

Zukin, Sharon. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press, 1982. Pp. 212. \$18.50 (U.S.)

Francine Dansereau

Volume 14, Number 3, February 1986

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1018095ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1018095ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Urban History Review / Revue d'histoire urbaine

ISSN

0703-0428 (print)

1918-5138 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Dansereau, F. (1986). Review of [Zukin, Sharon. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press, 1982. Pp. 212. \$18.50 (U.S.)]. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 14(3), 294–296. <https://doi.org/10.7202/1018095ar>

and development of the subject area, accompanied by a survey map to which are keyed the properties under study. For example, the section on the county seat, Picton, analyses the economic and geographic forces which shaped the town, describes the physical evolution of the town and its principal buildings, and evaluates the impact of modern developments on streetscape quality. Eighty-four individual buildings are then examined in detail, supplemented by enlarged area maps, archival and contemporary photographs, reproductions of design drawings, nineteenth-century engravings, and analytical sketches.

The last chapter takes the form of a short essay called *Opportunities*. The steady underlying theme of heritage conservation is here carried to a natural conclusion with a plan for the revitalization of an important intersection in Picton. The conservation bias is argued largely implicitly even though it provided the impetus for the original study and for this publication. The inclusion of some of the fine buildings which have disappeared promotes the benefits of conservation more strongly than straightforward advocacy. Cruickshank comments oh-so-gently on insensitive alterations carried out in the recent past by county residents, reserving criticism for folly on a larger scale. In an extended study of Roblin's Mill in Ameliasburgh, the author waxes enthusiastic on the original mill building, "without doubt one of the finest industrial buildings in the province" (p. 355) but narrates with distinct regret the dismantling of the mill and its reconstruction in a Toronto "pioneer village," of *different masonry* — in the cause of preservation. For Ameliasburgh, the traditional techniques of heritage conservation "saved" a building, but contributed to the destruction of a town. Without belabouring the point, the need is illuminated for a holistic approach to planning measures in heritage conservation and community redevelopment.

The text has the succinctness and detail that come only of long intimacy with the primary sources: not least the buildings themselves. The author situates a building in a matrix of cultural influences, draws perceptive comparisons across the region, and identifies local characteristics in a clear, readable prose that is well documented and sprinkled with humorous excerpts from historical accounts. The restoration experience of editor Stokes is evident in some of the references to regional manifestations of structure and material across southern Ontario. This is the type of first hand knowledge too often lacking in historical and architectural publishing in Canada.

Cruickshank's background in geography and landscape architecture no doubt account for the unusual attention to plant species, the careful verbal and graphic mapping of site, and the awareness and understanding of the dynamics of architecture and landscape. Especially interesting is the pictorial lexicon, a visual analysis of the architectural vocabulary which should be of particular value to designers and students.

Despite the comprehensive approach, the marked lack of insight into formal and stylistic evolution is disappointing. A glaring lapse is the disregard for the impact of plan on form: the treatment of style as an applied decoration is a disservice to the discipline. Even the references to Orson Squire Fowler, the popularizer of the octagonal building form, ignore the provocative issue of living in an eight-sided house; and not one building plan is among the hundreds of illustrations. The influence of pattern books is not discussed, vernacular and high style are never distinguished, and the origins of trends are inadequately handled. If a high standard of Canadian introductory material could be presupposed, these complaints would be irrelevant, but this is unfortunately not the case.

Happily, production values are high. Thirty-eight colour photographs by John de Visser suffered slightly in the printing, but the black and white illustrations are well reproduced, captioned independently of the text, and are of a useful size. Copious historical views from a variety of sources are juxtaposed with contemporary at the same scale, and a clean layout permits easy correspondence of text and image. There are two excellent indices.

The book was published and distributed by the county authorities with the assistance of the Ontario Heritage Foundation and Wintario as a bicentennial project to honour the United Empire Loyalists and other settlers of the county. It is a solid contribution to the field and an exciting discovery.

A.M. de Fort-Menares,  
Architectural Historian  
Toronto

---

Zukin, Sharon. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press, 1982. Pp. 212. \$18.50 (U.S.).

L'ouvrage de Sharon Zukin analyse le phénomène de la reconquête du centre dans un cadre tout à fait singulier : celui de la conversion de bâtiments industriels ou d'entrepôts («lofts») du Lower Manhattan, à New York, à des fins résidentielles. Les déplacés ici ne sont pas des habitants appartenant aux couches sociales inférieures mais de petites entreprises, et les conquérants, apparemment du moins dans un premier temps, sont des artistes qui ont commencé à investir les lieux au début des années soixante à la fois pour des fins de production artistiques et pour y élire domicile. D'abord illégale, cette occupation résidentielle des lieux gagne peu à peu droit de cité pour les professionnels des arts visuels, puis pour tous les artistes et finalement, *de facto*, pour à peu près n'importe quel petit bourgeois prêt à payer le prix de l'identification à un nouveau style de vie claironné

par les média et récupéré par les promoteurs immobiliers qui ont réussi à créer un véritable marché de haut de gamme.

L'analyse de Zukin s'inscrit dans une perspective critique face aux descriptions et explications courantes, de caractère plus ou moins naturaliste et qui font reposer sur la *demande* l'éclosion du phénomène des lofts comme celui de la réanimation urbaine en général : l'émergence de nouvelles couches professionnelles porteuses de certaines valeurs esthétiques ou communautaristes et donc de nouveaux modes de vie. Son effort consiste à mettre en lumière l'aspect extrêmement actif des diverses composantes de l'*offre* dans la création de ce nouveau marché, c'est-à-dire comment celui-ci résulte d'une certaine synergie, sinon de la collusion, entre les actions des différents niveaux de gouvernement, des promoteurs immobiliers opérant à des échelles diverses (depuis l'architecte, lui-même producteur et consommateur du mouvement de réhabilitation locale, jusqu'aux plus gros développeurs oeuvrant à l'échelle métropolitaine), des institutions financières et, plus généralement, de l'«élite praticienne» qui agit à la fois comme patron des arts, conservateur des valeurs historiques et architecturales (dont les siennes propres puisque les grandes familles sont déjà implantées au centre de Manhattan) et propriétaire foncier de larges zones du centre-ville tout en détenant des intérêts stratégiques dans les directorats des banques et des grandes sociétés nationales. Certains groupes des classes moyennes sont également présents, à ce niveau, à titre d'investisseurs, comme propriétaires intéressés, bien sûr, à la valorisation de leur capital ou comme producteurs ayant misé ou même constitué, au sein du mouvement de transformation du milieu, leur expertise et leur propre place sur le marché du travail. Le tout s'ordonne autour du mouvement plus vaste de désindustrialisation et de tertiarisation des anciens centres urbains, qui correspond à la fois à une stratégie d'accumulation et d'hégémonie culturelle des classes dominantes.

Parmi les points les plus originaux de cette analyse, à laquelle il est bien difficile de rendre justice en quelques paragraphes, relevons, en vrac :

- 1) la thèse (peut-être pas entièrement convaincante...) de la vitalité ou tout au moins de la stabilité des entreprises manufacturières traditionnelles établies dans les «lofts» (vêtement, imprimerie), qui se traduisait notamment par un faible taux de roulement des immeubles (manufacturiers locataires, transactions immobilières) et de refinancement hypothécaire de ces immeubles. Ce n'est qu'à partir du moment où les plans de redéveloppement urbain de la zone font planer des incertitudes prolongées, entraînant du même coup la réticence des banques à réinvestir dans ces secteurs, qu'il y aura vraiment amorcé du processus de désindustrialisation, faillites en cascade, exode des établissements.
- 2) L'influence active de l'élite praticienne dans l'asphyxie des secteurs manufacturiers traditionnels établis au

centre de Manhattan. Depuis le plan régional de 1929 jusqu'au rezonage industriel sélectif de 1961, cette élite n'a cessé d'agir de manière à contenir dans des zones restreintes l'activité des petites industries, en partie parce que Manhattan constitue son propre fief et que la cohabitation avec une masse de petits entrepreneurs et de travailleurs immigrés a toujours représenté une perspective horripilante. Cette élite donc favorisée et investie dans la construction d'édifices à bureaux et d'appartements de luxe, elle a activement promu la rénovation urbaine, déclenchée notamment avec le Lincoln Center, premier pas vers la création d'un nouveau foyer des arts susceptible de régénérer toute la zone environnante, et finalement elle a encouragé la conversion de lofts en lieux d'habitat, que Sharon Zukin considère comme la dernière victoire de l'élite patricienne dans son long combat pour nettoyer Manhattan des nuisances de la petite industrie. Ces gains successifs ont, bien sûr, été obtenus contre les politiciens locaux redevables avant tout aux populations ouvrières et aux petits employeurs et qui, conséquemment, s'étaient toujours montrés soucieux de préserver l'emploi local. Avec les troubles sociaux des années soixante, liés à l'opposition des couches populaires à la rénovation urbaine, opposition qui trouvera des alliés dans la nouvelle petite bourgeoisie intellectuelle et artistique établie dans Greenwich Village, à proximité de Soho, les plans ambitieux de redéveloppement urbain sont abandonnés et l'élite patricienne découvre la valeur des immeubles de fonte, dès lors transformés en monuments historiques à préserver et en terrain porteur d'un mode de vie nouveau : le «loft living».

- 3) Le rôle ambigu des ménages de la classe moyenne participant au mouvement de conversion, à la fois comme créateurs-consommateurs de nouvelles valeurs d'usage et comme investisseurs. D'abord formée de locataires illégaux et fauchés mais disposant de ressources culturelles et d'appuis auprès du mécénat, la colonie artistique réussit à obtenir du pouvoir municipal (qui est d'ailleurs à la recherche de nouvelles bases suite à l'exode progressif des cols bleus et des groupes ethniques traditionnels) l'autorisation d'occuper les lieux et l'extension de la réglementation des loyers aux locaux ainsi occupés. Ce seul fait permet le développement d'un marché dans lequel de nombreux autres partenaires vont bientôt venir s'engouffrer et contre lequel les nostalgiques du brassage social et de la diversité des utilisations du sol prônés par Jane Jacobs ne pourront rien, du fait de leur double, sinon de leur triple allégeance : consommateurs d'espace, investisseurs favorable à la montée des enchères, promoteurs actifs.
- 4) Le rôle des interventions publiques dans la création de tout marché immobilier même dans la capitale de la plus capitaliste des sociétés. Notons, en premier lieu, les effets pervers des subventions à la réhabilitation domi-

culaire, d'abord destinées aux petits propriétaires de bâtiments désuets des quartiers ouvriers et qui constitueront l'incitation essentielle à l'entrée des promoteurs professionnels sur le marché de la conversion des lofts. Les statistiques montrent que c'est très majoritairement à des vastes projets de caractères luxueux réalisés dans les zones centrales que sont allées ces subventions et exemptions fiscales; l'auteur croit que ces projets auraient probablement été réalisés, de toute façon, contrairement à ce qu'affirment les promoteurs. Puis, le rezonage sélectif : en canalisant l'industrie dans certaines artères jugées particulièrement appropriées, on a fait éclater les réseaux de complémentarité sur lesquels reposait l'industrie légère et entraîné sa perte alors que l'intention officielle était de préserver l'industrie. La création de sociétés de développement local (sociétés mixtes sans but lucratif) utilisées, en réalité, pour transférer certaines propriétés du domaine public au domaine privé de même que diverses décisions des tribunaux sont venues entériner les changements de statut créés par les mécanismes du marché. Enfin, l'extension très poussée de l'encouragement de l'État aux arts, alliée à une politique de prestige et d'influence au plan mondial, créeront un nouveau marché du travail dont les objectifs de régulation sociale ne sont pas les moindres : la fourniture de milieux de travail/vie aux bénéficiaires devait faire partie intégrante de cette politique.

- 5) La non-segmentation du marché de Soho, généralement considéré comme le point de départ d'un mouvement qui aurait essaimé par la suite. Une fois les professionnels de l'immobilier entrés dans le jeu (dès la levée des interdictions municipaux), les prix pratiqués dans le sous-marché des lofts ont atteint des niveaux comparables à l'échelle de l'ensemble de Manhattan. Soho n'a servi qu'à rendre visible, à ancrer le marché des lofts partout à l'échelle de Manhattan.
- 6) Enfin, et surtout, l'analyse de la composante culturelle dans l'émergence du loft living. L'auteur décortique très finement l'attrait paradoxal du loft, forme qui réconcilie les oppositions habituelles art/industrie, usine/foyer, privé/public, hédonisme/domesticité, etc., tout en plongeant ses racines dans l'imagerie architecturale paysanne des siècles précédents aussi bien que dans les prescriptions de Frank Lloyd Wright relatives au pavillon de la cité jardin. Elle relie également le phénomène à l'émergence de certaines formes d'art («action painting», art conceptuel, performances, etc.) où l'acte de la création et la personne du créateur deviennent eux-mêmes objets d'art. De là à transformer le lieu de ces performances en un objet de fascination et d'identification vicariale, il n'y avait qu'un pas. Le tout est évidemment fortement soutenu par les galeries d'art, les médias, etc., et se situe dans le contexte de mise en place non seulement d'un vaste marché de l'art mais de ce que Sharon Zukin appelle un véritable «mode de pro-

duction artistique», où l'artiste, du «beatnik» marginal qu'il était se voit intégré peu à peu aux classes moyennes respectables . . .

Il y a certes des accents de théorie du complot en maints points du développement de ces thèses et l'on pourra ne pas être d'accord avec un certain nombre d'aspects évoqués au cours de l'argumentation : par exemple, cette nostalgie par rapport à la désindustrialisation liée au remplacement du travail productif par du tertiaire — donc du travail «mort» — qui entraîne la disparition de la classe ouvrière et des espoirs de révolution auxquels s'accroche le sociologue. Pour l'auteur il semble clair que les villes y perdent à favoriser le remplacement des activités industrielles désuètes par du tertiaire. De plus, les coûts de restructuration seraient socialisés de manière à effectuer un transfert net des bénéfices du secteur public vers le secteur privé, opérations dont on fait porter le fardeau par les groupes les plus défavorisés. Un autre aspect fort discutable est le rôle attribué dans l'émergence de ces formes marginales d'habitat à la crise du logement des années 70, qui consiste à voir dans la recherche et la mise en place de solutions de rechange une réponse forcée à une situation de rareté économique. Il reste toutefois que le livre de Sharon Zukin constitue un ouvrage extrêmement stimulant pour montrer comment la réanimation urbaine se situe au carrefour de l'émergence de nouvelles pratiques culturelles et de la mise en oeuvre d'une stratégie d'accumulation économique. La nécessaire jonction entre les aspects économiques et idéologiques dans la formation des pratiques sociales y est particulièrement bien mise en évidence.

Francine Dansereau  
Professeur-chercheur  
INRS-Urbanisation

---

Badcock, Blair. *Unfairly Structured Cities*. Oxford: Basil Blackwell, 1984. Pp. xiii, 3985. \$21.35.

Blair Badcock in *Unfairly Structured Cities* has written a textbook study of the "capitalist" city "as a socially produced form" (p. 6). The undertaking is, obviously, a huge one. It must embrace a global space, cover two centuries of history, slalom through two generations of volatile and controversial theory-making, and, as is in the nature of social science, make some gestures toward policy-making.

The result is a book that is often chaotic where not inchoate. It implies links rather than proves them; it tends to prove by anecdote; it leaves huge and obvious gaps; it makes a theoretical promise but leaves it unfulfilled; and it ends on a note of exhaustion. The author admits to most of these problems.