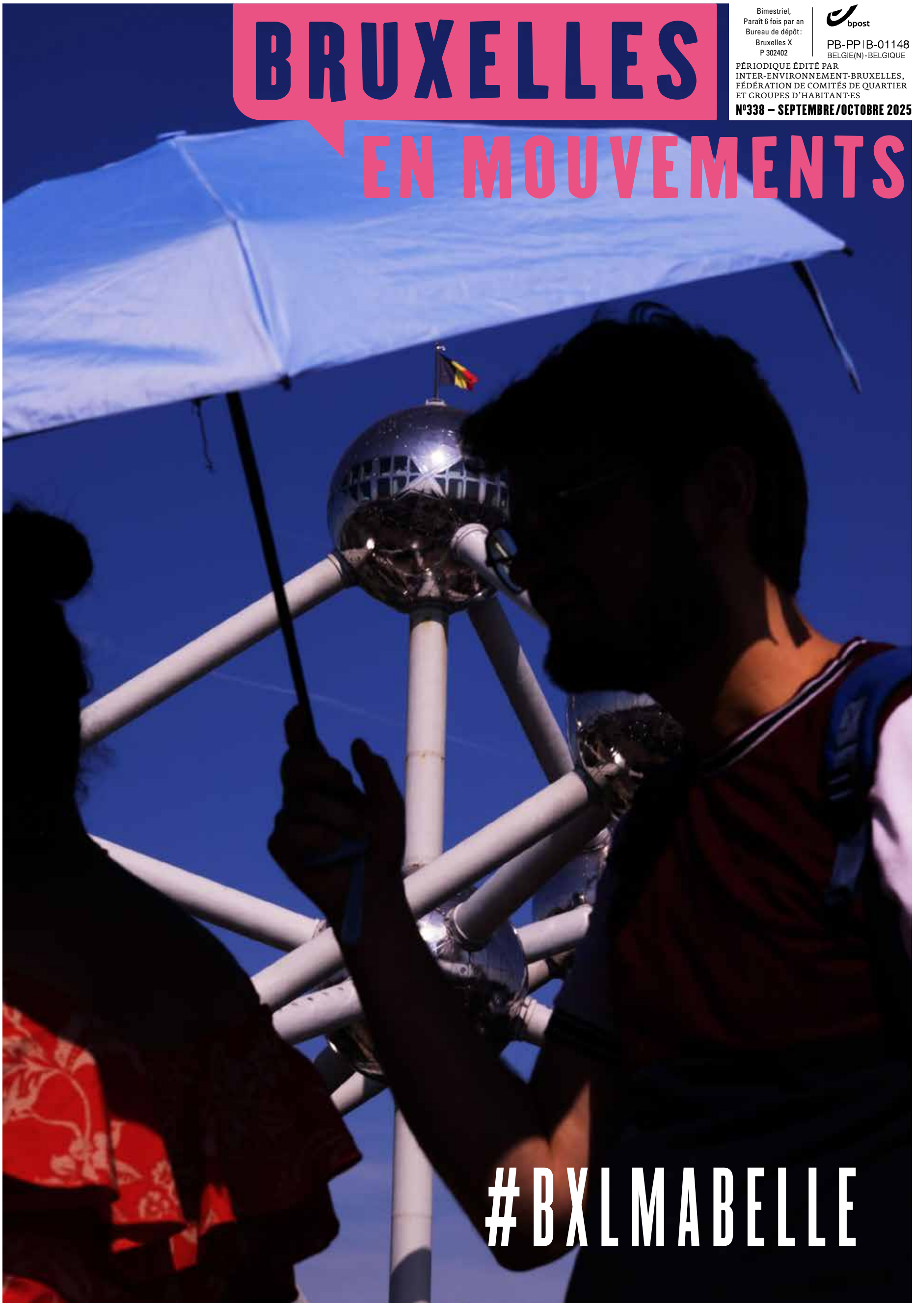
BRUXELLES EN MOUVEMENTS

Bimestriel,
Paraît 6 fois par an
Bureau de dépôt:
Bruxelles X
P 302402

bpost
PB-PP | B-01148
BELGIE(N) - BELGIQUE

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER
ET GROUPES D'HABITANT·ES

N°338 – SEPTEMBRE/OCTOBRE 2025



TOURISME À BRUXELLES

ENTRE SATURATION ET RECADRAGES

L'été dernier, de nombreuses villes mondiales ont à nouveau été confrontées au problème du surtourisme. Si Bruxelles n'est pas (encore) concernée, ce dossier propose d'analyser les caractéristiques du tourisme actuel et ses effets déjà tangibles sur la Région bruxelloise.

Thyl Van Gyzegem, IEB

Des dizaines de têtes et autant de téléphones tenus à bout de bras ou de perches, peut-être un morceau de cadre, c'est sans doute ce que vous auriez aperçu si vous aviez décidé de voir La Joconde au Louvre cet été, avant de vous avouer vaincu·e par la chaleur et les coups de coude et de vous diriger vers une autre salle, largement ignorée par la foule. Évidemment, le lieu a toujours été hautement touristique, mais ce sont désormais plus de 20 000 personnes qui se pressent chaque jour dans la Salle des États où se trouve l'œuvre de de Vinci. Le 15 juin dernier, une grève surprise des agents d'accueil a contraint le Musée à fermer ses portes pendant plusieurs heures, les employé·es dénonçant une fréquentation hors de contrôle et une dégradation des conditions de travail générée par la suppression de 200 emplois en quinze ans. Dans un futur proche, il sera nécessaire de s'acquitter d'un billet supplémentaire juste pour apercevoir le tableau et se prendre en selfie…

Qu'elle soit argentique ou numérique, la représentation de soi a toujours fait partie intégrante du tourisme, mais le rôle des réseaux sociaux – du fait de leur immédiateté et de leur large capacité de diffusion de l'information – est aujourd'hui incriminé comme un amplificateur d'un tourisme de masse qui ne concerne plus uniquement les lieux et expériences touristiques « officielles » des villes (un café sur la Piazza San Marco de Venise, une halte dans le jardin du Palais de Sintra…), mais bien chaque lieu comprenant un potentiel *instragrammable*, approuvé par un touriste devenu ambassadeur et influenceur, parfois malgré lui.

Si les réseaux sociaux favorisent, selon les mots d'Aude Vidal[1], un rapport jetable au monde et « *une approche consumériste du voyage : on visite une fois, on prend une photo et on passe à autre chose* »[2], ils ne font que perpétuer un conflit qui existe depuis la massification du tourisme : d'un côté la recherche d'une altérité et d'une authenticité, et de l'autre la mise en scène factice des particularités locales, standardisées à des fins marchandes.

Et si les retombées économiques promises occupent le centre du cadre, hors-champ des lieux de vie se retrouvent confrontés à une série de nuisances. Plusieurs villes sont aujourd'hui concernées par un surtourisme qui mène à la déstructuration des services fondamentaux à la population locale, fait peser une pression sur l'environnement, entrave le droit au logement et exacerbe les inégalités et les rapports de domination (entre consommateur-voyageur·euses et travailleur·euses précaires, entre pays riches et pays du sud…). Un surtourisme qui n'est pas plus une évolution naturelle qu'un effet de mode sur les médias sociaux, mais, d'abord et avant tout le fruit de la rencontre entre politiques publiques et intérêts privés à la recherche de nouveaux marchés.

> Le surtourisme est d'abord et avant tout le fruit de la rencontre entre politiques publiques et intérêts privés à la recherche de nouveaux marchés.

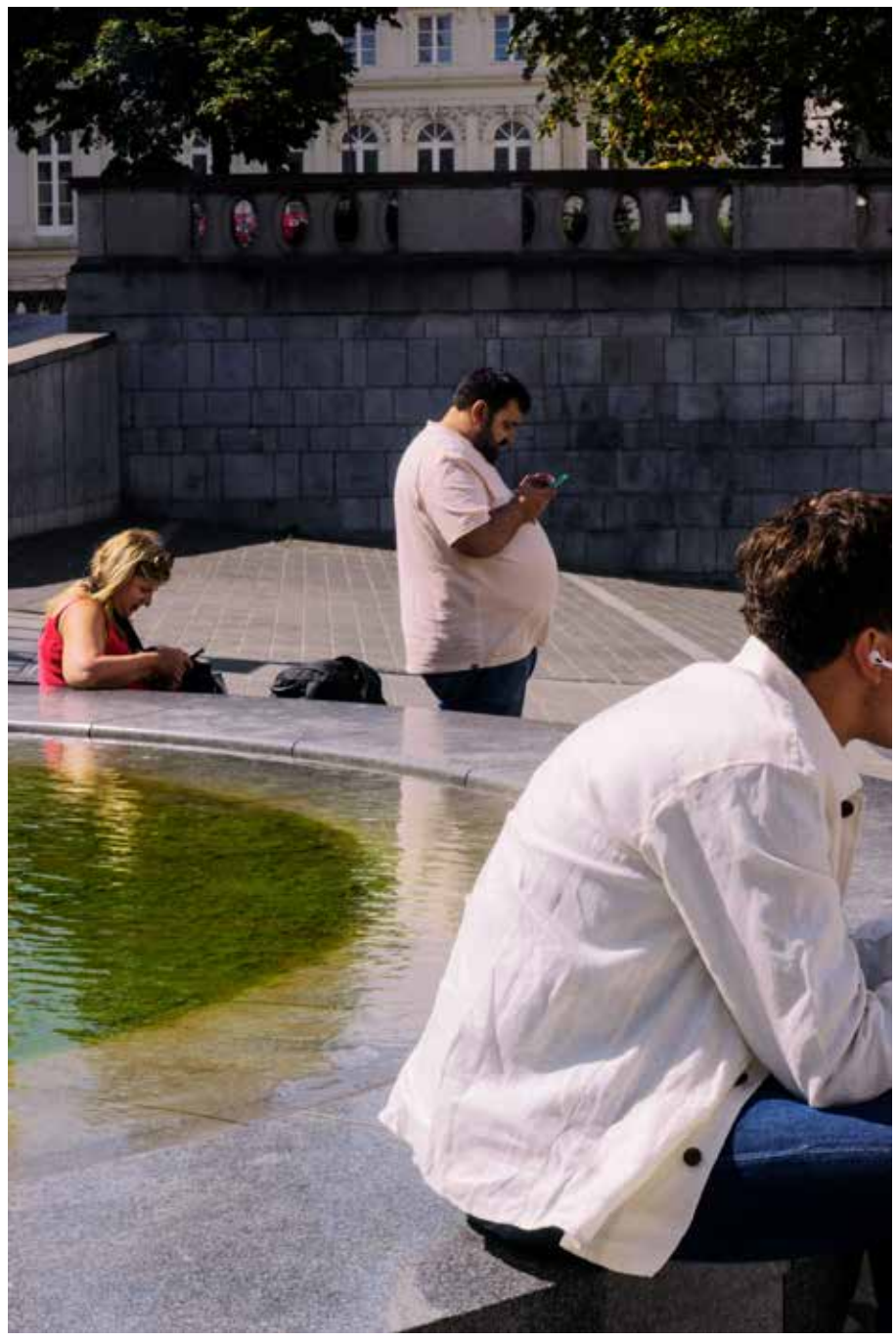
MISE EN TOURISME

C'est au tournant des années 1970, dans un contexte de désindustrialisation des territoires, que le tourisme urbain prend son essor. Pour perpétuer le développement économique, de nouvelles politiques publiques sont mises en place pour capter des flux de visiteur·euses et donner une fonction productive aux lieux. Ce processus de mise en tourisme des villes se matérialise par la création de nouvelles infrastructures, l'organisation de grands évènements, la requalification des espaces publics ou la mise en valeur du patrimoine, le tout visant à renforcer l'attractivité territoriale tandis qu'un *city marketing* voit le jour pour vendre la ville aux touristes et investisseurs (le logo « I ❤ New-York » voit le jour en 1977). Une logique qui perdure aujourd'hui.

« *Au départ, l'échevinat du tourisme, personne n'en voulait. Qu'est-ce que j'ai senti à ce moment-là ? Bruxelles avait une réputation d'une ville ennuyeuse, la capitale de l'Europe oui, mais on s'y ennuie. Je me suis dit : "Mais qu'est-ce qu'on peut créer comme industrie ?" Pas évident dans une ville extrêmement dense. Regardez ce qui se passe avec Audi Forest. Et je me suis dit qu'il y avait une industrie en plein développement devant nous : le tourisme qui emploie dans les aéroports, les gares, les hôtels et l'horeca en général. Et qui est employé ? Les gens de nos quartiers. C'est un vivier de plus de 40 000 emplois directs*[3] », déclarait Philippe Close avant sa réélection comme bourgmestre de la Ville de Bruxelles en 2014. Au même moment, Rudi Vervoort rassurait le Parlement sur le pari gagné de cette stratégie : « *À la question "Quelle image avez-vous des villes suivantes ?", Bruxelles arrive à la huitième position sur quinze, tous marchés confondus. Ce résultat prometteur nous porte à croire que la position de Bruxelles ne peut que s'améliorer, notamment grâce à l'activation régulière et continue de la marque.*[4] »

Bruxelles, capitale marquée par des séjours touristiques très courts, a pu profiter comme bon nombre de villes de la popularisation des city-trips favorisés par l'essor des compagnies aériennes low cost et l'ouverture de nouvelles lignes ferroviaires, la fragmentation des temps de congés et l'essor du télétravail. Toutefois l'expression « tourisme de masse » peut masquer certaines inégalités : le voyage ne s'adresse pas à tout le monde.

Rappelons ici que quatre Belges sur dix n'ont pas les moyens de s'offrir une semaine de vacances par an. D'autres sont contraint·es de se diriger vers des destinations financièrement accessibles, mais saturées par les flux touristiques en raison de régulations et d'infrastructures insuffisantes. Enfin parfois, les régulations, teintées d'un certain mépris de classe, visent moins à juguler la saturation que la démocratisation du tourisme et la perte de standing (on se souviendra de l'interdiction des shorts et frigos-box à Knokke-Le-Zoute). ➡



Mais c'est en matière d'empreinte carbone que les inégalités rejoignent la question environnementale : 75 % de celle-ci étant déterminée par le transport (distance et mode), la voiture et surtout l'avion présentant le plus d'externalités négatives. Ainsi, les 1 % les plus riches ont à leur compte un bilan carbone plus élevé que la moitié la plus pauvre de la planète.

RECORD BATTU

Contrairement à Barcelone, Lisbonne ou Marseille, Bruxelles n'est pas une destination concernée par le surtourisme. Néanmoins, les signaux sont au vert pour une croissance de l'afflux touristique dans la capitale : en 2024, 9,5 millions de nuitées ont été réservées à Bruxelles[5], un record.

Cette croissance se marque davantage sur le tourisme de loisirs (alors qu'il y a trente ans, le tourisme d'affaires représentait presque deux tiers des nuitées) et suscite à la fois l'enthousiasme des professionnels du secteur mais aussi une certaine inquiétude : il faut dire que le touriste d'affaires dépense en moyenne 400 euros par jour contre 225 pour le touriste de loisirs. Le mauvais état du Palais des Expositions, délaissé au profit du projet Néo sur le plateau du Heysel, expliquerait la baisse de grands congrès internationaux tenus à Bruxelles. Alors que la Ville de Bruxelles s'entête dans la chimère Néo, Brussels Expo présentait en mars dernier son master plan pour la création d'un nouveau centre de convention à 300 millions d'euros…

C'est dans ce contexte général que le numéro que vous tenez entre les mains vise à explorer quelques-unes des conséquences déjà tangibles des politiques touristiques, en particulier sur la question du logement et des espaces publics, mais aussi à comprendre les particularités du tourisme actuel, caractérisé par une tendance à la financiarisation. Cette dernière se marque par la présence de grands groupes financiers à la recherche de rentes de monopole, captant en chaîne une bonne partie de la valeur créée (de la compagnie aérienne au logement touristique, en passant par la grande enseigne de fast-food ou de café) et mettant à mal la théorie du ruissellement selon laquelle les gains économiques du tourisme profiteraient à tous et toutes.

> L'emploi créé est marqué par un travail saisonnier extrêmement vulnérable aux crises, une précarisation significative et une mobilité importante des travailleur·euses ne trouvant que peu de perspectives à long terme.

La nuance est aussi de mise en ce qui concerne l'emploi créé, marqué par un travail saisonnier extrêmement vulnérable aux crises (pandémie, attentats…), une précarisation significative et une mobilité importante des travailleur·euses ne trouvant que peu de perspectives à long terme[6]. Et ce sans mentionner l'arrivée de l'intelligence artificielle : dans un rapport publié en mai dernier, Actiris concluait que la suppression des emplois faiblement complémentaires à l'IA n'était pas à exclure, en particulier dans l'Horeca et chez les réceptionnistes hôteliers, pouvant être remplacé·es par des systèmes automatisés.

> Toutes les villes concernées aujourd'hui par le surtourisme l'assurent, il vaut mieux réguler en amont que de payer les pots cassés en aval.

TOMORROWLAND

Le renforcement de l'attractivité de Bruxelles se fait aujourd'hui via l'organisation de grands évènements (avec pour corollaire l'épineuse question des nuisances sonores) ou la création de grandes infrastructures comme le futur Musée Kanal[7]. Mais pour éviter la saturation dans l'hypercentre bruxellois, la stratégie est à la dispersion des flux touristiques sur l'ensemble du territoire. Notamment parmi les quartiers populaires déjà mis sous pression par la promotion immobilière privée, où l'arrivée de flux touristiques pourrait contribuer à tirer les prix vers le haut, en particulier en ce qui concerne le logement.

Outre la commune de Molenbeek, en lice pour être capitale de la culture en 2030 avec l'objectif louable de mettre à l'honneur sa diversité et sa richesse culturelle face aux préjugés et à la stigmatisation, le quartier Nord de Bruxelles entreprend une mue visant à attirer de nouveaux·elles habitant·es, mais aussi des touristes. Qualifiée de « nouveau Berlin » par l'hebdomadaire conservateur anglais *The Sunday Times*, Bruxelles peut capitaliser sur l'image trendy d'un lieu de fête et d'effervescence artistique, où la vie coûte bien moins cher qu'à Paris ou à Londres.

C'est en tout cas le pari du nouvel hôtel « The Standard » et de son *rooftop*, ouvert dans le bâtiment Zin, reconversion des anciennes tours WTC, qui fait face au parc Maximilien. Plus qu'un hôtel, l'établissement vend une ambiance, axée sur l'événementiel.

Lors de l'enquête publique sur le bâtiment, la création d'un nouvel espace vert dans le quartier avait été écartée en raison du sentiment d'insécurité qu'il pourrait faire naître chez les futur·es occupant·es, le quartier étant identifié comme menaçant (bandes de jeunes, migrant·es…), et remplacé par une serre privative. Aujourd'hui, la directrice marketing de l'hôtel l'assure : le quartier ne fait plus peur. D'ailleurs, la dernière fête organisée dans la serre était ouverte à tou·tes : « *C'est ça, la clé d'une bonne gentrification : ne pas s'aliéner, ne pas perdre le charme de sa ville.* » Et puis, insiste-t-elle, « *ça crée aussi de l'emploi…* [8] ».

Toutes les villes concernées aujourd'hui par le surtourisme l'assurent : il vaut mieux réguler en amont que de payer les pots cassés en aval. Gageons qu'une politique touristique réussie ne vise pas seulement à assurer un droit au logement à la population locale, à contenir les nuisances provoquées par les foules ou à garantir l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, mais aussi à inventer d'autres manières de visiter que la consommation immédiate. Un autre rapport aux lieux, un autre rapport au monde… ❤

J'Y SUIS J'Y RESTE!

Un jeu pour lutter contre la gentrification et la touristification. Cultures&Santé, IEB, la Maison de Quartier Bonnevie, le BRAL et le CRU sortent un jeu-outil sur la gentrification. Il vous invite à vous mettre dans la peau d'un·e locataire vivant dans un quartier populaire ciblé par de grands projets de transformation urbanistique. Les locataires n'entendent pas se laisser faire et s'unissent pour lutter contre la mise en œuvre de ces projets et l'augmentation des prix des loyers. Pour l'obtenir ou l'emprunter : vous pouvez le trouver en prêt au centre de documentation de Cultures&Santé et en téléchargement sur notre site.
Si vous pensez l'utiliser régulièrement, vous pouvez faire une demande pour l'acquérir gratuitement. Par mail cdoc@cultures-sante.be ou par téléphone au 02 558 88 11.

1. Voir A. VIDAL, *Dévorer le monde : voyage, capitalisme et domination*, éd. Payot, 2025.
2. S. BRUNFAUT, « Aude Vidal : "On a un rapport jetable au monde. On accumule les destinations comme des trophées" », *L'Écho*, 26 juillet 2025.
3. « Élections communales : l'attractivité du centre de Bruxelles, la grande absente de la campagne électorale », *Le Soir*, 9 octobre 2024.
4. PRB – Session 2024-2025, Commission Développement territorial 07/10/2024
5. Cela comprend les nuitées dans des hôtels, des auberges et des appartements privés proposés sur des plateformes comme Airbnb.
6. A. WEI, « Le tourisme et son double, Bruxelles (1970-2000) », ULB, 2005.
7. À ce sujet, lire M. ROSENFELD, « 1996 : De Citroën à Kanal », [https://www.ieb.be/47144].
8. A. MARSAC, « The Standard, nouvel hôtel de luxe à deux pas de Bruxelles-Nord : "Le quartier ne fait plus peur, la situation évolue" », *La Libre*, 28 juillet 2025.

SINON À QUOI BON ÊTRE LÀ ?

À l'époque de l'airbnb-isation des villes – symbolisée par les valises à roulettes – et d'une ère résolument numérique, je me suis dit que les codes de ce tourisme-là avaient bien changé.

Qui se rappelle de ces appareils photo tenus par le père de famille ? « Un peu plus à gauche ! Non, un peu plus à droite ! » : un coup de génie marketing de Kodak pour leur laisser le sentiment de contrôler leur environnement. Il ne faudrait pas que monsieur s'ennuie hors du bureau. Et qui se rappelle de cette longue attente au retour du labo, où l'on découvrait les diapos et photos colorées sorties de leur boîte ? Autant de souvenirs qu'il fallait ensuite placer habilement dans le carrousel ou dans l'album de famille – le rôle de la mère cette fois : la mémoire familiale est affaire de femmes. Enfin, qui se souvient des réunions de famille, d'amis et d'ennui provoqué par l'interminable projection commentée des photos de vacances ?

Les ciels bleus et les monuments historiques, bien que numériques, sont toujours présents. Mais ils sont partagés dans l'immédiat et l'immense solitude d'un temps non vécu. Je vois ces hommes et ces femmes, errant sous la chaleur tels des statues de cire comme dans un roman de Marguerite Duras ou des Sims en pilote automatique : interchangeables, dans un décor urbain lui aussi interchangeable. Celles ne sont pas là. Quant aux couleurs, elles sont bien là, mais cernées de gris : elles deviennent monochromes. Sur la Grand-Place, je regarde stupéfait une jeune femme appeler l'intégralité de son répertoire en FaceTime. Il ne s'agit plus d'une usine à souvenirs, mais d'une entreprise de validation sociale immédiate – sinon à quoi bon être là. La nostalgie colorée de la pellicule Kodachrome n'existe plus. Les touristes ont perdus toute bonhomie, s'iels en ont jamais eu. Je souhaite donc les montrer aujourd'hui tels que je les ai vus : apathiques, perdu·es et seul·es, comme des enfants trop gâtés dans un désert de pavé et de bitume. ❤

Lionel Jusseret

BRUXELLES À L'ÉPREUVE DU TOURISME

Depuis le tournant néo-libéral des années 1990, les politiques touristiques visent une croissance de cette activité, notamment via la création de grandes infrastructures, de grands événements et le développement d'une image de marque spécifique. Si la fréquentation touristique bruxelloise reste sans commune mesure avec d'autres métropoles, elle n'est cependant pas sans conséquences sociales ni environnementales.

Jean-Michel Decroly, GAG – IGEAT (ULB)

En dépit de quelques replis temporaires, la fréquentation touristique de la Région de Bruxelles-Capitale a fortement augmenté au cours des 25 dernières années. Entre 1990 et 2019, en tenant compte de l'ensemble des hébergements commerciaux, hors locations meublées via des plateformes, le nombre annuel de nuitées est passé de 3 à 7 millions [1], soit une multiplication par 2,4. Si la crise sanitaire liée au Covid-19 a ensuite entraîné une diminution brutale de la fréquentation, celle-ci fut finalement de courte durée : dès 2023, la Région retrouvait un volume de nuitées comparable à celui de 2019.

UNE CROISSANCE EN TROMPE-L'ŒIL

Cette croissance a été plus forte à Bruxelles que dans le reste de la Belgique, polarisant aujourd'hui près de 20 % des nuitées enregistrées en Belgique, contre 11 % en 1990. À ce titre, elle s'inscrit dans le mouvement plus large de croissance soutenue du tourisme urbain à l'échelle européenne observée depuis au moins un quart de siècle. Le phénomène est toutefois moins spectaculaire à Bruxelles que dans d'autres métropoles ou villes dotées d'un riche patrimoine historique.

Entre 1990 et 2024, en se limitant aux hébergements commerciaux hors locations meublées, les nuitées ont été multipliées par 6 à Barcelone, 4,7 à Berlin, 4,2 à Lisbonne, 4 à Prague, 3,7 à Copenhague ou 3,6 à Venise [2]. Il en résulte que Bruxelles constitue une ville touristique de second plan à l'échelle européenne, avec une fréquentation très inférieure à celle de Paris ou de Londres – qui dépassent les 35 millions de nuitées annuelles – mais aussi de Rome (28 millions de nuitées), Madrid et Barcelone (20 millions chacune).

De manière encore plus significative, le nombre de nuitées annuelles par habitant·e atteint à peine 5 à Bruxelles, là où il dépasse 30 à Venise, 20 à Lisbonne et est compris entre 17 et 11 à Amsterdam, Paris, Prague, Barcelone ou Copenhague. Bruxelles fait donc l'objet d'une fréquentation moins massive, en termes absolu et relatif, que de nombreuses villes européennes. Dans la littérature scientifique et dans la presse internationale, elle est d'ailleurs rarement citée comme destination du fameux « surtourisme » qui est sur toutes les lèvres aujourd'hui. Pour autant, pouvons-nous considérer que Bruxelles constitue une sorte d'exception miraculeuse, dans laquelle le développement du tourisme se serait réalisé de manière harmonieuse depuis deux ou trois décennies, sans provoquer d'effets délétères sur les résident·es, l'espace bâti ou l'environnement ? Ce n'est certainement pas le cas, comme tente de l'expliquer cet article.

> En moyenne, environ 10 000 touristes (contre 50 000 habitants·es) dorment dans le Pentagone chaque nuit.

UNE FRÉQUENTATION TOURISTIQUE TRÈS CONCENTRÉE SPATIALEMENT

Sur le plan quantitatif, tout d'abord, il faut garder à l'esprit que l'essentiel des centres d'intérêt, de l'offre de services touristiques et de la fréquentation est concentrée dans le Pentagone, en particulier autour de l'Îlot Sacré, des boulevards centraux et du Mont des Arts

En ce sens, le Pentagone constitue bel et bien un Central Tourist District (CTD), au sens « *d'espace des pratiques touristiques affirmées, qui cumule lieux de visite, de déambulation, d'achat, de restauration et, pour partie, de résidence* » [3]. Comme d'autres CTD, celui de Bruxelles affirme moins son identité par un paysage spécifique (comme celui des tours de bureaux d'un Central Business District) que par la présence significative des touristes.

Dans les guides touristiques papier, par exemple, le Pentagone occupe plus de 60 % des pages consacrées à la description des lieux de visite. De façon tout aussi symptomatique, sur la quarantaine de points d'arrêt des bus Hop On Hop Off de la société CitySightseeing Brussels, 25 (62 %) sont localisés dans le Pentagone, principalement à proximité du Sablon, du Parc de Bruxelles, de la Grand-Place et de la Place de la Monnaie.

L'offre culturelle présente également un haut degré de concentration spatiale. À titre d'exemple, près d'un tiers des musées bruxellois sont établis dans le Pentagone, majoritairement entre le Mont des Arts et la Grand-Place. Si cette répartition est partiellement un héritage de la logique d'implantation centrale des musées « nationaux » qui a prévalu au XIXe siècle, elle traduit également une tendance contemporaine. En effet, la majorité des nouveaux musées ouverts à Bruxelles depuis 2000 se trouvent dans le Pentagone. Enfin, les hébergements touristiques, qu'il s'agisse d'hôtels et d'appart-hôtels ou de locations meublées, sont nettement plus présents dans le Pentagone que dans le reste de la Région, avec environ 40 % des capacités pour les premiers et 25 % pour les secondes.

Il en résulte qu'à lui seul, le Pentagone accueille environ la moitié des nuitées touristiques commerciales à Bruxelles – hors locations meublées –, sur un territoire de moins de 5 km² qui compte un peu plus de 50 000 habitant·es. Concrètement cela signifie qu'en moyenne, environ 10 000 touristes (contre 50 000 habitant·es) dorment dans le Pentagone chaque nuit et que plusieurs milliers de plus s'y promènent chaque jour, sans pour autant y être hébergé·es.

LE TOURNANT NÉOLIBÉRAL DU TOURISME BRUXELLOIS

Le développement touristique à Bruxelles et en Europe depuis les années 1990 est indissociable du passage du capitalisme fordiste au capitalisme néolibéral, et des effets sociaux et environnementaux qui en résultent. À cet égard, deux tendances fortes doivent être mises en avant. D'une part, la plupart des projets touristiques portés de près ou de loin par les pouvoirs publics locaux et/ou régionaux s'inscrivent dans une politique dont l'objectif principal consiste à attirer un potentiel économique extérieur, faisant fi, ou presque, des besoins des habitant·es. D'autre part, l'offre touristique bruxelloise a été sous l'emprise croissante de nouveaux acteurs de l'immobilier touristique, eux-mêmes de plus en plus dépendants d'actionnaires institutionnels. Pour les uns comme pour les autres, les externalités sociales et environnementales de leurs activités ne comptent pas, ou si peu.

L'INTÉGRATION DU TOURISME DANS LES POLITIQUES D'ATTRACTIVITÉ

Si Bruxelles a accueilli à plusieurs reprises de grands événements depuis l'indépendance de la Belgique, notamment l'exposition internationale de 1897 (Parc du Cinquantenaire) et les expositions universelles de 1910 (quartier du Solbosch), 1935 et 1958 (plateau du Heysel) et que la Ville de Bruxelles a posé sa candidature pour l'organisation des Jeux olympiques d'été de 1960 et 1964, de nouvelles ambitions voient le jour au début des années 1990. À l'époque, José Vandevoorde, architecte et professeur d'urbanisme à l'Université libre de Bruxelles, jette les bases d'une candidature olympique bruxelloise, pour laquelle un stade serait construit sur le site de Tour et Taxis, un palais des sports dans le quartier des abattoirs et un village olympique à Molenbeek. À travers ce projet se dessine déjà à l'époque l'ambition de faire place nette dans les quartiers populaires de l'ouest de Bruxelles, en y transformant en profondeur l'habitat, les équipements et l'espace public afin d'y accueillir des populations socialement favorisées.

Un autre architecte propose un projet concurrent, qui fait la part belle à un autre site bien connu : les 80 hectares de la gare de Schaerbeek-Formation. Probablement influencé par ces propositions, un député régional libéral ira même jusqu'à déposer une proposition de résolution devant le Parlement de la Région visant à déclarer Bruxelles candidate pour l'organisation des Jeux de 2000. Et ce n'est pas fini. En effet, en 1993, à l'initiative de Philippe Housiaux (membre du conseil d'administration du COIB) et d'Alain Deneef (un entrepreneur ayant occupé une multitude de postes de direction, entre autres chez Canal+ Belgique, Proximus et à la SNCB), la Ville de Bruxelles élabore un nouveau dossier de candidature, cette fois pour les Jeux de 2004. Le projet sombre toutefois dans les oubliettes de l'histoire suite au refus catégorique du gouvernement fédéral d'apporter les cautions nécessaires à la réalisation du projet.

> Avec le Plan de développement international (PDI), le gouvernement régional a pleinement intégré le tourisme comme composante des politiques entrepreneuriales qu'il menait déjà depuis le milieu des années 1990.

Une nouvelle étape est franchie en 2007-08, avec la réalisation du Plan de développement international (PDI) à l'initiative du gouvernement régional[4]. Ce document d'intentions n'est pas inclus dans la hiérarchie des plans d'aménagement d'application en Région de Bruxelles-Capitale et n'a pas de statut légal en soi. Il n'a pas plus fait l'objet d'un débat public. Il a été conçu au départ d'un « Schéma de base » réalisé par la branche bruxelloise de PriceWaterhouseCoopers, principalement sur la base d'entretiens avec des opérateurs immobiliers (courtiers, consultants, développeurs, investisseurs), des fédérations patronales ou encore des organismes parapublics en charge du développement économique et commercial de la ville. Les organisations syndicales ou le tissu associatif n'y figurent pas, tout comme les « simples » habitant·es ou usager·es de la ville.

> Cette obsession pour l'événementiel se traduit aussi dans l'aménagement et la privatisation de l'espace public.

Le PDI identifie dix zones stratégiques pour l'avenir de Bruxelles dans lesquelles sont annoncés plusieurs grands projets. Parmi ceux-ci, plusieurs visent à attirer de nombreux visiteurs, si possible internationaux : un centre de congrès (3 000 places), un hall d'exposition (15 000 m²), une salle de concert (15 000 places), un stade aux normes de la FIFA. À travers le PDI, le gouvernement régional va donc au-delà des objectifs d'attractivité de résident·es aisé·es et de nouvelles entreprises qu'il poursuivait dans les deux versions du Plan Régional de Développement (1995 et 2002). Il postule que le maintien de la place de Bruxelles dans la compétition interurbaine repose aussi sur sa capacité à capter des mobilités touristiques et d'affaires, en forte croissance en raison, entre autres, du développement de l'offre aérienne low cost et du maintien du prix du kérosène à un niveau ridiculement bas.

Pour assurer le succès public de ces projets, le PDI met en avant les vertus du city marketing, avec le lancement d'une campagne de communication autour d'une « *image de marque de Bruxelles* » étayée par « *la définition d'une identité pour Bruxelles* ». Cette approche correspond plus exactement à la démarche du *city branding*, soit l'application des codes de la publicité commerciale à l'image des villes. Il se traduit classiquement par la création de slogans et de logos (« *Totally London* », « *I Amsterdam* », « *OnlyLyon* »…) appelant à une appropriation affinitaire et consumériste de la ville.

Avec le PDI, le gouvernement régional a pleinement intégré le tourisme comme composante des politiques entrepreneuriales qu'il menait déjà depuis le milieu des années 1990. Il s'agissait pour lui d'inventer localement de nouveaux usages du territoire qui puissent satisfaire les touristes. À ce titre, il s'est engagé dans un processus de marchandisation visant à augmenter la valeur d'échange du territoire bruxellois en agençant différents projets urbains de façon à créer de véritables produits territoriaux, bien ciblés, mis en marché à travers des campagnes de promotion qui véhiculent l'image d'une ville « *belle, propre, festive et sécurisante* »[5].

De plus, les projets touristiques envisagés ont pour point commun de pouvoir accueillir de grands événements, susceptibles de drainer sur un court laps de temps un nombre important de visiteur·euses et d'augmenter la notoriété et l'image de la ville (foires et congrès internationaux, festivals, expositions temporaires, compétitions sportives). Cette obsession pour l'événementiel, résumée par le mantra de Philippe Close, bourgmestre de la Ville de Bruxelles – « Plus il y a d'événements, mieux c'est » – qu'affectionne Philippe se reflète également dans l'aménagement et la privatisation de l'espace public : des places aussi planes que possibles, sans plantations et avec un mobilier urbain réduit au strict minimum, dont l'accès est réservé aux seuls possesseurs d'un ticket dûment acheté dès lors que s'y déroule des concerts ou activités festives.

Sur un autre plan, les autorités bruxelloises ont aussi déployé beaucoup d'énergie pour convaincre les acteurs économiques locaux et la population du bien-fondé d'une politique de développement qui fasse la place belle au tourisme. Les références à l'opportunité, à la notoriété et au ruissellement sont légion : le développement de l'offre touristique et le city-marketing constitueraient un objectif à ne manquer sous aucun prétexte, car ils permettraient de diffuser mondialement une image positive de la ville et entraîneraient la création de nombreux emplois, tant par le biais des investissements dans la brique que par celui des dépenses des touristes et voyageur·euses d'affaire.

Si la plupart des grands projets touristiques énoncés dans le PDI n'ont pas vu le jour, en revanche les principes qui y sont mis en avant ont continué à peser lourdement sur les politiques touristiques régionales et communales. Le city-marketing est ainsi devenu une sorte de vache à lait de la communication de la Région, comme en témoigne la campagne « *we dare you to be yourself* » (À Bruxelles, nous vous mettons au défi d'être vous-mêmes) lancée en 2021, qui insiste sur le caractère avant-gardiste de la culture et de la gastronomie locales.

Enfin, l'objectif de maintenir Bruxelles dans la compétition urbaine par le biais de projets récréo-culturels phares susceptibles de drainer de nombreux·ses touristes – le fameux effet Bilbao – a été poursuivi sans relâche par le gouvernement régional et/ou les autorités communales, en particulier celles de la Ville de Bruxelles, de nombreux projets illustrant ce tropisme persistant : Néo, Kanal-Pompidou ou le Belgian Beer-World Expérience Lire l'article p. 18-19. ➡

FANTA
Bruxelles

NOUVEAUX ACTEURS ET FINANCIARISATION DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

Au cours des 10 dernières années, l'offre d'hébergements touristiques dans le monde a été profondément transformée à la suite de l'émergence d'acteurs du service numérique spécialisés dans la location de courte durée de meublés et de chambres, comme Airbnb et HomeAway/Vrbo. Parmi ceux-ci, Airbnb occupe une position dominante. En 2022, soit moins de 15 ans après sa création, cette plateforme ne proposait pas moins de 7 millions de biens à la location, dans 220 pays différents. Sur les quelque 5 500 biens disponibles à la location touristique en juillet 2023 dans la Région de Bruxelles-Capitale, plus de 90 % étaient mis en location via Airbnb, dont 41 % loués par des hébergeurs disposant de 3 biens ou plus.

> L'économie du tourisme est sous l'emprise croissante du secteur de la finance.

Même si ce n'est pas encore documenté à Bruxelles, dans d'autres villes, de grands investisseurs ont pénétré le marché du logement plateformisé. Par ailleurs, des entreprises de gestion spécialisées (corporate hosts) prennent aujourd'hui en charge l'opération des biens (aménagement, équipement, commercialisation et interactions avec les locataires). L'offre proposée s'écarte donc sensiblement des principes mis en avant par les plateformes à savoir l'économie du partage qui animerait les habitant·es hébergeur·es.

La concentration des locations meublées dans les mains de multi-hébergeurs qui en tirent d'importantes rentes et l'émergence d'entreprises spécialisées dans la gestion de ces biens s'accompagne d'un autre phénomène : la financiarisation des sociétés qui gèrent les plateformes de location. C'est ainsi qu'Airbnb est aujourd'hui détenue majoritairement par des actionnaires institutionnels, dont un fonds de placement (The Vanguard Group), une société spécialisée dans la gestion d'actifs (BlackRock, State Street Corporation) et une banque (Morgan Stanley). Brian Chesky lui-même, le fondateur de la société, ne detient plus que 2 % du capital de la société. Ce qui est valable pour les sociétés gestionnaires de plateformes de location l'est aussi pour les groupes hôteliers, les chaines du divertissement comme Walt Disney ou les compagnies aériennes. L'économie du tourisme est donc sous l'emprise croissante du secteur de la finance, qui draine à son profit une part grandissante des richesses créées, en imposant aux systèmes productifs et sociaux ses normes d'organisation, ses critères de gestion et ses exigences de rentabilité maximale et à court terme.

EXTERNALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

La conjugaison des politiques entrepreneuriales menées par les pouvoirs publics urbains et du déploiement de grandes firmes privées cherchant à maximiser leur profit a inévitablement contribué au développement d'un tourisme générateur de multiples externalités environnementales et sociales. Deux exemples permettent de s'en rendre compte.

Sur le plan environnemental, tout d'abord la croissance de la fréquentation touristique internationale de Bruxelles, en particulier par des visiteur·euses venant de loin, a fortement alourdi l'empreinte carbone globale de la Région. En 2018, les 350 000 arrivées – soit 12 % du total – en provenance de pays situés à 8 000 kilomètres et plus de Bruxelles ont généré 1 300 ktCO_2eq [6], soit près de 50 % de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements vers la capitale de la Belgique. Par ailleurs, ces mouvements à longue distance ont donné lieu en moyenne à 3,7 tCO_2eq par arrivée contre un peu moins d'une tonne par arrivée pour l'ensemble des déplacements.

Au total, l'impact climatique des voyages internationaux à destination de Bruxelles s'élevait à 3 100 ktCO_2eq en 2018, soit presque autant que le total officiel des émissions de la Région de Bruxelles-Capitale enregistrées dans le registre national belge du climat (3 100 ktCO_2eq en 2017). De plus, les émissions liées aux voyages internationaux augmentent rapidement, avec une croissance moyenne de plus de 4 % par an entre 2000 et 2018. Si le taux de croissance actuel se maintient, d'ici 2036, l'impact climatique des voyages internationaux à destination de Bruxelles sera plus de deux fois supérieur à la quantité officielle d'émissions de gaz à effet de serre attribuée à Bruxelles, surtout si les objectifs de réduction des émissions dans un certain nombre d'autres secteurs sont atteints.

> Dans une société où les loisirs et les vacances occupent une place cardinale, il est choquant que près de la moitié des enfants n'aient pas la possibilité de partir régulièrement en vacances avec leurs parents.

Sur le plan social, ensuite, le développement de l'offre de biens en location à court terme exerce au moins deux effets conjoints sur l'accès des habitant·es au logement, en particulier dans les centres-villes et les hauts lieux touristiques. Tout d'abord, à la différence des hébergements touristiques classiques, comme l'hôtellerie, la plupart des biens loués à court terme résultent de la conversion de la fonction résidentielle de logements existants. La croissance de l'offre en locations de biens de courte durée repose donc sur la captation du logement par le tourisme et les voyages d'affaires. Cette captation entraîne inévitablement une réduction du nombre de logements sur le marché résidentiel classique. Par ailleurs, en diminuant l'offre de logements disponibles, elle est susceptible de provoquer une croissance du montant des loyers et du prix d'achat des appartements et maisons Lire l'article p. 10-13.

Enfin, de multiples nuisances sont associées à l'usage de logements convertis en meublés touristiques. À cet égard, les travaux de Victor Piganiol (2021) sur les conflits à l'échelle local et micro-locale liés à la présence d'Airbnb dans la métropole bordelaise montrent bien comment les hébergements loués via la plateforme perturbent le quotidien des résident·es. Les verbatims tirés de l'enquête ethnographique réalisée sur place en disent plus que de longs discours :

« *Je suis plus qu'exaspérée par ces allers-retours permanents. Certains jours, on dirait que j'habite un hall de gare tellement il y a de mouvements et de vacarmes* […]. *Pour tout vous dire je n'en peux plus de ces bruits de valise et de ces personnes qui parlent fort* » (une propriétaire dans un immeuble) ; « *Airbnb est une vraie plaie pour nous autres "simples habitants". Les touristes rentrent complètement éméchés certaines nuits, surtout le weekend* » (Marc, propriétaire dans un immeuble).

UNE MATÉRIALISATION DE LA CROISSANCE DES INÉGALITÉS SOCIALES

Le tourisme en régime de capitalisme néolibéral est de plus en plus inégalitaire. Alors que dans les classes dominantes et intermédiaires les vacances donnent habituellement lieu à des déplacements touristiques, souvent de plus en plus lointains, pour de larges pans des classes populaires le tourisme redevient un luxe inaccessible. Ces inégalités se matérialisent au sein même de l'espace bruxellois. Alors que les touristes sont de plus en plus nombreux·ses à fréquenter les espaces publics, commerces, bars, restaurants et lieux culturels, dans le même temps, une part importante de la population bruxelloise continue à ne pas avoir accès, ou de manière très occasionnelle, aux joies du tourisme.

C'est ainsi qu'en 2022, 40 % des enfants bruxellois de moins de 12 ans n'ont pas passé au cours de l'année au moins une semaine de vacances hors de leur domicile avec leur(s) parent(s) [7]. Et le renoncement aux vacances connaît de très fortes variations selon le niveau de revenu : 2 enfants sur 3 sont dans cette situation dans le premier quintile de revenu (20 % des ménages), 3 enfants sur 5 dans le deuxième quintile… mais seulement une toute petite minorité dans le cinquième quintile. Dans une société où les loisirs et les vacances occupent une place cardinale, il est choquant que près de la moitié des enfants n'aient pas la possibilité de partir régulièrement en vacances avec leurs parents. Ce l'est d'autant plus que dans le même temps, des montants de plus en plus importants sont investis par les pouvoirs publics pour attirer toujours davantage de touristes. ❤

1. En tenant compte des 2 millions de nuitées réalisées selon Visit Brussels dans les locations meublées, le nombre total de nuitées se serait élevé à 9 millions en 2019.
2. Selon la base de données Tourmis.
3. DUHAMEL et KNAFOU, 2007 : 49)
4. Lire C. SCOHIER, M. VAN CRIEKINGEN, « 2007 : Le Plan de Développement International (PDI) ou comment (essayer de) mieux vendre Bruxelles », sur le site d'IEB.
5. GRAVARI-BARBAS, 1998.
6. L'équivalent CO_2 (CO_2eq) est un indice introduit par le GIEC. Il permet de comparer les impacts des différents gaz à effet de serre (GES) en matière de réchauffement climatique et de pouvoir cumuler leurs émissions.
7. WAYENS, 2024

AIRBNB, COUPABLE IDÉAL

DE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE ?

Le nom d'Airbnb, principale plateforme active dans la location d'hébergement touristique non-hôtelier, est devenu inséparable de la question du (sur)tourisme. De Rome à New York, en passant par Marseille, Athènes ou Berlin, la multinationale américaine, et les propriétaires des meublés touristiques qui y recourent, sont pointés comme responsables d'une gentrification par le tourisme. Qu'en est-il à Bruxelles ?

Thyl Van Gyzegem, IEB

Dans les villes du sud de l'Europe, on ne compte plus le nombre de locataires expulsé·es de leur logement pour que celui-ci soit transformé en hébergement touristique dont chaque mètre carré de surface sera rentabilisé [1]. Dans ce contexte, Airbnb est pointé du doigt comme le catalyseur d'une gentrification par le tourisme qui transforme les lieux de vie en espaces consuméristes standardisés, déstructurant le commerce local, provoquant une disparition des services à la population, une privatisation des espaces publics et surtout une hausse généralisée des loyers au détriment des habitant·es.

Le 15 juin dernier, à Barcelone, Naples, Lisbonne ou dans les îles Baléares, se sont tenues, à l'initiative du Southern Europe Network Against Tourtistification, des manifestations d'ampleur contre le tourisme de masse dont les images ont fait le tour du monde. Au-delà du slogan scandé « Tourist go home », des collectifs militants comme l'Assemblée des quartiers pour une décroissance touristique (ABDT) à Barcelone ont élaboré une série de revendications : arrêt des subventions publiques destinées à la promotion touristique, réduction du trafic de croisières, amélioration des conditions de travail par des salaires décents et des horaires stables, diversification de l'économie, reconversion des infrastructures touristiques vers des usages sociaux, développement de dispositifs de soutien aux travailleur·euses précaires et… encadrement des locations de courte durée pour lutter contre la perte de logements [2].

> En Espagne, comme ailleurs, le boom de l'hébergement touristique génère des phénomènes d'exclusion bien documentés.

Un mois avant les manifestations, la Cour suprême de Madrid faisait un pas vers un encadrement plus strict en confirmant une décision du gouvernement espagnol visant à obliger Airbnb à supprimer plus de 65 000 annonces ne respectant pas les exigences légales en vigueur, notamment en raison de l'absence d'un numéro de licence valide ou d'informations communiquées sur le statut juridique du propriétaire.

À Barcelone, le maire Jaume Collboni a décrété, en juin 2024, une interdiction pure et simple des hébergements touristiques dans sa juridiction, laquelle devrait prendre effet en novembre 2028, lors de l'expiration de toutes les licences existantes. Une mesure attaquée, comme on pouvait s'y attendre, par les représentants du secteur de l'hébergement touristique, mais soutenue par la Cour Constitutonnelle espagnole !

Selon Collboni, la crise du logement abordable constitue une urgence sociale et une menace pour la stabilité de l'Union européenne. « *Nous courons le risque que les classes populaires et les classes moyennes n'en arrivent à la conclusion que leurs démocraties sont incapables de régler leur plus gros problème* » [3] déclarait-il en février dernier en référence à la victoire de l'extrême droite néerlandaise ayant mené une campagne sur la crise du logement en promettant d'exclure les demandeurs d'asile et les personnes issues de l'immigration des listes d'attente pour un logement social (sans pour autant proposer une construction massive de logement abordable).

En Espagne, comme ailleurs, le boom de l'hébergement touristique génère des phénomènes d'exclusion bien documentés, qu'ils soient objectifs (expulsions) ou plus subjectifs (sentiment de devenir un touriste dans sa propre ville). Néanmoins, l'extrême focalisation politique et médiatique sur l'encadrement ou l'interdiction des plateformes d'hébergement touristique peut poser question : à Barcelone, ville où les loyers ont augmenté de 68 % en une décennie, la part d'augmentation imputable à Airbnb serait de 2 % en moyenne et de 7 % dans les quartiers comportant le plus d'hébergements touristiques [4]. Une part non négligeable, très variable selon les localisations, mais pas nécessairement déterminante dans un contexte mondial de crise du logement abordable. D'autant que Barcelone compte un pourcentage extrêmement faible de logements publics et sociaux avoisinant à peine les 2 %. Qu'en est-il à Bruxelles ?

« EXCELLENTE LOCALISATION… »

Le 17 juin 2025, la commission de concertation de la Ville de Bruxelles se penchait sur une demande de permis déposée pour mettre en conformité 5 hébergements touristiques situés au premier étage de la Galerie du centre. Si le projet n'a pas pour effet de supprimer du logement existant, puisqu'il s'agit d'anciens bureaux, l'avis négatif qui sera finalement rendu est éclairant sur la tentative de maximiser ces espaces au mépris des règles urbanistiques [5] : aucun des logements prévus n'est accessible aux personnes à mobilité réduite, deux d'entre eux ne disposent pas de l'espace nécessaire requis pour manger ou dormir, tandis que trois présentent un barreaudage devant les fenêtres, empêchant toute évacuation d'urgence en cas de danger. Mais c'est la fin de l'avis qui est la plus interpellante : les représentants de la Ville constatent la présence de plus de 50 hébergements touristiques exploités illégalement dans les différents blocs de la Galerie du Centre, seuls 9 d'entre eux ayant été autorisés en 2019…

Sur ce point, toutes les études menées sur Airbnb à Bruxelles concordent : la plus grande concentration d'hébergements touristiques est localisée dans l'hypercentre bruxellois, en particulier à proximité de la Grand-Place, représentant une fourchette de 15 à 33 % des logements loués [6]. Le reste de l'offre se retrouvant majoritairement, mais dans des proportions moindres, dans le reste du Pentagone, autour du quartier européen et dans les parties gentrifiées ➡

> Dans l'hypercentre bruxellois, en particulier à proximité de la Grand-Place, l'hébergement touristique représente de 15 à 33 % des logements loués.

d'Ixelles et de Saint-Gilles[7]. Si la localisation des annonces (même approximative, car Airbnb ne renseigne pas la localisation exacte des biens mis en location[8]) fait consensus, le nombre total de logements mis en location en Région bruxelloise est plus difficile à circonscrire. Cette information n'étant pas divulguée par la plateforme[9], les chercheurs comme les pouvoirs publics sont contraints de s'adresser à des entreprises spécialisées dans le *scraping* du site d'Airbnb, qui extraient les données du site pour les revendre à des tiers. Les résultats obtenus varient donc en fonction des sources et des choix méthodologiques[10].

Une étude menée par la VUB[11] fait état d'une offre passée de quelque 6 500 logements proposés à la location en 2015 à environ 12 000 unités jusqu'aux prémices de la pandémie du Covid-19. Depuis, l'offre aurait fortement chuté pour atteindre 7 700 annonces en 2022. Les études de l'ULB ont, quant à elles, appliqué des seuils de nombre de jours de location, au total des annonces, pour déterminer la part d'hébergements entiers utilisés de manière si intensive que l'on puisse considérer ces logements comme retirés du marché classique.

En définitive, l'offre totale d'Airbnb représenterait entre 0,7 % et 1,3 % du parc total de logements bruxellois, tandis qu'une fourchette de 2 400 à 4 000 logements serait retirée chaque année du marché locatif classique.

Si toutes les études internationales pointent une relation entre la densité de logements Airbnb et la hausse des loyers, les niveaux sont fort différents entre les villes et même les quartiers. À Bruxelles, en plus du manque total de transparence d'Airbnb sur ses données, la difficulté réside dans le manque de données produites tant au niveau régional que fédéral sur la question des loyers en général. Toutefois, une étude menée sur 25 villes touristiques européennes, dont Bruxelles, a conclu qu'une hausse d'un pourcent dans la densité d'Airbnb se traduisait par une hausse de 2,3 % sur les loyers des centres-ville. L'étude menée spécifiquement sur Bruxelles par la VUB conclut, pour sa part, que l'apparition d'une nouvelle location Airbnb pour 100 ménages se traduit par une hausse des loyers résiduels de 1,6 %.

Depuis 2017, la tendance est à la professionnalisation du secteur avec 52 % des hôtes gérant plusieurs biens à la fois parmi lesquels 1000 hôtes gèrent 10 biens ou plus.

« … MAIS COMMUNICATION COMPLIQUÉE AVEC LE PROPRIÉTAIRE »

Mai 2025, la Ville de Bruxelles vient de mettre sous scellés un bâtiment abritant six appartements trois chambres et un bureau transformés en hébergements touristiques illégaux, l'aboutissement d'une année de pourparlers infructueux avec le propriétaire pour que celui-ci cesse son activité. « *La société qui exploitait ces hébergements a généré d'énormes revenus. On parle ici de plusieurs milliers d'euros par semaine pour chaque appartement. On est clairement dans un business model. Ce n'est pas l'individu qui part en vacances et qui met en location son appartement* » déclarait alors Anaïs Maes, échevine de l'urbanisme[12]. Les études menées à Bruxelles confirment l'écart qui s'est creusé avec les années entre le concept de chambre chez l'habitant·e vendu par Airbnb, à ses débuts, et la réalité actuelle. Depuis 2017, la tendance est à la professionnalisation du secteur avec 52 % des hôtes gérant plusieurs biens à la fois parmi lesquels 1 000 hôtes gèrent 10 biens ou plus.

L'ordonnance régionale du 7 février 2024, dernière mouture de la législation bruxelloise sur Airbnb, entend bien encadrer, voire limiter cette concurrence déloyale au secteur hôtelier : elle prévoit que la mise en location d'un logement entier sur la plateforme s'accompagne d'un certificat de conformité urbanistique, d'un enregistrement auprès de la commune concernée et ne puisse dépasser la limite d'une location de 120 jours par an. Au-delà de cette limite temporelle,

COMPENSATION, POUR POUVOIR SE LOGER AU PAYS !

➪ Au Pays basque nord, comme en Bretagne ou d'autres régions françaises connaissant une forte activité touristique, l'hébergement de type Airbnb constitue un réel fléau. Sans régulation digne de ce nom, ce marché y a longtemps connu une croissance exponentielle. Ceci, conjugué à d'autres facteurs comme la prolifération de résidences secondaires, l'absence d'encadrement du marché locatif « conventionnel » et le manque de logements sociaux, a créé une crise du logement sans précédent.

« Herrian bizi – se loger au pays », le cri de ralliement de manifestations massives de ces dernières années, à Bayonne et dans d'autres communes, dit bien la dépossession que subissent les habitant·es, expulsé·es de leurs propres villes et villages. « *Plus de 10 000 logements ont été transformés en Airbnb permanents ces dernières années au Pays Basque, alors que la population locale et notamment les catégories les plus populaires, prend de plein fouet la crise du logement et ne parvient pas à se loger* », déclarait récemment Xebax Christy, porte-parole d'Alda. C'est grâce à la mobilisation de ces habitant·es, et au travail de longue haleine d'organisations comme Alda, que le Pays basque est désormais devenu l'un des fers de lance de la régulation d'Airbnb & cie.

Les premières velléités en ce sens étaient timides et comme souvent les dispositifs comportaient des failles. Ainsi, si dès 2019 il était nécessaire d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage pour toutes les résidences secondaires utilisées comme meublés touristiques en zone tendue[1], l'autorisation était systématiquement accordée pour un ou deux logements par personne et par commune, et les personnes morales (c'est-à-dire les entreprises, qui sont les plus susceptibles de posséder plusieurs logements) étaient exemptées.

Les mobilisations se sont donc poursuivies et renforcées, ralliant un très large soutien à travers la société locale. Le 5 mars 2022, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque adoptait – à une majorité écrasante – le règlement instituant un mécanisme de compensation sur les 24 communes basques de la zone tendue[2].

Pour obtenir l'autorisation de changement d'usage indispensable à la transformation un logement en meublé de tourisme, le propriétaire doit désormais compenser, c'est-à-dire créer un nouveau logement. Le nouveau logement, loué à l'année, doit être décent, situé dans la même commune que le logement transformé en meublé touristique, et avoir au moins la même surface.

Élément non-négligeable, les amendes encourues par les propriétaires en cas de non-respect du règlement de compensation sont considérables. Jusqu'à 50 000 € d'amende pour chaque bien ne possédant pas d'autorisation de changement d'usage[3]. Des milliers de mises en demeure ont été envoyées par les différentes communes concernées, et la première condamnation pour non-respect du règlement de compensation est tombée ce printemps[4]. Celle-ci a été légère – 10 000 € pour deux logements appartenant un propriétaire qui a invoqué des faibles revenus et le fait que les biens avaient entretemps été vendus – mais augure de sanctions à venir pour d'autres propriétaires-fraudeurs qui refuseraient de respecter le règlement.

Mais les avancées ne s'arrêtent pas là. Au terme d'un parcours législatif laborieux de plus d'un an et demi, la loi française permettant de réguler les meublés touristiques a été adoptée définitivement le jeudi 7 novembre 2024 par une large majorité à l'Assemblée nationale (seule l'extrême droite s'est prononcée contre).

La loi « Echaniz-Le Meur », des noms des député·es basque et bretonne qui l'ont portée, vise à mettre fin au régime extrêmement favorable dont les meublés touristiques bénéficiaient jusqu'alors en France – que ce soit sur le plan fiscal via un abattement allant jusqu'à 71 % ou sur le plan réglementaire où ils étaient notamment exempts de l'obligation de rénovation thermique. Elle prévoit également des dispositions importantes pour faciliter l'interdiction des meublés de tourisme dans les copropriétés. Finalement, la loi met à disposition des communes et collectivités locales plusieurs nouveaux outils pour renforcer la lutte contre la transformation des logements en meublés de tourisme, ici aussi avec des sanctions renforcées contre les propriétaires-fraudeurs, mais aussi les plateformes qui refuseraient de retirer certaines annonces. ❤

Andreas Stathopoulos, IEB

1. En France, depuis 2013, les zones tendues désignent des zones urbaines denses « *où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant* ». Au-delà de certaines mesures génériques, les municipalités peuvent y prendre des mesures particulières plus contraignantes pour faciliter l'accès au logement. Plus de 1800 communes françaises sont concernées. [https://www.economie.gouv.fr/]
2. Alda, « La "compensation", qu'est-ce que c'est ? », 2022 [https://www.alda.eus]
3. « La location d'un meublé de tourisme au Pays Basque », CAPB, 2025 [https://www.communaute-paysbasque.fr].
4. B. CLAVERIE, « Pays Basque : Le propriétaire de deux logements en location saisonnière à Biarritz condamné par la justice », *actu.fr*, 9 avril 2025 [https://actu.fr]

l'affectation du bien (bureau, espace commercial…) bascule en hébergement touristique. Une procédure qui nécessite un permis d'urbanisme. Dans le cas où l'affectation initiale du bien était le logement, le respect de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) s'impose et oblige à la création de la même superficie de logement dans la zone d'habitat en termes de compensation.

Une condition très difficile à remplir dans les quartiers densément peuplés dans lesquels Airbnb est surreprésenté, raison pour laquelle cinq sociétés spécialisées dans l'hébergement touristique avaient saisi le tribunal de première instance bruxellois contre l'application de cette prescription par la Ville. En octobre 2023, le tribunal avait donné raison aux pouvoirs publics… mais les hébergeurs professionnels ont alors modifé leur stratégie pour échapper à la prescription.

«*Airbnb ne partage aucune donnée avec les pouvoirs publics, les contrôles se font donc sur base du système d'enregistrement, permettant à la commune de vérifier via une visite sur place si oui ou non l'affectation en logement est conservée… Sauf qu'à un moment les services de la Ville sont arrivés à la fin de la liste des adresses à visiter. Aujourd'hui, plus personne ne s'enregistre, les hébergeurs s'étant passé le mot qu'il vaut mieux attendre un contrôle impromptu*» explique Hugo Périlleux Sanchez, chercheur à l'ULB. Résultat, 95 % du secteur est aujourd'hui dans l'illégalité [13] !

Une illégalité qui peut coûter cher aux hébergeur·euses occasionnel·les, souvent de bonne foi, déclarant leurs revenus dans leur déclaration d'impôts, mais peu au fait des changements de législation au niveau régional. D'autant plus lorsque celle-ci rentre en application tardivement suite aux nombreux recours introduits par les représentants d'hébergeur·euses ou par la plateforme américaine elle-même.

Ainsi, la Cour Constitutionnelle a confirmé l'obligation, inscrite dans une ordonnance régionale datant de 2016, imposant à Airbnb de transmettre à l'administration fiscale certaines données concernant les exploitants d'hébergement touristiques, notamment leur identité et les caractéristiques du bien concerné [14]. L'administration bruxelloise a dès lors envoyé plus de 1 900 amendes avec effet rétroactif sur l'année 2022, pour un montant total estimé à plus d'1,5 million d'euros. Avec une amende forfaitaire de 1 000 euros par chambre [15] et un parti pris maximal, considérant d'office le bien occupé l'entièreté du mois, de nombreux·ses utilisateur·ices de la plateforme ont été pris de panique devant des montants dépassant, dans un certain nombre de cas, les revenus perçus par la location. Si une contestation reste bien entendu possible, elle repose sur la preuve de l'occupation effective du bien sur la période concernée. Contactée par de nombreux loueurs, la plateforme s'en est lavé les mains, rappelant que nul exploitant·e n'est censé·e ignorer les lois locales…

> Aujourd'hui, plus personne ne s'enregistre, les hébergeurs s'étant passé le mot qu'il vaut mieux attendre un contrôle impromptu.

« BELONG ANYWHERE »

« Appartenir n'importe où », le slogan historique d'Airbnb, exprime bien les deux faces de la multinationale américaine : d'une part, sa volonté d'expansion (elle est aujourd'hui présente dans quasi toutes les villes du monde), mais aussi son caractère insaisissable et clandestin, partout voulant tout aussi bien dire… nulle part.

> La focalisation médiatique et juridique sur Airbnb comme coupable idéal de la crise du logement abordable n'est-elle pas l'arbre qui cache la forêt ?

Cette expansion se joue dans le cadre d'une financiarisation croissante du secteur du tourisme visant à conquérir de nouveaux marchés dans tous les secteurs de la vie. Airbnb, qui ne produit aucun emploi et dont plus de la moitié du capital est détenu par de grandes banques et assurances (Morgan Stanley, Black Rock, fonds de pension…), a généré 11 milliards de dollars de revenus en 2024. Face aux régulations qui se multiplient dans le monde, l'entreprise a annoncé en mai dernier le lancement d'une plateforme « services » permettant de « *vivre une expérience* » locale (« *participer à un atelier culinaire pour apprendre à faire des gaufres, bénéficier des conseils d'un sommelier chocolatier, faire du char à voile sur la Côte…* » [16]), autrement dit, de toucher un pourcentage sur les services touristiques qui lui échappaient jusqu'alors…

Cette présence locale accrue ne s'accompagne cependant pas d'un regain de responsabilité. Face aux critiques et aux régulations, la défense de l'entreprise est la même en Espagne ou en Belgique : « *La solution consiste à construire davantage de logements – tout autre discours n'est qu'une distraction. Les gouvernements du monde entier constatent que réguler Airbnb n'atténue pas les problèmes de logement ni ne remet des biens sur le marché – cela nuit uniquement aux familles locales qui comptent sur l'accueil de voyageurs pour payer leur logement et faire face à la hausse du coût de la vie* [17] ».

Difficile de faire plus cynique de la part d'une entreprise qui profite de la crise du logement pour étendre son activité (« Louez votre logement et mettez du beurre dans les épinards »), contribue à l'augmentation des loyers dans le monde, mène une concurrence déloyale au secteur hôtelier, assume un total manque de transparence vis-à-vis des régulateurs et pratique depuis des années l'évasion fiscale via un circuit de facturation en Irlande. Chacun de ces facteurs justifiant en soi une très forte régulation, voire une interdiction…

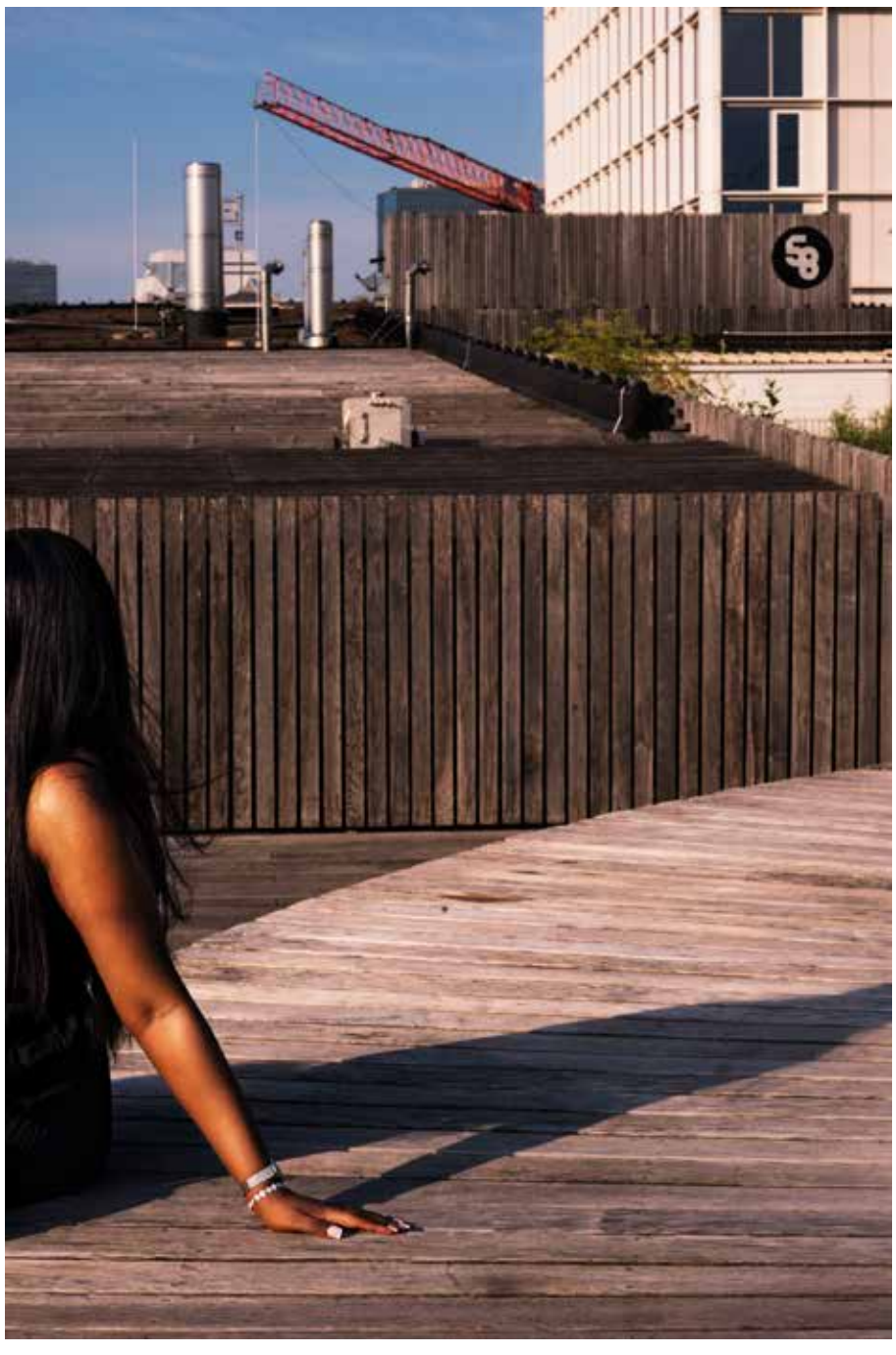
Mais l'essor d'Airbnb dans le centre-ville bruxellois serait-il si important sans la politique touristique menée par la Ville de Bruxelles qui transforme ses bâtiments publics en projets privatisés dédiés à la consommation et assume un city-branding articulé autour de l'événementiel ? Et la focalisation médiatique et juridique sur Airbnb comme coupable idéal de la crise du logement abordable n'est-elle pas l'arbre qui cache la forêt ?

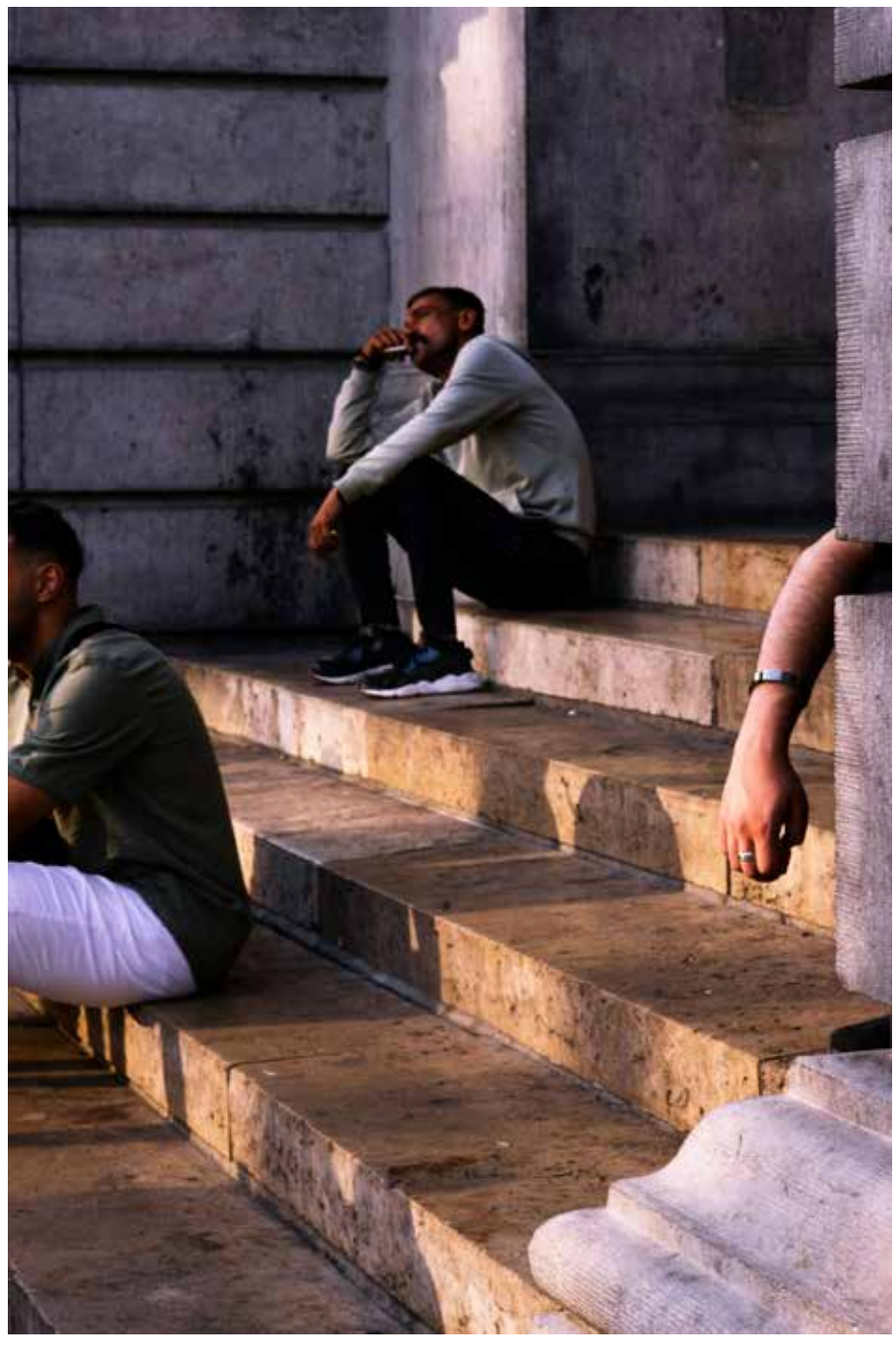
En matière de financiarisation du logement en tout cas, d'autres acteurs qu'Airbnb semblent être accueillis moins défavorablement sur le territoire de la Ville de Bruxelles qui n'a pas pris de position ferme contre les rachats d'immeubles en cours dans les Marolles par de gros groupes financiers internationaux et qui encourage le développement du co-living en autorisant la création de 100 chambres sur le site de Tour et Taxis.

Dans ce contexte, Airbnb se positionne comme un acteur immobilier parmi d'autres, adoptant une ligne de défense éprouvée qui ressemble en tout point au plaidoyer de la promotion immobilière bruxelloise : la solution à la crise du logement abordable résiderait dans le fait de construire plus et plus rapidement. Qu'importe que l'impasse soit faite sur l'abordabilité financière des logements créés ou sur les preuves empiriques démontrant le contraire [18].

En matière de ravages liés au surtourisme, un certain nombre d'observateurs le disent : une fois la situation devenue intenable, il est possible de revenir en arrière, mais cela prend du temps ; il serait plus pertinent d'être dans le préventif que le curatif. Pour endiguer une crise durable du logement abordable bruxellois, il faudra jouer sur les deux tableaux : prévenir l'installation de nouveaux acteurs financiarisés dans le domaine du logement et prendre une série de mesures fortes pour défendre un accès au logement pour toutes et tous, parmi lesquelles la lutte contre toutes les formes de spéculation, la production massive de logement social et un encadrement des loyers. De quoi démarquer Bruxelles et générer un autre type de rayonnement international, en somme… ❤

1. À ce sujet, lire : « Lisbonne, un référendum contre les locations de vacances et Airbnb », *Bruxelles en mouvements* n°334, 2024.
2. « "Tourists go home" : Barcelone, Naples, Lisbonne… le sud de l'Europe en révolte contre le surtourisme », *The Conversation*, 11 juin 2025.
3. A. HERNÁNDEZ-MORALES, « "Housing crisis is as big a threat to the EU as Russia", Barcelona mayor says », *Politico*, 27 février 2025.
4. P.-P. VERHAEGHE, M. ENDRICH, & P. TE BRAAK, *Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ?*, Vrije Universiteit Brussel, Vakgroep Sociologie, BRISPO, 2023.
5. Avis de la CC : Ville de Bruxelles, Galerie du centre 3, 1000 Bruxelles : mise en conformité de 5 logements touristiques, 17 juin 2025.
6. X. MAY, R. PONGI NYUBA, J.-M. DECROLY, « Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en région bruxelloise ? », *Focus* n°62, IBSA-perspective. brussels, février 2024.
7. Les cartes que nous avions publiées en 2018 dans l'article d'A. ROMAINVILLE « Airbnb ou comment tirer une rente de sa chambre d'amis » sont globalement toujours d'actualité [https://www.ieb.be/35183].
8. Airbnb déforme l'emplacement exact des annonces, en n'autorisant la localisation des logements que dans un rayon de 150 mètres autour des coordonnées x et y spécifiées.
9. Airbnb n'est pas la seule plateforme à proposer de l'hébergement touristique, mais elle concentre 90% de l'offre à Bruxelles.
10. Interview avec Hugo Périlleux Sanchez, 22 mai 2025.
11. *Ibid*. note 4.
12. « La Ville de Bruxelles met sous scellés un immeuble entièrement dédié à des logements loués sur airbnb », *RTBF*, 15 mai 2025.
13. B. MATHIEU, « À Bruxelles, l'écrasante majorité des logements Airbnb sont exploités sans respecter les règles », *L'Écho*, 23 novembre 2024.
14. J. BIALAS, « "Je ne voulais pas frauder" : des centaines de loueurs Airbnb rattrapés par l'administration fiscale bruxelloise », *Le Soir*, 6 août 2025.
15. De nombreuses imprécisions ont par ailleurs été rapportées quant au comptage des chambres effectivement louées dans le cas de logement mis en location partiellement.
16. « Clément Eulry (Airbnb France-Benelux): "À Bruxelles, la réglementation sur les Airbnb crée une insécurité juridique" », *L'Écho*, 3 juillet 2025.
17. « Retrait massif d'annonces Airbnb en Espagne : la plateforme d'hébergement réagit fermement », *Le Soir*, 20 mai 2025.
18. Lire « Halte aux idées reçues : construire plus de logements ne fait pas baisser leurs prix ! », Analyse de l'ARAU, 19 décembre 2024.





FREE 54

10 ANS POUR UN ESPACE RÉELLEMENT PUBLIC

Né en 2015, le collectif Free 54 défend un espace public accessible et vivant, conçu pour celles et ceux qui l'habitent, en opposition aux usages marchands, à la privatisation et à la touristification. Dans cet article, il revient sur 10 ans de mobilisations autour de la place Sainte-Catherine.

Collectif Free 54

Le collectif Free 54 (« 54 » faisant référence au surnom donné par les jeunes à la place Sainte-Catherine, « cinq-quat ») naît à l'été 2015, dans un climat de tensions croissantes autour des aménagements du centre-ville. Depuis plusieurs années déjà, la Ville de Bruxelles multiplie les projets de « modernisation » de ses espaces publics. Sous couvert « d'embellir » ou de « dynamiser », ces réaménagements accélèrent une transformation guidée par une vision économique libérale assumée. Exemple le plus emblématique de l'époque : le début du piétonnier. Né, lui aussi, d'une mobilisation citoyen·ne pour un meilleur espace public, transformé à l'arrivée en piétonnier de consommation, le long duquel se multiplient événements privés ou semi-publics dont l'utilité et le public ciblé ne semblent jamais pensés à hauteur des habitant·es.

IL ÉTAIT UNE FOIS, IL Y A DIX ANS

Sur 54 aussi, ces changements se font plus que sentir. En mai 2015, l'échevine des affaires économiques, Marion Lemesre, pousse encore cette logique en décidant, sans consultation, d'autoriser une extension massive des terrasses Horeca. Présentée comme un coup de pouce économique au secteur, la mesure se traduit immédiatement dans le quotidien des habitant·es et passant·es : l'arrivée d'eau des urinoirs a été débranchée, deux tiers des bancs publics ont été retirés, l'accès à la fontaine d'eau est réservé à la camionnette cocktail-bar et les usages libres de la place sont restreints durant les nombreux événements proposés chaque week-end. Une répression policière vient interdire aux jeunes de jouer au foot, de traîner en soirée sur la place et intervient de manière toujours plus fréquente et brutale. Dans le même temps, une interdiction de consommer de l'alcool hors des terrasses est imposée. Alors que les gens se voient chassés de leur lieu de vie, le message est clair : ici, tu n'as plus le droit d'exister sans consommer.

Pour beaucoup de jeunes qui ont grandi et sont scolarisé·es autour de la place, 54 est un lieu central de vie locale. Sa transformation est vécue comme une volonté délibérée d'exclure celleux qui ne collent pas avec la nouvelle vision communale, à commencer par celleux pour qui l'espace public est le seul espace de vie, de jour comme de nuit. Ce qui était jusque-là un lieu de rencontre essentiel à la vie urbaine, un espace intergénérationnel, mélangé, gratuit, où naissaient des amitiés, des histoires et même des projets qui marquent encore aujourd'hui la culture bruxelloise, devient un décor marchand, colonisé par les logiques de consommation et vidé de sa fonction sociale. Il est crucial de rappeler que, pour nous, 54, l'espace public n'a jamais été seulement un lieu « d'accueil » : il créait des liens, tissait des connexions invisibles, mais puissantes, et ouvrait la porte à ces relations presque magiques et inattendues, qui naissaient uniquement lorsque nous partagions un lieu sans contrainte ni obligation de consommer.

Alors que les gens se voient chassés de leur lieu de vie, le message est clair : ici, tu n'as plus le droit d'exister sans consommer.

C'est dans ce contexte qu'émerge Free 54. Plutôt qu'un collectif figé, il se veut dès le départ une plateforme ouverte mobilisant principalement une jeunesse (15-30 ans) avec un ancrage local important et dont la majorité a connu la place et les rues alentour comme un espace peu commercialisé, sans grandes enseignes ni terrasses qui envahissent l'espace public.

Un appel à l'action est lancé : « *Réutilisez l'espace comme vous voulez utiliser l'espace public.* » L'été 2015 devient alors une saison de résistance créative. Sur les réseaux sociaux et via de simples flyers, des habitant·es organisent des pique-niques collectifs, construisent des bancs DIY, improvisent des concerts de rap, installent des stands de crêpes ou lancent des matchs de foot sur le pavé. Une soirée en août rassemble plus de mille personnes autour d'un même slogan : « *Rendez-nous nos bancs et notre espace public !* ». Un message puissant envers les pouvoirs publics soulignant l'importance des espaces publics pour les citoyen·nes de cette ville.

À travers ces gestes simples, Free 54 affirme une conviction forte : l'espace public n'a pas vocation à être transformé en espace commercial. Le collectif incarne alors une autre manière de penser la ville : sociale, inclusive et pour ses habitant·es, en opposition aux logiques gentrificatrices et privatives du centre-ville. À l'époque, nous entretenions l'espoir d'une coexistence des nombreux commerces locaux avec notre vision collective. Aujourd'hui, ces commerces ont presque tous été remplacés par de grandes chaînes, renforçant l'urgence de défendre un espace public au service des habitant·es. Le collectif revendique un lieu pensé avec ses habitant·es : gestion efficace des déchets, mobilier urbain suffisant, abris, toilettes publiques et bien sûr des rêves allant bien au-delà du strict minimum.

De 2015 à 2019, les actions se multiplient tout comme les tentatives de dialogue avec la Ville. Un rassemblement sur la place a lieu chaque vendredi. Mais les contacts avec certains mandataires politiques ne débouchent jamais sur une prise en compte réelle des revendications du collectif. Les élu·es minimisent ou diluent les revendications du collectif dans la rhétorique générale du piétonnier et de « l'attractivité urbaine », affichent une sympathie de façade tout en détruisant systématiquement les bancs et tables, constructions DIY réalisées par des citoyen·nes sur la place ! Malgré ce refus d'écoute, Free 54 reste tenace et parvient à imposer le débat, remettant sans cesse la question de l'espace public à l'agenda politique bruxellois.

LE BOULEVERSEMENT COVID

La pandémie de Covid a changé à tout jamais notre rapport à l'espace public à Bruxelles. La liberté et les interactions sociales ont été restreintes, tant pour des raisons sanitaires que pour légitimer des pratiques plus douteuses visant à « nettoyer » l'espace public des groupes indésirables tels que les jeunes et les sans-abri. La période de confinement entre mars 2020 et mars 2022 doit donc être considérée comme un tournant dans notre rapport à un espace qui est devenu de moins en moins public. Free 54 n'a organisé aucune action pendant cette ➡

période, mais cela n'a pas empêché les jeunes de se rassembler en masse sur 54 et le Marché aux Poissons. Pendant un court instant, lorsque les terrasses avaient complètement disparu, le confinement a montré à quoi pouvait ressembler un espace public démarchandisé, devenu lieu de rendez-vous et de rencontre pour des personnes de tous horizons. Cela ne s'est pas fait sans heurts : la police est systématiquement intervenue avec violence pour disperser les rassemblements.

La marchandisation du centre-ville s'est poursuivie, malgré les mauvais résultats enregistrés par les établissements horeca et les commerces pendant le confinement. Les magasins, les petits restaurants et les cafés ont été transformés en concept stores, en grandes chaînes et en marchés alimentaires haut de gamme. Les petit·es indépendant·es ont été de plus en plus relégué·es au second plan. Free 54 a toujours soutenu les petits commerces, magasins de nuit et établissements horeca exploités par de petit·es indépendant·es, importants pour le tissu social de la ville et l'économie locale. Dans ces lieux, la consommation n'est pas uniquement transactionnelle : nous entretenons souvent une relation personnelle avec le ou la propriétaire et apprenons à connaître les gens du quartier. La réalité est que beaucoup de ces petit·es commerçant·es ont connu des difficultés pendant la période de confinement. Les pouvoirs publics ont offert un soutien par l'entremise de subventions ou de réduction d'impôts, des mesures d'urgence ayant permis à un certain nombre d'entreprises de survivre. Mais malgré tout, certain·es, en recherche de stabilité, ont décidé de revendre au plus offrant tandis que d'autres ont été contraint·es de fermer suite à la baisse soudaine du chiffre d'affaires. Les loyers élevés des locaux loués, couplés aux contrats léonins passés avec les grands fournisseurs de boissons et de produits alimentaires, se sont avérés un cocktail mortel pour les plus petit·es : la brasserie de quartier a dû céder la place à l'enseigne branchée venue de Gand.

Une mesure publique de soutien durant la pandémie a cependant eu des effets secondaires négatifs à plus long terme : l'autorisation aux établissements horeca d'agrandir leurs terrasses sans restriction. Ainsi, en 2023, la Ville de Bruxelles a enregistré pas moins de 955 demandes d'autorisation pour l'installation d'une nouvelle terrasse et 208 pour l'extension d'une terrasse existante. Un record.

Bien que la Covid-19 ait porté un coup dur au tourisme à Bruxelles, la Ville et la Région ont tout mis en œuvre pour poursuivre la mise en tourisme du centre-ville. Quelques mois avant le début de la pandémie de Covid-19, Free 54 organisait un « apéro sauvage » ludique sur les marches du palais de la Bourse. Les gens étaient invité·es à acheter une boisson dans un magasin de nuit et à la consommer sur place, afin de dénoncer la construction d'un musée de la bière au dernier étage de la Bourse. Projet chéri de Sven Gatz (Open VLD) – qui, en tant que ministre de l'époque, y avait consacré 12 millions d'euros de subventions régionales, en plus des dizaines de millions d'euros investis par la Ville et des fonds européens –, l'idée était d'attirer encore plus de touristes avec ce temple de la bière. La création du piétonnier, la reconversion du Muntcentrum (où 316 chambres d'hôtel ont été ajoutées), et la démolition-reconstruction de l'ancien bâtiment Actiris, où des espaces commerciaux supplémentaires seront aménagés, viendraient compléter l'offre destinée à satisfaire les envies de consommation des touristes,l'hypercentre se muant en parc d'attractions à un jet de pierre de la Grand-Place.

> Les grandes enseignes remplacent les commerces locaux, les terrasses s'étendent, et les événements semi-privatisés se multiplient.

En septembre 2020, alors que les travaux à la gloire de la bière ont débuté à la Bourse, la Ville de Bruxelles décrète une interdiction de consommer de l'alcool dans plusieurs quartiers du centre-ville afin de lutter contre les problèmes dits du sans-abrisme et de l'alcoolisme. Une mesure agressive visant à chasser les sans-abris et les jeunes du centre-ville. Dans les quartiers des quais et la zone piétonne, boire de l'alcool en public est désormais passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 500 euros. Installé·e en terrasse, dans les mêmes espaces, boire jusqu'à tomber de sa chaise ne semble par contre pas déranger. Occuper l'espace public et y boire de l'alcool est devenu un privilège, réservé à celleux pouvant se payer un verre en terrasse ou assumer le coût d'une amende administrative…

NEW GENERATION

Après la période Covid, le collectif a traversé un moment de creux. L'énergie militante s'était ralentie : plusieurs membres de la première génération avaient quitté le centre-ville et s'étaient naturellement détachés de 54. Pourtant, Free 54 n'a jamais été une structure figée. En tant que plateforme ouverte, elle est traversée par des allers-retours et des passages de relais qui en font sa force. Peut-être aussi que 54 a toujours été une place de convergence, à la fois de personnes et de luttes : à l'image de la Bourse, c'est un lieu de passage où beaucoup se croisent, s'arrêtent, échangent et parfois restent. Cette ouverture à la rencontre et au dialogue crée de la cohésion et nourrit l'envie de s'engager et de résister collectivement. Cette dynamique explique aussi que la ligne politique ait parfois oscillé : à l'image de l'espace public tel qu'on le conçoit, où différentes opinions et réalités peuvent se rencontrer, le collectif a pu par moments être plus radical, à d'autres plus réformiste, mais toujours uni autour d'une conviction commune : l'espace public doit rester au service de ses habitant·es, et non des logiques de consommation et de tourisme.

> L'espace public doit rester au service de ses habitant·es, et non des logiques de consommation et de tourisme.

Cette nouvelle phase s'est traduite par un retour progressif sur le terrain, avec des mobilisations concrètes et plus visibles, marquant une réapparition de la question de l'espace public dans le débat politique. Début juillet 2023, une soirée conviviale a rassemblé près de 400 personnes sur la place, affirmant par la fête et le partage qu'un espace public peut se vivre autrement. Quelques semaines plus tard, le 18 août, l'édition « Sports for All » a transformé la place en grand terrain collectif : football, frisbee, roller, badminton, ou échecs y ont illustré de manière simple mais parlante qu'un espace public est pluriel, ouvert à des usages non commerciaux, inclusifs et intergénérationnels. Entre 2023 et l'été 2024, Free 54 s'est progressivement remobilisé·e.

Le 30 juin 2024, l'action « *Public Take Over* », organisée sous le slogan « *Reclaim what is public. Reclaim space.* » a rappelé avec force que l'occupation commerciale des places exclut les habitant·es au profit d'investisseurs et d'usages marchands. Puis, le 8 septembre 2024, l'événement « *Are we lost in public space ?* », à l'Ancienne Belgique, a mêlé débat politique et performance théâtrale. Ce qui ressemblait à une table ronde classique avec des élu·es s'est révélé une mise en scène, renversant les rapports de pouvoir. Près de 500 personnes ont assisté à ce moment festif et critique, où des figures politiques de tous bords – Mathias Vanden Borre (N-VA), Bruno Bauwens (PTB-PVDA), Frederik Ceulemans (MR-VLD), Fabian Maingain (Défi), Bart Dhondt (Ecolo-Groen), Mathilde Vermeire (cd&v-Les Engagés), M'hamed Kasmi (Team Fouad Ahidar) et Anaïs Maes (PS-Vooruit) – étaient assis·es côte à côte sur les mêmes bancs en bois, devant une projection de l'église Sainte-Catherine, confronté·es à leurs promesses restées sans suite. À la fin du débat, un cortège de 54 bancs a défilé jusqu'à Sainte-Catherine, marquant un retour symbolique là où tout avait commencé. Sans surprise, malgré l'intérêt exprimé, les 54 nouveaux bancs ont été retirés quelques jours plus tard…

Ce qui inquiète aujourd'hui le collectif, ce n'est pas seulement l'absence de mesures concrètes pour protéger l'espace public, mais bien la poursuite effrénée de sa commercialisation. Les grandes enseignes remplacent les commerces locaux, les terrasses s'étendent (la possibilité d'étendre une terrasse sur un trottoir ou un parking a été prolongée jusqu'à fin 2025 par la Région), et les événements semi-privatisés se multiplient : Plaisirs d'Hiver, festivals de lumières, des événements organisés par la Mer du Nord et d'autres, trop nombreux à énumérer.

Le centre et bien d'autres quartiers bruxellois s'inscrivent aujourd'hui dans cette logique : la ville est traitée comme un parc à thème destiné aux touristes, où les habitant·es se retrouvent marginalisé·es. Face à cela, Free 54 ainsi que d'autres collectifs et citoyen·nes continuent à se mobiliser. Ces espaces publics sont bien plus que des lieux de passage : ils créent du lien social, offrent un terrain d'expression et de loisirs accessibles à toutes et tous, et constituent un levier pour une ville plus inclusive et résiliente. Ils participent à la cohésion entre habitant·es, permettent d'apaiser certaines tensions urbaines et offrent des solutions concrètes face aux enjeux du logement, du climat ou de la mobilité. Défendre ces espaces, c'est donc défendre le droit des citoyen·nes à la ville et rappeler que, financés par l'argent public, ils doivent revenir à celleux qui y vivent au quotidien. ❤

LA RÉGIE FONCIÈRE « SERIAL BRADEUR »

DU PATRIMOINE PUBLIC DE LA VILLE DE BRUXELLES

La mise en tourisme du centre bruxellois par la Ville de Bruxelles se marque notamment à travers la transformation de lieux emblématiques dont les fonctions publiques et utiles à la collectivité sont remplacées par des fonctions commerciales à rayonnement (inter)national. Petite visite guidée.

Isabelle Marchal, administratrice d'IEB

Dans un pentagone qu'on nous promettait apaisé, il y a maintenant dix ans, grâce à la disparition des voitures sur les boulevards du centre, force est de constater que l'attractivité sous toutes ses formes a relégué ces belles promesses au rayon des accessoires et cédé la place à un tourisme débridé aux effets aussi indésirables que prévisibles, essentiellement tourné vers l'Horeca. Circonstance aggravante : la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, organisme communal autonome propriétaire de centaines de logements et de surfaces commerciales, joue un rôle actif dans la privatisation – totale ou partielle – de lieux publics, au prétexte de les redynamiser.

VISITE GUIDÉE, PRÉAMBULE HISTORIQUE : AUX SOURCES DE LA RÉGIE FONCIÈRE

Lorsque, dans la seconde moitié du XIXe siècle, la Ville de Bruxelles décide d'enterrer la Senne, il est vrai que sa rivière, au cours sinueux et au débit réduit, régulièrement vecteur d'épidémies, pose de réels problèmes d'insalubrité. Un concours est lancé pour cette partie basse de la ville, essentiellement populeux, où les ruelles étroites ont encore conservé leur disposition médiévale. Mais si un plan d'assainissement se justifie totalement, le choix du projet, le plus destructeur du tissu urbain existant, est plus discutable. Difficile de ne pas y voir une volonté du bourgmestre de l'époque d'éloigner la population pauvre du centre de Bruxelles et d'y attirer la bonne bourgeoise dans de spacieux appartements haussmanniens à construire sur l'artère nouvellement percée entre les gares du Nord et du Midi. Une opération qu'on qualifierait aujourd'hui de gentrification.

UNE AUTONOMIE DE GESTION PEU TRANSPARENTE

Mais la bourgeoise de l'époque préfère décidément le haut de la ville, quand ce ne sont pas ses faubourgs. Le promoteur reste avec la majeure partie de ses biens sur les bras, que la Ville de Bruxelles rachète, à vil prix, devenant du même coup propriétaire de la quasi-totalité des propriétés des boulevards centraux. Ce patrimoine foncier, qu'on appelle alors simplement les « propriétés communales », deviendra plus tard une régie autonome et, en 2002, la Régie foncière que nous connaissons aujourd'hui. Bien que ne disposant pas d'une personnalité juridique distincte de celle de la Ville, la gestion de la Régie reste bien souvent cloisonnée en interne et les décisions, soumises au Collège, ne font qu'exceptionnellement l'objet de débats publics lors des conseils communaux ou lorsque des projets sont soumis à enquête. Un mode de fonctionnement qui interroge, surtout quand les exemples de biens publics livrés au secteur privé se multiplient, comme c'est le cas dernièrement.

> La Régie foncière de la Ville de Bruxelles joue un rôle actif de privatisation de lieux publics, au prétexte de les redynamiser.

VISITE GUIDÉE, ÉTAPE 1 : TRANSFORMATION DE LA BOURSE EN BEER TEMPLE

Lancé en 2016, mais dans l'air depuis quelques années, le projet d'un *Beer Temple* dans l'ancien bâtiment de la Bourse est évoqué pour la première fois lors d'une fête de la bière à la Grand-Place. Porté par des personnalités issues de l'industrie brassicole et du monde politique, comme Philippe Close, alors échevin du Tourisme, ou Sven Gatz, ex-élu Open-VLD faisant la navette entre secteur public et privé, président de la Fédération des Brasseurs au lancement de l'idée, revenu en politique en 2019 en tant que Ministre bruxellois des Finances à l'heure des décisions.

Avec de tels parrains, le projet n'a aucun mal à recueillir des fonds publics, venus de tous côtés pour le mener à bien. Des près de 90 millions d'argent public qu'il aura finalement coûtés, 7 millions ont été octroyés par le FEDER (un fonds européen à destination de régions sinistrées) et 13 millions du Fonds Fédéral « Relance et résilience » (lié à la crise sanitaire du COVID-19).

UNE PRIVATISATION NOMMÉE « ÉQUIPEMENT COLLECTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL »

Bien sûr, il serait abusif de prétendre que ces 90 millions d'argent public ont été versés au seul projet de Beer Temple, puisque pour « redonner à la Bourse son lustre d'antan » le bâtiment a fait l'objet d'une restauration soignée (il faut le saluer)… à ce détail près qu'une entrée a été percée, à l'arrière du bâtiment, ajoutant l'atteinte au patrimoine à la privatisation de deux étages au profit de la petite trentaine de brasseurs industriels, partie prenante du projet. Un recours est toujours pendant au Conseil d'État, mais les procédures sont longues et les rebondissements, nombreux. Présenté comme « équipement d'intérêt collectif et culturel », le projet a pu suivre son cours, comme l'on sait.

LA BOUSSOLE QUI INDIQUE LE FLOP !

Dotée entre-temps d'une nouvelle identité au fonctionnement analogue à la Régie foncière, dont elle a quitté le giron, BourseBeurs est aujourd'hui une sorte de mini-Régie dont l'Organe d'Administration mixte est constitué d'élus (majorité et opposition) et de membres issus de l'industrie brassicole. À sa tête depuis peu, un directeur venu du Musée Heineken de Rotterdam, appelé à la rescousse de ce projet qui, pour sa deuxième année d'existence, clôture dans le rouge. Mais à la Ville de Bruxelles, où l'incantation est de mise, on continue de « croire » à ce projet, lourdement renfloué avec de l'argent public, en ce compris l'ouverture d'une ligne de crédit d'un million et demi pour garantir les salaires des employé·es. Une ardoise décidément salée pour un projet monopolisant deux étages entiers d'un bien public sans arriver à décoller.

VISITE GUIDÉE, ÉTAPE 2 : L'HÔTEL CONTINENTAL

À quelque temps de là, en 2023, c'est l'Hôtel Continental qui faisait l'objet d'une enquête publique, dans le cadre d'un projet « *visant à développer un environnement urbain qui favorise l'activité commerciale et professionnelle tout en respectant le patrimoine historique*[1] ». Tout un symbole pour cet ancien siège de la Régie foncière, rendu « inutile » suite au regroupement de l'ensemble des services de la Ville de Bruxelles vers le tout nouveau bâtiment de Brucity. L'occasion de créer du logement, Bruxelles en manque cruellement ! Mais contrairement à la note explicative où l'on peut lire que le projet « *participe au développement d'une ville mixte par la création de nouveaux logements au centre-ville* », on n'en trouve aucun dans ce projet qui, en revanche, prévoit la reconversion en espaces Horeca de plus de la moitié de sa superficie, soit 1 754 m², sans oublier une terrasse extérieure place De Brouckère et un rooftop poétiquement décrit comme « *un espace perché sur la toiture, offrant des perspectives nouvelles et des opportunités d'usage variées* ». 400 m² de bureaux et 200 m² de commerces complètent l'offre.

Un choix dans le droit fil de la piétonnisation de l'hyper-centre, à des fins exclusivement touristiques et événementielles, dans une surenchère sans fin et sans freins de consommation comme seul acte ayant encore droit de cité dans ce grand centre commercial à ciel ouvert. Tout un symbole pour cet ancien siège de la Régie foncière, celui d'un rendez-vous manqué avec ce qui constitue historiquement son principal objectif : proposer des logements de qualité à loyers maîtrisés afin de limiter la spirale spéculative du marché privé.

VISITE GUIDÉE, ÉTAPE 3 : LA GALERIE BORTIER OU LA VILLE POUR ESTOMACS PLEINS ET CERVEAUX VIDES

C'est l'un des dossiers chauds du moment, truffé de passe-droits et d'irrégularités qu'on ne fera qu'effleurer ici, où ce qui était une oasis de culture depuis plus de 175 ans est devenu, en dehors de tout appel à projets et sans permis, un foodcourt, cédé par la Régie foncière à la SA Choux de Bruxelles, gros acteur de l'Horeca ubérisé, de plus en plus présent sur le territoire bruxellois.

Un choix qui s'est fait au terme d'un lent processus de précarisation, d'invisibilisation puis d'éviction de la plupart des libraires, pour « redonner à la galerie son lustre d'antan », oui, encore cette formule… Car les temps sont durs et « le secteur du livre est en crise ». Le livre, c'est vieux ; la mangeaille, c'est tendance : la Régie a donc opté pour un projet « rentable ».

LA RENTABILITÉ, PARLONS-EN !

Souvent comparée, toutes proportions gardées, aux bouquinistes des quais de la Seine à Paris, la Galerie Bortier aurait donc fait les frais de son manque de rentabilité aux yeux de la Régie foncière. Or, on l'ignore souvent mais les Bouquinistes des quais de la Seine ne paient aucun loyer – et n'en ont jamais payé, ni en anciens ni en nouveaux francs, ni en euros – à la Ville de Paris. Autrement dit, ils ne « rapportent » rien à cette ville et ne sont pas « rentables » ! Par contre, en termes d'image, la Ville de Paris a compris depuis longtemps qu'elle avait tout à gagner de leur présence. On se souvient de la levée de boucliers, à l'approche des JO, quand il a été question de les faire disparaître ! La Ville de Paris a eu l'intelligence de comprendre qu'enlever les Bouquinistes des quais de la Seine serait une erreur monumentale, et elle a fait machine arrière.

> Des lieux gérés – et bradés – par Régie foncière, sans se soucier des conséquences sur l'habitat et, plus généralement, sur l'existant.

UNE MÉCONNAISSANCE DU LIEU ET UNE ERREUR DE CASTING

À Bruxelles, par contre, ni les responsables de la Régie foncière, ni les autorités communales, ni le nouvel exploitant du lieu, n'ont eu cette intelligence de comprendre que l'image d'une galerie de bouquinistes est infiniment plus originale – et même plus rentable, pour peu qu'on lui donne un minimum de visibilité – qu'un énième foodcourt. Répétant en boucle que « personne ne connaissait cette galerie, pas même les Bruxellois », alors qu'une pétition de soutien aux libraires avait récolté plus de 13 000 signatures en quelques semaines, Ville et Régie foncière ont superbement ignoré ce signal et poursuivi dans la voie du repreneur privé qui allait « ressusciter la galerie ». Se contentant de calculer la rentabilité espérée au m², ignorant que l'atout n°1 de la galerie, intrinsèquement lié à ses qualités architecturales, c'est précisément sa tranquillité, le repreneur s'est fourvoyé dans ce qui ressemble, moins d'un an après le lancement du projet, à une grossière erreur de casting, s'ajoutant au sentiment de gâchis depuis le jour où la Régie foncière décidait de lâcher les libraires pour « redynamiser la galerie ». Quel cynisme !

VISITE GUIDÉE, ÉTAPE 4 : LE PALAIS DU MIDI, VICTIME DU MÉTRO 3

Mais en matière de cynisme, difficile de faire pire que le Palais du Midi, autre bâtiment éclectique de la même époque que les précédents, autre dossier chaud d'un « moment » qui dure depuis déjà 5 ans, dont tout un quartier subit les conséquences, avec un méga-chantier en cours et, plus récemment, le départ des commerçants, des écoles et des clubs de sport. Car ce projet de démolition en règle avance, inexorablement, avec la délivrance du permis, le 21 août, malgré les incertitudes croissantes qui planent sur le dossier du métro. Sur les visuels de l'enquête publique lancée en février 2025, on peut voir un Palais flambant neuf avec de multiples espaces verts, et cette phrase : « *Le Palais retrouve sa gloire et peut à nouveau jouer un rôle dynamique dans le tissu urbain* ». Une véritable insulte à tout le quartier qui depuis 20 ans jouait précisément « ce rôle dynamique dans le tissu urbain », avant l'arrivée de ce projet urbicide !

ET SI LE MÉTRO N'ÉTAIT QUE LE PRÉTEXTE ?

À la légitime colère soulevée par ce projet, s'ajoute le doute qui s'insinue sur les véritables raisons de la démolition du Palais du Midi dont le destin est peut-être lié à un autre projet : celui d'un grand Mall touristique allant de la Gare (internationale) du Midi à la Bourse (ou au Beer Temple, s'il existe encore). Et malgré la promesse de Philippe Close, en juillet sur BX1, de renoncer à la démolition du Palais du Midi si le métro ne se fait pas, on ne peut s'empêcher de penser qu'elle se fera, même sans métro, et que, ne pouvant être tenu pour personnellement responsable de la démolition du Palais du Midi, la situation l'arrange. Au vu de la gestion des autres dossiers, où priorité est donnée au tourisme et à l'Horeca, il ne serait pas étonnant de voir surgir, dans le Palais du Midi rénové, un food market axé sur l'identité méditerranéenne à laquelle, le bourgmestre l'assure, la Ville tient beaucoup. La convention signée par les commerçant·es mis·es sur la touche stipule d'ailleurs qu'iels seraient prioritaires au retour, une fois les travaux terminés. Mais il n'est pas précisé si ce retour dans la place se ferait en tant que locataire de la Régie foncière ou comme partenaire ubérisé d'un food market dans le genre du Choux de Bruxelles. Ce ne sera pas pour tout de suite et il s'agira d'ouvrir l'œil, et le bon, mais on espère surtout que ce projet de démolition-transformation n'ira pas jusqu'à son terme.

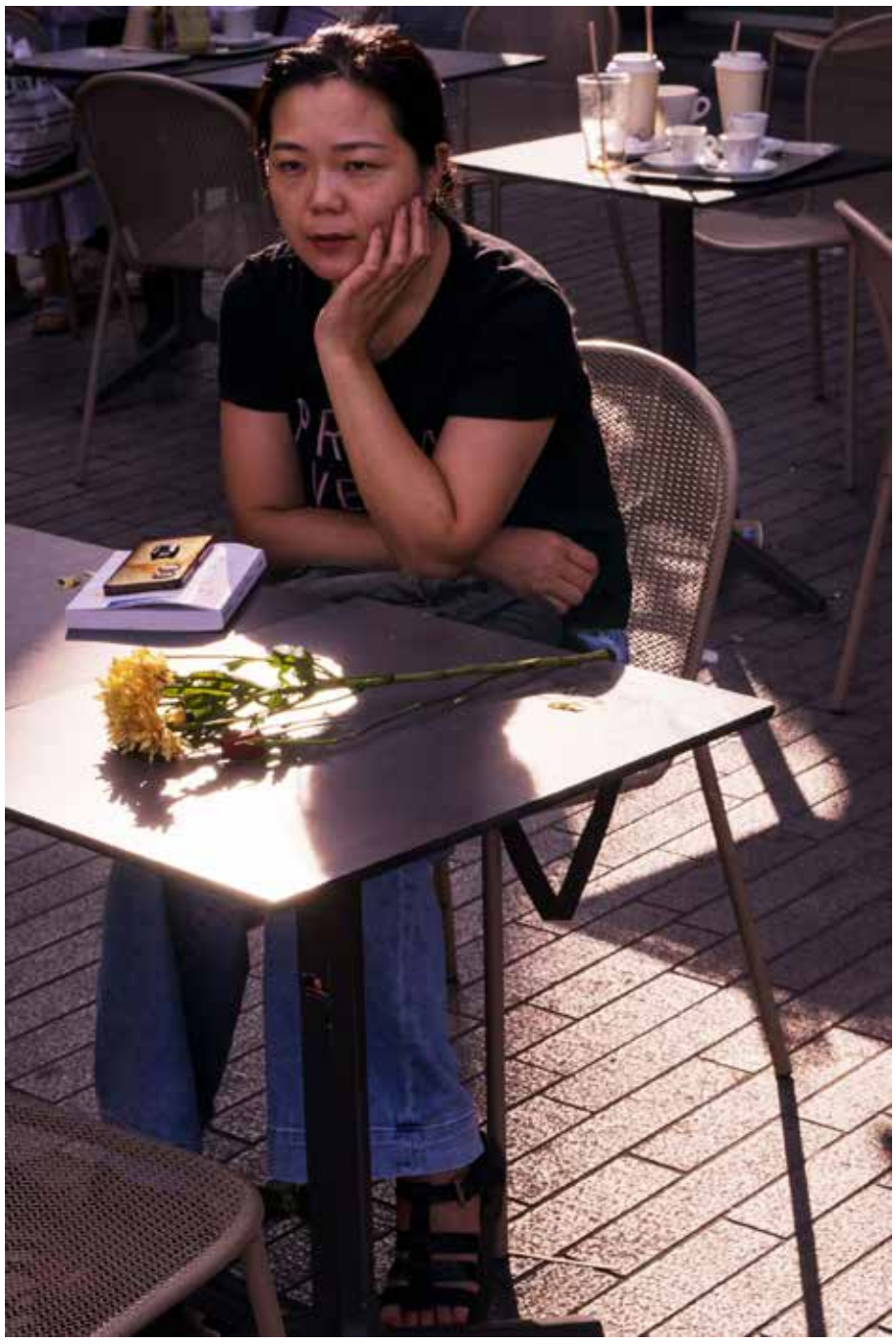
En guise de conclusion de cette visite de lieux gérés – et bradés – par la Régie foncière sans égard des conséquences sur l'habitat et, plus généralement, sur l'existant, revenons à notre point de départ : quand le chantier de voûtement de la Senne mené par une compagnie anglaise du nom de Doulton, fut l'occasion d'éloigner la population pauvre du centre de Bruxelles. Quelques années plus tard, Pierre Bortier, celui-là même qui donna son nom à la galerie, écrivait dans une brochure consacrée à la dépopulation rurale au profit des grandes villes :

> « *Par un engagement formel (on pourrait ajouter public et solennel), M. le Ministre de l'Intérieur et M. le Bourgmestre de Bruxelles ont déclaré que la pioche du démolisseur ne devait toucher à l'ancien quartier de Notre-Dame-aux-Neiges, qu'après la construction de nouvelles maisons d'ouvriers. Cet engagement, pas plus que celui de la Compagnie Doulton, lors de la création du Boulevard central, n'a été tenu. Quelle est donc la valeur d'une parole ministérielle en Belgique ? Que vaut la promesse d'un Bourgmestre de Bruxelles ? On ne sait ce qui doit étonner le plus ou le manque de prévoyance ou le manque de parole !* »[2]

Un texte de 1878 qui n'a pas pris une ride ! ❤

1. F. HOLSBEEK, « Réhabilitation de l'Hôtel Continental à Bruxelles : nouvelle enquête publique », *architectura.be*, 19 juin 2024.
2. P. BORTIER, *Le Danger social de la dépopulation rurale*, 1878, Imprimerie Vanderauwera.

> Une surenchère sans fin et sans freins de consommation comme seul acte ayant encore droit de cité dans ce grand centre commercial à ciel ouvert.



L'ARAU : 50 ANS DE TOURISME POUR

DÉFENDRE LA VILLE

L'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines développe des visites guidées critiques depuis près d'un demi-siècle. Loin d'être des activités accessoires, elles font partie intégrante des missions de recherche-action de l'association. Des stratégies précises expliquent leur raison d'être, entre éducation permanente et outils performatifs. Retour sur cinquante ans de tourisme urbain alternatif.

Fanny Paquet, ARAU

Tous ceux et celles qui connaissent l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines le savent, l'association est composée de deux pôles : le pôle « urbanisme » d'une part, et le pôle « tourville » d'autre part. L'association organise en effet des visites guidées sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, et c'est là une grande partie de son travail. D'aucun·es pourraient se poser la question de la raison d'un tel fonctionnement. Pourquoi cette association militante bruxelloise, par ailleurs fort critique en ce qui concerne la touristification du centre-ville, alimente-t-elle elle-même ces flux touristiques ?

S'il convient d'abord de souligner le fait que l'ARAU vise d'abord un public local, dont la demande n'est pas exactement la même qu'un public international, il faut ensuite rappeler que, loin d'être des visites guidées de pure plaisance, ces tours s'inscrivent dans une stratégie militante dont il convient ici de rappeler l'historique.

C'est lors d'un séjour à Stockholm, en marge de la première grande réunion de l'ONU sur l'environnement en juin 1972, que le président et fondateur de l'ARAU, René Schoonbrodt, suit une visite guidée, organisée par un comité d'habitant·es dans le but de dénoncer les méfaits de l'extension du métro – visite on ne peut plus prophétique pour Bruxelles. Quelque temps plus tard, il découvre également un plan-guide publié par des habitant·es de la ville de Bath en Angleterre, qui souhaitaient valoriser leur ville – ancienne cité romaine aux vestiges inestimables – alors menacée par un projet autoroutier. Le président de l'ARAU de l'époque tire de ces deux expériences une idée centrale : il faut faire voir aux habitant·es qui quittent difficilement leur quartier les projets d'urbanisme directement sur le terrain tout en valorisant les attraits de la ville.

S'inspirant de ces deux initiatives, l'ARAU décide donc de développer des tours guidés à Bruxelles. Ces tours ont le même but que les communiqués de presse, analyses ou Écoles urbaines proposées par l'association depuis ses débuts : rendre public le débat sur les décisions urbanistiques. Mais les tours possèdent en outre un avantage non négligeable : ils donnent à voir les projets sur le terrain et matérialisent les discours militants. René Schoonbrodt parle de « toucher la ville du doigt ».

Dès août 1973, l'association publie un guide *Bruxelles alternatif* en trois langues, qui propose de revenir sur les attraits du Pentagone (ses restaurants, son patrimoine) mais également sur les projets de démolitions et les résistances éventuelles qu'ils ont rencontrées. En résulte un savoureux mélange entre militantisme et intérêt culturel, non dénué d'humour. Les auteurs décrivent le parcours en ces termes :

> « *Sans doute le visage qui ressort de la visite que nous proposons n'est pas très favorable ; Bruxelles est cependant encore une agglomération où les conditions de vie sont satisfaisantes ; il y a moyen d'y vivre et d'y être heureux. À condition que s'arrêtent : la spéculation foncière, l'accaparement des espaces urbains par les grandes compagnies immobilières, la densité du trafic, l'impuissance des pouvoirs publics, l'absence de réflexion urbanistique, la pénétration des automobiles dans la ville, etc. Ce visage de Bruxelles que vous verrez, si vous n'y prenez garde, il sera peut-être aussi le vôtre, celui de votre ville si, comme à Bruxelles, vous n'êtes pas en mesure de vous organiser pour résister aux pressions qu'entraîne la spéculation du système capitaliste* [1]. »

Le ton est donné. Et il donnera le *la* pour les décennies suivantes.

C'est deux ans plus tard, en 1975, que l'ARAU crée un premier programme de dix visites guidées annuelles (dont : l'axe industriel bruxellois du canal, les ravages du métro à Molenbeek, Bruxelles des immigrés, les quartiers populaires et les politiques schaerbeekoises, l'architecture des entreprises et ses implications urbaines et sociales, histoire et archéologie de Bruxelles pour aujourd'hui, Bruxelles des multinationales, etc.). Cette année, nous fêtons donc le 50e anniversaire de cette partie non négligeable de nos actions urbaines. Les visites se déclinent en majorité en français au début de l'existence de l'ARAU, tandis qu'un groupe de néerlandophones proches du BRAL, formé par le sociologue Wim Kennis, proposera des visites guidées autour des mêmes thématiques dès 1975. Ce groupe formera par la suite l'association *Bruksel Binnenste Buiten*.

En 1977, l'ARAU propose son premier grand tour de ville « phare » en car, *Bruxelles vu par ses habitants* : un tour de 45 kilomètres sur le territoire de l'agglomération, où le commentaire présente le Bruxelles social, culturel, économique et politique à travers la diversité de ses quartiers. Jusqu'en 1986, où il sera remplacé par le tour *Bruxelles autrement*, il restera le tour de l'ARAU le plus demandé par les associations, délégations et groupes scolaires.

L'activité des visites guidées se développe donc amplement et le succès est au rendez-vous. Les tours sont à horaires fixes : l'ARAU communique simplement les dates et les points de départ, et ils se remplissent très facilement. En 1981, la journaliste Christine Davister suit la visite *Bruxelles vu par ses habitants* pour le *Vlan*. Elle la loue en ces termes :

> « *Les guides de l'ARAU possèdent à fond les mots et le ton de l'enthousiasme ou, à défaut, de l'espoir, et l'amour de leur ville qu'ils vous présentent un peu différemment chacun selon leur spécialisation (tous ont une solide formation mais l'un est plus porté sur le social, l'autre sur le culturel, le troisième sur l'aspect politique…). Ils vous assurent, de toute façon, une matinée passionnante – pour un prix comme on n'en fait plus – comme celle que nous avons vécue sous la conduite d'Hervé Cnudde* [2]. »

➡

Les tours donnent à voir les projets d'urbanisme sur le terrain et matérialisent les discours militants.

Mais comment maintenir l'intérêt du public et des journalistes au fil des ans ? Il faut varier les thématiques mises en avant à chaque rentrée. C'est sur cette idée qu'Hervé Cnudde, alors secrétaire permanent de l'ARAU, entend développer des tours autour de l'Art nouveau. En 1982, en partenariat avec la Commission française de la Culture de l'Agglomération bruxelloise (CFC) et l'équipe scientifique des Archives d'Architecture moderne (AAM), l'ARAU crée un tour *Bruxelles 1900*, en lui donnant pour originalité la visite d'une série d'immeubles normalement inaccessibles au public. Ainsi, l'ARAU sera la première association à proposer des visites guidées de l'hôtel Tassel, des Anciens magasins Waucquez (aujourd'hui Centre Belge de la Bande Dessinée), du Pavillon des Passions humaines, ou d'ensembles scolaires Art nouveau. Plus que des visites simplement patrimoniales, elles entendent évoquer « *la rupture culturelle voulue par l'Art nouveau, ses liens de fait avec la laïcité et le socialisme naissant et son association à l'urbanisation de Bruxelles* » [3] comme l'expliquent les brochures de l'époque. L'année suivante, avec les mêmes partenaires et sur le même modèle, l'ARAU crée un tour *Bruxelles des années 30*, lors duquel le public peut découvrir la villa Empain, le Résidence Palace ou encore le Palais de la Folle Chanson. La stratégie est multiple : sensibiliser le public à la sauvegarde d'un bâti délaissé (rappelons-nous l'état des magasins Waucquez dans les années 1980), poser la question de la réaffectation du bâti ancien en lieu et place de la démolition, ou encore faciliter l'accessibilité du patrimoine aux Bruxellois·es. À l'heure où l'accès à ces bâtiments – même publics – est de plus en plus restreint ou marchandisé, et qu'il existe des monopoles d'instances touristiques sur certains intérieurs, il est important de rappeler que l'ARAU fut la première association à valoriser nombre de ces lieux.

De 1975 jusqu'à nos jours, l'ARAU déclinera cette même recette pour de nombreux tours et dans plusieurs langues. L'inventaire des thématiques des visites guidées d'hier et d'aujourd'hui témoigne de la permanence de la pensée de l'ARAU sur le logement, la mobilité et la rénovation urbaine. Ces tours se déclinent depuis 50 ans dans un but maintes fois répété par ses guides en début de visite : comprendre Bruxelles, pour mieux la défendre !

Ces tours se déclinent depuis 50 ans dans un but maintes fois répété par ses guides en début de visite : comprendre Bruxelles, pour mieux la défendre !

PROFESSIONNALISATION ET INSTITUTIONNALISATION

C'est le dilemme de tout mouvement social : rester dans le bénévolat militant, ou se professionnaliser ? L'organisation de visites guidées entraîne un travail énorme, quotidien, qui nécessite la mise sur pied d'un secrétariat permanent. Comme l'indique René Schoonbrodt dans son ouvrage *Vouloir et dire la ville* [4], cette stratégie a modifié profondément le fonctionnement de l'ARAU, qui est passé d'un petit groupe d'activistes écrivant des communiqués de presse sur un coin de table de café après une réunion tardive, à une association qui nécessite des locaux, des machines à écrire, du mobilier et des rémunérations. Par ailleurs, les guides bénévoles des débuts – souvent des membres de l'association, ou administrateurs et administratrices – ont laissé place à des guides professionnel·les (architectes, historien·nes de l'art, enseignant·es…). Le risque de la dissolution du propos politique est bien présent – ce serait d'ailleurs la volonté de certains détracteurs de l'ARAU, qui aimeraient le voir réduit à un tour opérateur, amputé de son pôle militant. Les fondateurs de l'ARAU se sont déjà posé la question : les visites donnent-elles naissance à des citoyen·nes militant·es ? Se mobilisent-iels ensuite, prennent-iels part au processus de publicité-concertation ? On pourrait en tous cas arguer qu'elles permettent la diffusion du propos bien au-delà des réunions des membres ou des communiqués de presse. Sans l'existence du secrétariat permanent, l'ARAU n'aurait pas pu jouer un rôle aussi constant, avoue René Schoonbrodt. Les tours guidés sont la carte de visite de l'association, et ont amplement contribué au crédit national et international de l'ARAU.

Le travail du pôle tourville est sans cesse nourri par celui du pôle urbanisme et *vice versa*.

Il importe surtout de garder en tête l'historique des créations du tourville et d'être fidèle aux stratégies qui ont mené à sa création. Le plus laborieux étant de ne jamais mettre de côté la formation citoyenne des guides. Il convient par exemple toujours de compléter les propos sur l'Art nouveau et l'Art Déco par une formation relative aux problématiques urbaines, puisque les visites ont pour objectif de souligner le lien entre la production de l'architecture et celle de la ville.

UNE DIALECTIQUE HISTORIQUE ENTRE URBANISME ET VISITES GUIDÉES (RECHERCHE ET ACTION)

On pourrait voir l'ARAU comme une sorte d'hydre à deux têtes, de Docteur Jekyll et Mister Hyde, mais il n'en est rien. Le travail du pôle tourville est sans cesse nourri par celui du pôle urbanisme et *vice versa*. Si le lien a parfois risqué de se défaire à certains moments de son histoire, l'ARAU a une réelle volonté de redéployer cette dialectique. Ces dernières années, certain·es guides ont rejoint le Bureau de l'ARAU, cette instance de travail de réflexion et de débats qui décide de l'orientation stratégique des prises de positions de l'ASBL. *A contrario*, des membres du Bureau et des militant·es urbain·es sont devenu·es guides. L'orientation et la programmation annuelle sont décidées de concert par l'équipe, qui est en dialogue tant avec les guides qu'avec les membres du Bureau

L'ARAU a également développé un catalogue de visites guidées de plus en plus varié, couvrant toute la Région de Bruxelles-Capitale. De nouveaux cycles de visites ont été créés, davantage axés sur la sensibilisation aux enjeux urbains, comme celui de *La ville en transformation*, qui s'intéresse à l'actualité des projets urbanistiques et à leurs conséquences politiques et sociales (surtourisme, gentrification, spéculation immobilière et démolitions-reconstructions, projets de mobilité, etc.) ou le cycle Bruxelles sociale, qui met en avant l'histoire du logement public dans toute la Région, et entend continuer à le promouvoir. Le succès de ces nouveaux cycles auprès du public démontre l'intérêt sans cesse renouvelé des Bruxellois·es pour ces questions. Ce travail a par ailleurs permis à l'association de faire reconnaître ses visites en éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles, en 2024 – après plus de 50 ans de travail d'éducation permanente de fait.

Dans le texte qui célèbre les dix ans de l'ARAU, Hervé Cnudde l'avait déjà parfaitement formulé : l'ARAU propose des tours qui ont une « *exigence non-touristique d'articulation sur la vie urbaine bruxelloise quotidienne* » [5], et c'est bien là son attrait. « *Il constitue* […] *un outil de sensibilisation qui n'est pas sans importance pour revaloriser la ville aux yeux de ses habitants, les aider à comprendre sa genèse et sa physiologie, les mettre en alerte sur les menaces et agressions qui la visent, les inviter à agir* ». Ces visites guidées sont des outils que l'on souhaite performatifs. Et Cnudde de conclure, en 1979, que l'ARAU ne sera certainement pas seul à pratiquer ce type de tourisme. Le temps lui a donné raison : des comités d'habitant·es ont repris cet outil d'éducation permanente, mais également des associations comme *l'Architecture qui dégenre*, *Bamko* ou le *Collectif Mémoire Coloniale et Lutte contre les Discriminations*, qui proposent des visites guidées féministes et décoloniales dans l'espace public bruxellois. Nous ne pouvons qu'applaudir ces initiatives, preuves que le nouveau tourisme urbain a encore de beaux jours devant lui.

De notre côté, le succès est toujours au rendez-vous, avec un public sans cesse plus avide de découvrir l'ensemble de la Région, ce qui nous encourage à développer nombre de nouveaux parcours pour les années à venir. Avec une visée stratégique pour le futur : toucher un public plus jeune et toujours plus diversifié, à l'image de notre ville-Région. ❤

1. *Alternative Brussels / Bruxelles alternatif / Brussel Alternatief*, ARAU, Bruxelles, 1973. Cette publication vaudra même un entrefilet dans *Le Monde*. E.M. « Un nouveau guide de Bruxelles L'ENVERS DU DÉCOR », *Le Monde*, 19 septembre 1973.
2. C. DAVISTER, « Bruxelles-sourire, Bruxelles-chagrin », *Vlan*, 10 juin 1981.
3. Selon la brochure *Bruxelles 1900 Art nouveau*, ARAU, Bruxelles,1996.
4. R. SCHOONBRODT, *Vouloir et dire la ville, quarante années de participation citoyenne à Bruxelles*, AAM éditions, Bruxelles, 2007, p. 152-153.
5. H. CNUDDE, « Débats publics et nouveau tourisme », dans *Bruxelles vu par ses habitants*, Bruxelles, ARAU/CFC éditions, 1979.

atomium

Stade au Bempt :

Le rayonnement de la Région vs l'ombrage d'un quartier

➪ Sur le terrain du football business, chaque joueur échangé, chaque maillot vendu, chaque billet écoulé, chaque stade construit devient un instrument de valorisation. La Royale Union Saint-Gilloise installerait bien son nouveau stade au Bempt, pour assurer, notamment, son avenir économique.

Or, si les comptes de la société propriétaire du club sont déjà largement bénéficiaires, ce n'est pas le cas de la Commune de Forest, sous tutelle, qui après avoir été rétive au projet, envisagerait de vendre le site pour renforcer ses finances. Les secrétaires d'État régionaux à l'urbanisme, eux, se sont montrés d'emblée très favorables et ont mobilisé leurs administrations au service du projet[1].

Pour l'instant, Forest n'a toujours pas signé la transaction. Mais cette incertitude n'a pas empêché le club d'avancer. En juin, il a déposé un dossier de demande de permis – quasi complet. Plus encore, il a obtenu de Bruxelles Environnement une dérogation à l'Ordonnance Nature pour « *détruire ou endommager intentionnellement* » l'habitat et les sites de reproduction de 21 espèces d'oiseaux et de chauves-souris protégées en Région bruxelloise, ainsi que pour abattre 237 arbres du site.

Cette dérogation a été accordée aux motifs de « *raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique* ». Une des justifications est pour le moins légère : « *le stade participe à la dynamique et à la cohésion sociales locales et au rayonnement de la Région de Bruxelles-Capitale* ».

En réalité, le rayonnement de la Région cible un parc fort fréquenté par les habitant·es du quartier forestois et par les 2 000 affilié·es des clubs de sport amateur.

L'arrivée d'un stade de 16 000 places, soumis à des normes sécuritaires strictes, se fera assurément à leurs dépens. Le rayonnement de la Région bruxelloise mérite-t-il vraiment de supprimer deux terrains de sport amateur, alors même qu'une pénurie de places existe déjà – surtout dans les clubs de football pour jeunes ? Faudra-t-il sacrifier l'accessibilité du Petit Train à vapeur de Forest, dont la réputation dépasse largement les frontières régionales et nationales ? Et risquer d'imperméabiliser davantage une zone structurellement inondable ? Les désirs de « rayonnement régional » justifient-ils de détruire l'habitat d'une foule d'espèces animales et végétales protégées ?

Affirmons-le franchement : un nouveau stade, propriété exclusive d'un club, fera surtout rayonner la société propriétaire, ses finances et probablement ses investisseurs. Et les supporters ? Le tourisme des stades n'est pas sans conséquence sur l'ambiance des matchs et sur le prix des places. Le nouveau stade ne prévoit que des places assises et nous n'avons que la parole des dirigeants actuels pour croire au maintien des tarifs démocratique des abonnements…

Et pourquoi le rayonnement de Bruxelles ne s'inscrirait-il pas dans un autre récit ? Celui d'une Région qui prendrait soin de son sport amateur, de la quiétude de ses parcs, du dynamisme de sa vie associative, qui tiendrait compte de ses zones inondables, de son habitat naturel et de ses arbres, même les plus malingres. Une Région et ses communes qui conserveraient ses terrains publics au lieu de les vendre au plus offrant, s'assurant ainsi une marge de sécurité dans ses ressources foncières.

Une Région qui limiterait la casse sociale en garantissant un logement décent, abordable à ses habitant·es, en investissant dans le logement social et en bloquant la flambée des loyers privés.

La Région rayonnerait davantage en contraignant un club de football expansionniste à renoncer à son projet de stade – à la visée ouvertement mercantile – et à conserver, adapter et rénover son stade historique, le Marien. ❤

Inter-Environnement Bruxelles

1. O. PAYE, T. ERMANS, T. LALOUX, Y. L. VERTONGEN, L. COBUT, L. KERVARREC, « Quel stade pour l'Union Saint-Gilloise ? L'avis des supporters », *Brussels Studies* [en ligne], 2025, et O. PAYE, L. COBUT, Y. L. VERTONGEN, L. KERVARREC, T. LALOUX, T. ERMANS, « Nouveau stade et décision publique : la controverse autour de l'écrin de l'Union Saint-Gilloise », *Brussels Studies* [en ligne], 2025.

Un nouveau stade, propriété exclusive d'un club, fera surtout rayonner la société propriétaire, ses finances et probablement ses investisseurs.

Bruxelles en mouvements est un bimestriel édité par IEB, fédération des comités de quartier et groupes d'habitant·es. Ce journal est distribué dans une série de lieux bruxellois, mais vous pouvez également vous abonner pour le recevoir à domicile et par la même occasion soutenir notre démarche.

Consultez notre site pour voir la publication en ligne ainsi que la liste des lieux de dépôt : www.ieb.be

Abonnement annuel (6 nos) : 24 euros
Abonnement de soutien : 50 euros
Versement au compte
IBAN : BE33 2100 0902 0446
BIC : GEBABEBB
Ou via le formulaire d'abonnement :
https://ieb.be/61

Éditeur responsable : Patrick Wouters
Rue du Chimiste 34-36 – 1070 Bruxelles

Graphisme : Andreas Stathopoulos, Élise Debouny

Secrétaire de rédaction : Olivier Fourneau
Coordination du numéro : Thyl Van Gyzegem

Collaborateur·ices : Jean-Michel Decroly, Matthias Förster, Florence Huybrechts, Collectif Free 54, Isabelle Marchal, Fanny Paquet, Claire Scohier, Cataline Sénéchal, Andreas Stathopoulos, Thyl Van Gyzegem

Photos : Lionel Jusseret [https://www.lioneljusseret.com/]

Inter-Environnement Bruxelles
Rue du Chimiste 34-36 – 1070 Bruxelles
Tél. : 02 801 14 80 – E-mail : info@ieb.be

Organisme d'éducation permanente soutenu par la Fédération Wallonie-Bruxelles

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES