

tu bâtis je rénove

LE MENSUEL BELGE
DE LA CONSTRUCTION

110 FB
2,73 €

Février 2001 n°164 20e année Bureau de dépôt : Bruxelles X

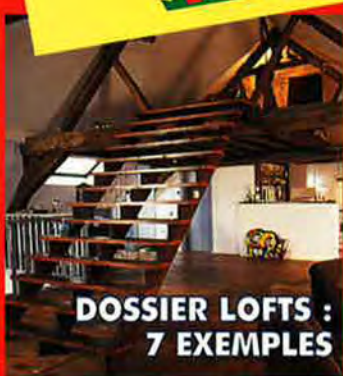
BATIBOUW
TOUTES
LES
NOUVEAUTES



BATIBOUW
2 ENTREES
A 50 %

**VOTRE
GAIN :
350 FB**

Clé- sur-porte incontournable ?

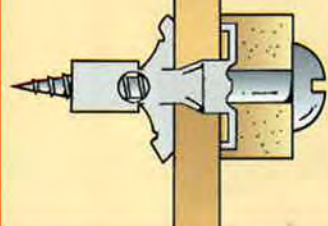


**DOSSIER LOFTS :
7 EXEMPLES**



**CHEMINEES :
PROBLEMES ET
SOLUTIONS**

**A CHAQUE MATERIAU
SA FIXATION**



5 414248 101033



Lofts craquants pour ancienne chocolatrie

**Une solution
différente : les
propriétaires de
cette ancienne
chocolatrie assu-
rent la rénovation
du bâtiment tout
en laissant aux lo-
cataires la possibi-
lité d'intervenir
librement dans
la conception de
leur propre loft.**

Un bâtiment à caractère industriel est souvent réaffecté en plusieurs logements dans le cadre d'un chantier groupé. Les exemples précédents de la magnéto belge et de l'ancienne filature illustrent une gestion possible d'un bâtiment divisé en lots, pour la vente et la location. Ici, c'est une ancienne chocolaterie, utilisée en tant que lieu d'archives de la communauté française, qui a été aménagée pour une douzaine de lofts.

LA GENESE

Quand Damien de Halleux découvre la chocolaterie, c'est avant tout un coup de cœur qui le décide à entreprendre une réhabilitation. En tant que passionné des lofts, il est évident pour lui que cet ensemble industriel contient un potentiel extrêmement intéressant qui ne demande qu'à être exploité. Mais pour passer du rêve à la réalité, plusieurs facteurs doivent être réunis. Premièrement l'aspect budgétaire doit être géré depuis l'achat du bâtiment jusqu'aux différents aménagements, sans oublier les frais de gestion des parties communes. Un plan financier détaillé est indispensable dès le départ.

Ensuite, un tel projet doit afficher une crédibilité sans faille capable d'attirer des locataires prêts à jouer le jeu. Un programme d'affectation, une division en lots, un planning et un projet qui permette au locataire potentiel de rêver à son aménagement sont tout aussi indispensables... En clair, il est impossible de mettre un tel projet en place sans s'y impliquer pleinement. De ce côté, pas de problème, la motivation de Damien de Halleux est à la hauteur de ses ambitions.

BON ETAT GENERAL

Sur cette base primordiale, plusieurs caractéristiques des bâtiments sont venues confirmer les propriétaires dans leur démarche. La chocolaterie est



constituée de trois bâtiments organisés autour d'une cour. De par cette disposition, chaque aile bénéficie d'un éclairage naturel suffisant pour accueillir des logements. Le bon état général des bâtiments est également un paramètre qui a été déterminant dans l'élaboration du projet : pas de défauts structurels, des roofings quasiment neufs et

un équipement en sprinkler (système de sécurité anti-incendie) omniprésent et en parfait état. Enfin, le plan des bâtiments permettait également une réaffectation en habitat d'une manière assez directe : pour la plupart, ils comportent de grands espaces d'entrepôt, qui ne nécessitent aucune démolition avant leur division en lofts.

UNE GESTION GLOBALE

Voilà donc le contexte qui décide Damien de Halleux ainsi que deux de ses associés de se lancer dans l'aventure. Le projet qui est alors mis en place est tout aussi original que le résultat auquel il a donné naissance. Suite à l'achat par l'association des trois propriétaires, il est convenu que les espaces seront loués. Il s'agira pour



la plupart de lofts (12 au total), mais le projet accueille également les stocks d'un magasin de meubles ainsi qu'un espace destiné à des événements culturels et même un restaurant perché sur le toit d'un des bâtiments. La volonté de louer les espaces s'explique par le fait que les propriétaires désirent conserver une gestion globale principalement pour les éléments communs. De cette

manière, les problèmes techniques de structure ou de passage des gaines, de même que le choix des affectations des différents lots sont orchestrés par les mêmes personnes.

LOCATION INGENIEUSE

Sur ce principe, le chantier démarre pour une remise à neuf partielle. Il s'agit d'un gros



œuvre fermé comprenant mise hors eaux des locaux et placement des gaines techniques et des canalisations principales. Les lofts sont loués dans cet état au prix de 1800 FB/m² annuel, soit 150 FB/m² par mois. Ils nécessitent encore un aménagement pour être habitables et c'est à ce stade qu'interviennent les locataires. Au loyer déterminé par le nombre de mètres carrés loués, vient se greffer la somme que les locataires décideront d'investir dans le parachèvement de leur loft. Ce montant varie évidemment selon les possibilités financières et le degré de finition souhaité par chacun. Ce système original est avantageux tant pour les propriétaires que pour les locataires. Il offre une grande flexibilité dans l'investissement financier et la liberté d'aménagement.

A CHACUN SON STYLE

Les lofts sont fort diversifiés, certains adoptent un caractère extrêmement soigné, conçus jusque dans les plus petits détails, d'autres restent très bruts, proches de leur allure industrielle et se contentent d'un aménagement minimal. De cette façon, les prix totaux des loyers oscillent entre 1800 FB et 4000 FB/m² annuel, la moyenne étant située aux alentours de 2900 FB/m² annuel. Autre conséquence de cette formule, les habitants de la chocolaterie sont diversifiés : étudiants, jeunes couples, artistes, tous les âges se côtoient dans une forme de voisinage assez particulière.

ARCHITECTE

Etienne van den Berg

PRIX/m²

Superficie : ± 220 m²
± 10 000 FB



UNE EXPERIENCE

Le loft de Jean et Kathleen, conçu par l'architecte Etienne van den Berg, illustre une attitude spécifique dans l'aménagement d'un espace ouvert. L'histoire de ce projet est aussi exemplaire des possibilités de rénovation qu'offre un lieu industriel à priori peu propice au logement.

En effet, quand Jean et Kathleen arrivent à la chocolaterie, ils n'ont pas l'embaras du choix, la plupart des lofts sont déjà occupés. Une location leur est proposée dans un espace relativement complexe qui s'étend tout en longueur, éclairé exclusivement de son côté droit. De par ses dimensions, ce volume est très vite surnommé "la frit-

te" par les auteurs du projet. Comme nous l'avons dit plus haut, la volonté des maîtres de l'ouvrage était de pouvoir vivre dans un loft sans devoir sacrifier le confort qu'offre une maison traditionnelle. Le principe à la base du projet peut se résumer en une phrase : un grand espace pour toutes les activités diurnes avec la possibilité d'isoler en particulier les chambres à coucher et salle de bains.

DIVISION ET UNITE

A l'origine, le loft était déjà fortement "partitionné" en différentes zones. Ce trait de caractère initial fut adapté par l'architecte Etienne van den Berg de manière à obtenir une division

fonctionnelle des lieux. Parallèlement à cette démarche, un souci d'unité d'ensemble a accompagné le développement du projet. La sensation d'un espace global ne devait pas s'effacer au bénéfice d'une division trop marquée... Le résultat final illustre parfaitement le bon dosage et la complémentarité possible entre ces deux attitudes apparemment contradictoires. La solution est originale : une série d'espaces ayant des fonctions et des ambiances différentes se succèdent sur toute la longueur du loft. Chaque zone entre en communication avec les autres d'une manière directe, à l'exception des chambres à coucher. Aucune cloison n'est totale, les limites des zones sont

suggérées, par des éléments de mobilier, des écrans ou des variations dans la hauteur des plafonds...

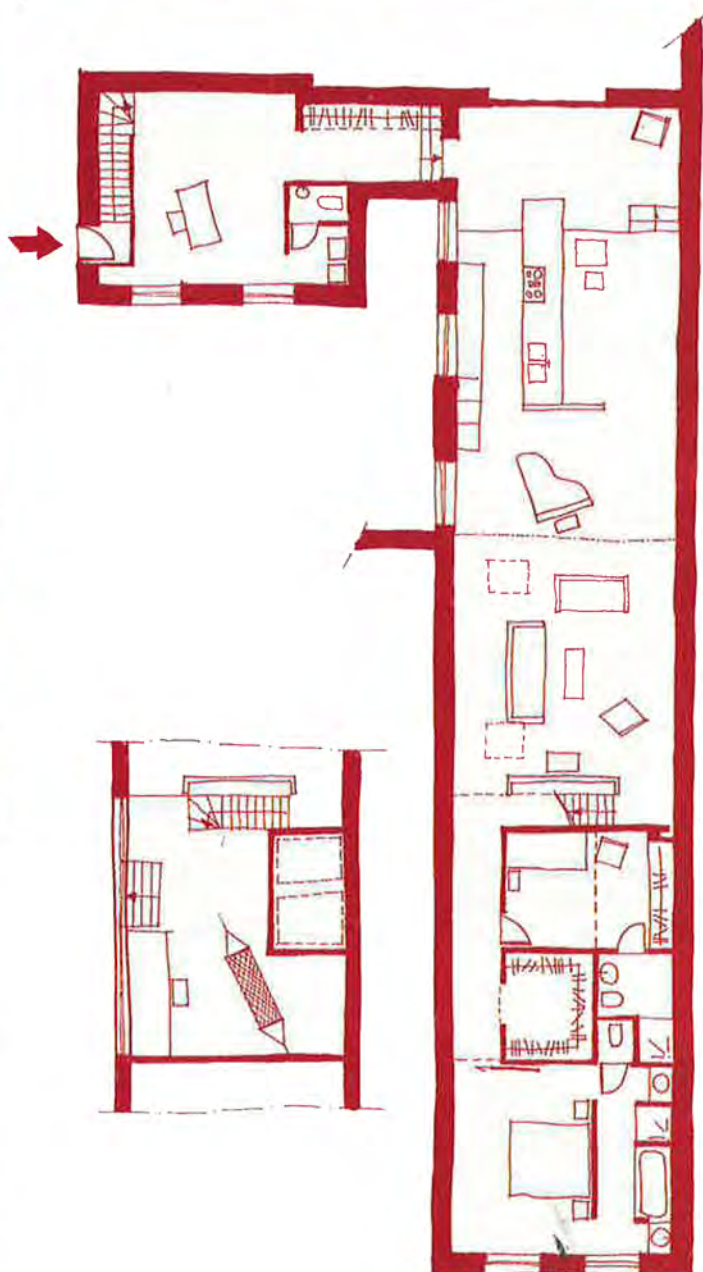
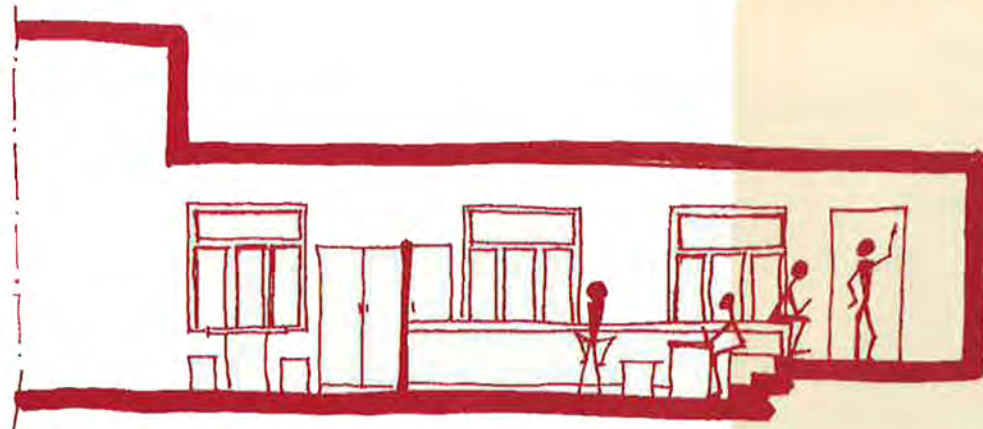
UN AXE EN BETON

En parcourant ce loft depuis le hall d'entrée jusqu'à la chambre à coucher, nous traversons une série d'espaces de plus en plus intimes.

Après un passage dans une pièce de bureau qui fait également office de hall d'accueil, on pénètre dans le loft sur une estrade surélevée d'un demi-mètre qui jouxte la cuisine. Cette première zone est délimitée par une tablette massive de béton poli qui s'étend dans l'axe du loft. De part et d'autre de cet



élément, s'organisent deux fonctions différentes : la cuisine et, en prolongement, un coin salle à manger très convivial. La tablette adopte un caractère extrêmement polyvalent : elle accueille la cuisinière, sert de plan de travail, de table, de bar et même de siège du côté hall. Etienne van den Berg a modulé la hauteur de cette dalle de béton avec celle de l'estrade de manière à imaginer un maximum de scénarios possibles (voir coupe). Le choix du matériau de la tablette est également intéressant : un épais béton dont la surface lisse laisse apparaître les cailloux affleurants. Poursuivant notre parcours, nous arrivons à un écran formé d'un muret bas surmonté d'un châssis de récupéra-



tion. Il marque la fin de la tablette et la limite de la première zone du loft.

Un petit clin d'œil : l'attention est attirée vers une lampe rouge placée dans l'axe, au fond de la chambre à coucher. Ce lien visuel affirme l'unité spatiale du loft et accentue l'effet de perspective impressionnant.

LIVING, MEZZANINE ET TERRASSE

La zone centrale accueille le living. Elle se démarque de la cuisine-salle à manger par la hauteur du volume ouvert jusqu'à la toiture et une atmosphère très lumineuse. Les

FICHE TECHNIQUE

- **Murs extérieurs :**
anciens murs : brique
nouveaux murs : bloc béton creux + plafonnage
- **murs porteurs :** ossature métallique + voussettes brique + colonnes fonte
- **Toiture :**
tuiles terre cuite
- **Menuiseries ext :**
châssis bois
- **Menuiseries int :**
escalier bois + acier
portes standards prêtes à peindre
- **Chauffage :**
gaz - radiateurs
- **Terrasse :**
bois bangkirai (plus tard)



LES CHAMBRES A COUCHER

Les chambres à coucher représentent la seule zone isolée ou plus exactement "isolable" du loft. Etienne van den Berg les a traitées comme un bloc fonctionnel avec salle de bains et dressing. Cette formule est issue de la volonté des maîtres d'ouvrage de pouvoir disposer d'une chambre principale et d'une chambre d'amis. Tout en respectant ce souhait, l'architecte a réussi à établir certains liens visuels avec le reste du loft qui renforcent une unité d'ensemble. La chambre d'amis par exemple bénéficie d'un puits de lumière en contact avec la mezzanine...

Le résultat que propose ce loft est original dans le sens où il donne à la vie en loft une dimension proche de celle d'une maison familiale. Soulignons enfin, la prouesse du concepteur qui a réussi avec finesse et imagination à concevoir un habitat confortable au départ d'une disposition des lieux disparate et contraignante.

POINTS FORTS

- Organisation efficace malgré les contraintes du lieu
- Respect de l'ambiance "maison" souhaitée
- Aspect multifonctionnel de la tablette de la cuisine

POINT FAIBLE

- Le loft ne reçoit de la lumière naturelle que d'un seul de ses côtés.

meubles y sont placés librement et organisent deux parties d'occupations différentes : une première accueille un piano. Un coin salon s'organise ensuite près d'un poêle à bois. Ce dernier est accolé à un mur qui à nouveau s'apparente à un écran qui sépare deux zones sans réellement couper l'espace du loft : derrière cet écran se trouve l'escalier d'accès à la mezzanine.

Cette mezzanine à usage de coin-TV et bureau, surplombe le salon. En jouant sur une hauteur de plafond plus petite, Etienne van den Berg y a créé une zone intime en contact

avec le living et avec une terrasse en toiture (en l'occurrence : la toiture plate d'un autre loft de la chocolaterie). Afin de permettre l'accès vers l'extérieur, le toit incliné de la mezzanine a été transformé. La pente d'un versant a été inversée de manière à placer une grande baie vitrée.

Pour le moment, la terrasse n'est pas aménagée. Dans l'attente d'une finition soignée, elle adopte un caractère très brut qui, ajouté à son échelle, en fait une authentique "terrasse de loft".