

Bourtzwiller Un bâtiment Manurhin transformé en lofts

Pour la toute première fois, une friche industrielle mulhousienne est reconverte sur l'initiative de particuliers. Autre originalité pour cet ancien bâtiment Manurhin, il abritera à la fois des logements et des activités professionnelles.

Le sourire qui éclaire le visage de Jean-François Hurth exprime non seulement la satisfaction, mais aussi le soulagement. De voir aboutir le projet qu'il porte depuis plus de deux ans : transformer un ancien bâtiment Manurhin, à Bourtzwiller, en lofts, bureaux et ateliers d'artistes. « Nous avons senti chez ces personnes — dont l'immobilier n'est absolument pas le métier — une furieuse envie d'y arriver », souligne Denis Rambaud, adjoint au maire de Mulhouse chargé de l'urbanisme. C'est ce qui a incité la Ville à soutenir et accompagner ce projet. »



Le premier étage s'étend sur plus de 3000 m² autour d'un patio central. Les premiers travaux concernent l'isolation et la viabilisation. Ensuite, chacun pourra aménager son espace.

Photo Darek Szuster

Une initiative hors normes et inédite, de reconversion d'une friche industrielle par des particuliers. Trois amis qui saisissent l'occasion d'acquérir un ancien bâtiment Manurhin et le terrain de 1,4 ha sur lequel il est

construit, et constituent avec 13 autres personnes tentées par l'aventure, une SCI (société civile immobilière), La Manufacture 340. Commence alors le parcours du combattant pour faire déclasser le site industriel, avec force études de risques, prélevements, sondages... « Il a fallu prouver que le bâtiment était sain et le site dépollué », explique l'architecte Jean-Marc Léage.

Le SoHo mulhousien

Une fois levés tous les obstacles, le chantier a pu enfin démarrer, il y a dix jours (lire ci-dessous). Pari gagné pour Jean-François Hurth, qui a vu les 22 lots trouver preneur en quelques semaines — et il y a déjà une liste d'attente ! Avec cette seconde originalité que le bâtiment com-

binera habitation et activité professionnelle. Parmi les acquéreurs, on trouve notamment deux agences de publicité, la peintre Sylvie Herzog, la créatrice textile Marie-Jo Gebel.

Bourtzwiller est-il en train de devenir le SoHo mulhousien — ce quartier de New-York devenu célèbre dans les années 60 et 70, alors que les usines abandonnées y étaient transformées en lofts par les artistes ? En tout cas, La Manufacture 340 a choisi de s'inscrire dans un quartier en pleine mutation, et du côté de la Ville, on se dit que ce projet pourrait faire école... « La capacité à imaginer, à inventer, conclut Denis Rambaud, c'est aussi ça le modèle mulhousien. »

Julie Keifflin

Le concept Bertheau

À la fin des années 80, l'architecte Pierre Bertheau s'est lancé dans la reconversion de friches industrielles, à Ivry dans le Val-de-Marne. Son idée : fournir aux personnes qui travaillent chez elles — télétravailleurs, artistes, intermittents du spectacle... — un lieu adapté, combinant activité professionnelle et habitation. En vingt ans, il a aménagé ainsi une quinzaine de sites dans toute la France, soit près de 300 logements/ateliers, à un prix de revient moyen de 1500 € le m².

Avec le souci de préserver la mémoire industrielle des bâtiments, le concept Bertheau se caractérise par des espaces ouverts, lumineux, la création de jardins, un stationnement discret, des coursives donnant sur des terrasses et patios... Des principes dont la SCI La Manufacture 340 s'est largement inspirée pour la réhabilitation du bâtiment Manurhin à Bourtzwiller (lire ci-dessous).

Mémoire industrielle et développement durable

Construit à la fin du XIX^e siècle, le bâtiment a d'abord abrité une entreprise textile (Manulaïne), avant d'être réquisitionné par les Allemands pendant la guerre, puis d'être acquis en 1949 par Manurhin, qui y fabriquait notamment des pistolets automatiques et des revolvers. « À la fin des années 70, près de 350 personnes travaillaient ici », re-

marque Jean-François Hurth, principal promoteur du projet, particulièrement attaché au passé industriel du lieu. Sur les quelque 7000 m² du bâtiment, la moitié va être aménagée, au premier niveau : un espace de 3500 m² distribués autour d'un patio central, source de lumière naturelle. Une fois les grands travaux achevés (menuiserie, change-

ment de toutes les fenêtres, viabilisation électrique, gaz et eau...), chaque propriétaire pourra aménager son espace selon ses besoins. Dans les limites d'un cadre relativement strict : « L'objectif, c'est que ce lieu soit vivable pour tout le monde, et c'est possible uniquement avec quelques règles », précise Jean-François Hurth. Ainsi les combles, qui

sont également aménageables, pourront par exemple se transformer en terrasses tropéziennes (dans le toit) — selon un modèle imposé. De même, le terrain qui entoure le bâtiment reste en indivision et sera préservé comme espace naturel verdoyant. Pas question que chacun plante sa haie de thuyas et construire son barbecue... D'une manière générale, le projet de La Manufacture 340 se place dans une logique de développement durable. Le bâtiment sera le moins énergivore possible, les travaux communs seront réalisés avec des matériaux recyclables et les propriétaires seront fortement incités à suivre la même voie, le stationnement se fera en sous-sol exclusivement, etc. La SCI a d'ailleurs répondu à un appel à projets de la Région et réalise une étude thermique complète pour obtenir le label bâtiment écoème en énergie.

Selon l'architecte Jean-Marc Léage, les lots seront livrés bruts d'ici septembre et certains pourront être aménagés pour Noël.



Les logements seront desservis par une coursive extérieure.

Document DRLW Architectes

J.K.