



LÀ OÙ LA GENTRIFICATION DÉTRICOTE, LES SYNDICATS DE LOCATAIRES RESSERRENT LES MAILLES

Exemple de résistance des habitant·e·s d'un quartier populaire de Namur

LE LOGEMENT, DE MOINS EN MOINS UN DROIT MAIS UNE SOURCE DE PROFIT

Dans une ville, et un pays, où le paysage politique repose de plus en plus sur des logiques budgétaires et de désinvestissement dans les politiques publiques, notamment du logement, les discriminations économiques et sociales qui en découlent mettent à mal les plus vulnérables. Il devient de plus en plus compliqué pour les petits revenus d'avoir accès à un logement, qui plus est salubre, et de trouver sa place dans la ville.



Les différents gouvernements belges ont, depuis des décennies, adopté une vision du logement comme un bien mercantile avant de le considérer pour ce qu'il est : un droit fondamental, inscrit dans notre Constitution. Les politiques publiques menées en matière de logement favorisent l'acquisition privée du foncier, souvent au plus offrant, permettant aux personnes (et organisations) plus fortunées de se doter de plusieurs logements dont elles n'ont pas usage mais dont elles tirent du profit. Un marché économique que nos gouvernements refusent de cadrer pour garantir un même accès à tou-tes à des conditions de logement dignes, par exemple en régulant le prix des loyers ou en taxant les multipropriétaires. Résultat : une augmentation indéniable des prix d'achat comme des loyers et un accès au logement de plus en plus impossible pour les classes populaires.

LE CONTEXTE DE LA GENTRIFICATION DANS LE QUARTIER SAINT-NICOLAS

Namur, capitale de la Wallonie, n'échappe pas à cette tendance. Dans certains quartiers de la ville, le phénomène est renforcé par un processus de gentrification qui s'est installé depuis les années '70 (on se souviendra notamment de l'emblématique rénovation de la rue des Brasseurs qui en fut la 1^{ère} clairement identifiée). Depuis quelques années, ce phénomène de gentrification prend de la vitesse et s'étend à plusieurs quartiers de la Ville.

GENTRIFICATION, VOUS DITES ?

La « gentrification » est un néologisme, identifié et nommé comme tel par une sociologue anglaise, Ruth Glass, au début des années '60. Vincent Dewolf nous explique l'origine de ce terme¹ :

En inventant le terme gentrification, l'intention de R. Glass est de créer une métaphore porteuse d'une charge critique : il s'agit bien de spécifier que le processus qu'elle observe n'est pas neutre en termes sociaux, en mettant l'accent sur son contenu de classe (« invasion par la classe moyenne », « éviction de la classe populaire »). La racine « gentry » est précisément là pour ça. En Angleterre, « gentry » désigne l'élite rurale (non noble) mais réfère aussi, dans un sens ironique, voire péjoratif, aux membres de la « bonne société » anglaise. Le nouveau terme se démarque ainsi nettement des formules telles que « renouveau », « renaissance », « revitalisation », « régénération », etc., déjà souvent utilisées à l'époque pour parler des transformations de certains quartiers. Celles-ci gommant le contenu social des transformations à l'œuvre, au profit de représentations vagues, neutralisantes et, souvent, naturalistes comme si la ville était un organisme vivant, soumis à des cycles naturels d'essor puis de déclin, de dégradation puis de renouveau.

1. Vincent De Wolf, Le logement à Bruxelles, Les Cahiers du Centre Jean Gol, 2009, p.22, <https://www.ieb.be/Qu-est-ce-que-la-gentrification>

Dans son article, Vincent Dewolf explique que, grâce à des politiques publiques de rénovation, des quartiers centraux de certaines villes, pour la plupart des quartiers anciens, sont réinvestis, réaménagés, rééquipés pour y faire croître la valeur immobilière. Les classes populaires et notamment les groupes successifs d'immigrés venus vivre dans ces quartiers, attirés par les logements bon marché, subissent des pressions (immobilières, financières, symboliques, culturelles) les poussant à quitter les lieux et se déplacer vers des secteurs moins attractifs.

Malheureusement, comme l'a étudié Ruth Glass : « Une fois que ce processus de « gentrification » démarre dans un quartier, il s'étend rapidement jusqu'à ce que tous ou la plupart de ses occupants des classes populaires en soient évincés, et que le profil social d'ensemble du quartier ait changé. »

La gentrification s'est notamment enclenchée dans le quartier Saint-Nicolas, où Periferia s'est implantée en 2018. Les habitant-e-s, parfois logé-e-s dans des conditions indignes, s'y sentent de plus en plus mis-e-s sous pression (quand iels ne sont pas tout simplement expulsé-e-s).

Expropriations, ruptures de contrat de bail pour rénovation, puis remises en location à des loyers trop élevés pour ceux qui y ont dû les quitter... la population se voit petit à petit chassée de son quartier. Ces pratiques sont connues et parfois soutenues par les pouvoirs publics qui y voient un gain pour l'image du territoire. A Saint-Nicolas, les habitant-e-s se sont élevé-e-s pour empêcher le CPAS de se défaire d'immeubles de logements qu'il détenait et où logeaient des personnes fragilisées. Le bâtiment numéro 8 a finalement été mis en vente, à la portée des promoteurs immobiliers lucratifs, plutôt que de mettre en place un dispositif de rachat à finalité sociale.



En plus de pénaliser l'accès au logement des habitant-e-s des quartiers populaires, cela entraîne des conséquences déplorables sur le tissu social et les individus : déplacements forcés, perte de repères sociaux et culturels, et à plus grande échelle, de véritables migrations urbaines discriminatoires. La gentrification rompt les dynamiques sociales de ces quartiers au profit des classes moyennes et bourgeoises. Des effets que la chercheuse Anne Clerval et Antoine Fleury, chercheur au CNRS, démontrent dans leur livre consacré au phénomène de gentrification².

« CHASSER CES PAUVRES QUE JE NE SAURAI VOIR »



En effet, les démarches de réhabilitation du bâti s'inscrivent souvent dans des politiques qui visent une nouvelle offre de logements de qualité, souvent plus onéreux et de facto réservés à une tranche plus aisée de la population. Cela réduit le parc accessible aux classes populaires et encore plus l'accès à des logements qualitatifs... La réhabilitation s'accompagne d'un apport en activités culturelles qui dénotent avec celles des classes populaires, minimisant de ce fait leur présence dans l'espace public et favorisant leur déplacement vers d'autres quartiers. Il est intéressant de constater que dans le même temps, le mobilier urbain aussi est repensé pour empêcher les personnes sans chez-soi et autres « personnes devenues indésirables » de s'installer dans l'espace public.

Au sein de cette classe, on compte des personnes à la santé mentale et physique fragilisées, en parcours d'insertion sociale et professionnelle et des personnes issues de l'immigration. Ces dernières souffrent de la double peine : un classisme³ politique redoublé d'un racisme institutionnel empêchant l'accès au logement.

2. Anne Clerval and Antoine Fleury, "Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris", L'Espace Politique [Online], 8 | 2009-2, Online since 15 November 2009, connection on 28 October 2025. <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1314>

3. Discrimination visant les personnes que l'on reconnaît comme appartenant à une autre classe sociale que la sienne, souvent jugée sur base de critères économiques

LE QUARTIER SAINT-NICOLAS À NAMUR, SES HABITANT-ES ET SA DYNAMIQUE PARTICULIÈRE

Le quartier Saint Nicolas, historique et situé non loin du centre-ville, est un quartier riche de son caractère populaire. Des habitant-e-s issu-e-s d'une population mixte culturellement et socialement, un folklore étoffé, des petits commerces de proximité, plusieurs écoles qui le font bourdonner le jour et le laissent désert la nuit, et surtout des habitant-e-s qui se connaissent bien ou qui se croisent régulièrement dans la rue. Sur ce petit territoire, agissent la maison médicale des Arsouilles et deux pôles communautaires : le Cinex, ancien cinéma de quartier qui conserve un imposant bâtiment, actuelle maison de quartier de la Ville proposant une offre d'activités socio-culturelles aux habitant-e-s, et l'asbl Coquelicot, association du quartier créée par la Concertation associative du quartier pour animer et faire vivre plusieurs projets participatifs et collectifs dans le quartier, tels que l'école des devoirs, des groupes d'action et d'activités communautaires comme l'assemblée des habitant-e-s ou le collectif du P'tit Kawa.



Cette dynamique collective est née à la suite d'une étude en santé communautaire initiée par la Maison médicale en 2006. Celle-ci pointe une augmentation inquiétante de la précarité ainsi que de la mauvaise santé de ses habitant-e-s, indéniablement liée à des conditions de vie défavorables. Par exemple, le quartier Saint-Nicolas est aussi le plus bétonisé et dense de la Ville de Namur. De ce constat, une démarche communautaire se lance avec le soutien des associations locales, donnant naissance à la concertation de quartier, où travailleur-se-s associatifs et habitant-e-s s'emparent des enjeux du quartier et créent des groupes d'actions pour y répondre. Les problématiques de mal-logement y figurent déjà. Dans la foulée, deux habitantes du quartier initient le 'P'tit kawa', une pause-café offerte en rue à toutes celles et ceux qui y passent, chaque mercredi matin. Un moment incontournable de liens, d'ébullition et de circulation de l'information qui concerne la vie du quartier.

Durant des années, ce projet a trouvé lieu sur un trottoir par manque d'un endroit de rencontre et de convivialité. Sous l'impulsion du P'tit kawa, les habitant-e-s ont imaginé le projet Roulotte pour accueillir le P'tit Kawa et autres activités des habitant-e-s dans un lieu couvert, autogéré et accessible à toutes sans condition. Le projet aboutira finalement en 2021, après 10 ans de tractation. Il se traduit par l'obtention de la piétonnisation d'une rue longeant le Cinex et le montage d'un chalet, de bancs-transats et d'une agora : la rue est rendue aux habitant-e-s.

Elle devient un écrin de vie communautaire intergénérationnelle et populaire. Peu de temps après, les habitant-e-s accèdent à un local de quartier au sein du Cinex, connecté à la rue Ponty qu'ils co-gèrent avec l'asbl Coquelicot. Il abrite les activités participatives et socio-culturelles du quartier comme l'école de devoirs, l'assemblée des habitant-e-s et le repas ouvert du jeudi.

Grâce à cette dynamique et ces espaces collectifs, de nombreux constats sont partagés et conscientisés quant à la mauvaise qualité de vie des habitant-e-s et leur logement : insalubrité, dégradations, vétusté, promiscuité, isolation déplorable, manque de logements sociaux, spéculation immobilière, hausse des loyers et précarisation,...

Les travailleur-se-s communautaires alarmé-e-s réactivent alors le groupe d'action stratégique au sein de la concertation de quartier pour répondre à ces problématiques : le GA logement, qui étudie notamment la possibilité d'acquérir des bâtiments pour maintenir des logements à bas loyers dans le quartier. En parallèle, en 2022 une étude de redynamisation urbaine est lancée par la Ville de Namur, qui a développé un grand plan de piétonnisation et réhabilitation d'espaces publics dans son centre-ville. Cette étude participative vise tant à faire



le bilan des besoins dans le quartier, qu'à établir des perspectives de réaménagements publics et réhabilitation. Malgré ce processus participatif, les craintes des habitant-e-s ne trouvent pas toujours un écho auprès des autorités.

La concertation de quartier, attentive au suivi de cette étude, est interpellée par des signes de gentrification qui se développent rapidement dans le quartier. La ville adopte une posture de mise en valeur du potentiel du quartier inscrite dans une quasi-publicité immobilière inquiétante... A côté des problèmes de logement pointés par les habitant-e-s, on observe la fermeture progressive des commerces locaux sous la pression à la hausse des loyers. Les habitant-e-s discutent de la situation lors des assemblées et du P'tit kawa. Ils et elles veulent agir et proposent une campagne d'affichage et de dénonciation des logements vides (« marches du vide ») ; **ils et elles font entendre leur voix et demandent du changement concret**.⁴

A LA RÉCOLTE DES COLÈRES DES HABITANT-E-S DU QUARTIER SAINT-NICOLAS

En octobre 2024, Periferia se joint aux travailleur-ses de l'asbl Coquelicot et de la Maison médicale des Arsouilles, à la rencontre des locataires afin de mieux mesurer l'ampleur des problématiques de logement.

A travers un processus de porte-à-porte, nous avons récolté les témoignages et les colères des habitant-e-s. Entre la peur de perdre leur logement s'ils réclament à leur bailleur des conditions de logement décentes et l'augmentation débridée des loyers qui raze toute perspective de pouvoir se reloger, les locataires sont en proie à des abus de certains propriétaires. Un sentiment d'impuissance, d'insécurité et d'indignité monte, dans ce quartier qui leur semble de plus en plus menacé. Dans ce contexte, avoir accès à un chez-soi (digne), pourtant un droit humain de base, se transforme en un combat chaque fois plus inégal où les règles du jeu sont toujours en défaveur des locataires précaires.



A la suite du porte-à-porte, une première rencontre s'organise. Les associations impliquées permettent le lien et la prise de conscience de la dimension collective et structurelle du problème. Les habitant-e-s décident de s'organiser et d'agir pour défendre leur droit à la Ville.

SE RASSEMBLER ET S'ORGANISER POUR TRANSFORMER LES COLÈRES COLLECTIVES : LE SYNDICAT DE LOCATAIRES

Agir à partir et avec les habitant-e-s, dans le quartier Saint-Nicolas, c'est une évidence. Alors, lorsque les problématiques de logement se sont intensifiées, il était clair que ce serait ensemble que l'on tenterait de les résoudre.

Nous nous sommes inspiré-e-s de l'idée de syndicats de locataires qui dans d'autres villes se sont uni-e-s et organisé-e-s pour régler ensemble des problèmes concrets liés à leurs situations locatives et aux injustices de logement. C'est le cas de « **Carolocataires** »⁵, le syndicat de locataires de Charleroi, de « **Wuune** »⁶ à Bruxelles mais aussi en France (**Locataires Ensemble**)⁷ et au Pays Basque.

4. <https://vivre-ensemble.be/publication/analyse2024-02/>

5. <https://www.carolocataires-ensemble.be/>

6. <https://www.wuune.be/>

7. <https://www.locatairesensemble.org/>

On parle donc bien de « syndicat » au sens d'une collectivité qui défend des intérêts communs, qui rend justice.⁸ Le mot syndicat émane « de la racine grecque syn-, signifiant "ensemble", et dikê, qui désigne "la justice": cela décrit l'idée de s'unir et construire un pouvoir collectif pour faire la justice ensemble»⁹

Nous avons découvert leurs actions et victoires. Cela a donné de l'espoir et éveillé à des possibles de résistance collective. Ce fut l'étincelle.

En décembre 2024, à la première assemblée, se retrouvent les habitant-e-s impliqué-e-s dans des dynamiques locales et d'autres qui y sont encore peu connecté-e-s. Ils et elles partagent leurs réalités : la situation inacceptable des loyers, leur situation de précarité, le quartier qui change, les voisin-e-s qui ont dû quitter la ville parce que leur propriétaire a rompu leur bail pour rénover et puis relouer plus cher, etc. Par la suite, un espace régulier se met en place pour se rassembler, s'écouter, se soutenir et s'organiser pour agir ensemble ces problématiques. Dans le quartier et potentiellement au-delà.

Le 19 avril 2025, le syndicat de Locataires Uni-es Namurois-es – « LUNE » – voit le jour. Et avec lui son slogan, à la fois simple, poétique, humoristique et plein de sens : « On ne demande pas la Lune ! ». Depuis, les habitant-e-s se réunissent mensuellement et organisent des actions régulièrement pour contrer un projet de vente, une expulsion, défendre un-e locataire attaqué-e dans ses droits, interpellier les autorités de la Ville et l'agence immobilière sociale, etc.



S'ORGANISER EN SYNDICAT, UN MODE D'ACTION QUI MISE SUR LE TISSU SOCIAL

Pour soutenir cette lutte locale à Saint-Nicolas, comme nous le faisons aussi à Molenbeek via l'ULS (Union des locataires uni-e-s du logement molenbeekois), Periferia a adopté les pratiques de syndicat de locataires et s'appuie sur la méthodologie du Community organizing. Une approche qui s'inscrit à de nombreux égards dans la vision de société qu'elle défend depuis toujours.

POUR EN SAVOIR PLUS, REDÉCOUVREZ NOS OUTILS ET PRODUCTIONS DÉDIÉ AU CO :

**LA VIDÉO DIDACTIQUE
« COMBATTRE LES INJUSTICES PAR
LE POUVOIR D'AGIR »**



**LA PUBLICATION MÉTHODOLOGIQUE
« DE LA COLÈRE À L'ACTION COLLECTIVE :
LE COMMUNITY ORGANIZING COMME
SOURCE D'INSPIRATION »**



**ET LES TRACES DU CYCLE D'INTRODUCTION
« DE LA COLÈRE À L'ACTION COLLECTIVE...
EXPÉRIMENTER LE COMMUNITY
ORGANIZING »**



8. <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMDictionnaire/1636> Perspective Monde, École de politique appliquée, Faculté des lettres et sciences humaines Université de Sherbrooke, Québec, Canada

9. <https://www.justiceensemble.org> Justice Ensemble, un groupe français issu de la fusion/mutualisation de différents acteurs du changement oeuvrant par une synergie de méthodes, d'actions et de publics variés et interconnectés (l'Institut Alinsky, l'Alliance Citoyenne, TeZeLoPa - Territoire Zéro Logement Passoire et du ReAct Transnational)



1. AGIR AVEC ET À PARTIR DES PERSONNES CONCERNÉES, EN MISANT SUR LES LIENS

Dans un contexte de montée en puissance des discours qui stigmatisent, qui pointent du doigt les « mauvais-es citoyen-ne-s », adopter l'approche d'un syndicat, c'est plus qu'un choix, c'est une finalité en soi. C'est miser sur la force des liens, l'alliance et l'union, à partir et avec celles et ceux qui subissent le rapport de force et les inégalités pour tenter de les résoudre ensemble.

Là où la gentrification exclut, aseptise et homogénéise, l'action collective syndicale renforce le tissu social, relie, connecte. Le syndicat permet de transformer le sentiment d'impuissance et d'isolement en lien, en action, voire en victoires. Cela agit aussi sur la santé communautaire, en améliorant le bien-être individuel et collectif.

Là où la gentrification déracine et déchire, la lutte syndicale auto-organisée relie, confirme l'appartenance géographique et tente de maintenir les habitant-e-s dans leur lieu de vie. Un quartier qui se veut rester mixte socialement, culturellement et qui appartient aussi à ses habitant-e-s les plus précarisé-es. Et bientôt une inspiration pour la ville entière ?

2. À TRAVERS UN PUISSANT PROCESSUS D'ENCAPACEMENT

Le premier pas vers ce processus d'action collective a été, comme trop souvent dans les contextes de discrimination et domination, d'amener les locataires à réveiller leur conviction qu'ils ont la capacité d'agir et plus encore, la légitimité de défendre leur droit à la Ville. Et la confiance dans le fait qu'en agissant ensemble, ils sont capables d'avoir un impact, même si leurs réalités, conditions de logement et propriétaires sont différents. C'est ensemble qu'ils obtiendront des victoires.

C'est dans cette perspective de Capacitation que Periferia accompagne LUNe en s'appuyant sur des méthodologies de renforcement et valorisation des capacités des citoyennes, d'appropriation et de décodage du système qui génère les inégalités et injustices.

Ce travail d'encapacitation collective et de justice sociale à travers le syndicat de locataires reste plus que jamais porteur de sens, d'espoir et d'énergie tant à travers les bienfaits qu'il suscitent chez toutes les personnes liées au syndicat, qu'à travers les victoires qu'il permet. La formation et l'élévation des membres dans diverses responsabilités et compétences est à la fois une conséquence inhérente à l'organisation et une incidence directe sur celles et ceux qui s'y engagent.

3. LE SYNDICAT PART D'UN PROBLÈME COMMUN ET CHERCHE DES VICTOIRES COLLECTIVES

La pratique du syndicat consiste à partir des colères liées aux injustices et aux conditions indignes de logement vécues souvent individuellement, pour aller progressivement vers la conscience qu'il s'agit de problèmes collectifs et structurels. Les locataires cherchent à identifier les personnes en mesure de résoudre ces problèmes, puis imaginent des actions collectivement pour les atteindre et obtenir des victoires.

Ces victoires ont une forte portée. Elles impactent directement les personnes concernées qui voient leurs conditions personnelles de vie s'améliorer mais elles sont aussi des victoires pour d'autres :

- celles et ceux qui vivent les mêmes situation (jurisprudence),
- celles et ceux qui ont mené l'action (reconnaissance de leur potentiel d'agir et de gagner, de leurs compétences et place),
- ceux qui s'engagent plus largement dans et autour du syndicat (célébration de l'aboutissement d'une lutte collective et motivation pour en obtenir d'autres)
- et au-delà encore, celles et ceux qui s'inspireront de leur action pour se mobiliser autour d'une autre lutte et/ou dans un autre territoire.

4. « SE RENDRE COMPTE QU'ON N'EST PAS SEUL·E·S », BRISER LES LOGIQUES D'ISOLEMENT ET D'IMPUISSANCE

En luttant ensemble à partir de situations concrètes, ce qui traverse le quartier peut devenir une lutte collective. L'esprit de solidarité se renforce, l'empathie et l'ouverture face à ce que d'autres vivent aussi, à côté de nous, parfois sans qu'on le sache ou s'en rende compte... ou sans y avoir prêté l'attention qu'elle mérite.

Ce qui oblige aussi, parfois, les habitant·e·s à changer leur point de vue, à faire l'effort de comprendre le point de vue de l'autre, à assumer leurs désaccords, sans qu'ils n'entravent leur lien. Mais aussi à résister aux discours et raccourcis qui poussent à chercher chez les voisin·e·s les causes de notre problème d'invasion de souris, d'insalubrité, de cafards, d'humidité, etc.

Le syndicat recrée un espace de débat, de confrontation et de conflit ; un espace de doute aussi et d'humilité face à des mécanismes qu'on ne comprend pas, des savoirs qu'on n'a pas ; un espace où l'on doit s'accorder et se concerter, pour élaborer des revendications communes. Des espaces que l'hyper-individualisme, les pratiques de désinformation et les réseaux sociaux ont rendus à la fois plus rares, haineux et moteurs de rupture sociale plus que de « connexions ».

En s'organisant les habitant·e·s constatent qu'ils sont capables de rendre le quartier plus équitable, fort, et d'influencer les politiques publiques.

5. DÉPASSER L'ACTION LOCALE

Au-delà du quartier d'ailleurs, l'enjeu est aussi de trouver progressivement des manières de travailler ensemble, avec d'autres quartier, pour activer des dynamiques similaires qui impactent progressivement à l'échelle de la ville. Ne pas se limiter au quartier quand le problème touche la ville, d'autres villes et ailleurs comme ici, d'autres vies.

En contribuant à des échanges de pratiques, à la création d'un réseau, en favorisant les rencontres entre les différents syndicats de locataires belges et français, en se formant ensemble... LUNe s'inscrit dans cette perspective d'essaimage et d'« enforcement ». L'élan de solidarité entre les groupes est un facteur clé permettant de garder le cap et la motivation pour continuer à lutter collectivement contre les inégalités de logement. Ces démarches de rencontres et de réseau permettent de se sentir assez forts et légitimes pour continuer le dialogue avec les bailleurs sociaux, les décideur-se-s politiques et viser des échelles d'incidences plus larges.

Un pas à la fois... mais un pas assuré.

