

▲ Rénovation

# Une ancienne blanchisserie au service des créatifs

- Un espace de 5.000 m<sup>2</sup> à Molenbeek est destiné à être loué par les métiers de la création au sens large.
- Les prix défient toute concurrence.

**C**'est un endroit qui porte très mal son nom puisqu'il s'appelle « La Vallée ». Or, de vallée, il n'y en a point dans ce quartier populaire de Molenbeek-Saint-Jean, dans le centre de Bruxelles, où se trouve le Centre de création susmentionné.

Dans cette ancienne blanchisserie de 5.000 m<sup>2</sup> située à deux pas du canal et du futur musée d'art contemporain, dans le quartier Yser, les salles d'exposition et de répétition, un studio multidisciplinaire ainsi que des ateliers et des chambres de résidence d'artistes sont disponibles à la location.

Cet espace, on le doit à SMart (Société Mutuelle pour Artistes), une entreprise créée en 1998 dont le but est de décharger les artistes, créateurs et techniciens de la gestion administrative de leurs activités professionnelles.

Locataire de La Vallée depuis 2013 via un bail de 27 ans (le propriétaire est un privé), SMart a consenti d'importants travaux de rénovation de ce site impressionnant qui englobe tout un pâté de maisons. Le montant total



La Vallée, un lieu loué par SMart, que dirige Sandrino Graceffa. © DR.

s'élève à 600.000 euros. Aujourd'hui, ce sont tous les métiers créatifs au sens large qui peuvent y trouver un domicile temporaire moyennant des loyers défiant toute concurrence (de 8 à

10 euros le m<sup>2</sup> par mois, hors TVA). « Nous avons des artistes, des musiciens, des plasticiens mais également des agences de booking ou de management, des designers ou encore des galeries

d'art qui nous contactent, explique ainsi Sandrino Graceffa, l'administrateur-délégué de SMart. Nous avons également des collectifs parisiens qui viennent tenter l'aventure à Bruxelles. Nos loyers comprennent le chauffage, l'eau, l'électricité, une connexion internet ainsi qu'un accès au site 24h sur 24, 7 jours sur 7. »

Investir 600.000 euros dans un bâtiment situé dans un quartier qui mériterait une rénovation totale n'est pas rien. Et peut sembler fameusement osé mais SMart ne s'est pas arrêté en chemin. « Les travaux ont servi à viabiliser et à sécuriser l'endroit, déclare Sandrino Graceffa. Nous avons refait toute l'électricité, l'eau et le chauffage et relié l'ensemble du site à internet. Bien sûr, celui-ci reste assez brut de coffrage mais c'est ce que les artistes recherchent. Pour l'instant, on a également aménagé un appartement de deux chambres pour des artistes étrangers de passage dans la capitale. A moyen terme, nous verrons s'il faut en aménager d'autres. »

### Une demande qui gonfle

Point de vue rendement, le risque semble lui aussi avoir été calculé. « Notre objet social est d'aider les créatifs. Or, nous connaissons les limites de leurs économies. Mais notre objectif est d'atteindre l'équilibre financier d'ici deux à trois ans, insiste Sandrino Graceffa. Par ailleurs, La Vallée correspond à une demande réelle d'espaces. »

Traditionnellement, deux communes bruxelloises ont eu les faveurs des artistes : Saint-Gilles et Schaerbeek. Mais le glissement vers Molenbeek se fait clairement ressentir aujourd'hui en raison de la hausse des prix, particulièrement à Saint-Gilles. « Molenbeek-Saint-Jean est le quartier émergent », assure à ce sujet notre interlocuteur.

La Vallée fait partie du réseau des Creative Spots mis sur pied par SMart, qui compte déjà les locaux de la Brussels Art Factory

à Saint-Gilles, le Centre de Création des Belneux à Mons et le Centre de Création des Tanneurs à Liège.

On signalera encore que les espaces de co-working fleurissent à Bruxelles et ailleurs. SMart compte dix bureaux en Belgique et développe ses activités dans dix pays d'Europe, dont l'Espagne, l'Italie, la France ou la Suède. Au total, cette impressionnante communauté d'artistes compte pas moins de 55.000 membres.

PAOLO LEONARDI

20119700

### Agences Immobilières Sociales (AIS)

**Louez votre bien sans risque et sans souci**

- ✔ Loyers garantis chaque mois
- ✔ Aide à la rénovation
- ✔ Gestion locative assurée
- ✔ Avantages fiscaux
- ✔ Entretien du logement

www.fedais.be  
02 412 72 44

fedais.brussels  
agences immobilières sociales

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE