



HAL
open science

Le loft : un nouvel habitat urbain

Véronique Biau

► **To cite this version:**

Véronique Biau. Le loft : un nouvel habitat urbain. Espaces et sociétés (Paris, France), 1987, Logement urbain, 51. hal-01252140

HAL Id: hal-01252140

<https://hal.science/hal-01252140>

Submitted on 12 Jan 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

8

Le loft : un nouvel habitat urbain

Véronique Biau

Il y a une dizaine d'années que s'est établie en France la pratique architecturale de reconversion de bâtiments industriels en logements, inspirée du modèle new-yorkais du loft. Reprise et amplifiée par les avant-gardes culturelles et par certains éléments médiatiques, cette pratique a fait l'objet d'une forme de vogue ; mais, au-delà de la superficialité et du caractère éphémère inhérents aux phénomènes de mode, l'invention de ce nouveau type d'habitat urbain et sa forte résonance auprès d'une certaine « élite » intellectuelle posent le problème de l'évolution des systèmes de valeurs et des modes de vie et d'une certaine inadaptation de l'habitat traditionnel à l'égard de groupes qualifiés, selon les points de vue, d'avant-gardistes ou de marginaux.

La pratique de transformation de locaux industriels (usines, entrepôts) en logements revêt en France deux formes parallèles, impliquant des acteurs, des stratégies et des objets différents. C'est d'une part le recyclage privé par les habitants pour eux-mêmes de petits ateliers artisanaux ou industriels de fond de cour. D'autre part, dans le secteur du logement social, c'est la réutilisation à des fonctions d'habitat, d'équipement ou d'activités de grands bâtiments industriels désaffectés (filatures, manufactures de tabacs, entrepôts) dont les qualités constructives et architecturales font opter pour une intervention par modification plutôt que par démolition et reconstruction. Quels sont aujourd'hui les bilans respectifs de ces deux démarches ?

1. La reconversion sociale ou le « loft du pauvre »¹

La synthèse établie ci-après repose sur les données d'un corpus constitué par l'exploitation systématique des revues françaises d'architecture et d'urbanisme entre 1977 et 1985 avec l'aide de fichiers de dépouillement des périodiques du Centre de création industrielle et du Service technique de l'urbanisme. Elle présente donc l'insuffisance de ne faire état que d'opérations publiées.

La reconversion sous forme de logement social concerne treize opérations totalisant 827 logements dont 317 dans les départements du Nord (Calais, Tourcoing, Lille) et 147 à Paris. On peut en rendre compte sous la forme de trois périodes successives :

1) Dès 1976-1977 commencent l'étude et la diffusion de *projets-phares*. Le premier d'entre eux est celui de la filature Le Blan à Lille transformée par l'O.P.H.L.M. de la Communauté Urbaine de Lille en 104 logements locatifs, 7 000 m² de locaux destinés à l'artisanat et à la petite industrie, 5 000 m² de commerces, 3 300 m² de bureaux, une église, une bibliothèque, une salle polyvalente.

B. Reichen et P. Robert, architectes de l'opération, renouvellent cette démarche à Elbeuf en transformant la filature Blin et Blin, qui occupait 20 000 m² en centre-ville, en 151 logements locatifs, 20 boutiques, 1 supermarché, 1 300 m² d'artisanat, 1 600 m² de bureaux et des équipements publics. Par ailleurs, la Régie immobilière de la Ville de Paris lance en 1977 un concours d'architecture sur une parcelle rue de l'Ourcq (Paris 19^e), occupée par un bâtiment en briques et fonte de la fin du XIX^e siècle utilisé comme entrepôt par les Galeries Barbès. L'équipe lauréate (J. Lévy, C. Maisonhaute) propose sa reconversion en 75 logements P.L.A. et 6 ateliers d'artistes.

Cette vague de projets « expérimentaux » trouve un certain retentissement dans la presse (dix articles sur Lille, cinq sur Elbeuf, dix sur Paris dans le corpus étudié) ; elle développe des préoccupations tournant autour des typologies d'habitat mais surtout de problèmes d'ordre urbanistique : c'est au même moment (1979-1981) que se diffuse la réflexion sur les friches industrielles et que s'organise la recherche sur le patrimoine industriel.

2) A partir de 1982-1983, s'engagent des *projets en écho* des projets innovateurs que réalisent soit les mêmes maîtres d'ouvrage, soit les mêmes architectes. C'est ainsi que la R.I.V.P. réitère l'expérience de

la rue de l'Ourcq avec deux petites opérations : la transformation en 20 logements d'une fabrique de dragées rue des Prairies (Paris 20^e) et l'installation de 12 appartements-ateliers d'artistes allée des Arts (Paris 13^e) dans un entrepôt de futailles du XIX^e siècle. De la même façon, les architectes B. Reichen et P. Robert reconvertissent la teinturerie MCR Prouvost à Tourcoing en 162 logements et commerces, ainsi que l'usine Lou à Grenoble dans laquelle est réalisé un programme mixte de 65 logements P.L.A. et 60 logements privés en accession.

Par ailleurs, la manufacture des tabacs de Nantes fait l'objet d'un projet municipal d'ampleur : les bâtiments austères et disposés autour d'une cour carrée reçoivent une affectation essentiellement publique, avec de nombreux équipements (crèche, bibliothèque, maison des associations, auberge de jeunesse), des commerces et 85 logements H.L.M.

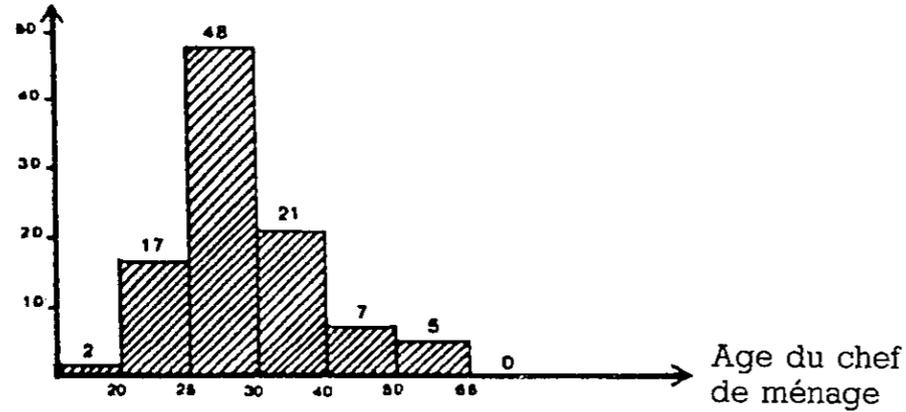
3) Une certaine *banalisation* — contrepartie de la diffusion de la pratique — semble alors toucher la reconversion de bâtiments industriels. L'expression architecturale est moins spécifique : les logements adoptent une typologie plus classique, la façade se fait plus discrète, les éléments structurels significatifs de l'origine industrielle du bâtiment s'estompent. En outre, la presse spécialisée fait moins volontiers écho des opérations en cours ; la méthode de suivi du phénomène par la presse trouve là ses limites, l'information n'y étant plus qu'allusive et lacunaire.

1. Qui habite le loft social ?

Une enquête a été menée en 1985 sur deux opérations choisies pour leur importance et leur ancienneté : les entrepôts de la rue de l'Ourcq (Paris 19^e) et la filature Le Blan (Lille) dont les organismes gestionnaires nous ont aimablement autorisés à consulter de façon anonyme les fichiers de locataires. Les 81 logements de la rue de l'Ourcq étaient occupés depuis mai 1980, les 104 logements de la filature Le Blan depuis janvier 1980. Les données qui ont pu être recueillies sont :

- l'âge du chef de ménage ;
- le lieu de résidence précédent ;
- la profession des deux membres du couple ;
- la composition du ménage à l'entrée dans le logement ;
- les revenus mensuels de la famille (allocations comprises).

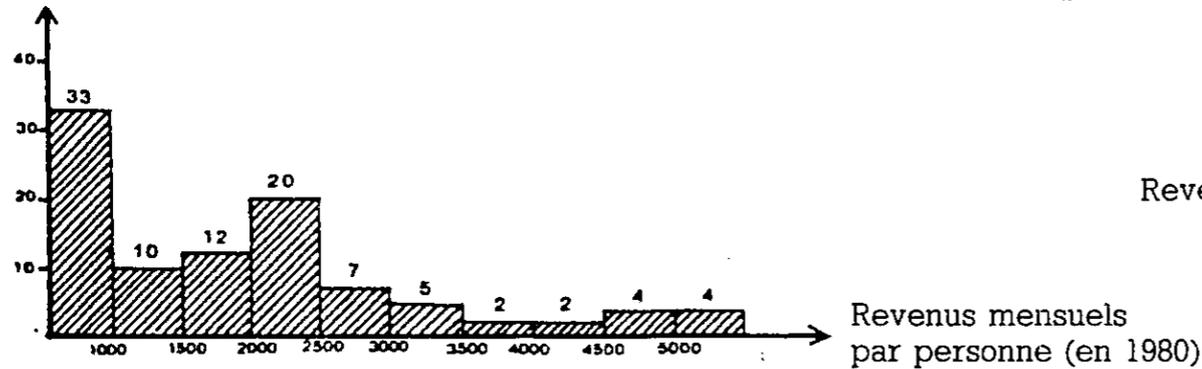
Il apparaît d'assez fortes différences entre les peuplements de ces deux ensembles qui tendraient à rapprocher la population de la rue de l'Ourcq d'une population moyenne du logement social et celle de la filature d'une population de type I.L.N. ou supérieure.



Population totale : 244 locataires
 92 enfants
 10 ménages d'étrangers
 33 ménages d'une personne (célibataires, veufs et divorcés sans enfant)



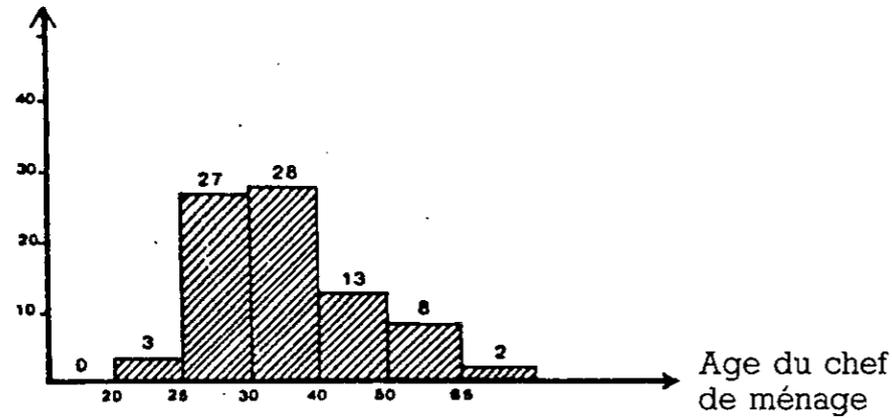
• Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2 soit 2,4 %
• Professions libérales, cadres supérieurs, ingénieurs	8 soit 9,5 % (dont 4 architectes, artistes-peintres, enseignants UP Lille)
• Cadres moyens, instituteurs, techniciens.	11 soit 13,1 %
• Employés, dactylos, agents PTT.	38 soit 45,2 %
• Ouvriers, chauffeurs	25 soit 29,8 %
TOTAL DES ACTIFS : 84 (34,4 % de la population totale)	
• Chômeurs, retraités, sans profession	50 (dont 32 étudiants)



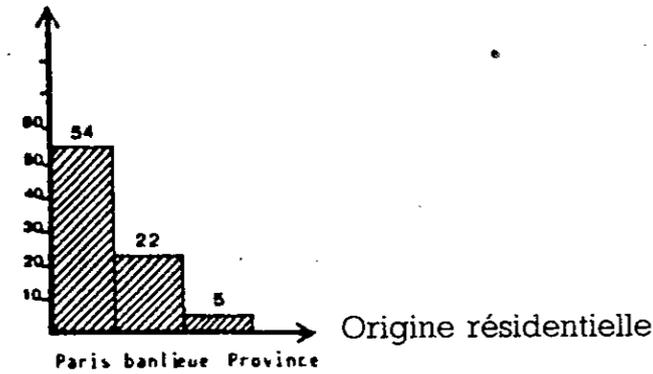
CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Revenu moyen par personne et par mois : 1 770 F en 1980

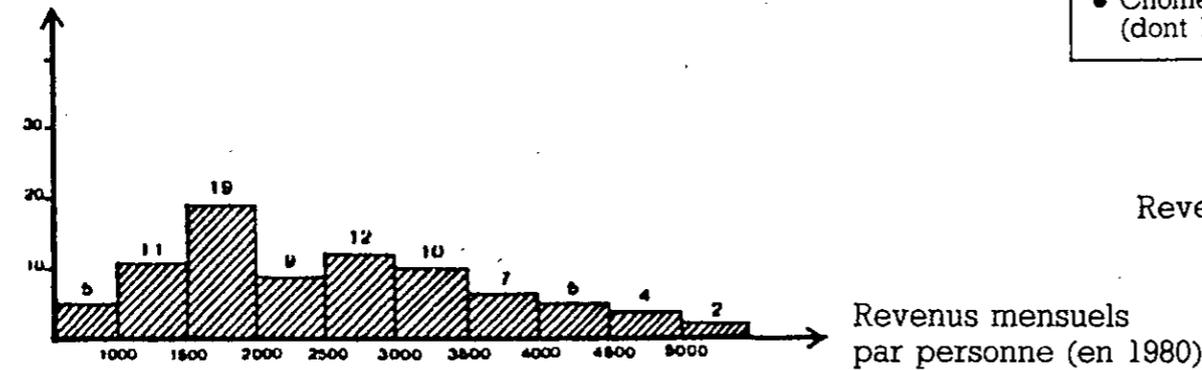
La population de deux reconversions sociales



Population totale : 236 locataires
 79 enfants
 32 ménages d'étrangers
 et Français d'outre-mer
 Afrique du Nord : 10
 Antilles : 8
 Divers : 14



• Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2 soit 1,8 %
• Professions libérales, cadres supérieurs, ingénieurs	10 soit 8,6 % (dont 8 plasticiens ou plasticiens-enseignants)
• Cadres moyens, instituteurs, techniciens	22 soit 19 %
• Employés, dactylos, agents PTT	59 soit 50,9 %
• Ouvriers, chauffeurs	23 soit 19,8 %
TOTAL DES ACTIFS : 116 (49,2 % de la population totale)	
• Chômeurs, retraités, sans profession	20 (dont 1 étudiant)



CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Revenu moyen par personne et par mois : 2 520 F en 1980

La population de deux reconversions sociales

Quelques opérations de reconversion de bâtiments industriels en logement social

	<i>Ancien usage du bâtiment</i>	<i>Lieu</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Date de fin des travaux</i>	<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Architectes</i>
Filature Le Blan	Filature	Lille	104	1980	O.P.H.L.M. Lille	B. Reichen P. Robert
Entrepôts Galeries Barbès	Entrepôt	rue de l'Ourcq (Paris 19 ^e)	75	fin 1980	H.S.F.-R.I.V.P.	J. Lévy C. Maisonhaute
Filature Blin et Blin	Filature	Elbeuf	151	1984	O.P.A.C. Seine-Ma- ritime	B. Reichen P. Robert
Usine Lou	Confection	Grenoble	65 P.L.A. 60 log. privés	1982	Ville de Grenoble + O.P.H.L.M. + pro- moteur	B. Reichen P. Robert
Manufacture de tabacs		Nantes	85	mi-1983	Ville de Nantes + O.P.H.L.M. + S.A.H.L.M.	Cemenach- Durand Ménard...
Usine Teytu	Usine textile	Vienne (Isère)	12	?	O.P.H.L.M. Vienne	A.U.A.
Usine MCR Prouvost	Teinturerie	Tourcoing	162	1983	O.P.H.L.M. du Nord	B. Reichen P. Robert
Allée des Arts	Entrepôts de fûts	Paris 13 ^e	12	1983	R.I.V.P.	Ferrand-Feugas
49, rue de la Fédération	Garde-meuble	Paris 15 ^e	40	1984	?	Buffi
24-26, rue des Prairies	Fabrique de dra- gées	Paris 20 ^e	20	fin 1981	R.I.V.P.	J. Lévy C. Maisonhaute
Conserverie de poisson		Douarnenez	10	1983	?	Le Berre-Hénaff
Usine Prilliez	Fabrique de den- telle	Calais	51	1980	?	?
Usine Japy	Horlogerie	Beaucourt (Terr. de Belfort)	40	1984	?	B. Reichen P. Robert

En effet, l'attribution de logements à la filature de Lille s'est faite dans un contexte de régression urbaine et démographique dans laquelle les loyers privés et prix de vente chutaient considérablement. Les loyers de la filature (1 800 F pour un 5 pièces) et l'anticonformisme de l'architecture faisant craindre à l'Office un taux d'inoccupation élevé, il semble que celui-ci ait facilité l'accès des groupes demandeurs : étudiants, employés de la Ville, architectes. Le nombre important d'étudiants « tire » les moyennes d'âge et de revenus vers le bas mais, s'ajoutant à la présence importante d'enseignants, cadres supérieurs et membres de professions libérales forment un groupe de haut niveau culturel apte à initier ce que les auteurs américains appellent une « gentrification »² de ce quartier lillois malgré tout périphérique et ingrat.

Le contexte urbain est assez similaire pour les anciens entrepôts des Galeries Barbès à Paris : la rue de l'Ourcq dans le 19^e arrondissement, mal desservie par les transports en commun, est au cœur d'un quartier dégradé que les rénovations ponctuelles n'ont que peu revalorisé. Les appartements aux loyers très abordables (en 1980, 852 F pour un 3/4 pièces de 124 m² de surface corrigée) ont fait l'objet d'une attribution mixte par les services sociaux de la Ville de Paris, de la préfecture et par le G.I.P.E.C., organisme collecteur du 1 % patronal. Si à la visite précédant l'entrée dans les lieux, de nombreux locataires ont décliné l'offre qui leur était faite, la population observée en 1985 semble stable, les quelques mutations (une dizaine, surtout dans les petits appartements) intervenues depuis 1980 étant motivées par des raisons indépendantes du logement et de son architecture. Elle se caractérise par le mixage de familles défavorisées présentées par les services sociaux et d'employés et cadres moyens en ascension sociale (l'enquête sur les surloyers en 1983 le montre) issus du financement patronal. Il s'y trouve une forte proportion d'Antillais et d'étrangers (32 ménages sur 75), nord-africains ou originaires des pays de l'Est pour quelques artistes.

Un nombre assez important de ménages ne sont pas de structure « traditionnelle » : les couples de concubins avec ou sans enfant sont nombreux, de même que les divorcées avec enfants ou encore les ménages accueillant un parent ou un ami. Nombre de locataires viennent de situations de logement très précaires, hébergés avec leur famille chez des parents ou des amis, foyers de travailleurs, etc.

De ces deux observations particulières qu'il faudrait confirmer par l'étude d'autres ensembles de logements, ressortent deux tendances inverses :

— soit une certaine viscosité du marché de l'habitat social prime, imposant un cadrage socio-économique de la population locataire et limitant sa mobilité résidentielle, et les habitants sont alors proches des habitants types auxquels s'adressent les organismes H.L.M. ;

— soit, dans un contexte local de sur-offre de logements, la pression de groupes favorisés pour accéder à cet habitat rencontre la préoccupation des organismes à occuper leur parc et les conduit à assouplir leur politique d'attribution, opérant ainsi un « dérapage » vers le haut de la population logée dans ces ensembles.

2. L'atelier détourné ou le loft privé

Le loft privé, plus encore que la reconversion par les institutions du logement social, est opaque à la connaissance. Il se présente sous forme de multiples opérations de petite taille (1 à 10 logements environ), diffuses, plus ou moins licites. L'information manque pour en dresser un tableau chiffré ; en revanche une approche en terme de représentation, d'image sociale, en est possible à travers les nombreux articles que lui consacre la presse de décoration.

Le loft, auréolé de sa référence américaine, entre en force dans la presse de décoration française autour de 1980 et s'y maintient jusqu'à l'heure actuelle. Il ne paraît guère un numéro de *La Maison de Marie-Claire*, du *Journal de la Maison* ou de *La Maison Française* sans allusion à celui-ci, qu'il fasse l'objet d'un article en lui-même, qu'il soit le prétexte à présenter un personnage du milieu artistique ou qu'il apparaisse comme cadre d'une décoration ou mise en scène d'objets.

Une constante des articles portant sur les lofts est de se centrer sur la personne de son habitant : il est souvent nommé — c'est par exemple Popy Moreni, Pierre Frey ou B. Lamarche-Vadel — toujours caractérisé : journaliste, styliste, peintre, critique d'art. Le loft est donc présenté comme l'habitat spécifique des professions artistiques ou para-artistiques, intellectuelles éventuellement :

« F. et S. ont tous les deux une vie professionnelle trépidante (journalistes). Il fallait à ce couple jeune et dynamique un habitat hors du commun qui contente leur besoin d'évasion, d'espace et équilibre leur vie familiale. En choisissant de vivre dans un loft, ils ont pris une option audacieuse et d'avant-garde ».

Femmes d'aujourd'hui

« Nous (architecte et sa femme) en avons par-dessus la tête de la pauvreté de l'espace dans lequel nous étions contraints de vivre (avant d'avoir notre loft) ».

La Maison de Marie-Claire

L'aménagement intérieur des lofts présentés s'inspire fortement de l'atelier d'artiste. Il est vrai que la structure même du loft présente une analogie avec celui-ci : grandes hauteurs sous plafond, grandes baies à châssis métallique, mezzanines... La décoration vient renforcer cette parenté : le blanc est la couleur dominante, le dépouillement est de

rigueur ; est recherchée avant tout l'originalité des objets et de leur disposition.

« Ici tout est récupération : le poêle, les planches utilisées pour construire le lit et la bibliothèque, les tables d'écolier et le bureau de fonctionnaire ».

La Maison de Marie-Claire

« Tous les objets sont signés et mis en valeur par une savante distribution d'estrades et de colonnes ».

La Maison de Marie-Claire

Le loft est donc un appartement original mais aussi une forme d'œuvre d'art créée par ses propriétaires eux-mêmes. C'est « le luxe d'un espace immense que l'on peut modeler à volonté par des niveaux, des cloisons légères... » mais c'est aussi un habitat qui se mérite. L'appropriation se fait par le bricolage qui vient se substituer partiellement à l'investissement financier. Les revues mettent l'accent sur l'importance et l'ambivalence de ce bricolage lourd : ses contraintes (apprentissage, renonciation aux loisirs) mais aussi la valorisation qu'il opère chez ces intellectuels.

« F. (peintre) s'est transformée en maçon-peintre-menuisier-chauffeur livreur et a abandonné deux ans son travail personnel ».

La Maison de Marie-Claire

2. L'image sociale du loft

Loft social ou loft privé, le loft en tant qu'habitat innovant est un habitat distinguant. Il est saisi comme un espace architectural spécifique mais avant tout comme un « bien classé »³.

L'image du loft telle qu'elle parvient en France s'est façonnée à Manhattan, plus précisément dans le quartier de So Ho, dès les années 60. C'est par la conjonction de facteurs contingents que l'idée y est apparue de faire d'anciens ateliers de la petite industrie du XIX^e siècle des ateliers, puis des appartements d'artistes :

- les déplacements de centralité, fréquents à New York, avaient conduit les entreprises à quitter ce quartier de belles constructions en fonte et briques du XIX^e siècle, pour s'installer dans les quartiers du nord — plus modernes — laissant plus d'un tiers des bâtiments de So Ho inoccupés ;
- un plan de restructuration par démolition-reconstruction — qui ne s'est pas réalisé — avait fait fuir une grande part de la population restante. Très rapidement les artistes ont profité de ces grands locaux à bas prix et de statut précaire pour en faire leurs ateliers puis, bien

que l'habitation y soit interdite, leur logement. En 1962, il y a à So Ho 200 lofts de 150 à 500 m², grands espaces industriels à colonnes de fonte et plafonds en voutains de brique, précairement aménagés, sans cloisons fixes et aux lignes épurées : enduit blanc, mobilier sommaire, grandes baies vitrées.

L'arrivée massive de ce groupe culturellement très homogène retourne l'image du quartier : de repaire de la mafia et des clochards, il devient pôle de la contre-culture, de l'avant-garde. S'y regroupent les nouveaux lieux de spectacles, les cafés à la mode, les galeries d'art en vogue. Des strates de plus en plus larges de la population découvrent cette façon différente d'habiter qu'est le « loft-living » ; des étudiants, des cadres recherchent, moyennant des loyers de plus en plus élevés, à s'installer dans des lofts. En 1979, 35 % des immeubles de So Ho ont fait l'objet d'une reconversion.

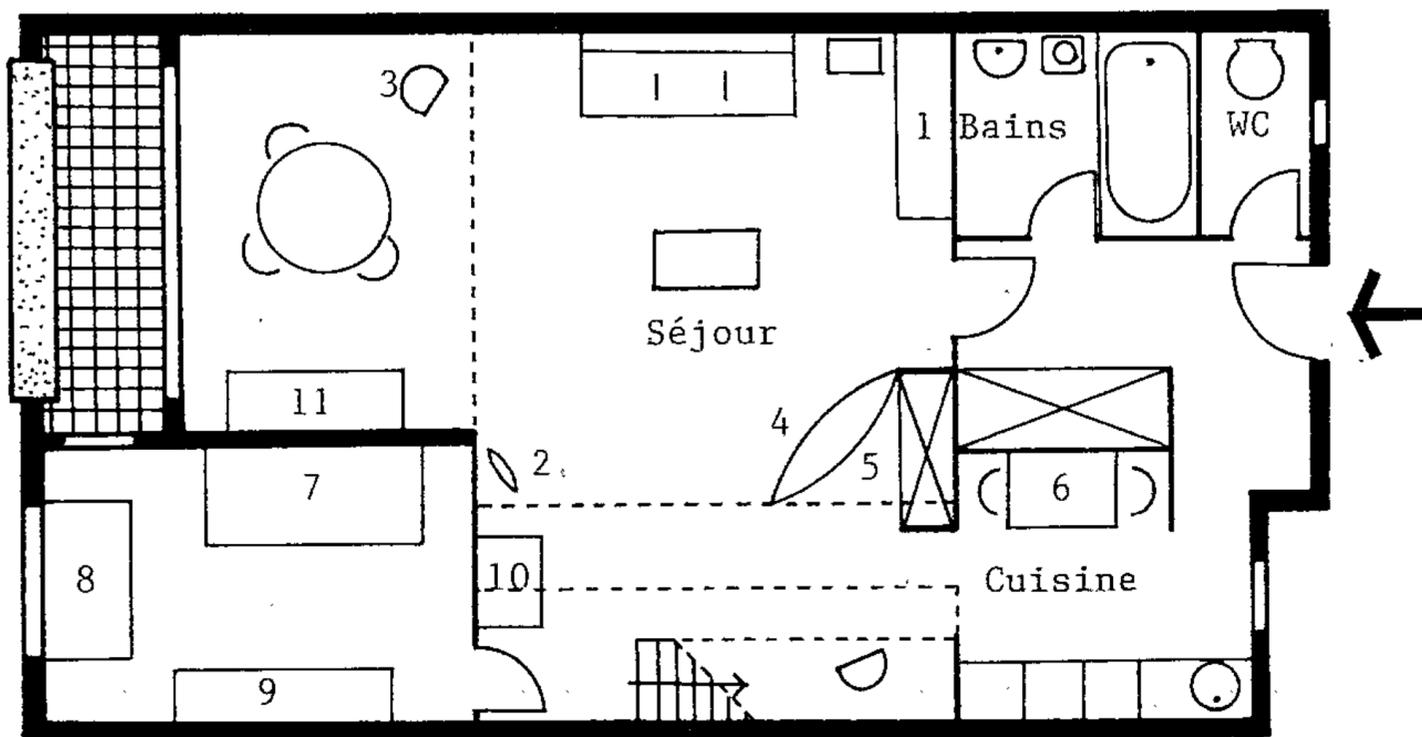
La provocation, le défi sont des éléments moteurs de cet engouement ; le fait que les artistes décident de faire de leur atelier leur lieu d'habitation, malgré l'antinomie évidente que présentent ces locaux industriels par rapport aux fonctions du logement est un défi et une remise en question des valeurs du confort bourgeois traditionnel. Dans une logique de concurrence matérielle et symbolique entre les nouvelles classes et la bourgeoisie installée où les premières ne peuvent pas prétendre aux mêmes objets (appartements dans des quartiers chics, mobilier de style, tableaux de maître) elles ne peuvent qu'adopter « délibérément » le contre-pied des canons légitimes pour les ridiculiser, les dépasser.

« Le style de vie d'artiste est toujours un défi lancé au style de vie bourgeois, dont il entend manifester l'irréalité voire l'absurdité, par une sorte de démonstration pratique de l'inconsistance et de la vanité des prestiges et des pouvoirs qu'il poursuit ».

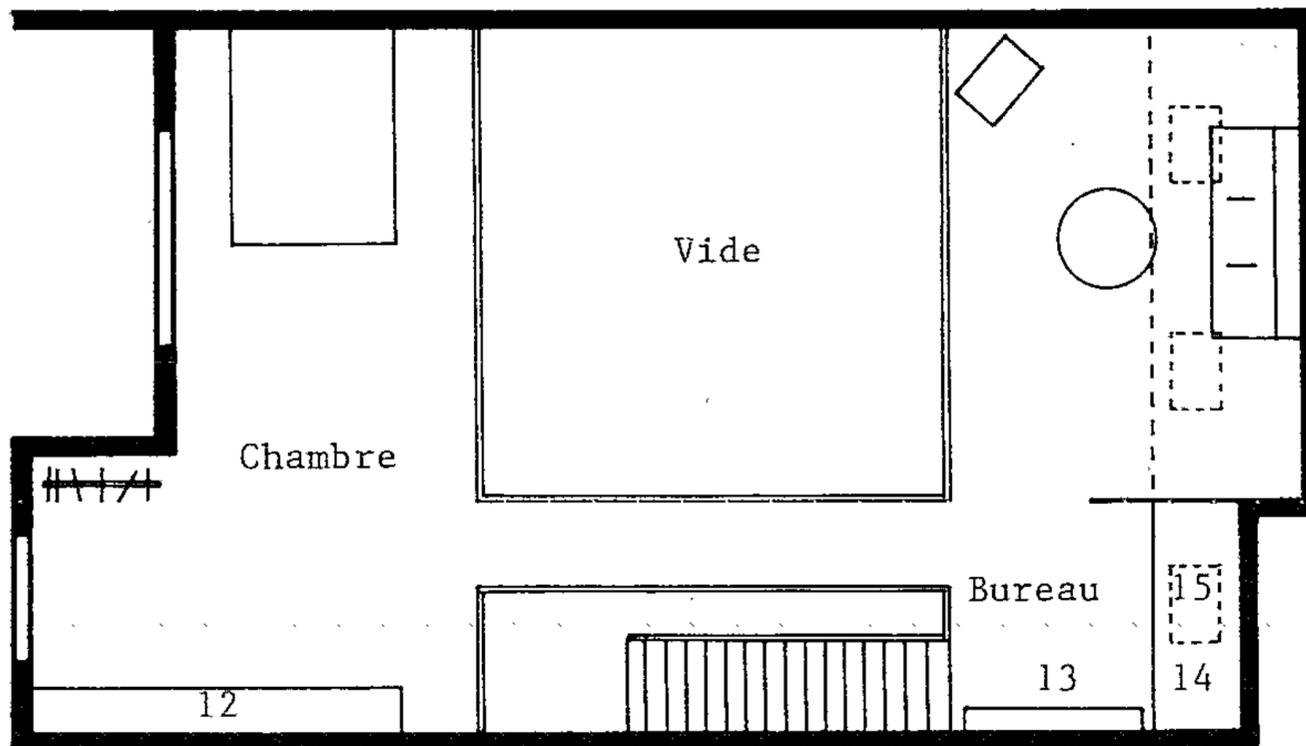
P. Bourdieu (*La Distinction*, p. 60)

Le processus urbain présent à Manhattan d'apport, par transformation de locaux industriels ou commerciaux désaffectés, d'une population moyenne ou aisée dans des quartiers dégradés se reproduit sous des formes différentes en différents points des Etats-Unis : à San Francisco, deux grandes opérations, la Chocolaterie Ghirardelli et la Cannery transformées en centres culturels et commerciaux, illustrent cette évolution. A Londres, la reconversion prend avec le quartier des docks une échelle de redéploiement urbain ; l'intervention spéculative privée y réalise des opérations de prestige : port de plaisance, appartements et commerces de luxe. A Amsterdam et à Berlin, enfin, un certain nombre d'entrepôts sont squattés ou reconvertis par des communautés d'artistes plus ou moins marginaux.

La reconversion de bâtiments industriels présente en France une particularité : celle de dépasser l'initiative privée individuelle ou spécu-



NIVEAU BAS



NIVEAU HAUT

Niveau bas

1. meuble télévision
2. planche à voile
3. fauteuil suspendu
4. hamac
5. placard créé par les habitants
6. table de camping
7. lits superposés
8. bureau
9. étagères
10. meuble bar-chaîne HiFi
11. vaisselier

Niveau haut

12. armoire et étagères
13. bibliothèque
14. bureau
15. fenêtre Velux

Un duplex rue de l'Ourcq (anciens entrepôts Galeries Barbès)
Relevé de l'aménagement intérieur

lative et d'entrer dans le domaine du logement social, d'intéresser les maîtres d'ouvrages publics, la techno-structure, comme l'appelle H. Raymond⁴. Le fonctionnement du champ de la production architecturale en France fait en effet des commanditaires du logement social les tenants les plus convaincus de l'innovation. Cependant, l'importance des enjeux économiques, politiques, sociaux et urbains sous-jacents à la première grande reconversion française, celle de la filature Le Blan, fait jouer la référence aux modèles étrangers à l'appui de la prise de décision : les architectes (dont l'un a vécu aux Etats-Unis) proposent aux maîtres d'ouvrage et élus locaux une visite des docks Sainte-Catherine à Londres.

On a évoqué précédemment comment, à partir de cette première opération, une génération s'est formée autour des mêmes maîtres d'ouvrage ou des mêmes architectes.

Mais très rapidement le terme de « loft » connoté d'anticonformisme voire de snobisme cède la place, dans le domaine du logement social, à celui de « reconversion de bâtiments industriels en logements ». Au-delà du glissement terminologique, une certaine normalisation s'empare de l'espace architectural produit, sous le poids des contraintes financières et réglementaires.

Des caractéristiques spatiales du loft, peu subsistent dans les appartements sociaux réalisés dans des usines désaffectées :

- les lofts ont une surface d'au moins 150 m². Or, avec le logement social, il y a nécessité de s'inscrire dans les prix plafonds et l'économie réalisée sur le gros œuvre ne permet d'accorder qu'un supplément de surface de 25 % environ par rapport aux normes H.L.M. ;
- les lofts sont sur un plan libre, peu cloisonnés. Seuls sont fermés pièces de service et sanitaires. Dans le logement social, différents partis ont été adoptés : cloisonnement constituant un appartement « ordinaire », cloisonnement abondant mais transparent (Grenoble), cloisonnement réduit comme rue de l'Ourcq où les chambres ouvrent en mezzanine sur le séjour mais où les habitants ont reconstitué la fermeture par des rideaux, des meubles, des panneaux coulissants...

En revanche, un certain nombre de constantes spatiales font que l'on peut définir l'espace architectural du loft : une savante association — qui n'est pas sans fasciner les architectes⁵ — du dépouillement moderne et de la référence à l'histoire. La modernité se traduit par la luminosité, les jeux de volumes, la recherche d'une certaine fluidité de l'espace. L'historicité intervient comme « supplément d'âme », par une mise en scène poétique ou humoristique d'éléments attestant de la fonction de l'édifice : les colonnes en fonte sont mises en couleur, les traces de scellement des machines ainsi que les plafonds en voutains de

brique sont laissés apparents, certaines machines sont conservées au titre de sculpture, les cheminées d'usine deviennent jeux d'enfants...

La reprise dans le logement social de l'innovation que représente le loft, en donnant un impact maximal à sa forme — son espace architectural, son image sociale d'anticonformisme —, oblitère passablement son sens, c'est-à-dire les raisons motivant son émergence, symptomatiques d'une certaine inadéquation des formes d'habitat proposées par rapport aux aspirations de groupes sociaux « d'avant-garde ».

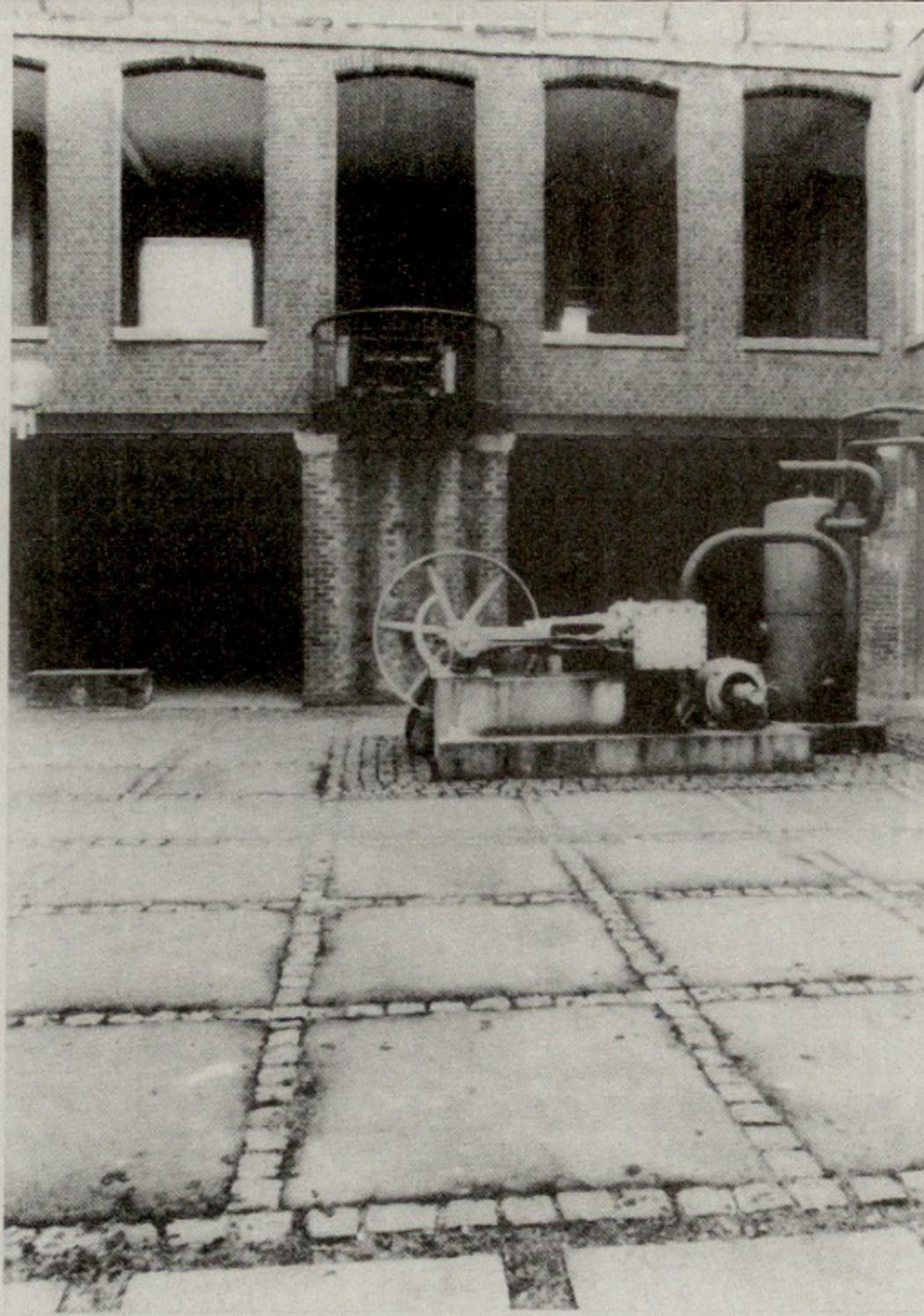
Le sens du loft est la remise en cause des modes traditionnels d'appréhension et de production du logement ; c'est en quelque sorte la position extrême d'une nouvelle demande d'habitat urbain.

3. Une nouvelle demande d'habitat urbain

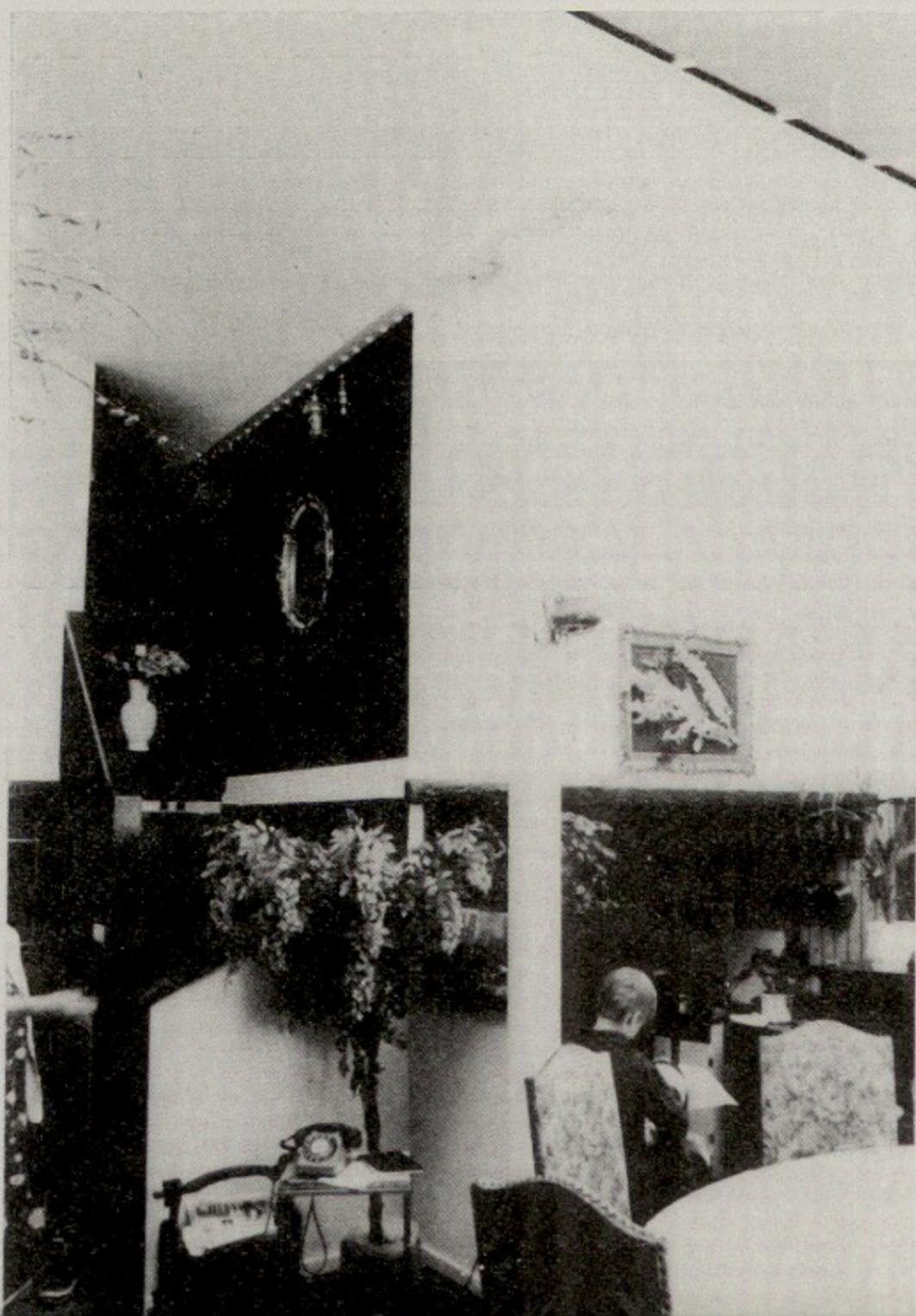
Depuis quelques années, on voit poindre une nouvelle élite issue des classes moyennes, intellectuels citadins qui se marginalisent par rapport à un certain nombre de normes sociales, celles de la famille traditionnelle en particulier.

De nombreux travaux⁶ montrent la montée de processus cumulatifs de remise en cause des structures familiales traditionnelles : augmentation du nombre d'unions libres et de divorces, prolongation du célibat, couples homosexuels, familles mono-parentales. Or, si les banlieues attirent les familles avec enfants, les centres-villes sont ou deviennent le lieu des personnes seules ou des ménages instables.

L'offre d'habitat urbain a donc à tenir compte de cette modification de la demande, dans laquelle la famille n'est plus le groupe de référence. La représentation du loft, en particulier par le cinéma, intègre cette individualisation de l'habitat. Que ce soit dans *Manhattan* ou dans *Hannah et ses sœurs* de W. Allen, dans *Diva* de J.-J. Beneix, *After hours* de M. Scorsese, ou encore *Nola Darling n'en fait qu'à sa tête* de S. Lee, l'habitant du loft est présenté comme une personne seule, instable, peu socialisée et très centrée sur le développement de son ego. Le loft est bien l'habitat d'une personne ou plutôt d'une personnalité qui le contrôle totalement dans sa pratique (le décroisement en fait un lieu monolithique) et dans le choix qu'elle fait de sa mise en scène. Le loft esquisse donc une image de ce que peut être l'habitat du jeune citadin différent et pas nécessairement plus petit que l'appartement familial.



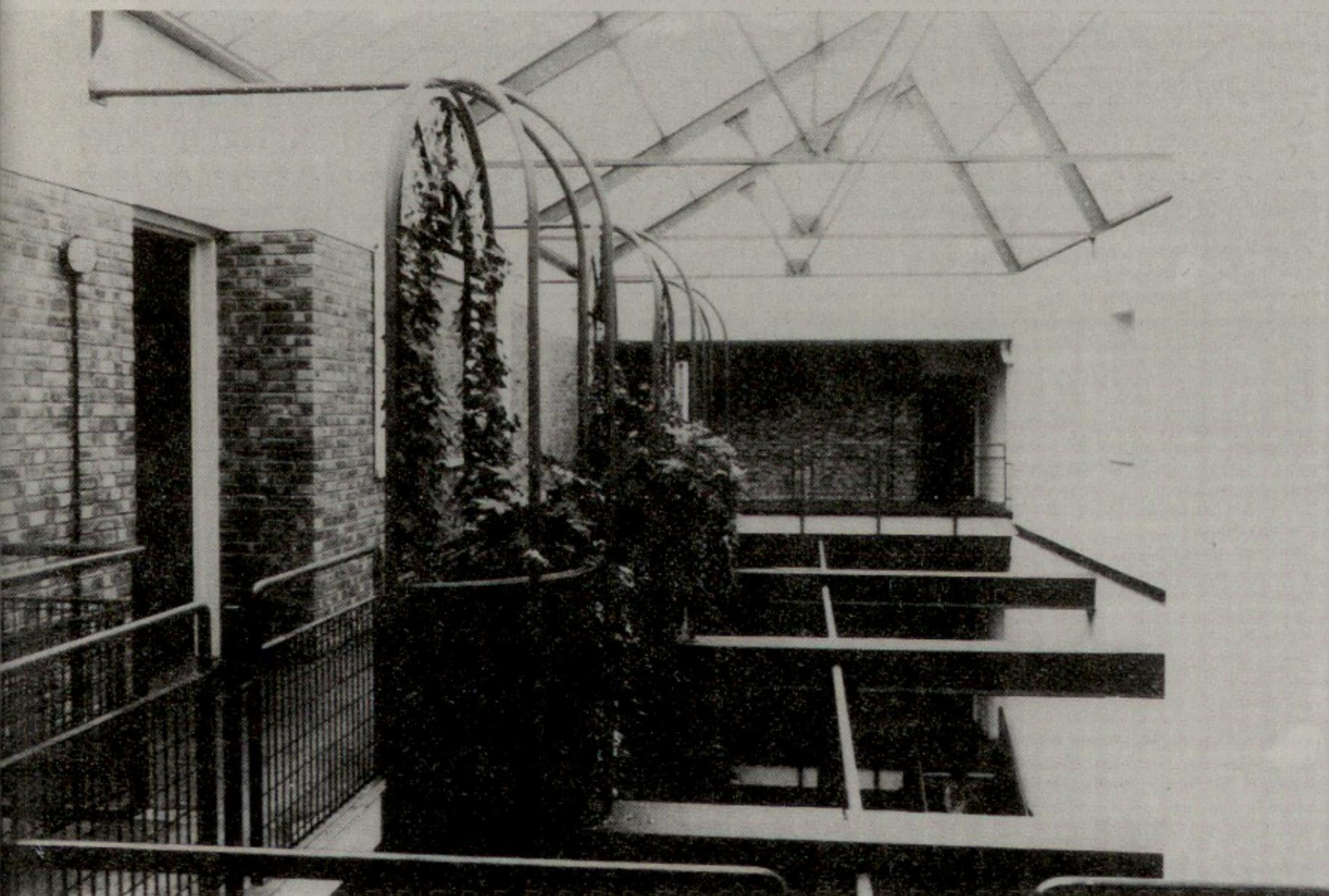
*La filature Le Blan (Lille)
Une ancienne machine
dans la cour intérieure*



La filature Le Blan : un salon



Les anciens entrepôts des Galeries Barbès rue de l'Ourq (Paris 19^e) transformés en 75 logements P.L.A.



Anciens entrepôts des Galeries Barbès : la rue intérieure

Parallèlement à cette ségrégation démographique qui fait des centres-villes le lieu des personnes seules ou en situation familiale marginale, semblent se profiler de nouvelles aspirations de ville. La faible intégration à des réseaux sociaux, l'absence d'auto-suffisance de la personne seule, semblent la porter à chercher la présence et les services de la collectivité. On peut vivre seul mais en centre-ville, la ville devenant tout à la fois le lieu des services, de la rencontre possible, de l'ancrage dans l'histoire, le lieu de la production culturelle, de l'innovation, de la ludicité (commerces, déambulation, etc.).

Ces candidats à l'habitat en ville qui n'ont pas tous une grande liberté financière se trouvent devant un marché fortement bi-polarisé ; n'ayant que difficilement accès à la location dans le secteur social qui s'adresse en premier lieu à la famille, il leur reste la location privée ou l'accession à la propriété.

Les propriétaires de loft, en partie sous la contrainte que représente l'insuffisance d'offres locatives, inventent une voie médiane : l'acquisition d'un loft apparaît comme une façon d'être propriétaire sans investir. L'investissement financier initial est en effet assez réduit, puis complété à la demande par des travaux successifs qui éventuellement sont réalisés par l'habitant lui-même. La ponction financière se rapproche donc de celle de la location : modérée et étalée dans le temps, ne nécessitant pas d'emprunt et de plan financier (un apport initial de 80 à 100 000 F peut suffire).

Le loft est aussi un non-investissement patrimonial, une négation de la tradition qui veut que l'habitat se transmette de génération en génération. C'est au contraire une conception de l'habitat en tant qu'objet de consommation immédiate de laquelle toute réflexion à moyen ou long terme est exclue. Le loft n'est pas un habitat dans lequel on s'imagine vieillir ; ce n'est pas un habitat que l'on imagine vieillir, que l'on projette de revendre ou de transmettre. C'est l'habitat de l'instant, du transitoire, d'un mode de vie non planifié.

Le loft, de par sa genèse — atelier et appartement d'artiste tout à la fois —, touche à une autre évolution des modes de vie qui est celui, hypothétique, d'une progression du travail à domicile. Que ce soit par la croissance et la diversification des professions libérales ou par l'avènement des nouvelles technologies de travail et de communication, il est vraisemblable que l'habitat ait de plus en plus à prendre en charge la fonction travail. Si le loft l'effectue par indifférenciation de l'espace (l'ensemble des activités professionnelles et privées étant réunies dans un même espace), du moins est-il manifeste d'un mode de vie s'opposant à la fois à une conception établie de la vie familiale et du travail et à la légitimité traditionnelle de la rupture entre ces deux pôles de la vie quotidienne. De ce point de vue, le loft est représentatif de l'idéologie

de la réalisation de soi par l'activité professionnelle — activité totale s'épanouissant sans limites de lieux ou de temps — idéologie qui est présente dans bien d'autres groupes que celui des artistes.

4. Aspirations sociales et impératifs techniques

A travers le phénomène du loft, une nouvelle demande d'habitat urbain semble émerger qui pourrait être ainsi — non exhaustivement — définie :

- un habitat personnalisé, hors norme, donc apte à procurer ce que P. Bourdieu nomme des « bénéfices de distinction » ;
- un habitat fortement lié à l'animation et aux services urbains ;
- un habitat qui puisse convenir aux fluctuations de la vie affective et familiale de son (ses) occupant(s) ;
- un habitat à vivre dans l'instant, permettant la mobilité, n'exigeant pas de stratégie financière ou patrimoniale à long terme ;
- un habitat pouvant accueillir tout ou partie des activités professionnelles de son usager.

Le loft est un type d'habitat dont l'importance statistique au sein du parc de logements actuel est anecdotique (et de surcroît peu quantifiable) ; l'effet de vogue qui s'est greffé à lui l'a connoté du snobisme de papier glacé des magazines. Et pourtant, comme tout mouvement issu des avant-gardes, il est à la fois significatif d'évolutions sociales et d'inadaptation de l'offre du moment. Peut-être est-il du ressort des producteurs d'habitat urbain d'intégrer à leur réflexion les revendications implicites contenues dans cette tentative difficile de se procurer par soi-même, hors des schémas et des procédures traditionnelles, parfois hors du cadre juridique et réglementaire, l'habitat répondant à ses aspirations. Ces aspirations qui sont largement individualistes, se révèlent davantage dans l'action individuelle que dans un militantisme associatif et restent donc moins saisissables. Un effort d'imagination reste à faire pour satisfaire à cette nouvelle demande.

Véronique Biau
Centre de Recherche sur l'habitat
U.R.B.A.M.-Université de Paris X-Nanterre

Notes

1. Cf. J.-M. Potier, « Le loft du pauvre », mémoire de 3^e cycle de l'École d'Architecture de Rouen, mai 1985.
2. B. London *et al.*, « The determinants of gentrification in the United States. A city level analysis » in *Urban Affairs Quarterly*, n° 3, mars 1986.
3. « Pour qu'il y ait des goûts, il faut qu'il y ait des biens classés de "bon" ou de "mauvais" goût, "distingués" ou "vulgaires", classés et donc classants », in P. Bourdieu, *Questions de sociologie*, Ed. de Minuit, 1980.
4. H. Raymond, *Architecture et technostructure. Le Corbusier à La Rochelle*, Institut de l'Habitat, 1984.
5. Sur la fascination des architectes pour l'espace architectural du loft, voir par exemple les nombreux projets de « lofts neufs » présentés au récent P.A.N. logement.
6. 1) Colloque I.N.E.D.-D.R.E., Institut de l'Enfance et de la Famille, « Les transformations de la famille et leurs conséquences sur l'habitat », 20-21 octobre 1986.
2) C. Sota, F. Aballea, « La famille monoparentale : une marginalité en mutation », in *Recherches Sociales*, n° 85, 1983.
3) S. Chalvon-Demersay, *Concubin-concubine*, Seuil 1983.
4) Union nationale des associations familiales — numéro spécial de *Réalités familiales*, « Familles et statistiques », 1982.