

L'ESPRIT «LOFT» : UNE NOUVELLE VIE POUR DES ANCIENNES USINES

Ce modeste texte ne prétend pas constituer le reflet d'une étude approfondie sur le thème de la reconversion du patrimoine industriel en logement. Il dresse un tableau général du sujet, en se basant sur les réalisations concrètes dans ce domaine, principalement en Belgique, qui ont vu le jour depuis ces vingt-cinq dernières années. L'idée d'un tel bilan rudimentaire a pris forme lors de la vision par l'auteur du documentaire «J'habite une usine», réalisé et diffusé par la RTBF en janvier 2001. Ce précieux document audiovisuel a par ailleurs servi de point de référence pour les lignes générales de cet article qui reprend en plus certains passages des commentaires de ce documentaire.

Les origines du loft contemporain

Habiter un loft, c'est transformer un volume en espace habitable dans un bâtiment construit à des fins industrielles. L'esprit du loft, c'est d'abord de concentrer dans un seul espace tout ce qui est cloisonné et séparé dans un appartement traditionnel. L'esprit du loft c'est aussi décorer sobrement les lieux et laisser le bâtiment au maximum dans son état initial.

Les premiers à adopter ce mode d'habitat ont été les jeunes créateurs et artistes d'avant-garde américains qui, à partir des années cinquante, ont choisi de s'installer dans d'anciens entrepôts ou ateliers industriels à New York, Chi-

cago et à San Francisco. Ce qui attirait les artistes dès le début dans ce genre de bâtiment, c'était de pouvoir abriter dans un même lieu un espace privé et professionnel contigus. Il s'agissait au début d'une démarche subversive et très marginale, illégale la plupart du temps, devenue quelques décennies plus tard presque exclusivement la chasse gardée d'une nouvelle élite bourgeoise.

Au début, le principal attrait des anciens édifices industriels souvent abandonnés dans les métropoles américaines, comme ce fut le cas dans le quartier de Soho à New York, était double : d'une part un très faible loyer et d'autre part une surface importante «à l'état brut». Les domiciles-ateliers des premiers habitants de ces «lofts-bohèmes» ne disposaient que du strict minimum d'équipements et d'un confort très précaire. Cet état brut des lieux, ce caractère dépouillé et minimaliste de ces beaux

ÉTUDE 2

volumes, allaient de pair avec l'esprit du temps des années cinquante et soixante : le refus de s'installer dans une petite maison de banlieue entourée d'un petit jardin avec voiture devant la porte. Ces caractéristiques du loft jouaient un rôle stimulateur auprès des jeunes artistes rebelles de l'époque (peintres, sculpteurs, écrivains, acteurs, danseurs), concentrés dans ces immeubles à structure en fonte, situés dans les «downtowns» américaines.

De 1970 à 1980, le secteur immobilier traverse une profonde crise dans certains centres des métropoles européennes comme Berlin et Milan, et le faible mouvement de reconversion initial s'étend progressivement en un vaste courant. C'est principalement dans les grandes villes portuaires comme Londres, Barcelone, Amsterdam et Anvers, que l'engouement pour les anciennes usines s'est manifesté le plus fortement. De nombreux architectes et promoteurs immobiliers ont commencé à s'intéresser aux lofts



New York détient le plus grand nombre d'immeubles industriels reconvertis en lofts. Ici, avant sa reconversion, un édifice à ossature métallique datant de 1859. Il est situé le long de Broadway.
©P. VIANE.



Un ancien silo des "Meuneries Bruxelloises" (1907), situé près de la gare du Nord, est un des rares exemples de reconversion d'un bâtiment industriel en logements avant 1940. Il s'agit d'une transformation en seize logements réalisées par l'architecte R. VERDEUREN en 1935. ©P. VIAENE.

comme lieux d'expérimentation. Les médias ont attiré l'attention d'un large public vers ce type d'habitat, répandant l'idée qu'habiter un loft était le mode de vie créatif et actuel par excellence, non dépourvu d'une certaine nostalgie romantique du passé.

Le loft en Belgique : Anvers et la Flandre

Depuis les vingt dernières années, on rencontre également en Belgique des agents immobiliers spécialisés dans des immeubles industriels, qui les proposent à des amateurs de plus en plus nombreux, prêts à transformer ces usines en logements. Il s'agit surtout

d'un public jeune et «branché», disposant souvent de moyens financiers importants, qui désire s'installer dans des lofts pour y vivre et ou y travailler. Ce courant est très fort dans la vieille zone portuaire «Het Eilandje» d'Anvers, où à partir de 1990 environ, des dizaines d'immeubles ont été transformés en bureaux, en commerces mais aussi en logements. Pour y acheter à bon prix, il fallait sans doute s'y prendre au moins il y a quinze ans, à une époque où les avis du grand public envers ce type de rénovations étaient encore très partagés. Depuis les dernières années, le loft est devenu très à la mode à

Anvers. Le quartier «Zuiderdokken», situé autour des «Docks du Sud», comblés vers 1965, est une zone urbaine des plus évocatrices à ce sujet. Il faut compter environ 300.000 à 400.000 Euros pour l'achat d'un loft aménagé de 200 m² dans ce quartier.

Comme partout ailleurs, le «lifting» de cet ancien quartier industriel a évincé et fait déménager une partie des ménages moins fortunés vers la périphérie de la ville. Cette tendance se manifeste de manière la plus forte là où les investissements du secteur public sont faibles ou absents. Mises à part certaines reconversions peu respectueuses de la structure initiale et du caractère architectural des bâtiments, il existe dans cette ville portuaire d'excellents exemples de reconversion. Prenons comme exemple la «Haringrokerij Van den Bemden» (Saurisserie Van den Bemden), située entre la Kronenburgerstraat et la Scheldestraat et datant de 1893. Immédiatement après le classement de ce bâtiment en 1987, il fut acheté en co-propriété. Le secteur public en a subsidié 90 % des frais de restauration. Depuis 1993, sept jeunes ménages et quelques P.M.E. se sont installés dans l'ancienne saurisserie, possédant une typologie rarissime et ayant conservé en grande partie son équipement technique d'origine. A Anvers, on est donc heureusement encore loin de la «gentrification» extrême de certains quartiers «snobs» de Londres (quartiers de Southwark, Bermondsey, Docklands) ou d'Amsterdam (les quartiers «Oostelijke eilanden»).

Il est bien sûr impossible d'énumérer les multiples réaffections d'anciens bâtiments

industriels en logements, réalisés en Flandre. Citons comme exemples significatifs à Gand : la reconversion de l'ancienne filature de coton «De Gandt-Vanderschueren», datant de 1839-1841, située dans le quartier universitaire (studios et logements pour étudiants), ou encore la transformation d'une belle filature de lin «Grenier» (située à Nieuwland et datant partiellement de 1852) en logements sociaux. Certaines réaffections font sourire, comme la rénovation de l'ancienne brasserie Fiévé-Legers (située rue Cour des Princes) occupé par les abstinents d'une ligue antialcoolique !

Réalisée en 1984-86, la reconversion des «Moulins de la Dyle» («Dijlemolens») près du Grand-béguinage de Louvain en logements et commerces est remarquable. Il s'agit du premier exemple en Flandre d'une rénovation «écolo-gique». L'énergie hydraulique génère partiellement l'électricité et le chauffage des appartements, installés dans les moulins. Ce type de rénovation a été poursuivi depuis lors, notamment aux «Moulins Van Doren» à Rotselaar.

Egalement dans le milieu rural, il y a eu certaines reconversions remarquables, comme à Puurs, où la Brasserie à vapeur Peeters fut reconvertie (par le secteur privé) en quarante logements et en bureaux. Cependant, souvent, les bâtiments industriels ré-affectés sont de taille plus modeste. C'est entre autres le cas pour la Brasserie Merchie à Maarkedal (maison uni-familiale), la Laiterie Bousies-Borluut à Hansbeke (actuellement logement et fonderie de bronze De Groeve), ou encore la distillerie de genièvre Van de Velde



Intérieur d'un loft dans un ancien dépôt de bière, rue du Houblon, à Bruxelles. On y a réuni en un seul espace tout ce qui était cloisonné dans un appartement traditionnel. ©P. VIAENE.

à Landskouter, rénovée après un achat collectif par cinq familles installées *in situ* depuis 1990. L'ancienne distillerie incorpore toujours la plus ancienne machine à vapeur de Belgique, construite en 1837 par Henri Hisette à Gand¹.

Le loft à Bruxelles

Sans atteindre en général les prix parfois exorbitants d'Anvers, il y a à Bruxelles une demande qui croît. Les quartiers les plus concernés sont les anciennes zones industrielles près du Canal de Charleroi, en particulier la partie ouest du pentagone. Les prix des bâtiments industriels y varient en raison des travaux effectués et du genre de transformation. Les espaces rénovés se vendent en moyenne 800 à 1200 euros le m². Ceci dit, le loft attire aussi une clientèle plus fortunée dans la capitale. On peut observer, depuis plusieurs années déjà, la transformation de certains quartiers populaires, comme les «Marolles». Des antiquaires, des restaurants s'y installent. Les investisseurs immobiliers s'y intéressent aussi, comme le prouve la transformation complète de l'ancienne manufac-

ture de café Jacqmotte en «Espace Jacqmotte», incorporant bureaux et logements de haut de gamme, orientés sur une superbe cour verdoyante.

Ce type de reconversion de luxe à Bruxelles reste plutôt exceptionnel. Pour la plupart des jeunes familles, choisir de vivre dans des lofts, situés dans la majorité des cas dans des quartiers assez difficiles, dépendants de la métropole multiculturelle, reste un vrai défi.

Divers outils ont été mis en place pour favoriser la rénovation des quartiers anciens comme la taxe sur les immeubles délabrés et abandonnés. C'est au centre-ville que ce problème est le plus aigu. L'action publique s'est accélérée en 1989 avec la naissance de la Région de Bruxelles-Capitale. Une nouvelle législation en matière de rénovation des quartiers est entrée en vigueur en 1993. Elle est principalement structurée autour du Plan Régional de Développement (P.R.D.), dont l'objectif est de fixer et d'attirer à nouveau des habitants en ville et de prévoir une série d'outils à cette fin. Parmi ceux-ci, les «contrats de quartiers»



Un bâtiment-phare à Verviers : la filature "Le Chat" du fabricant Simonis, reconvertie en logements sociaux par la Ville au milieu des années 1980.
©P. VIAENE.

occupent une place centrale. Ces programmes encadrent plusieurs types d'actions, tels la construction et la rénovation de logements, l'assainissement de friches industrielles, le réaménagement d'espaces publics,... De son côté, la «Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale» (SDRB), chargée du développement économique de Bruxelles, est depuis 1989 également chargée de rénovation urbaine. Elle vise surtout à attirer des fonds privés dans la production de nouveaux logements dans des anciens quartiers dégradés de la ville pour des ménages à revenus moyens.

Depuis 1996, la «Délégation au Développement du Pentagone», mise sur pied par la ville, organise chaque année une bourse d'achats collectifs. Elle met en présence les propriétaires des immeubles vides et des acquéreurs désireux d'occuper ensemble des surfaces trop grandes pour des acheteurs uniques. Au total, dans le délai de cinq ans, plus de 70.000 m² (25 immeubles) ont été ainsi remis sur le marché et ont été vendus pour

12 millions et demi d'euros (500 millions de francs belges) : un bilan positif !

Ainsi, l'ancienne imprimerie «l'Echo de la Bourse», un remarquable bâtiment moderniste des années 1930, vient d'être acquise en co-propriété par une vingtaine de personnes. Cet édifice est situé près du Canal de Charleroi. Pour réussir cette opération complexe, il a fallu mettre au point le difficile montage financier et juridique de la propriété. Il y a ensuite les communs, pris en charge par l'ensemble des propriétaires. Chacun des propriétaires aménage l'espace qu'il a choisi à son gré et à ses frais. Dans les environs immédiats de «l'Echo de la Bourse», le projet «Côté Canal» rassemble aussi dix-huit propriétaires qui ont acquis en 1998 cet ancien impressionnant dépôt de brasserie pour environ 4 millions d'euros, un prix intéressant.

Les initiateurs de ces projets autant que les amateurs de lofts sont prêts à investir et vivre dans des quartiers souvent difficiles. Ces pionniers, qui ont fait disparaître certains

chances urbains, ne manquent pas d'audace ni de courage. Ils espèrent aussi que, grâce à l'action publique en matière de rénovation de ces quartiers anciens, la mixité sociale et la diversité culturelle pourront y rester en place autant que possible : un défi important pour la ville d'aujourd'hui et de demain.

Le loft en Wallonie

En Wallonie aussi, il y a d'innombrables bâtiments désaffectés, dont la majorité sont hélas toujours en attente d'un hypothétique repreneur. D'autres ont été réaffectés à usage industriel, en commerces, en bureaux ou en lieux de culture. Il y a aussi quelques réaffectations en logements, mais les exemples de lofts en Wallonie sont assez rares : il n'y a pas de vraie demande significative...

Il y a eu par contre à Verviers plusieurs transformations intéressantes d'anciennes usines lainières en logements sociaux, comme la filature Simonis, dite «Au Chat», une opération réalisée il y a plus de vingt ans. Quarante-deux appartements y ont été créés.

La transformation a été rendue possible parce que la structure du bâtiment avec ses ouvertures de fenêtres déjà présentes permettait une adaptation en logements relativement facile. Il a fallu aussi l'action de la Ville et de la Région Wallonne qui ont subventionné cette rénovation. Celle-ci, il faut le souligner, aurait été impossible sans cette aide publique, compte tenu des frais de rénovation de ce bâtiment imposant, classé comme monument. Si la rénovation est onéreuse, il vaut la peine pour la Ville de sauver de très beaux

exemplaires de son patrimoine industriel. Cela explique d'autres opérations de rénovation de filatures en logements actuellement en cours à Verviers. Ainsi, l'immeuble industriel «Ad. Lekeu» où trente-deux logements sociaux sont créés actuellement.

Conclusion

Durant les quelques quarante ans de son histoire, le loft est passé du statut d'espace occupé comme substitut économique et socio-politique d'un domicile conventionnel à celui d'un produit recherché et

de haute valeur marchande. Il est également à l'origine d'une nouvelle approche de la préservation des bâtiments industriels et des traitements architecturaux à y appliquer. Pour ces raisons, il occupe une position essentielle mais complexe dans le monde de l'architecture et du design, ainsi que dans l'évolution des goûts en matière d'habitat privé.

Le loft est donc plus qu'une simple marchandise. Il nous parle d'une certaine manière de vivre, d'un nouveau rapport de l'habitant envers le milieu urbain. Il traduit parfaite-

tement les changements politiques et sociaux. Mais ce qui est sans doute le plus important, il nous parle de liberté, d'expérimentation. De plus, le concept du loft à déjà commencé à avoir une influence sur d'autres types d'édifices. Les conséquences à long terme de l'idéal du loft sur nos villes se laissent deviner. Si l'identité sociale et culturelle des quartiers anciens où la plupart des lofts sont réalisés est maintenue, la ville et les habitants ont tout à y gagner.

Patrick VIAENE
Vice-Président du SIWE

1 René DE HERDT, Guido DESEYN, *Onder stoom. Aspekten van de geschiedenis van de stoommachine* (Museum voor Industriële Archeologie en Textiel, 1983), p. 151-160), Gent.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- Conservation et ré-affectation du patrimoine industriel en Wallonie*, in *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n° 12, Liège, Région Wallonne, 1994.
- N. DE WAELE e.a., *Industriële archeologie. Renovaties*. Gent, VVIA, 1985.
- M. DEBRUYN et P. VERMEULEN, *Van haringrokerij naar woonproject*, in *Monumenten & Landschappen*, année 19, n° 1, janvier-février 2000, p. 49-62.
- A. DE KEGEL, A. DEMEY et P. DEVOS, *Te goed voor de sloop. Ideeën voor hergebruik van industrieel erfgoed*, Gent, Provincie Oost-Vlaanderen, 1992.
- Marc DUBOIS, *Het hergebruik van gebouwen*, in *Vlaanderen*, année XLVII (mai-juin 1998), n° 271, p. 113-114 & 128-131.
- G. FEHL, Dieter KASPARI et Marlène KRAPOLS, *Umbau statt Abriss ! Transformer au lieu de démolir ! Ombouwen in plaats van afbreken!*, Aachen, Verlag R. Georgi, 1995.
- M. FIELD et M. IRVING, *Lofts*, Londres, éditions Laurence King, 1999. (Edition française: Paris, Seuil, 1999). Numéro ISBN : 2-02-035993-6.
- A. GOETHALS, *Buiten fabriek. Binnen wonen. Het ingrijpen en herintegreren van leegstaande industriële gebouwen in en rond de stadskern*, Gand, Hoger Architectuurinstituut Sint-Lucas, 1982 (dissertation).
- G. JACOB et P. FRANKIGNOULLE, *Le patrimoine industriel et sa reconversion. Wallonie-Bruxelles*, Bruxelles - Liège, « Homme et Ville », Crédit Communal, 1986.
- A. NORMAN, *Restauration, rénovation et ré-affectation du patrimoine bâti*, Court-Saint-Etienne, Centre Culturel du Brabant Wallon, 2000.
- J.-M. SARLET, *Vieilles usines, nouvelles vies*, Namur, Ministère de la Région Wallonne 2001.
- S. SLESIN, S. CLIFF et D. ROZENSZTROCH, *The book of lofts*, Londres, Thames & Hudson, 1986.
- R. STEVENS et D. MERTENS, *Lofts of Antwerp*, Anvers, Condominium, 1999.
- M. STRATTION, *Structure and Style. Conserving 20th Century Buildings*, Londres, E & FN Spon, 1997.
- M. VAN CRIEKINGEN, Jean-Michel DECROLY, Christophe GUISSET, *Itinéraires de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles*. in *Hommes et Paysages* n° 32. Bruxelles, Société Royale Belge de Géographie, 2001.
- Victoria lofts. Modern urban living in a classic space*. Info-pack. Bruxelles, Immo-Lofts, 2002.