à jeter dans l'entrée. Depuis, d'autres ont également rajouté leurs déchets. Vous en avez marre, c'est sale et ça gêne le passage !



Marché _____ +1

« Ici, tu as de l'argent, tu manges ; tu n'as rien, tu manges aussi ». On trouve toujours de quoi manger dans le quartier, surtout les jours de marché.



Contrôle _____ -2

La police patrouille souvent dans le quartier. La dernière fois, vous êtes intervenu-e auprès du policier pour défendre un jeune qui refusait de montrer ses papiers d'identité. C'était la 2^e fois de la journée qu'il se faisait contrôler !



Balade _____ +1

La maison médicale organise une marche à travers le parc, c'est l'occasion de discuter avec les voisins et voisines.

Cartes « Logement »



Bouche à oreille _____ 

C'est un ami nigérien qui m'a aidé à trouver un logement. Il a vu une maison vide qui était à louer, on a contacté le propriétaire ensemble et je suis allé la visiter. Il se trouve que cela me convenait et c'est comme ça que je suis arrivé dans le quartier.



Discussion _____ 

Vous croisez la voisine du 7^e et comme vous n'êtes pas pressé-e aujourd'hui, vous passez un bon moment en bas de l'immeuble à discuter.



Coup de main _____ 

Dans l'ascenseur, votre voisin vous parle de ses problèmes de plomberie. Ça fait des mois qu'il n'arrive pas à joindre son propriétaire. Vous décidez d'aller y jeter un œil et c'est facile, vous réparez ça rapidement.



Infiltration _____ 

Quand il pleut dehors, il pleut aussi à l'intérieur chez vous ! Les murs sont couverts de moisissures. Votre propriétaire ne répond jamais à vos appels.



Panne _____ 

Encore une panne d'ascenseur dans votre immeuble. Ça va sûrement prendre des mois avant d'être réparé !

Cartes « Gestion publique »



Nid de poule



Ça fait des années que la Région et la Commune ont délaissé votre quartier. Il y a des trous partout sur la route, et la rue d'à côté est en travaux pour la 2^e fois cette année ! Parfois vous avez honte d'habiter là.



Déchetterie



La Commune a mis en place une déchetterie mobile gratuite. Ça tombe bien car sans voiture, vous débarrasser de certains déchets était quasi impossible.



Mobilier public



De nouveaux bancs ont été placés à l'entrée du parc et une dalle en béton permet aux personnes à mobilité réduite d'y accéder. Votre voisine est contente. Maintenant vous attendez la rénovation de la plaine de jeux.



Logement indigne



Il y a plein de logements insalubres dans le quartier mais la commune laisse faire les propriétaires. On vous a dit qu'il y a pourtant des logements communaux vides qui pourraient servir à reloger des locataires. Ça vous dégoûte quand vous entendez ça !



Guichets fermés



Fermeture de l'antenne communale dans votre quartier, il vous faudra maintenant prendre rendez-vous en ligne.

Cartes « Association et commerce »



Épicerie

+1

« Moi, ça fait 30 ans que j'habite ici. J'ai toute la famille, j'ai aussi tous les amis, mon épicier... Dans le quartier, croiser une amie c'est pas compliqué, je sais que souvent je n'ai qu'à m'arrêter au café pour lui dire bonjour ».



Fermeture

-2

La poissonnerie de la rue vient de fermer et va être remplacée par un magasin de vêtements de marque. À 200 euros le pantalon, vous vous dites que c'est pas pour vous.



École de devoirs

+1

Depuis des années, des bénévoles organisent l'école des devoirs et des activités pour les enfants du quartier. Les volontaires sont toujours très accueillant-es mais iels se plaignent du manque de subsides.



Caisse solidaire

+1

Vous avez mis en place un système de tontines (cagnotte). L'argent, mis de côté, est rassemblé et donné à une famille pour un certain temps. Ça permet à certaines familles de verser l'acompte lors de l'achat d'un appartement.



Lieu de culte

+1

Vous priez tous les jours pour tenir le coup et recevez du soutien de l'imam parce que votre rue est en travaux depuis des mois. Il est très difficile d'entrer dans votre magasin et il y a de moins en moins de client-es.

— LES CARTES

« GRAND PROJET »

Sous les pointillés se retrouve une explication plus détaillée des cartes à ne pas lire pendant la partie, mais s'il y a débat vous pouvez vous y reporter.

Grande tour de luxe



► Un promoteur immobilier veut construire une grande tour de luxe, ce sera la plus haute du quartier ! Le projet est validé par la Région et la Commune. Les appartements seront beaucoup plus chers que ceux du quartier. Comme il manque de place pour construire la tour, des arbres vont être coupés et la plaine de jeux va être démolie. Aucune alternative n'est prévue pour l'instant. Bloquer la tour permettra de réduire son ampleur.

Dans 3 tours	
effet : +2	
Pour bloquer le projet :	x5
effet : +1	

.....

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Construire une grande tour de luxe dans un quartier populaire va attirer de nouvelles personnes aux revenus beaucoup plus élevés que ceux des habitant-es du quartier. Petit à petit, le quartier va se transformer pour satisfaire aux habitudes et aux goûts de ces nouvelles personnes (commerces et cafés, réaménagement de l'espace public, etc.). Les propriétaires bailleurs aux alentours de la tour voudront aussi louer plus cher leur logement. Puisqu'aucun encadrement des loyers n'existe, les loyers augmenteront pour tout le monde.

.....

Par exemple : La tour Up-Site à Bruxelles¹

Conciergerie, piscine, centre de spa, salle de projection privative, restaurants... Cette tour de 140 mètres de haut abrite de nombreux commerces et logements de luxe dans le quartier Tour & Taxis. Elle est sortie de terre en 2014 dans un quartier populaire, le long du canal, mais se trouve à l'écart du cœur du quartier pour « sécuriser » les habitant-es de la tour. Les équipements de la tour sont uniquement réservés aux habitant-es (riches) qui y habitent. Beaucoup d'appartements de la tour sont utilisés pour faire de l'argent, ils sont par exemple loués sur Airbnb.

¹ 2004, naissance d'Up Site : tutoyer les nuages en tuant un quartier populaire, in : IEB, 14 août 2024.

Changer l'image du quartier



► La Région et la Commune ont décidé d'investir dans le quartier pour qu'il y ait plus de mixité. Pourtant, rien que dans votre rue, il y a déjà au moins 7 nationalités différentes ! L'ancienne usine au bord du canal va être transformée en bureaux et un arrêté anti-mendicité vient d'être voté.

Dans **3** tours

effet : **+1**

Pour freiner le projet :

x2

effet : **+2**

Quel lien avec la hausse des loyers ?

L'augmentation des loyers ne se fait jamais du jour au lendemain. Les politiques parlent souvent de « changer l'image » d'un quartier qui aurait mauvaise réputation afin de réussir à attirer des investisseurs et des habitant-es plus riches. Ce sont souvent les quartiers populaires qui sont visés par ces mesures, alors que leurs habitant-es s'identifient à leur quartier, à travers notamment son nom, quelle que soit sa « réputation ». Ces quartiers ont souvent été délaissés par les pouvoirs publics pendant des années. Changer l'image passe également par des aménagements de l'espace public qui ne prennent pas toujours en compte les besoins des habitant-es. Dans ce cas, c'est indirectement les habitant-es qui sont visé-es. Des mesures sont ainsi prises pour déplacer certains groupes de population (travailleurs et travailleuses du sexe, personnes sans chez-soi) ou empêcher les jeunes de rester trop longtemps dans l'espace public. À terme, le quartier est totalement transformé et le coût de cette transformation se retrouve dans les prix des loyers, le type de commerces et de restaurants.

Par exemple : Quartier Toots Thielemans²

À Bruxelles, l'avenue et le quartier Stalingrad sont en train de changer. La Région, la Ville de Bruxelles et la STIB creusent une nouvelle station de métro pour la future ligne 3. Plutôt que de s'appeler « Stalingrad » comme le quartier, les pouvoirs publics ont décidé d'appeler la station de métro « Toots Thielemans », du nom du musicien bruxellois n'ayant même pas vécu dans le quartier. Les affiches accompagnant le chantier font carrément mention du « quartier Toots Thielemans », réécrivant par la même occasion le riche passé de ce quartier historiquement commerçant et diversifié. Un nouveau nom pour un nouveau quartier afin de faire oublier les années de travaux, les destructions et les intimidations que les habitant-es ont connu.

² Station « Toots Thielemans » : petite histoire d'un gâchis, in : IEB, 16 février 2023.

Démolition de logements sociaux



► Ça fait des années que vous demandez des rénovations dans vos logements sociaux. Personne n'a jamais rien fait. Maintenant, on vous dit que l'immeuble est trop vieux pour être rénové et que la seule solution est la démolition. Des logements seront reconstruits mais il y en aura moins et ils seront plus chers.

Dans 2 tours	
effets: +1 -2	
Pour freiner le projet:	×2
effet: +2	

Quel lien avec la hausse des loyers ?

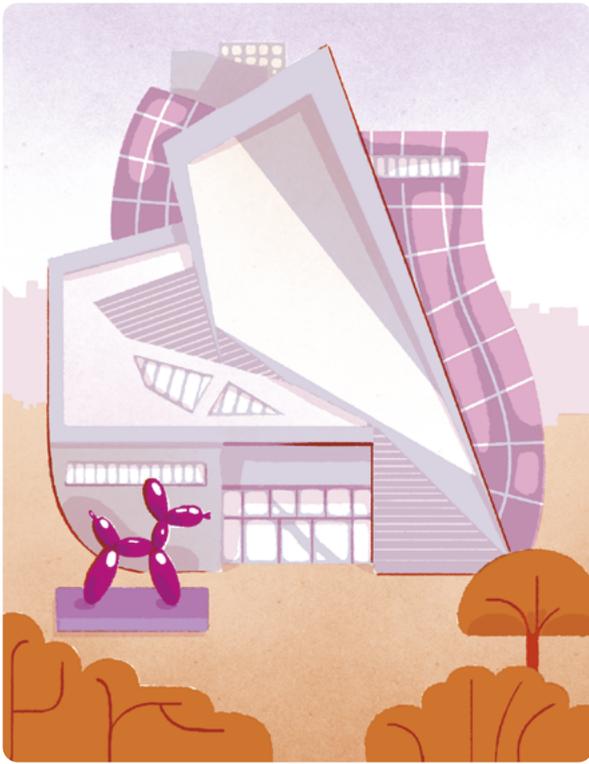
Il manque des logements sociaux dans les grandes villes belges. En détruisant des immeubles de logements sociaux, la Région, la Commune ou les bailleurs sociaux aggravent les problèmes de logement dans les villes. Quand des logements sont reconstruits, une partie des logements sociaux sont remplacés par des logements plus chers au nom de la mixité sociale. Cela fait monter les prix des loyers dans le quartier. Au nom de la mixité sociale, ces politiques font reculer le droit au logement.

Par exemple : Les 5 blocs de la rue du Rempart des Moines

C'est ce qui s'est passé dans le quartier Rempart des Moines, à Bruxelles, à 5 minutes de la Grand-Place. Ce sont 314 logements sociaux qui ont été détruits pour seulement 201 reconstruits (soit 113 de moins). Les autres logements reconstruits ne seront plus à vocation sociale³.

³ Rempart des moines : la démolition est suspendue ! in : IEB, 10 juillet 2024.

Musée d'art contemporain



► Le bourgmestre de votre Commune et le ministre-président de la Région se demandent comment attirer des touristes dans le quartier. On leur a conseillé de faire appel à un bureau d'architecte reconnu pour la construction d'un musée d'art contemporain.

Dans **2** tours

effet : **+1**

Pour bloquer le projet :

×3

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Pour augmenter la valeur d'un quartier ou changer son image, il arrive souvent que des villes lancent la construction d'un grand projet culturel. Ce dernier doit être très grand pour attirer des personnes extérieures au quartier et faire briller la ville dans le pays mais aussi à l'étranger. La construction d'un tel lieu coûte beaucoup d'argent. Ces lieux veulent attirer de nombreux touristes ou visiteur-euses extérieures qui ont de l'argent (l'entrée coûte souvent cher) et à terme cela va augmenter les loyers dans le quartier autour du musée.

Par exemple : Le Musée Kanal

À Bruxelles, en 2015, la Région rachète l'ancienne usine Citroën pour la transformer en un musée d'art contemporain : le musée Kanal. Les travaux finiront en 2028 et vont coûter plus de 200 millions d'euros. En plus, la Région paie chaque année 2 millions d'euros au Centre Pompidou de Paris pour pouvoir y exposer des œuvres de sa collection.

Le projet n'est pas pensé pour les habitant-es du quartier mais pour des personnes extérieures au quartier. Le Musée permet de donner une légitimité à toutes les rénovations qui sont faites dans le quartier mais qui ne sont pas destinées aux habitant-es.

Au fil des années, le quartier se transformera et les prix des loyers augmenteront⁴. Au lieu de répondre aux besoins des habitant-es, ce sont les habitant-es que l'on va changer. Ce sont les besoins du musée qui seront pris en compte bien plus que ceux des habitant-es. C'est ce qu'on a observé à Bilbao avec le musée Guggenheim.

⁴ 1996 : de Citroën à Kanal, in : IEB, 19 juin 2024.

Airbnb



► De plus en plus de logements de votre quartier sont loués via Airbnb, une plateforme en ligne où des propriétaires peuvent louer leur logement pour une nuit ou plus. Dans le quartier, il y a de moins en moins d'offres pour des locations longue durée⁵.

Dans 2 tours	
effet : +1	
Pour freiner le projet :	×2
effet : +2	

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Airbnb fonctionne à la manière des hôtels, mais sans s'enregistrer comme hôtel, donc sans payer de taxes et sans engager de personnel : des propriétaires louent leurs logements pour une nuit, une semaine ou plus sur un site internet. En louant leur logement aux touristes, pour de courtes durées, les propriétaires peuvent se faire plus d'argent qu'en louant à des habitant-es avec les contrats de bail classiques. Plus il y a de logements Airbnb dans un quartier plus les loyers du quartier augmentent⁶.

Par exemple : Barcelone et le tourisme de masse

La ville de Barcelone en Espagne connaît de gros problèmes de logements à cause du tourisme de masse et la mise en location des logements via Airbnb. Il y a tellement de logements réservés aux touristes, que les habitant-es n'arrivent plus à se loger : les prix des loyers ont explosé et le nombre de logements disponibles à la location a diminué. Depuis 2014, des habitant-es luttent et dénoncent les conséquences du tourisme dans leur ville. Iels crient et écrivent sur les murs "Tourists Go Home!". En 2024, la Ville de Barcelone a annoncé qu'elle allait interdire la mise en location sur Airbnb⁷. En plus de ces problèmes liés au tourisme, il y a moins de 2% de logements sociaux à Barcelone.

⁵ Bruxelles : un lien établi entre la présence d'Airbnb et la hausse du prix des loyers, in : Le Soir, 22 novembre 2023.

⁶ Une hausse du prix des loyers à Bruxelles due à la présence d'Airbnb, in : Bruxelles Logement [Site], 8 décembre 2023.

⁷ Logement : comment la ville de Barcelone veut mettre fin aux appartements Airbnb, in : La Dépêche, 26 juin 2024.

Vente de terrain public



► Un terrain qui appartient à la Commune va être revendu à un promoteur immobilier. Le terrain aurait pu servir pour construire un parc et des logements sociaux et abordables. Le promoteur en a décidé autrement et veut construire des logements chers et des bureaux.

Dans 2 tours	
effet : +1	
Pour bloquer le projet :	×2

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Pour construire des logements sociaux, abordables, intergénérationnels, des crèches, des écoles, des maisons de repos, des équipements sportifs... il faut des terrains publics. Les Régions et les Communes vendent leurs terrains aux investisseurs privés qui construisent des immeubles de bureaux et/ou des appartements avec pour objectif de faire du profit. La Région et la Commune vendent au privé pour encaisser rapidement de l'argent et financer quelques équipements publics, mais c'est au détriment d'une stratégie à plus long terme de résolution de la crise du logement abordable. De plus en plus de nouveaux logements sont prévus mais destinés à des populations plus aisées. Cela influence les propriétaires du quartier et les incite à augmenter leur loyer afin, à leur tour, d'attirer des locataires plus riches.

Par exemple : Tour & Taxis⁸

À Bruxelles, le terrain de Tour & Taxis est un exemple récent de vente de terrain public au privé. Ce grand espace (+ de 35 hectares au total) appartenait depuis toujours à la SNCB et au Port de Bruxelles, deux entreprises publiques. Mais il a été vendu en 2001 à des promoteurs privés pour la somme de 44 millions d'euros. Après les constructions prévues sur le terrain, la valeur du terrain est estimée à 1 milliard d'euros, soit 25 fois plus ! Les promoteurs ont bien réussi leur opération de spéculation... Le public décide souvent de revendre au privé pour avoir rapidement de l'argent, à des prix intéressants pour les acheteurs privés. En plus, en vendant des terrains, le public perd la possibilité de décider d'utiliser ces espaces pour répondre aux besoins des habitant-es (logement, équipements collectifs, etc.). C'est donc une perte d'argent et de pouvoir sur l'aménagement des villes.

⁸ *Tour & Taxis an urban experience*, in : IEB, 19 avril 2010. Aline Fares, Mohamed Benzaouia, Sarah De Laet et al., *Ce que la promotion immobilière fait au logement et aux habitant-es de Bruxelles*, in : IEB, 2021, p.19.

Centre commercial



► La Région et la Commune ont décidé de rénover tout le quartier de la gare pour attirer des investisseurs internationaux. Finis les petits commerces : un grand centre commercial sera construit et accessible depuis la gare. Les habitant-es et les commerces seront expropriés et remplacés par des enseignes de grandes marques.

Dans **2** tours

effet : **+1**

Pour bloquer le projet :

×3

Quel lien avec la hausse des loyers ?

La construction de centres commerciaux permet généralement de transformer complètement un quartier populaire central. Le chantier est énorme et la destruction de nombreux îlots de rue est nécessaire. L'arrivée des grandes enseignes, pouvant assumer des loyers chers dans le centre commercial, va créer une forte concurrence pour les commerces indépendants déjà présents. Au fil des années, ces petits commerces risquent de fermer. Rien que l'annonce de la transformation du quartier avec l'arrivée d'un centre commercial et de marques internationales entraîne une spéculation immobilière. Les promoteurs immobiliers vont investir dans le quartier pour profiter de la hausse des prix une fois que le centre commercial et la rénovation du quartier seront terminés.

Par exemple : Rive Gauche à Charleroi⁹

À Charleroi, un centre commercial nommé Rive Gauche a ouvert en 2017 dans le centre-ville, proche de la gare. Pour qu'il puisse être construit, une grande partie du quartier a dû être expropriée et des habitations, des commerces ont été rasés (dont les Colonnades, patrimoine architectural de la ville). Ce projet avait pour objectif de rendre le centre-ville de Charleroi attractif auprès des consommateurs et d'investisseurs privés. Aujourd'hui, le centre commercial concentre toute la rénovation du quartier mais un peu plus loin autour de lui, les rues sont désertes, de nombreux magasins sont vides et les bâtiments sont dégradés.

⁹ La différence entre la ville attrayante et agréable, interview de Mathieu Van Crieckingen et Ben Van Duppen, in : Lava, 26 juin 2024.
Marinette Mormont, Charleroi, du bobo sur le dos des prolos ?, in : Alter échos, n°469, 19 décembre 2018.

Plan de rénovation énergétique



► Pour lutter contre le réchauffement climatique et la perte d'énergie, un grand plan de rénovation énergétique est lancé. Les propriétaires font les transformations demandées mais veulent que ce soient les locataires qui paient les travaux. Beaucoup augmentent donc les loyers après avoir fait les travaux d'isolation.

Dans 4 tours	
effet : +2	
Pour freiner le projet :	×5
effet : +2	

Quel lien avec la hausse des loyers ?

L'idée de rénover les logements pour réduire la consommation de chauffage est bonne. C'est une amélioration pour les locataires : cela va réduire leur facture et améliorer le confort de leurs logements. La performance énergétique des bâtiments (PEB) est une mesure qui classe un logement de A à G selon son niveau d'isolation. Un logement très bien isolé aura un PEB A. A contrario, un logement au PEB G est une « passoire énergétique ». Comme il n'y a pas d'encadrement des loyers, la moindre rénovation améliorant le PEB effectuée par un-e propriétaire l'autorise à augmenter le loyer.

Par exemple : Le plan de rénovation énergétique, mesure politique en cours

À Bruxelles, ce plan existe et tous les logements devront, a minima, avoir un PEB D ou E d'ici 2033. Actuellement, 75% des logements loués ont un PEB F ou G, les logements sont vieux et très mal isolés. Le plan de rénovation va concerner la majorité des logements mais rien n'est mis en place pour que les propriétaires ne fassent pas payer les travaux à leurs locataires en augmentant les loyers.

Une loi pourrait interdire l'augmentation des loyers après des travaux de rénovation. L'amélioration des logements dans une visée écologique ne devrait pas devenir un investissement immobilier destiné à enrichir les propriétaires. Au contraire, cela devrait être un effort collectif pour une ville plus saine¹⁰. Les loyers versés chaque mois par les locataires aux propriétaires devraient en toute logique être réinvestis dans l'entretien et la rénovation des biens loués.

De l'autre côté de l'Atlantique au Canada à Toronto, les collectifs ont inventé un mot « Renoviction » pour lier rénovation et expulsion (« eviction » en anglais). De fait, suite aux lois demandant aux propriétaires de rénover leurs logements loués, beaucoup d'entre eux ont profité des travaux de rénovation pour expulser leurs locataires et relouer ensuite plus cher à d'autres locataires plus riches¹¹.

¹⁰ Manifeste 2024. Pour une politique du logement qui respecte les bruxelloises, Bruxelles, La Fébul, 2024.

¹¹ Acorn Canada, Ontario Renoviction report 2024, février 2024.

Ouverture d'un café branché



► Un café branché a ouvert depuis quelques mois. De nombreuses personnes se plaignent car les prix des boissons et des plats sont très chers.

Dans **2** tours

effet : **+1**

Pour bloquer le projet :

×3

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Un café « branché » est un terme qui désigne un café reconnu comme à la mode. Ce genre de cafés attire une population souvent jeune, professionnelle voire internationale qui fréquente ces cafés pour travailler sur leur ordinateur, faire des réunions en dehors de leurs bureaux ou simplement consommer un café ou y manger. Lorsque des cafés « branchés » ou des commerces de produits haut de gamme s'implantent dans un quartier populaire, ils ne s'adressent généralement pas à la population locale, les prix sont souvent plus élevés que ceux des cafés traditionnels. Le loyer des commerces dans le quartier devient plus cher.

Par exemple : Les cafés « branchés » dans différents quartiers de Bruxelles¹²

Que soit à Flagey, dans les Marolles, à Dansaert, au Parvis et à la Barrière de Saint-Gilles, l'implantation des cafés « branchés » a amené une nouvelle population plus riche dans ces quartiers. Ces cafés ont participé au changement durable de ces quartiers.

« C'est vrai que ces cafés améliorent les quartiers. Dès que ça a ouvert, ça a amené des gens qui ont découvert d'autres endroits dans le quartier. Au centre-ville aussi, c'est clair. Il y a un effet de contagion, ça aide aussi les autres entrepreneurs à ouvrir des bars à côté ».

Journaliste, 32 ans

« Beaucoup de gens viennent ici pour travailler ou pour des rendez-vous professionnels... Ici ce n'est pas vraiment des gens du quartier mais des extérieurs pour travailler ».

Journaliste, 30 ans¹³

¹² Mathieu Van Crielingen et Antoine Fleury, *La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris*, in : Belgeo, vol.1-2, 2006, pp.113-134.

¹³ Témoignages issus de l'article *En quête de cafés*, in : IEB, Mathieu Van Crielingen, 24 septembre 2013.

Nouvelle ligne de Métro



► La Région et la Commune veulent remplacer une ligne de tram par une nouvelle ligne de métro. Le métro passera en plein milieu du quartier ce qui veut dire un chantier énorme avec du bruit et de la poussière pendant des années. Beaucoup de commerces fermeront à cause du chantier dont la durée ne cesse de s'allonger.

Dans **3** tours

effet : **+1** **-2**

Pour bloquer le projet :

×6

Quel lien avec la hausse des loyers ?

Tous les chantiers de nouveaux réseaux de transport public ne sont pas directement liés à une hausse des prix des loyers. Mais, c'est souvent le cas. Les grands travaux de métro, longs et dans les quartiers pas chers, peuvent faire que :

- des propriétaires augmentent les loyers car iels savent qu'un logement bien desservi vaut plus cher¹⁴,
- des habitant-es ou commerçant-es sont expulsé-es car iels sont sur le parcours du métro,
- des mal-logé-es louant des logements sans contrat sont expulsé-es car les propriétaires savent qu'après les travaux iels pourront augmenter les prix.

Au final, cela change donc la population des quartiers populaires. Les plus pauvres s'en vont, et les logements vides seront loués à des personnes plus riches.

Par exemple : Le Grand Paris Express et le Métro 3 à Bruxelles

À Paris, un nouveau métro a été construit, il relie des communes périphériques à la ville de Paris. Une étude a déjà montré que les loyers augmentent le long du trajet.

À Bruxelles, près de la Gare du Midi dans le quartier Stalingrad, le chantier du métro 3 dure depuis presque 5 ans¹⁵. À cause des travaux, des dizaines de commerces seront expulsés du Palais du Midi et d'autres ferment car, avec le bruit et les travaux à rallonge, les client-es ne viennent plus. Les habitant-es sont contre ce métro qui menace leur vie dans le quartier. Après 10 ans de travaux, de bruits et de poussières, combien restera-t-il d'ancien-nes habitant-es et de commerçant-es dans ce quartier populaire ?

¹⁴ *Gentrification et inégalités, l'autre visage du grand paris express. Entretien avec Anne Clerval*, in : Société de géographie, 19 mars 2024.

¹⁵ *Stalingrad, avec ou sans nous ?*, documentaire d'un collectif d'habitant-es, Ateliers urbains 19, 2023, 63'.

— LES CARTES
« ACTION »



Pétition _____



Vous avez lancé une pétition contre un grand projet qui menace le quartier. En faisant du porte à porte, vous réussissez à récolter 1 000 signatures.

.....

exemple concret p.24 du guide théorique



Attaque en justice _____



Vous attaquez en justice un promoteur immobilier. Le promoteur est fatigué par les contestations, et tout porte à croire qu'il est prêt à abandonner son projet.

.....

exemple concret p.25 du guide théorique



Manifestation _____

Inventez un slogan à répéter pendant la manifestation !

.....

exemple concret p.24 du guide théorique



Tags _____

Inventez un slogan à taguer pour montrer que vous êtes contre ces grands projets immobiliers qui arrivent dans votre quartier.



Occupation d'un bâtiment _____



Vous décidez de soutenir une famille qui occupe un bâtiment vide du quartier. Le propriétaire doit mettre en pause son projet de vente.

.....

exemple concret p.26 du guide théorique



Interpellation communale _____



Les nouveaux projets ne répondent pas à vos besoins. Vous récoltez 20 signatures et interpellez le conseil communal pour être entendu-es.

.....

exemple concret p.25 du guide théorique



Enquête publique _____



Vous vous organisez pour répondre à l'enquête publique et faire entendre votre voix. Vous êtes contre le projet car il n'est pas pensé pour vous.

.....

exemple concret p.24 du guide théorique



Pique-nique en rue _____



Vous avez décidé de bloquer un pont très fréquenté en organisant un pique-nique. Ça risque de déranger fortement le trafic mais au moins vous serez entendu-es !



Marche du vide_____



C'est de plus en plus dur de trouver un logement dans le quartier et pourtant vous voyez que beaucoup de bâtiments sont vides. Pour dénoncer cette absurdité, vous organisez des visites guidées pour les compter et en parler.

.....
exemple concret p.25 du guide théorique



Sabotage_____



Malgré toutes les actions que vous avez menées, les travaux d'un grand projet sont lancés. Dans la nuit, du sucre est versé dans les bétonnières pour que le béton ne prenne pas. Le grand projet est à l'arrêt !

.....
exemple concret p.26 du guide théorique



Action mystère_____

Racontez une action à laquelle vous avez participé ou une action que vous aimeriez faire.



Concert improvisé_____

Inventez un slogan à chanter devant la Maison communale.



Visite surprise_____



Vous venez d'apprendre que des habitant-es de logements sociaux vont devoir quitter leur appartement à cause d'un grand projet. Quelques jours plus tard en groupe, vous allez chez le bailleur social pour lui dire que ça ne se passera pas comme ça !



Perturbation d'un salon de l'immobilier_____



Des politiques se rendent à un salon organisé par des promoteurs immobiliers. Ils vont discuter ensemble des orientations futures de la ville. Vous décidez de perturber le salon en y allant avec des pancartes et en filmant.

.....
exemple concret p.26 du guide théorique



Contact avec la presse_____



Les loyers n'arrêtent pas d'augmenter dans le quartier et il manque des logements sociaux. Pour dénoncer cela vous contactez la presse : un article sera publié demain !



Banderoles aux fenêtres_____



Vous accrochez des banderoles à vos fenêtres pour protester contre les décisions communales et régionales prises sans vous et contre vous !

— LES CARTES
« ACTION
PERMANENTE »



Permanence logement

En bas de chez vous, du lundi au vendredi, vous pouvez être accompagné-es par un-e professionnel-le du droit pour vos problèmes de logement.

.....

exemple concret p.27 du guide théorique



Comité de quartier

Une association est créée par un groupe d'habitant-es de votre quartier. Son but : vous informer sur les (grands) projets dans votre quartier, défendre vos intérêts et organiser des moments de rencontres entre habitant-es.

.....

exemple concret p.27 du guide théorique



Réseaux sociaux

Pour dénoncer l'état dégradé de vos logements et le manque de réactions de vos propriétaires ou bailleurs sociaux, vous créez un compte Instagram. Tous les jours, vous postez des vidéos qui montrent l'état des logements. Des centaines de gens les voient et réagissent.

.....

exemple concret p.28 du guide théorique



Fête de quartier

Chaque année, il y a maintenant une fête dans votre quartier. C'est un moment festif mais c'est aussi une journée pour parler des changements en cours dans votre quartier.



— LES CARTES
« RÉGION ET
COMMUNE »

Construction de logements

Il manque des logements abordables dans votre quartier. Vous apprenez que la Région prévoit la construction de logements sur un terrain public. Vous vous êtes mobilisé-es pour vous faire entendre.



Les logements construits ne seront pas pour les habitant-es du quartier. Sur les 300 logements prévus seulement 60 seront affectés à du logement social. Les autres logements seront trop chers, ils sont prévus pour attirer d'autres habitant-es.

► *Effet : Retirez 1 dé du jeu*



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.

► *Aucun effet*



Vous avez réussi !
Tous les nouveaux logements seront la propriété de la Région et de la Commune. Au minimum 60% des logements seront sociaux et plus de la moitié des appartements auront plus de 4 chambres.

► *Effet : Un-e locataire parmi vous peut bénéficier d'un logement social, choisissez lequel. Iel reçoit une maison jaune. Iel ne subira plus de hausse de loyer et paiera 1 dé de loyer pour le reste de la partie.*



Financement pour l'école de devoirs

L'école de devoirs du quartier est souvent surchargée d'enfants. Suite à une mobilisation de parents, la Région et la Commune examinent le dossier.



Il n'y a pas assez d'argent public, l'école de devoirs devra continuer à se débrouiller et adapter ses activités.



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



L'école de devoirs sera mieux financée et sur le long terme, fini la galère !



Nouvelle ligne de tram

La mobilisation a marché, une nouvelle ligne de tram va être mise en place dans votre quartier !



La nouvelle ligne de tram renforce le réseau uniquement de 7h à 9h et de 17h à 19h. En dehors de ces heures, le tram circulera toutes les 15 minutes, ce n'est pas assez...



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



La nouvelle ligne de tram sera régulière avec des passages fréquents tout au long de la journée et de la soirée. Des trams sont prévus très tôt le matin et tard la nuit pour les personnes travaillant hors des heures classiques. Vous allez pouvoir vous déplacer plus facilement.



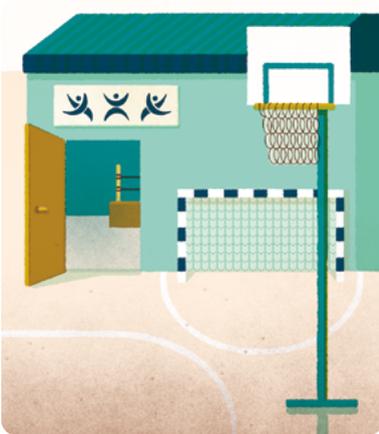


Nouveau terrain de sport

Dans le cadre d'un contrat de quartier, la construction d'un terrain de sport est prévue. C'était une demande des habitant-es. Il n'y en avait qu'un seul, toujours plein, pour tout le quartier.



Vous apprenez que le nouveau terrain de sport sera un gymnase fermé, uniquement accessible de 8h à 17h. Ça ne répond pas du tout à vos demandes. Si les jeunes ont envie de faire du sport après l'école, ce ne sera pas possible !



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



Il y aura même deux terrains de sport : un en extérieur en libre accès et l'autre dans un gymnase géré par un groupe d'habitant-es du quartier.



Loi pour les loyers

La pression exercée sur la Région et la Commune pour réglementer les loyers a abouti à un encadrement des prix des loyers !



Une grille des loyers, basée sur les prix actuels du marché privé, est mise en place. Si les propriétaires ne la respectent pas, les locataires pourront porter plainte pour loyer abusif. Cependant, la procédure est très longue.



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



Le prix des loyers sera similaire à ceux des logements sociaux ! Tous les propriétaires seront contrôlés chaque année. Il faudra encore patienter quelques années avant l'application totale de cette loi.





Refinancement des services publics

Impossible de prendre un rendez-vous à la Commune sans faire la file pendant des heures ! La Région et la Commune ont compris que ce n'était plus tenable.



Une antenne communale va bientôt ouvrir. Elle sera accessible sur rendez-vous 2 jours par semaine.



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



La Région et la Commune vont ouvrir plusieurs antennes et de nouveaux guichets : aide juridique, administrative, informatique et un guichet logement !

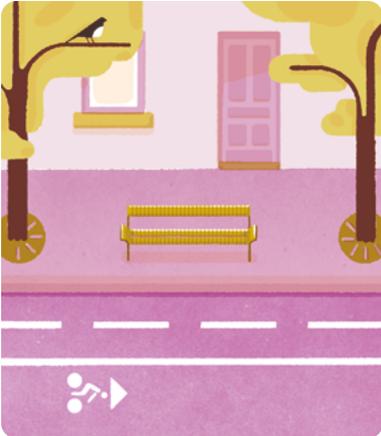


Contrat de quartier

Un Contrat de quartier va démarrer après des années de mobilisation des habitant-es pour l'amélioration du quartier.



Le Contrat de quartier va réaménager la rue principale avec des arbres, des bancs et une piste cyclable. Des promoteurs immobiliers investissent dans le quartier, il y a de l'argent à se faire d'ici la fin du Contrat de quartier ! Pour vous, les loyers vont augmenter...



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



De nouveaux logements sociaux vont être construits et deux immeubles vont être rénovés pour en faire du logement social ! Une plaine de jeux et des espaces verts vont aussi être aménagés.



.....
Pour plus d'infos voir guide théorique p.12.



Rénovation de logements sociaux

Dans votre quartier, ça fait 10 ans que le Cocolo (Conseil consultatif des logements) demande la rénovation des logements sociaux en très mauvais état. La Région et la Commune vont enfin démarrer les travaux !



Les rénovations ont bien été effectuées mais vous apprenez que les loyers vont augmenter !



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



Tous les logements vont être rénovés : double vitrage, isolation par l'extérieur et balcons remis à neufs. Et sans hausse des loyers !



Piste cyclable

Vous avez mis la pression à la Région et la Commune pour exiger une amélioration des routes et une piste cyclable.



Les routes ont été réparées mais la piste cyclable a été ajoutée sur le trottoir, et maintenant, il n'y a plus de place pour marcher avec une poussette ni même en fauteuil roulant. Il y a souvent des disputes entre les piéton·nes et les cyclistes.



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



Les routes ont été réparées et réaménagées avec une piste cyclable. Pour encourager les habitant·es à faire du vélo, l'abonnement au vélo public est gratuit !

Réaménagement d'une place publique¹⁶

Ça fait des années qu'une place du quartier a besoin d'être réaménagée. Après beaucoup d'interpellations citoyennes la Région et la Commune vont s'en occuper.



La place est propre et dégagée mais tout a été bétonné, il n'y a pas d'espace vert et très peu de bancs. Par contre, il y a de nouveaux commerces, les terrasses des cafés se sont agrandies et... le prix du café a doublé.



Aucune décision n'a finalement pu être prise, les élu-es n'arrivent pas à trouver un accord.



Tout ce que vous avez demandé est là : espaces verts, toilettes, bancs, jeux, fontaine à eau et la place est toujours occupée. Pour que les commerces autour de la place n'augmentent pas leurs prix, des primes ont été versées et un contrôle sera mené.

¹⁶ Pour creuser sur le sujet voir l'outil *Places Perdues ? Un outil d'animation sur l'espace public, le lien social et la sécurité*, Cultures&Santé, 2023.

— BIBLIOGRAPHIE

Articles

Aline Fares, Mohamed Benzaouia, Sarah De Laet et al.,
Ce que la promotion immobilière fait au logement et aux habitant-es de Bruxelles,
in : IEB, 2021.

Gentrification et inégalités, l'autre visage du grand paris express.
Entretien avec Anne Clerval,
in : Société de géographie, 19 mars 2024.

Henry de Laguérie, Logement : comment la ville de Barcelone
veut mettre fin aux appartements Airbnb,
in : La Dépêche, 26 juin 2024.

Il pleut dans ma cuisine, Recherche-action,
La Rue, Lire et Écrire Bruxelles, 2021.

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

Julien Winkel, Le feu de Forest,
in : Alter'Echos n° 493, 5 mai 2021.

Martin Rosenfeld, 1996 : de Citroën à Kanal,
in : IEB, 19 juin 2024.

2004, naissance d'Up Site : tutoyer les nuages en tuant un quartier populaire,
in : IEB, 14 août 2024.

Mathieu Van Criekingen, *En quête de cafés*,
in : IEB, 24 septembre 2013.

Mathieu Van Criekingen et Antoine Fleury, *La ville branchée :
gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris*,
in : Belgeo, vol.1-2, 2006, pp.113-134.

Mathieu Van Criekingen et Ben Van Duppen,
La différence entre la ville attrayante et agréable,
in : Lava, 26 juin 2024.

Thierry Huyken et al, *Tour & Taxis an urban experience*,
in : IEB, 19 avril 2010.

Thyl Van Gyzegem, *Rempart des moines :
la démolition est suspendue !*
in : IEB, 10 juillet 2024.

Stalingrad, avec ou sans nous ?,
documentaire d'un collectif d'habitant-es,
Ateliers urbains #19, 2023, 63'.

Thyl Van Gyzegem, *Station « Toots Thielemans » : petite histoire d'un gâchis*,
in : IEB, 16 février 2023.

Une hausse du prix des loyers à Bruxelles due à la présence d'Airbnb,
in : Bruxelles Logement, 8 décembre 2023.

Autres documents

Acorn Canada, *Ontario Renoviction report 2024*, février 2024.

Manifeste 2024. Pour une politique du logements qui respecte les bruxelloi-ses,
Bruxelles, La Fébul, 2024.



