

Le quartier Saint-Nicolas à Namur

Gentrification et Résistance citoyenne



Le quartier Saint-Nicolas, dit « des Arsouilles », considéré comme le plus ancien et le plus densifié du centre-ville de Namur, est en proie depuis plusieurs années à des situations de mal-logement. En outre, une étude de redynamisation du quartier commanditée par les pouvoirs publics fait planer la menace de la gentrification, confirmée par la hausse des loyers et une vacance immobilière de plus en plus présente. Autant d'ingrédients qui ajoutent à la peur pour les habitants de se voir déposséder de leur quartier et de sa culture populaire... Mais la résistance citoyenne s'organise !
Focus sur de sacrées Arsouilles qui ne se laissent pas faire...

Rénovation ou gentrification

La gentrification vient du terme gentry, de la sociologue britannique Ruth Glass, qui désignait au 19^e siècle la bourgeoisie rurale située socialement entre l'aristocratie et les éleveurs et cultivateurs. Aujourd'hui, la « gentrification » désigne généralement le « processus par lequel des jeunes ménages rachètent et réhabilitent d'anciens bâtiments dans des quartiers populaires¹ »...

Interprétation largement acceptée par le quidam mais fort réductrice... Pour celles et ceux qui la subissent, la gentrification ne se résume malheureusement pas à de la rénovation urbaine. En effet, la faiblesse de cette définition réside dans le fait qu'elle ne mentionne pas l'essentiel, à savoir les conséquences sociales du phénomène puisque les gentrificateurs ne se contentent pas de réhabiliter des chancres urbains mais « participent activement à la transformation de l'espace qui les entoure, éjectant parfois s'il le faut des commerces, voire les habitants qui s'y trouvent² ». À côté de jeunes ménages branchés à la recherche d'une maison abordable se trouvent surtout des promoteurs immobiliers dont la spéculation est la spécialité et le fonds de commerce...

Gentrification et mixité sociale

Et la mixité sociale dans tout ça ? Puisque la gentrification amène des classes plus aisées dans des quartiers populaires, elle est censée apporter de la diversité. Peut-elle réellement être source de partages entre les nouvelles et anciennes communautés et en ce sens, être le signe d'un vivre ensemble et d'une vie de quartier riche et interculturelle ?

Pour beaucoup, espérer que mixité sociale rime avec gentrification relève de l'utopie. En effet, « dans un contexte de gentrification, l'ensemble de l'identité du quartier se transforme, c'est-à-dire les institutions, les commerces, l'architecture et les relations sociales... C'est le groupe social dominant qui définit et impose ses normes à l'ensemble³ ». Ensuite, il ne faut pas oublier que « la gentrification cause un déplacement inévitable des populations et donc un processus de ségrégation sociale, aux antipodes d'une quelconque idée de mixité sociale⁴ ». En outre, si différentes classes sociales coexistent, ce n'est pas pour autant qu'elles vont partager des choses ensemble puisque « la proximité ne garantit pas la rencontre ni ne réduit la distance sociale⁵ ». Enfin, si mixité sociale il y a, elle n'est malheureusement souvent que de courte durée : « la

¹ Collectif, *Hipster sur la ville* dans *Les inrockuptibles*, n°1012, avril 2015, p. 44.

² *Idem*, p. 46.

³ HOULE, Marc-André, *Les pièges de la mixité sociale*, revue Les Relations, mai 2003 (<https://cjf.qc.ca/revue-relations/publication/article/les-pieges-de-la-mixite-sociale/#:~:text=La%20mixit%C3%A9%20sociale%20ne%20peut,ses%20normes%20%C3%A0%20l'ensemble.>)

⁴ *La gentrification, entre mixité sociale et cohabitation*, voir https://controverses.minesparis.psl.eu/public/promo14/promo14_G19/www.controverses-minesparistech-4.fr/groupe19/index41eb.html?page_id=93

⁵ Collectif, *Hipster sur la ville* dans *Les inrockuptibles*, n°1012, avril 2015, p. 47.

substance populaire de ces quartiers (qui réside avant tout dans les habitants) est détruite par la gentrification, les cultures populaires étant récupérées par la bourgeoisie intellectuelle⁶ ».

Ainsi, la boucle est (tristement) bouclée : même si la gentrification peut être source de mixité, ce sera elle-même qui lui sonnera le glas... Le quartier (re)devient le lieu d'un entre-soi communautaire, à la différence non négligeable que la communauté « résidante » aura changée, ayant pour conséquence déménagements dans le meilleur des cas ou expulsions dans le pire, provoquant de véritables déracinements.

Naissance d'une concertation populaire

En 2006, un diagnostic communautaire sur la santé et le cadre de vie des habitants du quartier Saint-Nicolas est mené par l'équipe de la Maison Médicale des Arsouilles. Les résultats sont préoccupants... La précarité en hausse et la mauvaise santé générale appellent à la nécessité de créer une Concertation de quartier pour travailler à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Une charte est signée en 2009 par 22 signataires parmi lesquels figurent pouvoirs publics, habitants et associations ⁷.



Faire de la menace de gentrification un enjeu collectif qui mobilise autant d'acteurs privés et publics différents n'est pas une chose aisée... Pour que la 'sauce prene', la dynamique de la Concertation puise sa source dans le bouillonnement même du quartier. Cette effervescence est basée sur des actions précises qui permettent aux gens de se rencontrer et de créer du lien, participant ainsi à une réassurance sociale nécessaire pour les communautés du quartier. La présence des travailleurs sociaux aide à mettre en route une démarche communautaire et ainsi rend commune la problématique de la gentrification via la mise en contexte des vécus, le soutien, la création de liens entre les différents savoirs et expériences des habitants du quartier. L'assemblée des habitants est d'ailleurs le premier niveau d'organisation qui travaille sur les questions collectives. C'est lors de la plénière de la Concertation de quartier (qui a lieu tous les trois mois) que les différents acteurs en présence (habitants, pouvoirs publics et associations) s'organisent pour coconstruire des réponses collectives.

⁶ *Idem*, p. 48.

⁷ Les structures et associations membres de la Concertation sont *Afico, Aide aux personnes déplacées, CAI, CIEP, CPCP, CN-Théâtre de Namur, CEFOC, Cinex, DELTA, Coquelicot, Fond du Logement Namur, Maison Médicale du Quartier des arsouilles, Média Animation, Ville de Namur (service de cohésion sociale et cellule vie de quartier), Plomcot 2000, Mutualité chrétienne Namur, Periferia, Vie Féminine, Vis-à-vis, Collectif Kawa, Cav&ma, Asbl Article 27 Namur.*

En outre, pour aider à la mise en place d'une émulation collective, il est crucial pour les habitants d'avoir une structure à laquelle se référer. C'est pour cette raison qu'en 2009, l'ASBL Coquelicot est créée. Depuis, son équipe est en charge de la coordination de la Concertation et maintient une dynamique notamment via la mise en place de deux groupes d'action (GA) actuellement au travail : le GA Logement (voir *infra*) et le GA Roulotte⁸ (voir encadré). Au-delà de cette gestion, l'ASBL Coquelicot a pour objectif « *d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier Saint Nicolas, de favoriser la concertation et la coordination des différents acteurs et de renforcer l'identité collective du quartier* »⁹. Endossant un véritable rôle de soutien communautaire, elle accompagne les habitants désireux de s'inscrire dans la dynamique du quartier. Les initiatives telles que l'instauration du P'tit Kawa (permanence de rue autour d'un café) ou encore la création d'un potager communautaire créent des liens forts entre les habitants et forgent un but commun, prédispositions d'esprit bien nécessaires à la résistance citoyenne et sa pérennité. Action Vivre Ensemble soutient depuis de longues années ces initiatives en raison de leur travail citoyen en faveur des habitants du quartier. Un soutien sur trois ans est d'ailleurs en cours afin de transformer la salle « Ponty » (projet porté par l'ASBL Cinex¹⁰) en un vrai local de quartier cogéré par habitants et associations.

Une roulotte pour rassembler

Le GA Roulotte est à l'initiative de la piétonisation d'une rue du quartier (la rue Ponty) avec la volonté de créer un lieu communautaire extérieur. Plusieurs chantiers participatifs (notamment avec l'ASBL La Bonneterie pour l'élaboration du mobilier urbain) ont permis d'aboutir à la création d'un espace de rencontres par et pour les habitants. Autour du café Le P'tit Kawa où toutes et tous peuvent partager une boisson ou un goûter, un véritable lieu de concertation populaire est né.

Un quartier sous la loupe

En septembre 2022, suite au constat de la perte de plus en plus importante de logements accessibles au sein du quartier, le GA Logement est réactivé... Insalubrité, promiscuité, délabrement et abandon de bâtiments, spéculation immobilière, transformation d'appartements en kots étudiants et manque de logements sociaux adaptés sont quelques-unes des problématiques mises en lumière par ce groupe de travail qui s'est posée la question :

« Comment améliorer les conditions d'existence notamment en rénovant le parc immobilier du quartier tout en s'assurant que ses habitants pourront y rester ? »

⁸ Voir <https://periferia.be/collectif-roulotte-pour-un-espace-de-quartier-autogere-et-accessible-sans-condition/>

⁹ Voir <https://vivre-ensemble.be/association/coquelicot-cinex/>

¹⁰ Sa mission est le développement et l'organisation d'activités artistiques, culturelles, sociales ou sportives au sein du quartier.

En octobre 2022, un marché d'études est lancé par la Ville de Namur pour redynamiser le quartier Saint-Nicolas, en vue de « *soutenir et porter vers le haut la dynamique de vivre ensemble déjà bien installée* ¹¹ ». Le conseil communal, à l'initiative, insiste pour autant sur le caractère volontairement participatif qu'il veut donner à l'étude : « *Le bureau d'étude qui sera désigné devra s'inscrire dans le cadre d'une approche multidisciplinaire autour d'un projet global de centre-ville, s'articuler avec les projets et études en cours et devra en outre s'appuyer sur une démarche de co-construction avec l'ensemble des acteurs et au bénéfice de l'ensemble des usagers. Le cahier des charges prévoit que toutes les étapes du processus se feront en étroite collaboration avec la population locale et les acteurs locaux* ¹² ».

Si l'objectif semble louable, plusieurs éléments éveillent l'attention de la Concertation et du GA Logement. Tout d'abord, il y a les nouveaux investissements financiers immobiliers dans et aux abords du quartier, tels que le nouvel écoquartier NOVIA à destination d'une classe sociale aisée, mais aussi les reventes et rachats de bâtiment et les rénovations du bâti qui s'amplifient. En outre, on assiste à une revalorisation du quartier d'un point de vue narratif : avant qualifié de 'populaire', il est de plus en plus désigné comme un 'quartier plein de potentiel' créant un engouement, fondé ou non, sur le quartier qui participe à la création « *d'un écart entre valeur actuelle du foncier et valeur potentielle* »¹³. De même, la création de nouveaux lieux attractifs tels que le nouveau palais de justice, le Grand-Manège ou le piétonnier achève d'accroître cet écart. L'étude de redynamisation précédemment citée et commandée par la Ville souligne de nouveau cette volonté d'augmenter l'attractivité du quartier ¹⁴.

Ces différents éléments participent à une véritable dépossession du quartier dans le chef de ses habitants. En se modifiant de la sorte, il en devient moins accueillant pour celles et ceux qui l'investissent et qui y créent de la valeur depuis de nombreuses années. Avec l'augmentation des loyers, les commerces de proximité ferment peu à peu et ce sont autant de lieux ressources et de points d'appuis pour les habitants qui disparaissent et d'espaces inoccupés qui apparaissent ¹⁵.

Un an après le lancement du marché d'études, le diagnostic ¹⁶ est communiqué, sous l'œil attentif de la Concertation. L'ASBL Cinex, autre acteur associatif incontournable du quartier, évoquait en novembre dernier la tenue du troisième atelier participatif du panel citoyen où étaient présents les auteurs de l'étude, l'échevine Charlotte Mouguet représentant les pouvoirs publics et des habitants du quartier. Réparti en quatre groupes de travail centrés sur l'environnement, l'accès au logement, la vie sociale du quartier et son identité, le cadre de vie et la mobilité, le panel a pu

¹¹ *Redynamisation du Quartier Saint-Nicolas. Coup d'envoi d'une opération type « rue des Brasseurs »*, communiqué de presse, 7 octobre 2022.

¹² *Idem.*

¹³ Constatations et réflexions issues de la journée de mobilisation du 12 septembre 2023, à l'initiative du GA Logement, et avec l'appui de Matthieu Van Crieckingen, géographe, enseignant-chercheur à l'ULB, et d'Arnaud Bilande du Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH).

¹⁴ *Idem.*

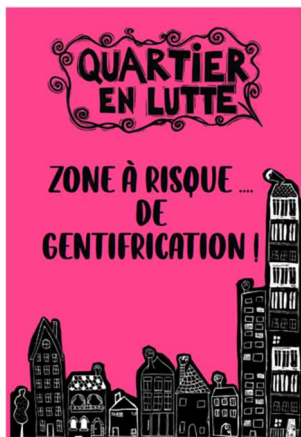
¹⁵ *Idem.*

¹⁶ Etude réalisée par le bureau d'études XMU en collaboration avec le Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation (CPCP), la coopérative ERU Urbanisme et un panel citoyen.

identifier des enjeux clés du quartier tels que le maintien des habitants actuels dans le quartier, l'amélioration du cadre de vie des habitants ou encore la sécurisation de la mobilité active.

Quartier en lutte!

Fin d'année 2023, les actions de sensibilisation en collaboration avec des acteurs associatifs, dont Action Vivre Ensemble, se multiplient : campagnes d'affichage participatives ¹⁷ (voir image), « marche du vide » pour dénoncer la vacance immobilière, conférence-spectacle pour sensibiliser, etc. Habitants et acteurs sociaux travaillent de concert pour faire entendre leur voix et préserver ce qui leur est cher, un bouillonnement culturel, une vie de quartier... En somme, leur foyer, pour beaucoup depuis de nombreuses années. La vigilance est de mise afin de faire respecter par la Ville sa propre intention de faire participer les habitants au processus de redynamisation¹⁸.



Outre ces nombreuses démarches, les habitants apportent leurs témoignages, dans et en dehors des temps organisés de mobilisation. Leurs paroles concordent malheureusement dans le sens d'un sentiment de dépossession de leur quartier :

“ Le propriétaire qu'on avait à l'époque a revendu et ça a été racheté par un investisseur. Il a commencé à faire des travaux, il a changé nos châssis et tout ça. Mais on n'a pas reçu de papier. Il nous avait dit qu'on en avait encore pour au moins 5 ans, le temps qu'il fasse tous les travaux ailleurs. Mais, par après, on a quand même eu la lettre de fin de bail, de renom comme tout le monde.

On s'en doutait qu'on n'allait pas pouvoir rester. (...) On a eu peur de se retrouver à la rue. Et, on voulait rester dans le quartier en plus. C'était important pour nous. On y était depuis 84, voilà. On s'attache à un quartier. Depuis que Margo était née, on était dans les activités de quartier. Depuis plus de 15ans, on participait à tout, puis du jour au lendemain, devoir partir, tu perds tes repères.

(...) On ne voulait pas quitter tout ce que l'on a construit ici. Je connais tout le monde ici. J'ai vécu 20 ans dans un village et ce n'était pas comme ici. Ici, il y a tout le monde qui sonne chez moi, on s'arrête souvent, on papote, ... Parfois Georges ne rentre pas, et puis il me dit oui mais j'ai rencontré untel et untel, c'est terrible hein ! On a une place, on est reconnu et puis nous, on reconnaît aussi les autres puis voilà quoi. (...) On a dû se débarrasser de beaucoup de

¹⁷ Affiches et slogans créés lors d'un atelier de linogravure avec les habitants.

¹⁸ Un courrier d'interpellation est adressé en novembre 2023 au comité d'accompagnement technique et au bureau d'étude pour rappeler à la Ville à son devoir de garantir un vrai espace de partage citoyen autour du diagnostic.

choses. J'ai du tout mettre sur le trottoir parce qu'ici, on n'avait pas la place, c'est plus petit. J'avais les meubles de ma grand-mère...j'ai dû me débarrasser de tout ça, ça c'est dur aussi...¹⁹



« On a une place, on est reconnu et puis nous, on reconnaît aussi les autres » ...

Ce qui est mentionné ici par cette simple phrase de reconnaissance est fondamental et est pourtant souvent sous-estimé au sein de notre société : un lieu dans lequel on peut se reposer ne se résume pas à quatre murs et un toit... En plus du premier rôle de protection que revêt l'habitat, il charrie avec lui toute une sphère sociale essentielle pour une construction de soi et son ancrage au monde.



« Ce qui se joue dans le logement, c'est aussi la possibilité d'entretenir une mémoire. Que l'on vive ou non au même endroit que ses ascendants, l'habitation relie à la généalogie à travers sa dimension muséale. Elle doit permettre d'être à la fois de plain-pied dans le monde, parmi ses contemporains, et relié au passé, à son histoire²⁰ ».

Tout comme un lieu de vie, un quartier ne se résume pas à un rôle fonctionnel... Un quartier existe surtout « *par la multiplicité des relations qui se tissent entre les êtres et les lieux qui le composent²¹* » et en cela, il doit être préservé et conservé pour que chacun ait la liberté d'y inscrire son histoire.

C'est dans cet esprit que les acteurs du quartier continuent leur effort de mobilisation en 2024 : soirées-débat, exposition autour du diagnostic, participation à des événements plus larges sur Namur (*Housing action Day*), nouvelle campagne d'affichage, nouveaux acteurs associatifs, sensibilisation des propriétaires ...



Le tout avec un motto qui gronde et résonne dans chaque rue du quartier Saint-Nicolas... **« Notre quartier n'est pas à vendre ! Non à la gentrification ! »**

Noémie Winandy

Chargée d'études pour Action Vivre Ensemble

¹⁹ Témoignage de Martine et Georges, habitants du quartier Saint Nicolas, récolté par le GA Logement lors de la « marche du vide » le 22 novembre 2023.

²⁰ CHOLLET, Mona, *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique*, éd. La Découverte, p. 87.

²¹ ELICABE, R., GUILBERT, A. et LEMERY, Y., *Enquêtes sauvages. Quartiers vivants*, éd. D'une Certaine Gaîté, 2020, p. 137.

Analyse disponible sur
www.vivre-ensemble.be

Exemplaire sur demande :

T. 02 227 66 80
info@vivre-ensemble.be



Rue du Gouvernement Provisoire 32 - 1000 Bruxelles
T. 02 227 66 80 | contact@vivre-ensemble.be

www.vivre-ensemble.be