



**HAL**  
open science

# Monuments historiques, une nouvelle vie : de quelle manière l'hôtellerie de luxe insuffle-t-elle une nouvelle vie aux monuments historiques français ?

Éléna Oudovenko

## ► To cite this version:

Éléna Oudovenko. Monuments historiques, une nouvelle vie : de quelle manière l'hôtellerie de luxe insuffle-t-elle une nouvelle vie aux monuments historiques français ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03854959

**HAL Id: dumas-03854959**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03854959>**

Submitted on 16 Nov 2022

**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.

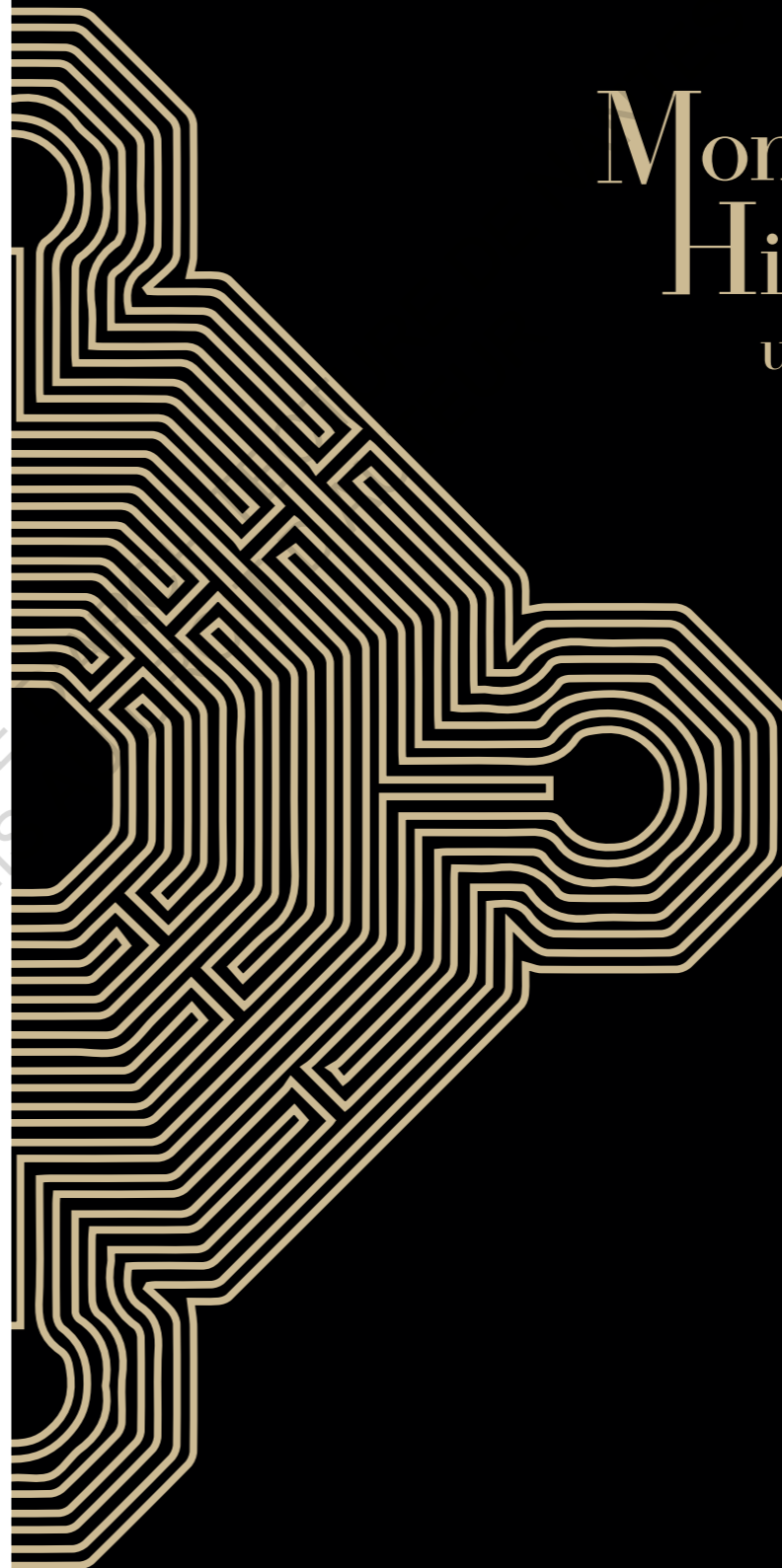


Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

# Monuments Historiques

une nouvelle vie

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE  
DOCUMENT SOUMIS



# Monuments Historiques, une nouvelle vie

---

\*

De quelle manière l'hôtellerie de luxe insuffle-t-elle  
une nouvelle vie aux monuments historiques français ?

Eléna Oudovenko

ENSA Nantes, Mémoire de Master, 2022

Architecture contemporaine : cultures / pratiques / critiques  
Sous la direction de Marie-Paule Halgand

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





## AVANT-PROPOS

Ce mémoire s'inscrit dans le cadre du Master de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes. Il présentera et étudiera la reconversion de monuments historiques français en hôtel de haut de gamme, par le biais de quatre exemples. L'idée de ce mémoire est de comprendre comment est-il possible de donner une seconde vie au patrimoine architectural français et pourquoi l'hôtellerie de luxe parvient à s'y emparer avec succès.

En effet, en 2021 en France on comptabilise près de 45907 monuments historiques. Ce chiffre démontre l'intérêt que porte la France à son histoire et à son passé. Cependant, les propriétaires de ces monuments font face à de grandes problématiques économiques dues au coût de l'entretien, ce qui met en péril le patrimoine qui parfois est laissé à l'abandon. Ainsi l'hôtellerie semble être une solution viable pour redonner vie à des monuments tombés dans l'oubli et dénués de leur usage depuis plusieurs années.

Cette étude se veut être un moyen de comprendre les mécanismes de transformation et de reconversion de monuments historiques en hôtel de luxe, tout en saisissant les dimensions de "faire dans l'existant" et de respect de "l'authenticité". Cela permet ainsi de comprendre le processus de conception et les différents acteurs impliqués dans le projet.

La principale difficulté rencontrée lors de ces recherches a été de trouver des informations sur la dimension sensible des projets. Soit comment intégrer une architecture, une décoration contemporaine luxueuse au sein d'un bâtiment avec une histoire et un passé historique.





## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier ma directrice de mémoire, Madame Marie-Paule Halgand, pour ses conseils qui ont alimenté ma réflexion.

Mais il me paraît évident aussi de dire que la réalisation de ce mémoire n'aurait pas été possible sans le soutien de ma famille.

Alors, je tiens à remercier tout spécialement mes parents pour leur soutien inconditionnel depuis le début et leurs conseils bienveillants.

Merci à ma sœur Cylia, pour ses nombreuses relectures et merci pour m'avoir toujours encouragée, elle est pour moi un vrai modèle de détermination et d'investissement.

Et pour finir, un merci tout particulier à mon copain Alexandre, pour ses relectures précieuses et qui chaque jour à su me soutenir durant l'écriture de ce mémoire.

*Merci*

# SOMMAIRE

<b>0.</b>	Introduction .....	p.10
	Glossaire .....	p.13
	Fiches hôtels .....	p.15
<b>1.</b>	<b>LES MONUMENTS HISTORIQUES</b>	
	une richesse du patrimoine architectural français .....	p.25
	A. La place des monuments historiques dans notre société ...	p.26
	B. L'origine des monuments historiques .....	p.27
	C. Les problématiques inhérentes .....	p.29
	D. Les enjeux de la reconversion .....	p.30
<b>2.</b>	<b>L'HÔTELLERIE DE LUXE</b>	
	s'empare des monuments historiques français .....	p.37
	A. Les codes de l'hôtellerie de luxe .....	p.38
	B. Le pouvoir de faire renaître .....	p.40
	C. Un travail collaboratif .....	p.43
<b>3.</b>	<b>L'HISTOIRE DE NOS HÔTELS</b>	
	le début d'une nouvelle vie .....	p.49
	A. Présentation générale .....	p.50
	B. Livret hôtels .....	p.51
	C. Mise en relation .....	p.81
<b>4.</b>	Conclusion .....	p.86
	Bibliographie .....	p.89



# INTRODUCTION

Nous pouvons nous demander quel est le point commun entre un palais de justice, un hôpital ou encore une abbaye. De toute évidence, ce n'est pas leur nature ou bien leur architecture. Cependant, il s'avère que l'ensemble de ces bâtiments ont une même fonction. Ils sont tous devenus des hôtels de luxe. Aussi surprenant que cela puisse paraître, l'hôtellerie de luxe est un domaine qui parvient à s'emparer de ces monuments historiques qui sont une partie intégrante du patrimoine architectural français, pour le mettre au service d'une clientèle friande de nouvelles expériences. Ce phénomène étant intrigant à la fois d'un point de vue architectural et économique, il a donc semblé pertinent de développer le sujet autour d'une problématique un peu plus précise intégrant la dimension de monuments historiques. De quelle manière l'hôtellerie de luxe insuffle-t-elle une nouvelle vie aux monuments historiques français ?

Afin d'apporter quelques précisions au vu de cette problématique, nous nous intéresserons concrètement à quatre études de cas, qui ne sont autre que quatre monuments historiques reconvertis en hôtels de luxe. Pour les citer, nous étudierons l'hôtel Intercontinental de Marseille, l'hôtel resort Royal Hainaut de Valenciennes, l'hôtel de l'abbaye de Fontevraud ainsi que l'hôtel Radisson Blu à Nantes. En ce qui concerne l'hôtel Radisson Blu à Nantes, il ne s'agit pas d'un monument historique, c'est-à-dire qu'il n'est ni classé, ni inscrit. Cependant, il possède un fort intérêt au sein de ce mémoire autant de par son histoire et sa reconversion mais aussi par le fait qu'il est accessible géographiquement parlant et que c'est un hôtel pour lequel il a été possible de me rendre et ainsi d'en faire l'expérience.

En effet, au sein de la problématique sont abordés

deux thèmes forts et principaux qui sont l'hôtellerie de luxe et les monuments historiques. L'hôtellerie de luxe se définit comme étant un moyen d'hébergement d'excellence où le client est "roi", tous ses besoins sont alors anticipés dans le but de lui offrir une expérience sur mesure et cela en contrepartie d'un prix conséquent. D'autre part, en ce qui concerne la notion de monument historique, il s'agit de classer ou d'inscrire un édifice, un espace afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou bien artistique.

Pour développer notre propos, nous commencerons par aborder de manière théorique la place des monuments historiques qui sont une richesse de notre patrimoine architectural français. Puis, nous nous intéresserons à l'hôtellerie de luxe, l'histoire du grand hôtel et de la montée en flèche de cet hébergement de tourisme haut de gamme qui parvient à s'emparer de monuments laissés à l'abandon en leur donnant une nouvelle vie. Ces deux études concrètes nous permettront de saisir les enjeux de la reconversion de bâtiment et donc d'aborder cette fois-ci de manière empirique chaque hôtel choisi pour ce mémoire. En premier lieu nous regardons le cas de l'Hôtel Radisson Blu à Nantes puis l'Hôtel de l'Abbaye de Fontevraud et pour finir les hôtels Intercontinental de Marseille et Royal Hainaut de Valenciennes qui ont le point commun d'avoir été tous deux des hôpitaux. Pour chaque étude de cas nous allons décrypter leur histoire et leur processus de reconversion mis en place. Chaque projet a un passé différent et nous verrons comment les architectes et designers parviennent à conserver l'épaisseur historique présente tout en y intégrant une architecture contemporaine relevant des codes de l'architecture de luxe.





## GLOSSAIRE

**Monument Historique** : édifice, espace, qui a été classé ou inscrit afin de le protéger, du fait de son intérêt historique ou artistique. (*Ministère de la Culture*)

**Reconversion** : c'est une rénovation avec un changement de programme comprenant une réaffectation, une redistribution ou une requalification des espaces, dans le but de s'adapter à de nouvelles fonctions. (*Dominique Rouillard, 2006*)

**Architecture intégrative** : c'est une architecture nouvelle née de la recherche sur l'intégration, relevant de l'architecture d'intérieur, du design. (*François Burkhardt, 1986*)

**Hôtellerie de luxe** : c'est un moyen d'hébergement d'excellence où le client est "roi". Tous ses besoins sont anticipés dans le but de lui offrir une expérience sur mesure, en contrepartie d'un prix conséquent.

**Resort hôtel** : c'est un hôtel qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement (spa, piscine, salle de sport...).

**Hôtel 4\*** : Hébergement haut de gamme, offrant des chambres spacieuses d'au moins 16m<sup>2</sup> avec la salle de bain, un accès internet et aux chaînes de télévisions internationales. Il offre la possibilité de pouvoir prendre le petit déjeuner dans la chambre.

**Hôtel 5\*** : Hébergement très haut de gamme, dont la surface des chambres doit être d'au moins 24m<sup>2</sup> avec la salle de bain. A cela s'ajoute la majoration de la dimension du lit, soit 1,60m sur 2m. On note aussi une gamme de services allant du voiturier au room-service, avec un personnel parlant minimum 2 langues étrangères.

**Chambre d'hôtel** : il s'agit d'une chambre à coucher et ne comporte que des objets relatifs à cette dernière comme le lit, la table, le meuble de rangement et quelques accessoires. (*HôtelConfort.com*)

**Suite d'hôtel** : c'est une sorte de petit appartement situé à l'intérieur de l'hôtel qui comporte une série de pièces en plus de la chambre à coucher, comme une salle de bain de luxe, un séjour, une cuisine. (*HôtelConfort.com*)

---

Page de gauche,  
Salle de restaurant  
Intercontinental\*\*\*\*\*  
Marseille





## FICHES HÔTELS

Pour chaque hôtel étudié dans ce mémoire, une fiche de présentation a été réalisée. Il paraît opportun en effet de synthétiser quelques informations essentielles sur chaque bâtiment afin de pouvoir s'y référer durant la lecture du mémoire.

Ces fiches regroupent des données caractéristiques des hôtels, en passant de leur histoire à leur transformation. Elles sont aussi un moyen de pouvoir établir une rapide comparaison entre ces monuments-hôtels. Notamment sur leur fonction d'origine, sur le coût de l'opération mais aussi sur des points plus spécifiques et propres à l'hôtellerie tels que la capacité d'accueil avec le nombre de chambres mais aussi les équipements disponibles au sein des établissements.

---

*Page de gauche,  
Restaurant Hôtel  
Abbaye\*\*\*\*  
Fontevraud*

# HÔTEL RADISSON BLU \*\*\*\*

6 Place Aristide Briand, 44000 Nantes



**Fonction d'origine :** Palais de Justice  
**Architectes :** Séheult et Chenantenais  
**Époque :** XIX ème siècle  
**Style architectural :** Néoclassique  
**Nombre d'années à l'abandon :** 10 ans

**Nombre de chambres :** 142 (dont 20 suites)  
**Équipements :** restaurant, bar, spa et espaces de réceptions  
**Surface :** 10000 m<sup>2</sup>  
**Chaîne hôtelière :** Radisson Group  
**Prix moyen d'une nuit :** 150 €

**Architecte mandataire :** DTAAC (Jacques Cholet)  
**Architecte d'intérieur :** Jean-Philippe Nuel  
**Maîtrise d'ouvrage :** AXA REIM  
**Maîtrise d'ouvrage déléguée :** ALTAREA COGEDIM  
**Coût de l'opération :** 30 M€  
**Date de réalisation :** 2012  
**Récompense :** Prix du meilleur complexe hôtelier au salon Hotelforum 2013



1851  
**Construction du Palais de Justice**

Années 1990  
**Nouveau Palais de Justice**  
voit le jour sur l'île de Nantes, par l'architecte Jean-Nouvel

Juillet 2000  
**Abandon bâtiment**  
Installation dans le nouveau Palais de Justice

19 Novembre 2006  
**Concours lancé**  
Par le conseil général de Loire-Atlantique pour la reconversion du bâtiment

2007  
**Groupement Lauréat DTACC et Jean-Philippe Nuel**

2012  
**Ouverture de l'hôtel**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



# HÔTEL ABBAYE ROYALE DE FONTEVRAUD \*\*\*\*

38 Rue Saint-Jean de l'Habit, 49590 Fontevraud-l'Abbaye



FONTEVRAUD  
L'HÔTEL

**Fonction d'origine :** Abbaye

**Architecte :** Robert Arbrissel à l'initiative de la construction

**Époque :** XII ème siècle - XIX ème siècle

**Style architectural :** Gothique

**Classements aux Monuments Historiques :** 1840-1962-1989-1998

**Classement au Patrimoine Mondial de l'UNESCO :** 2000

**Nombre de chambres :** 54

**Équipements :** restaurant étoilé, bar à vins, espace de réception, salle de sport

**Surface :** 4200 m<sup>2</sup>

**Directeurs d'hôtel :** Pascal Bailly et Frédéric Algan

**Prix moyen d'une nuit :** 120€

**Architecte des Bâtiments de France (MOE) :** Gabor Mester de Parajd

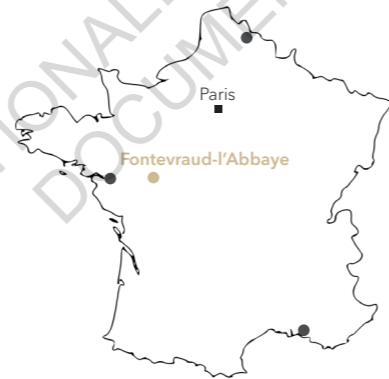
**Designers :** Jouin Manku (Patrick Jouin et Sanjit Manku)

**Maîtrise d'ouvrage :** Région des Pays de la Loire

**Coût de l'opération :** 14,2 M€

**Date de réalisation :** 2011 - 2014

**Récompenses :** European Hotel Design Awards - Sleeper (catégorie Interior Design – Bar) en 2014 - Prix National de la Construction Bois - Aménagements intérieurs en 2015



1101

**Début de la construction**

Fontevraud sort de terre après 50 ans de travaux à l'initiative de Robert Arbrissel (moine breton)

1504

**Construction d'une clôture**

6 mètres de hauteurs pour protéger les abbesses des villageois

1804-1814

**Abbaye se transforme prison**

Sous un décret Napoléonien, 10 ans de travaux sont nécessaires

1828

**Construction du "casernement"**

pour abriter la compagnie d'infanterie chargée de la garde de la prison

1840

L'Abbaye Royale de Fontevraud figure sur la première liste nationale de classement des Monuments Historiques par Prosper Mérimée

1886

**Relevés archéologiques**

Menés par Lucien Magne (architecte ayant participé au Sacré Coeur, Paris)

1902-1910

**Rénovation des cuisines romanes**

1903-1914

**Rénovation intérieure de l'église Abbatiale**

Possible car diminution de la population carcérale

1965

**L'abbaye est en chantier**

Des fouilles sont menées, l'Abbaye est restauré par le Ministère de la Culture en partenariat avec la Région des Pays de la Loire

1975

**Abbaye devient un Centre culturel**

programmations culturelles, expositions, festivals, résidences d'artistes...

1983

**Fouilles archéologiques**

Menées par Daniel Prigent pendant 30 ans

2011-2014

**Hôtel & restaurant ouvre au public**

2021

**Ouverture du Musée d'Art Moderne**

Suite à la donation d'un couple de collectionneur



# HÔTEL ROYAL HAINAUT & RESORT \*\*\*\*

6 Place de l'Hôpital Général, 59300 Valenciennes

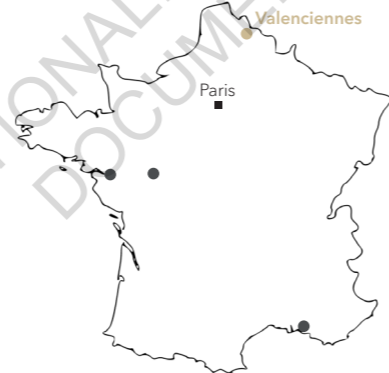
MONUMENT  
HISTORIQUE



**Fonction d'origine :** Hôpital  
**Architecte :** Charles-Toussaint Havez  
**Époque :** XVIII<sup>ème</sup> siècle  
**Nombre d'années à l'abandon :** 20 ans  
**Classement aux Monuments Historiques :** 18 juin 1945

**Nombre de chambres :** 79 (dont 42 suites)  
**Équipements :** restaurant gastronomique, bar brasserie, spa et piscine, espace de réception, club de jazz  
**Surface :** 32000 m<sup>2</sup>  
**Propriétaire exploitant :** Xavier Lucas et Séverine Lucas  
**Prix moyen d'une nuit :** 220 €

**Architecte urbaniste :** Groupe MAES  
**Architecte en Chef des Monuments Historiques :** Régis Martin  
**Décoratrice d'intérieur :** Séverine Lucas  
**Maîtrise d'ouvrage :** Xavier Lucas (investisseur immobilier)  
**Coût de l'opération :** 70 M€  
**Date de réalisation :** 2013 - 2019



1752  
**Début des travaux**  
Construction de l'Hôpital sous le règne de Louis XV

1767  
**Ouverture de l'Hôpital Général de la Charité**  
Pour accueillir les malades et les marginaux de la province

1774  
**La Chapelle voit le jour**

1939 - 1945  
**L'hôpital devient une prison**  
Sous l'occupation allemande, après avoir servi d'hôpital militaire

18 Juin 1945  
**L'Hôpital est classé aux Monuments Historiques**

1945 - 2009  
**L'hôpital reprend ses fonctions**  
Il devient un hospice pour personne âgées, puis pendant 20 ans est laissé à l'abandon

2009  
**Les dernières activités hospitalières**  
mais dans des conditions de vetustés indignes

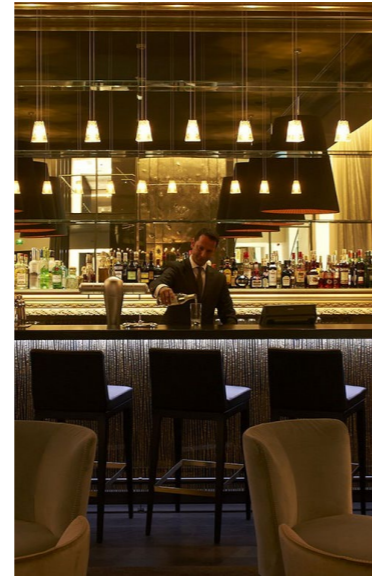
2010  
**Processus de reconversion commence**  
Une consultation avec la maîtrise d'oeuvre est lancée

2013  
**Début des travaux de reconversion en hôtel 4 étoiles**

2019  
**Ouverture de l'Hôtel Royal Hainaut**

# HÔTEL DIEU INTERCONTINENTAL \*\*\*\*\*

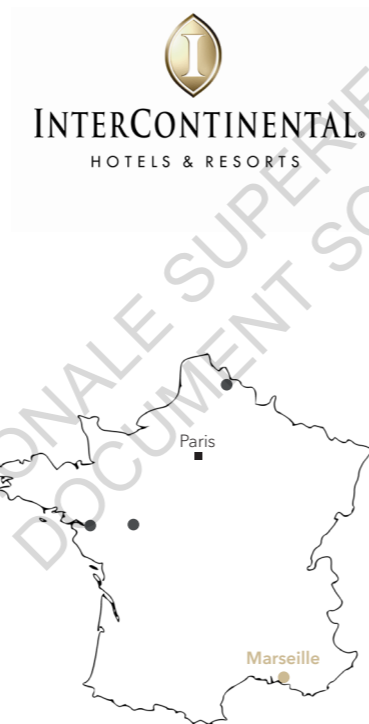
1 Place Daviel, 13002



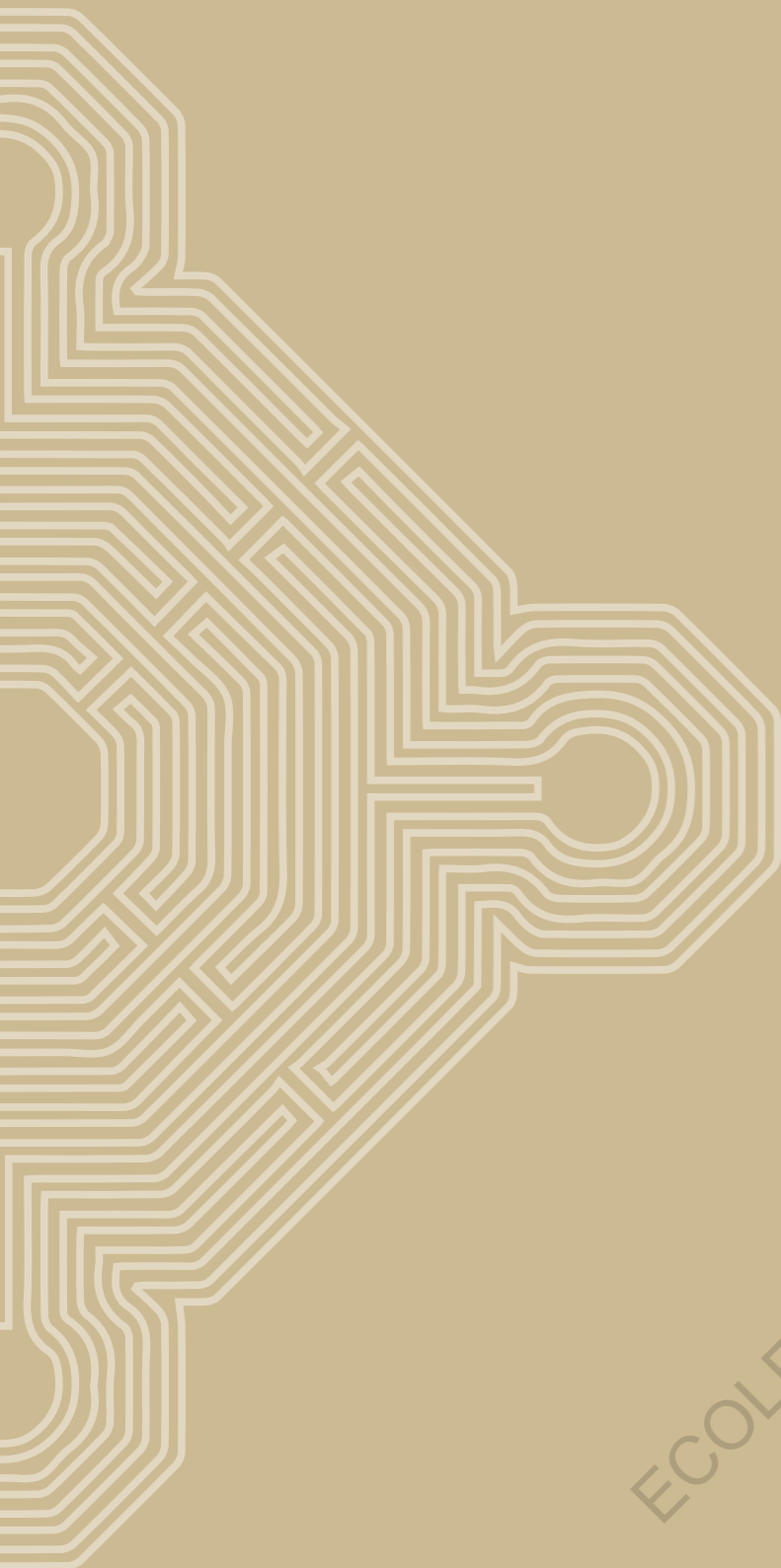
**Fonction d'origine :** Hôpital  
**Architectes :** Jacques Hardouin-Mansart (façades)  
**Époque :** XVIII ème siècle  
**Nombre d'années à l'abandon :** 1 an  
**Classement aux Monuments Historiques :** 1963

**Nombre de chambres :** 194  
**Équipements :** restaurant, bar, spa, centre de fitness, espace de réception  
**Surface :** 23000 m<sup>2</sup>  
**Chaîne hôtelière :** Intercontinental Hotels Group  
**Prix moyen d'une nuit :** 300 €

**Architectes :** Agence d'Architecture Anthony Bechu & Tangram Architectes  
**Architecte d'intérieur :** Jean-Philippe Nuel  
**Maîtrise d'ouvrage :** AXA REIM  
**Coût de l'opération :** 120 M€  
**Date de réalisation :** 2013  
**Récompenses :** Lauréat de la clientèle des hôtels 4\* et 5\* en 2013 - Prix du meilleur bâtiment restructuré au MIPIM 2013 - Prix villégiature 2016 de la meilleure terrasse de ville en Europe



- 1188**  
**Création de l'hôpital Saint Esprit**  
Pour le soin des personnes malades et des enfants abandonnés
- 1753**  
**Extension du nouvel Hôtel Dieu**  
Sur la base des plans de Jacques Hardouin-Mansart
- 1866**  
**Un nouvel Hôtel Dieu**  
inauguré par Napoléon III
- 1963**  
**L'Hôtel Dieu est classé aux Monuments Historiques**
- 1993**  
**Les derniers patients quittent l'Hôpital**  
et devient un hôpital universitaire pour médecins et infirmières
- 2006**  
**Hôtel Dieu ferme ses portes**
- 2007**  
**Ville de Marseille acquiert l'Hôtel Dieu**
- 2007**  
**Groupe Axa Real Estate acquiert l'Hôtel Dieu**  
Pour un bail de 99 ans et investit 120M€
- 2010**  
**La première pierre est posée**
- 2013**  
**Ouverture officielle de l'Hôtel Intercontinentale 5 étoiles**



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 01

## Les Monuments Historiques une richesse du patrimoine architectural français



A.

## La place des monuments historiques dans notre société

En 2021, sont recensés pas moins de 45907 monuments historiques en France. Un monument historique est défini comme étant un édifice, un espace qui a été soit classé ou inscrit afin d'être protégé car il possède un intérêt historique ou artistique. Les monuments historiques couvrent et protègent plusieurs domaines comme le patrimoine domestique, le patrimoine religieux ou encore le patrimoine industriel. Ainsi son champ temporel s'étend sur une vaste période allant de la préhistoire à nos jours. Comme il est indiqué dans la définition, les monuments historiques sont divisés en deux catégories, c'est-à-dire que la législation distingue deux types de protection soit le monument est classé soit inscrit. Pour les édifices inscrits parmi les monuments historiques il s'agit d'immeubles présentant un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour rendre désirable sa préservation. En revanche, pour les édifices classés parmi les monuments historiques, soit le plus haut niveau de protection, ce sont des immeubles dont la conservation présente un intérêt public au point de vue de l'histoire ou de l'art. La différence entre ces deux types de protection est que l'une relève de l'intérêt général, et a ainsi

une plus grande valeur aux yeux de la société. Cependant, on note une légère nuance dans la protection mise en place que cela concerne un édifice classé ou inscrit. En effet, la protection peut être totale ou partielle, cela revient à classer ou inscrire un édifice dans son ensemble ou simplement des parties comme par exemple une façade, la toiture ou bien un escalier etc.

Ce qui est intéressant dans cette notion de monument historique, c'est la valeur de son expression à nous renvoyer vers une idée de sacralisation d'un bâtiment, comme un bien d'exception devenu bijoux de notre société. Françoise Choay aime à le rappeler dans son livre L'allégorie du patrimoine, le monument historique n'est pas voulu et créé comme tel. Il s'agit seulement de notre regard, de notre rapport au temps qui l'a constitué en tant que monument historique, héritier d'un passé inconnu à nos yeux. Ainsi c'est à travers le regard des historiens que le monument historique s'est hissé à une place équivalente à celle d'un monument. Si le monument historique n'a pas été construit et élaboré dans le but de constituer un monument, il le devient seulement à travers le passage du temps, les vrais monuments ont eux une destination d'emblée assumée du

fait d'une création délibérément vouée à provoquer une émotion. Mais pour que le monument historique atteigne une place aussi importante et déterminante

dans notre société, sa consécration s'est faite par l'élaboration d'institutions et de juridictions de protection.

B.

## L'origine des monuments historiques

Si aujourd'hui nous avons la possibilité de préserver dans les meilleures conditions notre patrimoine architectural historique français c'est grâce à une succession de commissions et de lois créées au fil des siècles. Le titre des monuments historiques que nous connaissons aujourd'hui nous le devons à la loi du 31 décembre 1913, elle est le socle fondamental de la législation française en matière de protection des monuments historiques.

La notion de monument historique voit le jour sous la Révolution Française de 1789. Une commission des monuments est créée dans le but de faire un inventaire des biens nationaux ayant un intérêt historique. L'apparition de cette notion à un tournant de l'histoire de France n'est pas anodine. D'ores et déjà se pose la question de la conservation, quand certains élus du peuple souhaitent faire table rase du passé, d'autres considèrent qu'il est indispensable de conserver le patrimoine car il est la constituante de l'identité nationale. Quelques décennies plus tard, en 1830 sous la Monarchie de Juillet, un poste d'inspecteur général

des monuments historiques est créé par le ministre Guizot, dans le but d'assurer de la bonne conservation des lieux à l'importance historique ou artistique. Guizot entreprend cette première protection envers les monuments français car pour lui "les édifices anciens ne contribuent plus à fonder un savoir, celui que construit leur discipline, mais à l'illustrer et à servir un sentiment, le sentiment national" (Françoise Choay, 1999). Cette notion de "sentiment national" pose le fondement de la raison de la création d'un titre des monuments historiques. Ces monuments, édifices sont des éléments constitutifs de l'histoire de France, de l'évolution de notre société, de notre histoire et la trace des styles architecturaux qui ont façonné notre pays. C'est d'un amour pour la France et la beauté de ses paysages que Guizot souhaite nommer dès sa nomination en tant que ministre de l'intérieur, un inspecteur général des monuments historiques. Ainsi ce poste est occupé pour la première fois par Ludovic Vitet puis en 1834 c'est à Prosper Mérimée que revient ce poste. Son implication le

conduira à concevoir une commission des monuments historiques afin d'élaborer une base de données, un inventaire complet et précis des monuments. Cette dernière se verra renommée en tant que service des monuments historiques par la suite. C'est ainsi qu'en 1840 la première liste de monuments historiques est établie. Sur cette liste figure notamment un de nos cas d'étude, l'Abbaye Royale de Fontevraud. Grâce à l'élaboration de cette liste par la commission, ce n'est pas moins de 3000 monuments qui sont recensés entre 1840 et 1849.

A partir de 1887, les responsables politiques se saisissent de cette notion de monuments historiques, en apportant leur soutien à la commission par le biais de lois. Il y a trois lois fondatrices. En premier lieu, la loi du 30 mars 1887 à pour vocation à établir la possibilité de classement pour des biens immobiliers de personnes publiques ou privées. De plus, elle engage une autorisation préalable au ministre des Beaux-arts pour d'éventuelles restaurations, modifications ou destructions. Plus tard, en 1905 la loi sur la séparation de l'Eglise et de l'Etat appuie et renforce les dispositions prises pour la loi de 1887. Désormais l'attention est aussi portée sur les édifices culturels et religieux, les objets d'églises et d'arts peuvent être classés. Puis, le 19 juillet 1909 est promulguée une nouvelle loi, elle permet le classement d'objets mobiliers de particuliers et interdit formellement l'exportation de tout meuble classé afin

de protéger au maximum le patrimoine français.

L'ensemble de ces lois ont été déterminantes pour constituer la loi majeure qui régit encore de nos jours les monuments historiques, c'est la loi du 31 décembre 1913. Cette loi reprend dans leur globalité les lois que nous avons énoncés précédemment et en y ajoutant simplement de nouvelles dispositions. Dont notamment, le droit pour les administrations de classer des immeubles de particuliers sans leur accord. Auparavant, il était nécessaire d'avoir l'autorisation des propriétaires afin de classer leur immeuble. D'autre part, elle met en place une restauration obligatoire pour tous les immeubles classés et interdit toute construction neuve qui voudrait s'adosser au monument.

Même si la loi de 1913 demeure la loi principale au sujet des monuments historiques, au fil des années nous voyons apparaître une succession de lois modifiant et ajoutant des caractéristiques à la protection des monuments historiques. Pour cela nous pouvons citer quatre lois majeures. Tout d'abord, la loi du 23 juillet 1927, elle ajoute une précision au titre des monuments historiques en y ajoutant un niveau de protection celui de l'inscription. Dorénavant un monument peut être classé ou bien inscrit, il s'agit d'un niveau de protection inférieur à celui du classement. En ce qui concerne la loi du 2 mai 1930, elle ajoute une nouveauté aux lois la précédant. En effet, elle intègre

la notion de classement et de protection pour des monuments dits naturels ou bien des sites qui présentent un intérêt artistique, historique, scientifique ou encore légendaire et pittoresque. Il peut alors s'agir d'un espace rural, d'un cours d'eau ou d'un lac etc. De plus, cette loi prévoit aussi un périmètre, qui est une zone de protection. Ainsi toute construction ou modification doit être soumise au ministre des Beaux-arts tout comme la loi du 30 mars 1887. Pour faire suite à cette nouvelle mesure, le 25 février 1943 une loi est promulguée créant un "champ de visibilité" de 500 mètres. Ce champ entoure les monuments historiques, et interdit toute construction nouvelle, transformation ou modification d'un immeuble sans avoir eu recours

à une autorisation. La dernière loi que nous allons citer est la loi Malraux datant du 4 août 1962. Dans l'ensemble, elle vient compléter les lois précédentes. La nouveauté est qu'elle crée la notion de "secteurs sauvegardés", permettant la sauvegarde mais aussi la mise en valeur d'ensembles urbains cohérents.

L'énonciation de l'ensemble de ces lois nous conduit à une seule conclusion : les monuments historiques ont pris une vraie place au sein de la société pour que les responsables politiques s'emparent autant du sujet. Les successions de lois ne font que renforcer les systèmes de protection et de conservation des meubles et immeubles français présentant un fort intérêt tant bien historique qu'artistique.

## C. Les problématiques inhérentes aux monuments historiques

Les monuments historiques sont des édifices, des espaces qui font la richesse de notre patrimoine architectural français. Ils composent le paysage de nos villes et de nos campagnes, ils racontent l'histoire de notre pays, ils sont une trace du passé. Parfois laissé à l'abandon, parfois exploité au profit du domaine culturel ou bien même privé, de l'habitation, les monuments historiques sont des lieux d'enjeux fondamentaux. Ils posent la

question de la transmission d'une époque à une autre, mais aussi de la conservation et donc la question du financement. Ces dernières années nous assistons à une envolée de l'engouement pour l'intérêt du patrimoine architectural, par le biais de la restauration de monuments, d'édifices avec des chantiers bénévoles ou encore des appels aux dons. Cependant, certaines communes détentrices et propriétaires d'édifices remarquables ne sont plus en mesure de

pallier aux coûts de l'entretien nécessaire à la bonne conservation des monuments et cela met en péril un certain nombre de sites patrimoniaux. Bien que l'Etat et plus précisément le Ministère de la Culture conduisent des politiques de mise en valeur, de sauvegarde, de protection du patrimoine culturel, les propriétaires ne peuvent plus assurer le financement de ces politiques. Ainsi, il arrive que des communes, des régions, fassent appel à des fonds privés afin de continuer de préserver ces monuments historiques parfois laissés à l'abandon pendant plusieurs années. Ces investisseurs privés français ou étrangers ont donc le pouvoir financier de redonner vie à

des édifices remarquables et ainsi de contribuer à nouveau au rayonnement de la commune, de la région via des programmes culturels ou hôteliers qui permettent de donner une seconde vie à l'édifice. Et cela constitue en soi une nouvelle voie de préservation du patrimoine, tout en contribuant à la diversification de l'offre touristique. En janvier 2018 le ministère de la culture signe une convention intitulée "Convention relative au tourisme", et y promet de favoriser un rapprochement durable entre les acteurs de la culture et les acteurs du tourisme, dans le but d'offrir un "tourisme d'histoire".

## D. Les enjeux de la reconversion

Si les monuments historiques sont de plus en plus vocation à se transformer en établissement recevant du public c'est qu'ils ont à la fois une capacité d'attraction émotionnelle liée à leur épaisseur historique, mais aussi de part leur architecture une facilité à implanter un programme à destination touristique marchande. Pour ces bâtiments il s'agit d'une seconde vie, pour les communes il s'agit d'accroître leur rayonnement sur le territoire français voire même international pour les établissements détenant cinq étoiles. La reconversion est alors une solution viable à la fois pour le monument et la

commune. Elle se définit comme étant "une rénovation avec un changement de programme, comprenant une réaffectation, une redistribution, une requalification des espaces" (Dominique Rouillard, 2006). Cela sous-entend de devoir réinterpréter le monument en le rendant apte à accueillir de nouveaux usages et de nouvelles fonctions. Tout l'enjeu dans ces reconversions est de distinguer les établissements nés d'une simple lubie ou fantasme d'un "maire bâtisseur" ou d'un réel sauvetage d'un patrimoine en péril. C'est ce que nous tenterons d'analyser dans une prochaine partie qui sera dédiée au processus

de reconversion, de transformation de chaque hôtel.

Afin de favoriser l'hypothèse où ces reconversions sont de vrais sauvetages et donc une aubaine pour les communes, nous allons nous intéresser à une étude menée par le Ministère de la Culture en 2018, elle s'intitule "Etude de faisabilité relative au développement d'équipements touristiques marchands au sein des sites patrimoniaux en France, valorisation touristique des monuments historiques". Nous savons d'ores et déjà que ces reconversions de monuments historiques suscitent des divergences d'opinions. Dans notre société les monuments historiques ont tendance à être sacralisés et à être considérés comme des bijoux précieux auxquels il ne faut pas toucher hormis lors de travaux de conservation et rénovation. Pour paraphraser Françoise Choay, le monument historique n'est pas initialement voulu et créé comme tel. En effet, dans notre société, nous oublions bien trop vite que ces bâtiments avaient avant une réelle fonction et un réel usage et n'étaient pas simplement des constructions à admirer et à contempler comme nous le faisons aujourd'hui. Ainsi, pour revenir à cette étude à laquelle nous allons nous intéresser en détails, elle met justement en avant les monuments historiques et ne les vulgarise pas comme de simples immeubles et c'est en ça que l'étude est pertinente car elle prend en compte chaque épaisseur historique propre au monument.

Le premier constat qui est fait dans cette étude est la problématique financière liée à l'entretien des sites patrimoniaux. Ce constat pousse donc à trouver des solutions pour pallier de fait à cette mise en péril. Dès lors, les reconversions touristiques sont encouragées. Les domaines du tourisme et du patrimoine partagent des enjeux communs, l'attractivité et la compétitivité. Ainsi en les combinant, ils ne font qu'accroître le potentiel de la consommation touristique. Pour cela différents produits touristiques sont développés au sein des monuments historiques. La localisation du monument est déterminante pour son développement. Deux cas sont supposés, soit le monument est déjà situé dans une destination touristique disposant d'une importante offre patrimoniale et attrayante, il s'agit donc d'un environnement très favorable. Cela permet aussi d'offrir une nouvelle gamme de tourisme en se démarquant et en se posant en concurrent. Ou bien, dans l'autre cas, le monument est situé dans une destination déjà propice au tourisme et le projet permettra de faire augmenter le potentiel touristique avec une nouvelle clientèle. Selon les localisations et les possibilités de reconversion du monument sont implantés de l'hébergement (soit locatif ou hôtelier), de la restauration, de la location d'espace événementiel, de travail ou de commerce, mais aussi et la plus courante l'offre culturelle, c'est-

à-dire des visites ou des expositions. Tous ces produits ont pour but de mettre en valeur le monument pour qu'ils deviennent par la suite des outils de développement local. Dans l'inconscient collectif, l'offre culturelle est celle qui nous paraît la plus respectueuse du monument, on considère qu'il n'y a pas de dégradation et que cela ne heurte pas l'épaisseur historique de ce dernier puisque tout est mis en place pour faire découvrir le passé aux visiteurs. Nous reviendrons plus tard sur cette notion de respect dans les reconversions de monuments.

Si l'offre hôtelière semble être la plus rentable dans la reconversion de monuments historiques, il faut prendre en compte le fait d'apporter et de mettre en place l'ensemble des normes relatives à la sécurité et aux confort des clients. Cependant, les monuments étant assez vastes, ils sont facilement adaptables. Dans une autre partie nous aborderons les défis techniques auxquels ont pu être confrontés les architectes lors de ces reconversions. Ce sont les activités marchandes au sein de monuments historiques qui sont le plus à même de financer des sites prestigieux. De plus, l'implantation de ces programmes au sein de monuments historiques permet de générer un nouveau développement pour la ville. Le projet peut devenir un nouveau moteur économique en créant de nombreux emplois. L'investissement dans l'hôtellerie haut de gamme nécessite des fonds très importants ainsi

que des compétences et de l'expérience dans le domaine de la gestion et de la restauration. Pour cela nous distinguons trois groupes d'acteurs. Premièrement, les groupes de gestion, en d'autres termes les chaînes hôtelières, puis les réseaux volontaires et les réseaux de distribution.

Les groupes de gestion intégrée ont la spécificité d'avoir une charte produit hôtelier standardisée qui doit être respectée pour que le monument historique soit éligible. C'est le cas de l'hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu de Marseille du groupe IHG et de l'Hôtel Radisson Blu à Nantes du groupe Radisson Hotels, que nous étudierons en détail. Nous verrons comment les chartes imposées par ces chaînes hôtelières se répercutent architecturalement parlant dans le processus de reconversion. Ces groupes s'intéressent à des biens emblématiques qui sont porteurs de publicité, des biens stratégiques et de grande ampleur. Les réseaux volontaires ont quant à eux une stratégie différente, ils regroupent différents propriétaires exploitants sous une même enseigne pour en faire des marques, comme le groupe "Relais et Châteaux" par exemple. Ainsi, cette marque véhicule une qualité auprès de la clientèle friande de vivre une expérience unique construite sur l'authenticité du produit. Puis les réseaux de distribution d'hébergement généralistes sont des plateformes telles que Booking ou Airbnb qui regroupent des offres très variées de location et

tendent à proposer des offres davantage liées à l'histoire et au patrimoine.

Il est indéniable que "l'art de vivre à la française" suscite un intérêt dans lequel le patrimoine a toute sa place. Cela ajoute de l'authenticité au séjour et donne ainsi une bonne impression au client qui a l'impression de vivre une expérience unique et hors du temps. Cependant, pour que le projet de monument hôtel porte ses fruits, de nombreuses études sont réalisées en amont pour s'assurer de la viabilité du projet. Les modèles d'hébergement professionnels sont ainsi favorisés au détriment de modèles non-professionnels. Le modèle professionnel assure de par les opérateurs hôteliers déjà une puissance commerciale contrairement au non-professionnel pour qui cela peut s'apparenter à une forme d'activité accessoire. Les clientèles visées ne sont donc pas les mêmes car chaque hébergement a ses caractéristiques. En revanche, chaque modèle d'hébergement doit s'assurer de sa faisabilité à concevoir un projet touristique.

Pour cela sont répertoriés onze critères :

- la localisation
- le capital immobilier du bien, soit sa capacité à pouvoir s'adapter à l'usage commercial
- l'environnement et l'accessibilité
- l'originalité du concept
- l'attrait culturel et historique
- le budget de la réhabilitation pour un usage ERP (Etablissement Recevant du Public)

- le budget lié à la mise en valeur du monument historique
- la qualité du porteur de projet, en d'autres termes, la capacité financière de l'investisseur
- les caractéristiques statutaires du bien (public ou privé)
- les réglementations relatives aux monuments historiques
- ERP et urbanisme et pour finir la contribution du site à la stratégie du territoire et la capacité du soutien local.

Tous ces critères sont décisifs à l'élaboration du business plan. Ils sont ainsi un indicateur concret qui nous permet de réaliser l'ampleur de la décision que représente un changement de destination au sein de tels monuments. Si parfois l'implantation de programmes touristiques marchands suscitent des débats liés à l'histoire et au respect du monument, il n'en demeure pas moins que cela ne relève pas d'une seule personne et que ces décisions sont élaborées. De plus, cela participe au rayonnement de la commune sur le territoire français, lui offrant ainsi des possibilités d'attractivité importante. Afin de synthétiser brièvement ce qui vient d'être écrit nous pouvons dire qu'il y a cinq grandes étapes à franchir pour structurer le projet de reconversion du monument historique en équipement touristique marchand. La première étape est de faire un état des lieux et évaluer le potentiel de reconversion touristique (localisation,

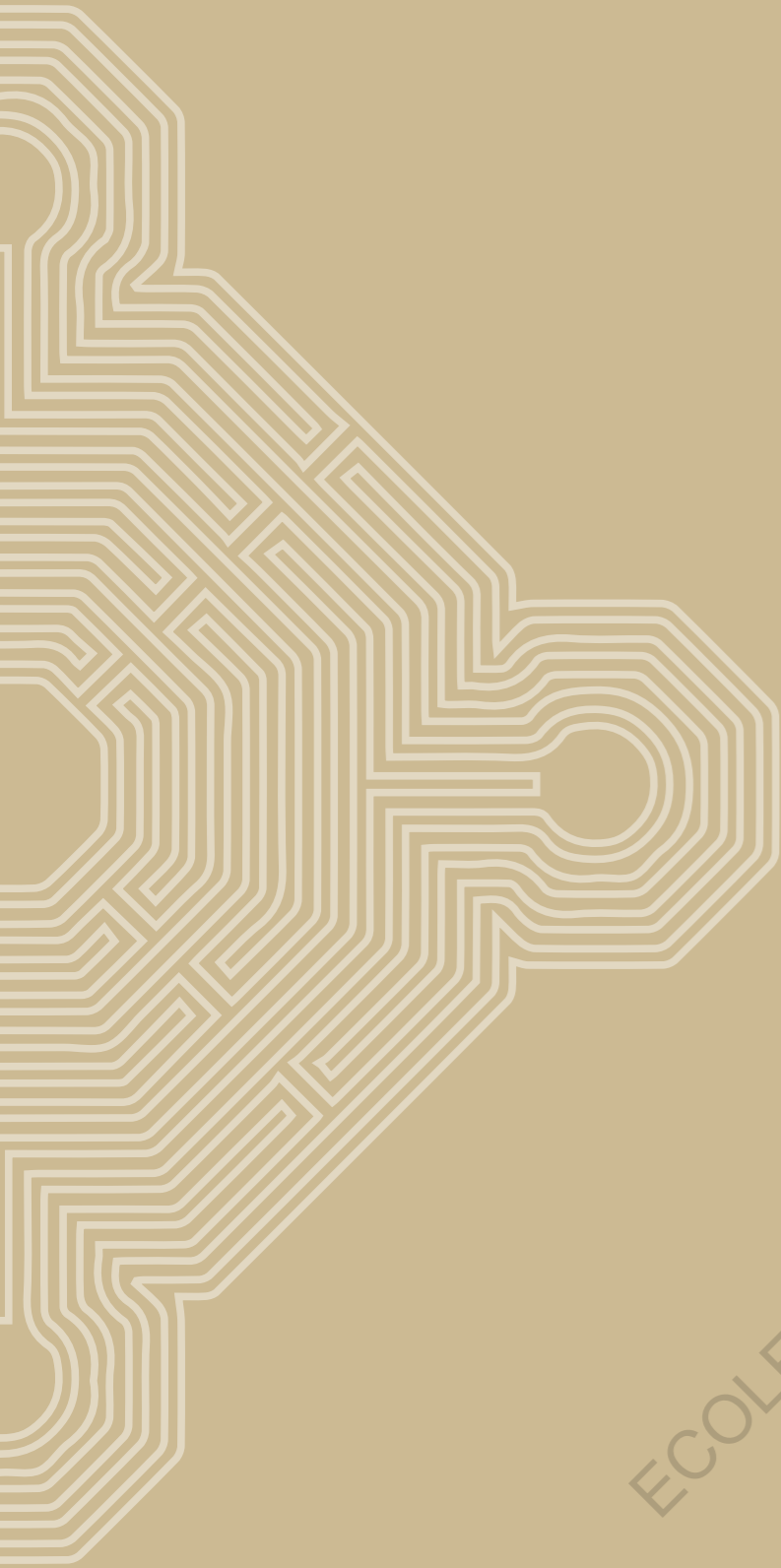


capacité d'adaptation). Par la suite, il faut définir les paramètres marketing de la reconversion commerciale (le choix du produit touristique, hôtellerie, espace culturel...). Viennent ensuite les problématiques liées à la technique, il est important de définir les enjeux de la reconversion dès le début du projet. Puis vient la modélisation économique c'est-à-dire, le business plan. Pour finir, un bilan économique et des modalités de mise en œuvre financière et juridique doivent être élaborées.

Cette étude nous permet de mieux appréhender la manière dont les reconversions des monuments historiques sont effectuées. Cette compréhension est indispensable pour pouvoir après saisir les choix effectués dans chaque hôtel choisis en étude de cas.

Pour l'écriture de ce chapitre nous nous sommes principalement basés sur trois sources :

- le site du Ministère de la Culture
- L'Allégorie du Patrimoine, Françoise Choay
- une étude de faisabilité relative au développement d'équipements touristiques marchands au sein des sites patrimoniaux, élaborée par la Direction Générale des Patrimoines et le Ministère de la Culture



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 02

## L'hôtellerie de luxe

s'empare des monuments historiques français

A.

## Les codes de l'hôtellerie de luxe

Le luxe est défini comme le caractère de ce qui est coûteux, raffiné, somptueux. Il s'agit d'une notion subjective où chacun peut avoir son opinion sur ce qu'est un élément, un caractère coûteux, raffiné et somptueux. Cela relève davantage de l'émotion et du sensible que d'une science exacte ou des critères précis nous permettraient de dire si oui ou non un objet ou un lieu relèvent du luxe. Dans l'imaginaire collectif un hôtel de luxe est un lieu de rêve du fait de ces espaces hors du commun mais aussi de par les clients qui le fréquentent. Ce type d'hébergement s'est toujours plus ou moins inscrit dans un marché très concurrentiel devant répondre aux désirs d'une clientèle de plus en plus exigeante. Cependant, dans le domaine de l'hôtellerie plusieurs critères ont été émis afin de pouvoir évaluer et classer les hôtels en cinq catégories. Ce classement est exprimé en nombre d'étoiles allant d'une étoile à cinq étoiles. Dans notre cas, nous nous intéresserons uniquement aux hôtels détenteurs de quatre ou cinq étoiles. Ils sont donc classés dans la catégorie haut de gamme et très haut de gamme de l'hôtellerie. Pour se voir attribuer ces étoiles, les hôtels sont évalués sur trois grands critères : la qualité de confort

des équipements, la qualité des services proposés et les bonnes pratiques en matière de respect de l'environnement et de l'accueil des clientèles en situation de handicap. Concrètement ces critères se traduisent par l'évaluation générale du nombre de chambres, de la surface des chambres, les équipements disponibles, le service de restauration etc. Ces classements sont effectués par Atout France. Il s'agit d'un opérateur de l'Etat qui est chargé de renforcer le rayonnement de la France sur la scène internationale et ainsi d'accompagner le développement de l'offre touristique française. Ces trois critères régissent l'hôtellerie et permettent de réévaluer tous les cinq ans les hôtels. D'autre part, ce système de classement par étoiles permet aux clients de visualiser facilement le type d'hôtel susceptible de leur convenir en prenant en compte le standing et le budget.

Les trois critères que nous avons énoncés ne sont pas les seuls à être déterminant dans ce que l'on appelle l'hôtellerie de luxe, elle comprend les hôtels quatre et cinq étoiles. Comme nous l'avons défini précédemment, le luxe c'est ce qui relève du somptueux et du raffiné et cela en contrepartie d'un prix conséquent. Le luxe c'est aussi la

recherche de l'excellence et cela passe par le biais de l'émotion car dans le domaine de l'hôtellerie de luxe c'est l'expérience unique qui est recherchée. Les clients de cette gamme hôtelière sont désireux d'avoir le sentiment de vivre un moment d'exception, un moment rare qui n'est pas donné à tout le monde de vivre. Ce qui différencie un hôtel de milieu de gamme d'un hôtel haut de gamme c'est la richesse et la diversité des services proposés. Quand l'un offre une nuit accompagné d'un petit déjeuner, l'autre met son client au centre de l'attention en lui proposant en plus de l'offre traditionnelle une multitude d'activités à faire et des services toujours plus personnalisés.

Si l'hôtellerie de luxe a autant de succès et représente tant bien un art de vivre soigné et rare, c'est qu'elle parvient à se démarquer avec des établissements évocateurs de traditions, d'authenticité et d'histoire. Autant de détails qui comptent pour une clientèle qui cherche toujours à séjourner dans des biens d'exceptions afin de vivre une expérience unique. Chaque détail est alors étudié et pris en compte. Si la

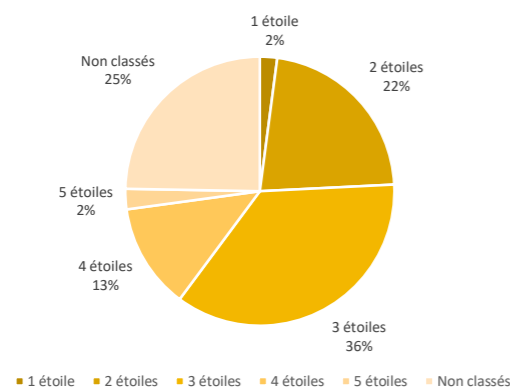
localisation de l'établissement reste le critère majeur, d'autres critères entrent en jeu comme la vue depuis la chambre, la décoration du lieu et l'utilisation de beaux matériaux. Les textures et les matières nobles sont privilégiées dans la conception de ces établissements, il s'agit de créer un équilibre savant entre préciosité et confort. La qualité du restaurant est aussi un des grands critères déterminant. En effet, dans chaque grand hôtel nous trouvons aussi aisément un restaurant gastronomique voir même des restaurants étoilés. Tous ces critères sont de nos jours mis en avant grâce à de nombreuses plateformes marketing, que ce soit les sites internet des hôtels ou encore les réseaux sociaux. Cela s'appelle le storytelling, c'est le fait de raconter une histoire à des fins de communication. Ainsi les hôtels de luxe jouent sur le storytelling de leur établissement, en mettant en avant tous leurs points forts, leurs services mais aussi leur histoire quand il s'agit d'un monument historique. Ils se démarquent ainsi de leurs concurrents fort présents dans ce secteur.

## B. Le pouvoir de faire renaître

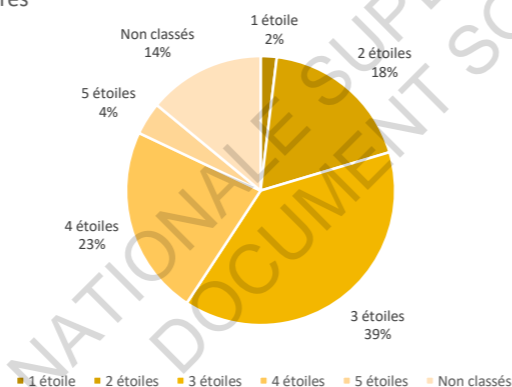
L'hôtellerie de luxe représente une grande part du marché hôtelier français. Selon l'Insee, au 1er janvier 2022, 15% des hôtels en France sont des hôtels haut de gamme, de quatre et cinq étoiles. Au fil des années, l'hôtellerie de luxe n'a cessé d'évoluer et de proposer toujours de plus en plus de services pour des clients de plus en plus exigeants. Selon une étude menée par le cabinet d'audit KPMG en 2017, c'est la notion même de l'hôtellerie de luxe qui a évolué depuis quarante ans. Cela est dû à de nouvelles façons de consommer et donc de nouveaux consommateurs sur le marché. Avec une

volonté de consommer de manière plus authentique. La notion d'authenticité nous renvoie directement à la notion de vérité. La clientèle d'établissements de luxe veut se détacher de cette image du luxe ostentatoire, blingbling pour davantage se tourner vers un luxe plus discret et confidentiel. Comme nous l'avons évoqué précédemment, le luxe n'est plus uniquement matériel mais il se traduit par un service personnalisé et des expériences uniques. C'est la recherche de la personnalisation du séjour, pour que le client se sente à l'aise et presque comme chez lui.

% Hôtels



% Chambres



Source : Insee

Du fait de ce changement de consommation du luxe, l'hôtellerie s'est adaptée et s'est diversifiée afin de proposer des offres pouvant convenir à différents profils de clients. Désormais l'hôtel n'est plus uniquement constitué de chambres, il propose un Room-mix. Ce type d'hébergement alternatif est en pleine croissance. C'est-à-dire, que l'hôtel se compose de chambres standards mais aussi de suites et d'appartements. Une chambre d'hôtel se définit comme étant une chambre à coucher ne comportant que des objets relatifs à cette dernière, soit un lit, une table, un meuble de rangement et quelques accessoires. La différence avec une suite d'hôtel c'est qu'elle s'apparente davantage à un appartement situé à l'intérieur de l'hôtel. Elle comporte une série de pièces en plus de la chambre, comme une salle de bains plus grande voir luxueuse, un séjour et une cuisine. Et certains hôtels sont nommés appart-hôtel, c'est-à-dire qu'ils proposent à la location touristique des appartements à la location tout en y intégrant un service hôtelier classique. Cela nous amène, à constater l'émergence de différents styles d'hébergements. Pour cela nous distinguons trois grandes catégories, l'hôtel Lifestyle, le Boutique-hôtel et l'hôtel de chaînes hôtelières internationales. Tout d'abord, l'hôtel Lifestyle, est le plus répandu de nos jours, il se veut être le prolongement du style de vie du client mais à l'hôtel. D'autre part, son service s'appuie sur une grande présence technologique mais aussi sur la convivialité notamment avec de grands espaces dédiés à la clientèle. Pour les hôtels dit Boutique-hôtel, il s'agit d'un nouveau terme pour dire hôtel de

charme. Ce sont des établissements qui ont à cœur de se distinguer des grandes chaînes hôtelières standardisées, en proposant une atmosphère plus intime. En ce qui concerne les hôtels de chaînes hôtelières, ce sont des établissements qui s'adressent à une clientèle internationale. L'idée dans ce concept est de retrouver une même ambiance dans chaque hôtel peu importe sa localisation dans le monde. Nous associons souvent ce genre d'hôtel au business car tout est standardisé et élaboré pour de courts séjours de standing. Cependant, les grandes chaînes hôtelières souhaitent désormais se distinguer afin d'attirer une nouvelle clientèle. Elles sont alors en quête de bâtiments à forte valeur patrimoniale ou historique afin de proposer à leur clientèle un tout nouveau moyen de séjourner. Ces chaînes hôtelières montent alors des sous catégories de leur marque pour ainsi proposer différents styles d'hébergement.

L'étude de faisabilité relative au développement d'équipement touristique marchands au sein des sites patrimoniaux en France, nous renseigne sur la raison qui motive les grands groupes hôteliers à choisir des monuments historiques comme nouveaux établissements d'hébergement. Le monument historique aussi riche soit-il de son histoire et de son passé, se présente comme un support d'image haut de gamme. Le seul fait pour une clientèle de pouvoir imaginer séjourner dans un lieu aussi rempli d'histoire et aussi rare est très attrayant. Les grands groupes veulent susciter de l'émerveillement auprès de leurs clients et d'une potentielle nouvelle clientèle

désireuse de découvrir une expérience unique au sein d'un monument historique. Ces grands groupes souhaitent en partie rompre avec cette image trop standardisée de leurs hôtels. Ainsi, occuper des monuments historiques par des hôtels haut de gamme est une alternative à des offres commerciales classiques et les grands groupes hôteliers se saisissent avec grandeur de ces opportunités. C'est le cas du groupe Intercontinental Hotels Group (IHG) qui a su s'emparer de l'Hôtel-Dieu de Marseille, abandonné depuis près de 20 ans en le faisant renaître en hôtel haut de gamme cinq étoiles. A l'origine, le groupe Intercontinental est américain, il voit le jour en 1946 mais en 1998 il devient Intercontinental Hotels Group et tend à devenir un groupe international. En effet, en 2021 le groupe comptabilise 5991 hôtels dans environ 100 pays à travers le monde, dont 204 hôtels font partie de l'enseigne Intercontinental Hotels & Resorts. Comme nous l'évoquions précédemment, les chaînes hôtelières internationales veulent se détacher d'une image standardisée et veulent se diversifier pour toucher une clientèle plus large. Ainsi, le groupe IHG compte pas moins de 17 enseignes d'hôtels qui correspondent à différentes gammes. Allant du premier prix avec son enseigne Holiday Inn au plus luxueux et coûteux avec Intercontinental Hotels & Resorts et Six Senses. Afin d'orienter le client, nous observons que sur leur site internet ils ont classé leurs différentes enseignes en quatre catégories. Luxe et art de vivre est la première catégorie, elle regroupe les enseignes les plus hautes gammes dont Intercontinental Hotels &

Resorts, soit l'Hôtel-Dieu de Marseille. Ils définissent cette collection comme étant dotée d'un "service inoubliable" et d'une "esthétique raffinée". La seconde catégorie est intitulée Premium, elle s'assimile davantage aux hôtels Lifestyle. Ensuite, nous avons la catégorie des Essentiels, des hôtels plus simples en termes d'esthétique, davantage liés à une question pratique qu'esthétique. Et pour finir, ils nous présentent la gamme Suites, un équivalent des appart-hôtels où l'on peut retrouver "tout le confort d'un vrai chez-soi". Le fait de catégoriser ainsi les différentes enseignes permet au groupe de montrer à quel point il est diversifié et joue sur une multitude d'offres dans le domaine du tourisme. Le groupe Radisson Hotels est composé de la même manière. A l'origine le groupe hôtelier est américain, il est fondé en 1909, tout comme le groupe IHG il va devenir un groupe international. Il compte pas moins de 655 hôtels à travers le monde, répartis dans 83 pays. Tout comme IHG, Radisson Hotels est un groupe qui s'est démarqué en proposant 9 enseignes. La différence avec IHG est que le groupe Radisson Hotels, diversifie son offre en proposant différents thèmes de séjour, d'un côté le Lifestyle avec l'enseigne Radisson Blu comme notre hôtel à Nantes, de l'autre un côté plus artistique et urbain avec l'enseigne RED Radisson mais aussi une enseigne intitulée Park Plaza dédiée davantage aux voyageurs d'affaires.

La multitude d'offres que proposent ces grands groupes nous montre leur puissance à investir dans n'importe quel domaine mais toujours avec la volonté d'exceller et d'accroître

sa clientèle venue de tous horizons. Ce sont des opérateurs privés qui ont la compétence et les moyens financiers de venir en aide aux communes et aux collectivités territoriales qui souhaitent développer des projets hôteliers de

grande envergure. Cela entraîne des partenariats public-privés et permet de pallier la mise en péril de monuments historiques.

## C. Un travail collaboratif

Entreprendre une reconversion d'un monument historique en un équipement touristique qui plus est un hôtel haut de gamme nécessite de nombreuses réflexions en amont de la conception. Énormément de normes sont requises pour les établissements recevant du public (ERP) et cela n'est pas forcément compatible avec l'architecture, la structure du monument. Pour cela, les ERP sont divisés en cinq catégories en fonction de leur capacité d'accueil. Les principales normes à appliquer et à mettre en vigueur sont celles relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées et à la sécurité. En effet, il s'agit de permettre à toute personne en situation de handicap de pouvoir accéder facilement à l'hôtel. Cela se traduit notamment grâce à des stationnements réservés, des rampes d'accès, un aménagement des chambres intégrant les dimensions d'un fauteuil roulant et donc ses espaces de rotation, mais aussi des ascenseurs. En ce qui concerne les normes relatives à la sécurité, il s'agit de lutter contre le risque d'incendie en mettant en place des matériaux résistants

au feu, des systèmes d'alarmes et des extincteurs. De plus, le nombre de sorties de secours doit être calculé en fonction de la capacité d'accueil de l'hôtel, d'où la division en plusieurs catégories des ERP. Toutes ces normes nécessitent des éléments techniques complexes à mettre en œuvre sans porter atteinte à l'architecture du monument qui est protégée. Mais parfois il est possible d'obtenir une dérogation afin d'éviter que la norme dénature le monument. La dérogation doit être adressée à l'autorité compétente, elle est délivrée dans une certaine mesure. Elle est accordée uniquement sous réserve que la sécurité publique soit bien assurée. Afin d'illustrer notre propos, nous pouvons citer un exemple avec l'Hôtel-Dieu de Marseille qui a nécessité une dérogation pour restaurer l'escalier d'honneur. En effet, il s'agit d'un escalier qui est inscrit au titre des monuments historiques. Les marches étaient très creusées, marque de l'usure du temps. Ces marches ont été totalement remplacées par une nouvelle pierre équivalente et tout en conservant le garde corps d'origine. Cependant, ce



dernier ne correspond pas aux normes en vigueur en termes de hauteur de lisse. Alors dans le but de ne pas porter atteinte à ce monument et de ne pas le dénaturer une dérogation a été demandé pour ne pas surélever le garde corps existant mais simplement le conserver en l'état.

Toutes modifications et travaux sur un monument historique entraînent des dispositions particulières. Il est primordial que l'attention soit portée sur la fragilité de ce patrimoine, c'est la raison pour laquelle sont mises en place des équipes compétentes et expérimentées pour réaliser les travaux de reconversion. Du fait de son intérêt historique et artistique aux yeux de la société, le monument historique est toujours sous "surveillance" de l'Etat bien qu'il puisse appartenir à un propriétaire privé ou une collectivité. Nous allons aborder de façon chronologique les différentes étapes à suivre lors d'une reconversion d'un monument historique classé ou inscrit (La chronologie des faits énoncés est basée sur un Guide Pratique élaboré par le Ministère de la Culture et de la Communication intitulé, "Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques" datant d'octobre 2012). Avant de mener toute intervention, le propriétaire ou le maître d'ouvrage doit exprimer sa volonté de faire des travaux sur un monument historique et pour cela il doit saisir les services de l'Etat, c'est-à-dire, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Une phase de concertation est par la suite ouverte, regroupant le maître d'ouvrage ainsi

que les services de l'Etat, dans le but de conduire sur la délivrance ou non d'une autorisation de travaux. Ici, le rôle de la DRAC est d'assurer un rôle de conseil et d'orientation auprès du maître d'ouvrage. Elle doit mettre à disposition toutes les informations et connaissances dont elle dispose. Soit les contraintes, les servitudes patrimoniales architecturales et techniques que le projet devra impérativement prendre en compte et respecter. La **phase de concertation** constitue la première étape à toute opération de travaux sur un monument historique. S'en suivent six autres étapes. Une fois l'autorisation de travaux délivrée, une **programmation de l'opération** doit être élaborée. Elle se compose de trois parties. En premier lieu, un programme. Il doit exprimer les objectifs, les besoins, les exigences et les contraintes qui sont capables d'influer sur l'opération future. Deuxièmement, une étude d'évaluation est réalisée. Elle a pour but de présenter la priorité des travaux nécessaires. Pour cela une étude est faite afin d'obtenir une connaissance globale de l'édifice sur les caractéristiques administratives, historiques, archéologiques, techniques et architecturales. Pour finir, la troisième partie est la réalisation d'un diagnostic précis fondé sur l'observation, l'investigation et l'analyse historique du bâti. Il va permettre d'envisager différentes hypothèses de rénovations, de restaurations et à la fois de préciser le programme de l'opération. Dès lors que le programme de l'opération est défini, l'étape suivante est le **choix du maître d'œuvre**. Sa mission va

porter sur l'élaboration complète du projet et sur l'accompagnement de sa réalisation. Cela nécessite donc de choisir une personne compétente mais aussi avec des références similaires au projet qui est envisagé. La compétence et l'expérience sont essentielles dans ce type de projet car le but est d'assurer la bonne préservation et mise en valeur d'un monument historique, témoin et trace de notre passé. Pour cela il est nécessaire d'avoir recours à un Architecte en Chef des Monuments Historiques (ACMH). C'est un architecte spécialisé dans le domaine du patrimoine, diplômé de l'Ecole de Chaillot. Cependant, il existe une alternative en cas d'urgence ou bien sur demande du propriétaire et après décision du préfet de région, de faire appel à un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans les deux cas, l'architecte doit justifier d'une expérience de dix ans dans le domaine de la restauration de bâtiments anciens. Suite au choix de l'architecte, un **contrat de maîtrise d'œuvre** est fait. Il fixe la rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur trois critères : l'étendue de la mission soit l'ampleur des moyens à mettre en œuvre, le degré de complexité de la mission (technicité) et le coût prévisionnel des travaux. Par la suite, il faut déposer la **demande d'autorisation de travaux** en fournissant l'ensemble des documents nécessaires à son instruction. Ce dossier de demande est adressé au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP). Cependant, cette demande doit aussi être adressée en parallèle au maire ou au préfet, ils

expriment leur avis auprès de la DRAC. Une fois la demande acceptée, elle peut tout de même être assortie de réserves et de prescriptions. Cette autorisation légale de demande de travaux doit être affichée publiquement sur le site de projet et notifier l'accès au chantier pour le service de la DRAC. Durant le chantier ils s'assureront d'exercer un contrôle scientifique et technique de l'avancement des travaux. L'étape qui suit est la plus délicate et la plus importante, elle consiste à **sélectionner les entreprises** qui seront chargées des travaux. Le choix est opéré par le maître d'ouvrage et l'architecte. Le critère le plus important lors de cette sélection, c'est la compétence et l'expérience. Il est nécessaire que les entreprises soient en mesure de réaliser les travaux demandés sans risques que par un manque de technicité elles endommagent le monument et donc son épaisseur historique. C'est pourquoi dans leur dossier de consultation elles doivent présenter des références avec un niveau de complexité équivalent afin de justifier de leur capacité. Ces entreprises seront répartis par lots afin de pouvoir optimiser la gestion et faciliter l'organisation du chantier. La dernière étape est celle de **la conduite du chantier** et la conformité des travaux. Le suivi de chantier est effectué par le biais de réunions périodiques regroupant le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises. Ensemble, ils font le point sur l'avancement mais aussi sur les défis techniques que procurent ces reconversions. C'est uniquement lors de la réception des travaux par le maître d'ouvrage que ce dernier décide

d'accepter ou non l'ensemble des travaux réalisés avec ou sans réserves.

L'établissement de ce processus de pré-conception est essentiel et fondateur pour mener à bien des travaux d'une telle ampleur sur un monument. Cela engage à travers le regard de différents acteurs de la construction et de la conservation, des dialogues qui nourrissent pas à pas la reconversion. Entre débats et défis, l'architecture contemporaine s'immisce au sein d'un marqueur du passé, à travers les épaisseurs historiques pour offrir une nouvelle vie.

Pour l'écriture de ce chapitre nous nous sommes principalement basés sur trois sources :

- une étude du cabinet d'audit KPMG intitulée "Hôtellerie ultra-luxe : entre renouvellement des codes et tradition", datant de 2017
- un Guide Pratique élaboré par le Ministère de la Culture et de la Communication intitulé, Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques, datant d'octobre 2012.
- un article intitulé, Les interactions entre l'hôtellerie française et le patrimoine : une relation à l'épreuve de l'"économie de l'enrichissement", rédigé par Coëffé Vincent et Greffe Gwenaëlle en 2020





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# 03

## L'histoire de nos hôtels

le début d'une nouvelle vie

## A.

### Présentation générale

Dans ce chapitre dédié aux études de cas, nous évoquerons l'histoire de chaque monument historique reconverti en hôtel haut de gamme. Pour cela, nous procéderons hôtel par hôtel en commençant par l'hôtel Radisson Blu à Nantes, l'hôtel Abbaye Royale de Fontevraud, puis le Royal Hainaut Spa & Resort hôtel à Valenciennes et pour finir l'Hôtel-Dieu Intercontinental de Marseille, le plus prestigieux. Il semblait intéressant d'aborder ces exemples de reconversion après avoir compris l'essence même d'un monument historique et tout l'intérêt et la minutie que suscite le moindre travaux à son égard. Pour enfin arriver à comprendre les processus de conception mis en œuvre par les architectes qui travaillent désormais in vivo et non plus ex nihilo.

Pour chaque hôtel, nous procéderons de la même manière. Dans un premier temps, nous relaterons l'histoire du monument. Il est important et intéressant de voir quand il a été construit et surtout quels usages et fonctions il abritait avant de se voir transformé en hôtel. En parallèle, il est possible de se référer aux fiches hôtels réalisés en début de mémoire pour visualiser la frise chronologique de chaque cas d'étude. Puis, s'en suivra une explication complète du programme hôtelier établi pour la

reconversion. Pour finir, nous aborderons les choix architecturaux entrepris par les architectes et designers ainsi nous nous intéresserons à quelques espaces emblématiques de l'hôtel ayant suscité une réflexion toute particulière du point de vue du respect de l'authenticité.

Ce dernier chapitre est aussi fait pour mettre en lumière la façon dont une architecture contemporaine dite de luxe peut redonner vie et sublimer un monument historique. Parallèlement, selon les hôtels nous nous intéresserons au concept d'authenticité et à celui de la mise en scène. En effet, ces reconversions de monuments suscitent à la fois un réel engouement pour le travail accompli et la vision de l'architecte ayant su conserver l'identité du bâtiment, mais elles génèrent aussi nombre de débats. Pour certains, il s'agit d'une mise en scène de l'histoire, voire même d'une artificialisation du patrimoine. Ainsi, nous tenterons d'établir une analyse des choix architecturaux faits et des partis pris assumés par les architectes et designers afin de comprendre s'il s'agit d'une réelle mise en valeur de l'espace bâti historique ou bien une mise en scène essayant de réinventer un passé irréel. C'est notamment sur la lecture des ouvrages cités dans la bibliographie que nos arguments d'analyses s'appuieront.

## B.

### Livret hôtels

Hôtel Radisson Blu****, Nantes .....	p. 52
Hôtel Abbaye Royale de Fontevraud****, Fontevraud .....	p. 60
Hôtel Royal Hainaut Spa & Resort****, Valenciennes .....	p. 66
Hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu****, Marseille .....	p. 74

## HÔTEL RADISSON BLU \*\*\*\*



“ C’est un jeu d’équilibre entre la tradition et le patrimoine et dans la modernité qui est portée par la nouvelle fonction ”

Jean-Philippe Nuel  
architecte d’intérieur

Anciennement un palais de justice, l’hôtel Radisson Blu est désormais devenu un lieu emblématique de la ville de Nantes. Entre soirées prestigieuses, restaurant haut de gamme et clientèle d’affaires, l’ancien palais de justice renaît et ne manque pas de visiteurs. Situé en plein centre ville, le palais de justice est très bien intégré au tissu urbain. Initialement conçu en 1851, sous la II<sup>ème</sup> République, à la demande du Conseil Général de Loire-inférieure. Cet édifice comprend à la fois le palais de justice mais aussi une maison d’arrêt ainsi qu’une gendarmerie. Il est l’œuvre de deux architectes, Seheult et Chenantais. Un palais de justice qui se veut dans un style néo-classique et quelque peu éclectique car il revisite le langage architectural de l’Antiquité.

Cependant, en termes de construction volumétrique et de dispositifs architecturaux, le palais de justice est un bâtiment très intéressant et qui soulèvera des questions lors de sa reconversion. Du fait de sa fonction à rendre la justice, nous notons certaines particularités. Premièrement, en façade nous constatons un grand emmarchement (figures n°1 et n°2). Si cela n’est pas sans évoquer l’architecture des palais et temples antiques, cela a aussi une raison plus spirituelle qui se traduit par le fait que la justice doit se rendre au-dessus de toutes les vicissitudes de la ville. Dans l’ensemble des dispositifs architecturaux que nous allons énoncer, le but est à chaque fois de faire comprendre à l’accusé, aux citoyens et à l’ensemble du personnel travaillant dans le palais de justice, que ce n’est pas un lieu anodin.

Mais un lieu où doit s’assurer l’exercice digne de la justice. Sur les plans nous remarquons une grande régularité dans la conception et l’organisation des espaces. Une fois après avoir franchi l’ensemble de ces marches, nous arrivons dans la salle des pas perdus. Cette salle est un grand vestibule qui dessert l’ensemble des pièces et salles attenantes. Il s’agit d’un vaste espace, mesurant 16 mètres de haut. Toujours dans l’idée de la mise en scène de l’accusé qui attend son verdict, sa sentence, la lumière tombe du ciel sur un grand parterre en damier noir et blanc. Une lumière zénithale éclaire la pièce, la vue sur l’extérieur est proscrite. Ce même dispositif de lumière zénithale est appliqué à l’ensemble des salles d’audience. Il a aussi été repris dans le nouveau palais de justice, conçu par les Ateliers Jean Nouvel sur l’île de Nantes.





Figure n°1 - Grand emmarchement du Palais de Justice

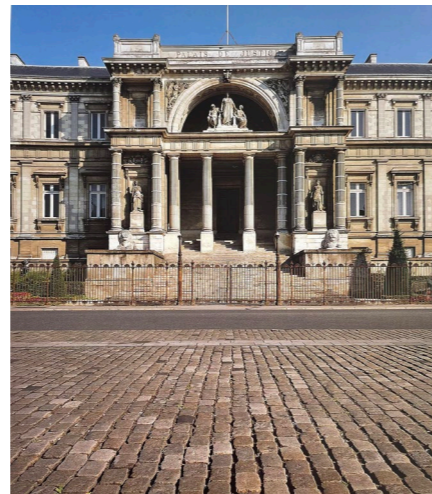


Figure n°2



Figure n°4 - Salle du restaurant



Figure n°3 - Le Bar dans la salle des pas perdus



Figure n°5 - Même espace que la salle de restaurant aménagée pour la réception d'un mariage civil

Le palais de justice Place Aristide Briand est laissé à l'abandon pas moins d'une dizaine d'années. Les dimensions du bâtiment ne convenaient plus à son usage. L'activité cesse en son sein en 2000. Mais le 19 novembre 2006, le Conseil Général de Loire-Atlantique lance un concours pour la reconversion du bâtiment. Le groupement lauréat du concours est annoncé en 2007, il s'agit de l'architecte Jacques Cholet membre de l'agence mandataire DTACC et de l'architecte d'intérieur Jean-Philippe Nuel. L'hôtel Radisson Blu du groupe Radisson Hotels ouvre ses portes en 2012 et la transformation est flagrante. Bien que l'ancien palais de justice de Nantes ne soit ni classé, ni inscrit au titre des monuments historiques, une expertise patrimoniale a tout de même été réalisée. La reconversion s'est faite sous le contrôle et le regard de la DRAC, des ABF mais aussi du ministère de la culture qui a jugé jusqu'où il était possible de transformer le bâtiment. Comme nous l'avons vu précédemment, l'hôtellerie est une voie enviable pour redonner vie aux monuments historiques laissés à l'abandon, car figer le patrimoine n'est pas une solution pérenne. Jean-Philippe Nuel évoque même une "nécessité fonctionnelle à faire évoluer ces lieux". Un hôtel 4 étoiles trône à la place de l'ancien palais de justice. Les architectes disposaient d'une surface de 10000m<sup>2</sup> pour y intégrer l'hôtel. Ont été conçues pas moins de 142 chambres, dont 20 suites. Cette reconversion a coûté près de 30 millions d'euros. Cet investissement n'a pas été vain puisque l'hôtel s'est vu attribuer en 2013, le prix du meilleur complexe hôtelier au salon Hotelforum.

Ce qui confère à la ville de Nantes un atout majeur dans le développement de son activité touristique haut de gamme.

L'hôtel Radisson Blu ne se contente pas de proposer un service d'hébergement mais aussi un service de restauration et d'un bar (figure n°3 et n°4). Il s'agit de l'une des caractéristiques des hôtels haut de gamme dit de luxe, ils ne se limitent pas au simple hébergement. Il accentue le côté confort et service personnalisé au maximum pour que le client ait tout à sa disposition. Au sein de cet établissement il peut aussi se dérouler des séminaires ou des événements, car l'hôtel dispose d'espaces de réception et peut à n'importe quel moment transformer ou ré-agencer les espaces en fonction de la demande du client (figure n°5). De plus, l'hôtel offre un espace de 200 m<sup>2</sup> de spa et fitness, dédié à la détente et au bien être. Afin de comprendre l'ensemble du processus de conception, nous nous sommes intéressés à la façon dont les architectes parlaient de leur projet. Ainsi Jean-Philippe Nuel, architecte et décorateur d'intérieur affirme que pour la reconversion il ne faut pas être dans le pastiche mais assumer la contemporanéité tout en conservant la valeur patrimoniale. Et c'est tout l'objet dont nous parle l'ouvrage Créer dans le créé, il s'agit de créer une nouvelle architecture née de la recherche même de l'intégration, soit "l'architecture intégrative" (François Burkhardt). Une architecture qui relève du domaine de l'architecture d'intérieur et du design. Mais en ce qui concerne l'hôtel 4 étoiles, l'impact de la reconversion ne s'est pas effectué uniquement à l'intérieur mais aussi à l'extérieur. L'ensemble de la



Place Aristide Briand a été repensé afin de mieux lier le nouveau projet hôtelier avec le centre ville. Tout l'espace public a ainsi été requalifié pour mettre en valeur le bâtiment dans sa nouvelle fonction. Le but pour les architectes était de lier l'hôtel et la ville et cela s'est traduit par une large ouverture sur la place en perçant l'emmarchement central de l'ancien palais et ouvrant le fronton pour laisser place à un mur en verre (figure n°6). Ces partis pris architecturaux forts lient la ville au bâtiment, en laissant derrière toutes ces notions de justice et jugement qui doit impérativement se rendre au-dessus des vicissitudes de la ville.

Ce genre de reconversion de bâtiment nécessite une attention toute particulière lors de la phase travaux. Si pour la liaison avec l'espace public et l'entrée de l'hôtel de gros moyens ont dû être employés, il en a été de même à l'intérieur. Ce qui fait le standing d'un hôtel, son côté luxe et haut de gamme c'est son niveau de finition qui frôle la perfection. Il faut que le client s'y sente bien, presque comme chez lui mais avec davantage de service. Pour l'architecture et la décoration, il en est de même. Aucun détail ne doit être laissé aux hasards et le client doit pouvoir disposer de son espace personnel en toute tranquillité. C'est pourquoi un important travail d'acoustique a été mené sur le bâtiment afin de procurer au client une sensation d'intimité maximale. Du fait de ces grandes hauteurs sous plafonds et de ces planchers bois, l'acoustique n'était pas des plus agréables. En effet, il n'est pas souhaitable pour un hôtel de cette catégorie de laisser entendre des grincements et des craquements de

parquet pour les clients dormant dans les étages. Pour y remédier un triple plafond a été mis en œuvre dans l'ensemble des chambres. Il se compose d'un plafond coupe-feu, ce qui correspond aux normes en vigueur à appliquer pour les ERP, un plafond acoustique et en finition, un plafond dit esthétique car il dispose de gorges pour les rideaux, ne laissant pas ainsi apparaître les tringles à rideaux. Ce sont ces petits détails qui font la différence avec un hôtel de classe moyenne.

Dans l'ensemble des discours que tiennent les architectes Jacques Cholet et Jean-Philippe Nuel, il y a une notion qui revient sans cesse. C'est la notion de trahison. Lors d'un entretien télévisé l'architecte d'intérieur Jean-Philippe Nuel dit : "Garder l'essence même du lieu, ne pas le trahir même si on le modernise, ne pas trahir le lieu et rester dans l'essence même de sa conception initiale, c'est sûrement comme ça qu'on fait les meilleurs projets". Alors à travers certains espaces phares de l'hôtel, nous allons voir comment leur greffe architecturale contemporaine s'est traduite. Comment ont-ils conçu dans une démarche de respect des valeurs patrimoniales du bâtiment, pour ne pas le trahir. Pour cela nous parlerons essentiellement de l'ancienne cour d'assise, désormais devenue une salle de restaurant. Avant tout, dans la conception générale de l'hôtel, les anciens bureaux des magistrats ont été utilisés pour devenir des chambres, les anciennes cellules de détenus dans les sous-sols abritent désormais les cabines de spa et pour finir la grande salle d'assise est



Figure n°6 - Murs de verre pour ouvrir le fronton



Figure n°7 - Ancienne cours d'assise en boiserie

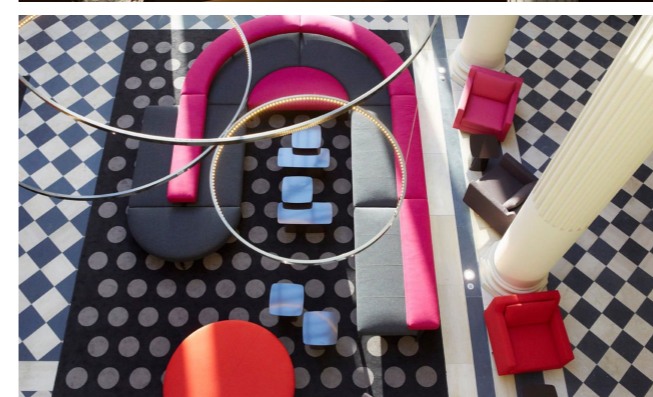


Figure n°8 - Le lobby et sa décoration aux formes géométriques qui rend dynamique l'espace

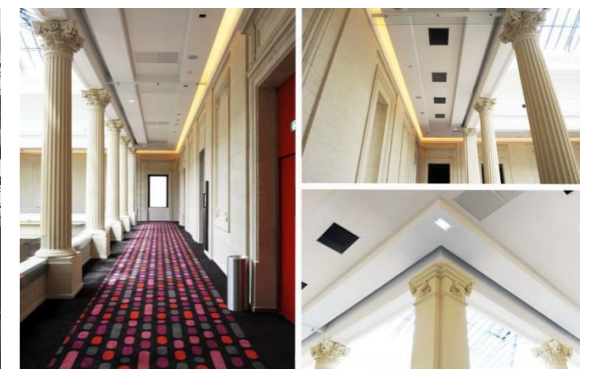


Figure n°9 - Les parties communes reprennent les mêmes codes que le lobby



devenue une salle de restauration. Cette salle est celle qui a sans doute le passé le plus lourd à porter. Autrefois, gardienne des grandes sentences, elle accueille aujourd'hui nombre de touristes et de nantais le temps d'un repas à partager. C'est un lieu très solennel, emblématique de l'architecture judiciaire du XVIIIème siècle. Les boiseries qui la composent étaient très bien conservées cependant ce décor ne semble pas vraiment propice à la convivialité. Les architectes ont décidé de conserver l'ensemble des boiseries. Mais à fin de désacraliser cet espace, ils ont décidé de les peindre en blanc afin d'apporter plus de luminosité et de rompre avec la sévérité du lieu. En revanche, pour le plafond lui aussi recouvert de boiserie une conservation en l'état est faite (figures n°4 et n°7). Le fait qu'il soit cerné de murs blancs, donnera une impression de "tableau en apesanteur dans l'espace" (citation extraite du site internet de l'agence de Jean-Philippe Nuel). Pour le reste de l'espace, la volumétrie, c'est-à-dire l'estrade du juge à été conservée. Habillé en verre, le garde corps de l'estrade marque une séparation entre deux espaces de restauration. Le clin d'œil voulu par l'architecte d'intérieur est qu'à l'ancienne place du juge, trône une cave à vin. Ce grand volume en verre accentue la perspective sur l'estrade et apporte une touche de contemporanéité à l'espace. Pour le mobilier, la décoration, les teintes se veulent être à la fois chaudes avec des nuances de rouge et de violet, dans l'idée de créer une atmosphère feutrée mais cela procure davantage une sensation de solennité. L'ensemble est harmonieux et élégant, mais ne rompt

pas totalement avec l'ancienne fonction du bâtiment, stricte et rigide.

Ces mêmes teintes, rouge, violet et rose se déclinent dans la salle des pas perdus. L'ancienne salle des pas perdus, retrouve du dynamisme notamment avec l'ensemble du mobilier laqué rouge ou en blanc pour le bar et l'accueil (figure n°3). La grande hauteur sous plafond devient un espace où jouent les suspensions géométriques et font oublier ce côté pesant d'une entrée de palais de justice (figure n°8). L'entrée de l'hôtel est raffinée et nous fait davantage penser à un établissement pour une classe affaire plutôt qu'un hôtel lifestyle, qui se veut dans le prolongement de la vie quotidienne du client. Au sol, de grands tapis aux motifs géométriques entre en contradiction avec le damier noir et blanc original. Cette même décoration se retrouve dans les coursives, les espaces communs menant aux chambres. Cela offre un contraste flagrant avec les colonnes cannelées qui trônent tout autour du lobby (figure n°9).

Les chambres de l'hôtel sont un appel au voyage à Nantes. L'ensemble de la décoration des chambres est similaire, minimaliste, design entre noir et blanc. La thématique commune se veut être le clair-obscur, notamment avec un travail de brillance et de reflet sur le mobilier mis en place. Seules de grandes iconographies figurent en tête de lit (figure n°10). Le but est de continuer à tisser le lien avec la ville de Nantes notamment en apportant une touche de la ville dans chaque chambre, faisant découvrir aux voyageurs différents quartiers et édifices. Il s'agit d'une réponse architecturale très personnelle à Nantes car l'ensemble du

décor ne peut être mis dans un autre hôtel en France. Toute la décoration se veut spécialement conçue pour l'hôtel Radisson Blu de Nantes.

Dans l'espace de spa et fitness, c'est une atmosphère beaucoup plus tamisée dans les tons noir et doré (figure n°11). On constate que cet hôtel se compose de trois ambiances distinctes. Dans un premier temps une ambiance très raffinée et élégante avec des couleurs originales tranchant avec l'austérité passée du lieu. Elle est présente dans toutes les parties communes de l'hôtel, de l'entrée en passant par le restaurant. Une ambiance davantage feutrée et minimaliste se dessine dans les chambres, marquant l'intimité et la tranquillité. Puis une ambiance plus sombre mais à la fois évocatrice d'évasion avec le spa et l'espace fitness où les teintes dorées et la mosaïque évoquent des envies d'ailleurs. Si nous devons définir cet hôtel en trois mots : classique, élégant et innovant. Classique de par son architecture, élégant de par sa décoration et innovant dans son programme. L'hôtel Radisson Blu a su conserver une part de son passé en nous procurant la sensation d'être dans un hôtel atypique. Les architectes ont ainsi réinvesti l'espace intérieur du palais de justice en le recomposant et en se saisissant intelligemment des espaces emblématiques. Ils ont détourné d'anciennes fonctions pour proposer de nouveaux usages sans finalement dénaturer et trahir l'histoire du bâtiment.

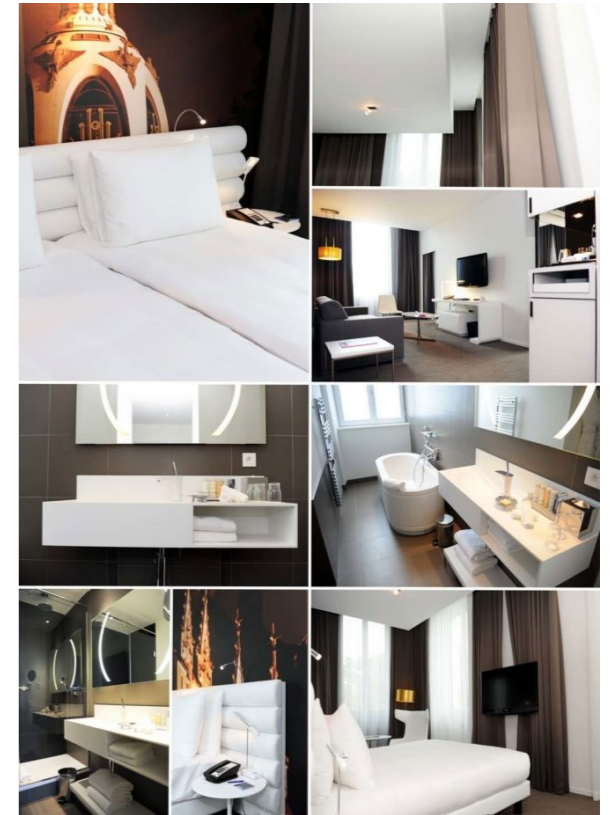


Figure n°10 - Chambre et salle de bains

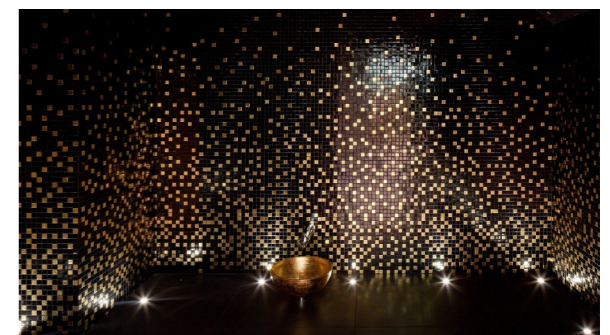


Figure n°11 - L'espace bien-être, le Spa

## HÔTEL ABBAYE ROYALE DE FONTEVRAUD \*\*\*\*



“ On crée de respectueuses rencontres.  
des étincelles, entre passé et présent”

Patrick Jouin  
architecte d'intérieur, designer

Autrefois cité monastique, puis demeure de la grande Reine Aliénor d'Aquitaine, l'abbaye de Fontevraud est un lieu chargé d'histoire, qui n'a pas fini de nous surprendre. C'est un lieu où se côtoient désormais gisants de figures de l'histoire de France, musée d'art moderne et festivals culturels. L'abbaye a tout de même su conserver sa dimension d'hôte et d'accueil en intégrant un hôtel 4 étoiles. Cela fait plus de mille ans que Fontevraud ne cesse de se réinventer. Nous allons donc voir comment la dernière demeure d'Aliénor d'Aquitaine s'est en partie reconvertie en hôtellerie haut de gamme.

Tout commence en 1101, quand un certain moine breton du nom de Robert Arbrissel, est à l'initiative d'un projet de grande envergure, construire une abbaye. Cinquante ans après, l'abbaye de Fontevraud voit le jour. C'est l'une des plus grandes cités monastiques de la région. Cette abbaye est aussi notamment connue pour avoir accueilli un grand nombre de religieuses, des abbesses à la direction de l'abbaye et cela pendant plus de 600 ans. En 1200, Aliénor d'Aquitaine choisit Fontevraud comme dernière résidence, elle y décède en 1204 et repose auprès de son mari le Roi II Plantagenêt et son fils Richard Cœur de Lion. Tout au long de sa vie elle aura contribué au développement de l'abbaye par le biais de donations. Fontevraud continue à être dirigée par des femmes jusqu'en 1792, les dernières religieuses y sont expulsées suite à la Révolution de 1789 qui met un terme aux vœux monastiques

et aux ordres. L'année 1814 marque un tournant dans la vie de l'abbaye, elle née sous une nouvelle identité, une prison. En effet, sous les ordres de Napoléon en 1804, des travaux commencent à Fontevraud dans le but d'en faire une cité pénitentiaire. C'est seulement en 1963, que les derniers prisonniers quitteront l'abbaye. Cette grande transformation a laissé des traces sur l'édifice. Ainsi dès 1902 commencent des travaux de restauration et cela même en présence de prisonniers. Cela ne sera que le début de grandes entreprises de restauration et de fouilles menées pendant tout le XXème siècle. L'abbaye de Fontevraud a commencé bien des années avant à susciter l'intérêt de certaines personnes publiques. En effet, en 1840, Prosper Mérimée inscrit l'abbaye sur la toute première liste nationale de classement de monuments historiques. Cette abbaye a suscité et suscitera encore longtemps l'admiration et la fascination du public. Détentrice d'un passé hors du commun, elle est depuis 1975 un centre culturel où convergent à la fois artistes et historiens. Cela s'est réellement concrétisé en 2021 avec la construction et l'ouverture du musée d'art moderne, un établissement qui ne manque pas d'enrichir la valeur historique, culturelle et patrimoniale du site. Mais avant cela en 2014, c'est l'ouverture d'un hôtel haut de gamme qui voit le jour au sein de l'abbaye. Nous allons donc nous intéresser à ce programme hôtelier bâti à l'intérieur de l'ancienne cité monastique classée aux monuments historiques.





Figure n°12 - *Chambre et salle de bains*

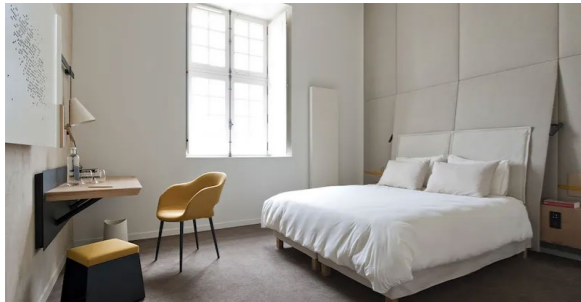


Figure n°13 - *Chambre et bureau*



Figure n°17 - *Les paravents de tissus*



Figure n°14 - *Le iBar*



Figure n°15 - *La suspension qui capte les réverbérations*



Figure n°16 - *Meuble sur mesure en bois qui s'adapte à l'existant*

Implanter un hôtel dans l'abbaye de Fontevraud n'était pas une nouveauté. Un établissement hôtelier était déjà présent depuis plusieurs années. Tombé en désuétude et n'intégrant pas les nouvelles normes en vigueur relatives à l'accès pour les personnes à mobilité réduite, sa remise aux normes est décidée. Pour cela, c'est l'ancien prieuré qui sera transformé. La région des Pays de la Loire lance un concours pour ainsi choisir la proposition la plus en adéquation avec les valeurs et la charge patrimoniale que porte ce monument historique. C'est à l'initiative de Jacques Auxiette, président de la région Pays de la Loire à l'époque, que le concours est lancé. L'établissement hôtelier en place était à l'abandon depuis près de deux ans et pour la région il est important de trouver des affections particulières à chaque mètres carrés que compte l'abbaye de Fontevraud car cela contribue au rayonnement de la ville et de la région sur le territoire national. De plus, la commande publique permet comme l'énonce le président de région de soutenir et de mettre en avant les entreprises et artisans de la région en valorisant leur savoir-faire au service de monuments historiques.

L'hôtel 4 étoiles ouvre ses portes en 2014. Il est l'oeuvre des designers Patrick Jouin et Sanjit Manku de l'agence Jouin Manku. Ils ont étroitement collaboré avec l'architecte en chef des monuments historiques, Gabor Mester de Parajd, qui a assuré la maîtrise d'œuvre avec son agence GMDP architecture. L'établissement hôtelier dispose de 54 chambres (figures n°12 et n°13). Tout comme les autres hôtels de luxe, il

dispose de plusieurs équipements pour assurer un service optimal aux clients. En effet, si l'hôtel dispose de plusieurs espaces de réceptions pour des séminaires ou des réunions, il est aussi doté d'une salle de sport, d'un bar à vin ainsi que d'un iBar (figure n°14). Il s'agit en quelque sorte d'une bibliothèque médiatique permettant aux visiteurs et aux clients de se nourrir de l'histoire de Fontevraud de façon interactive en ayant accès aux archives. L'atout majeur de l'établissement réside avant tout dans son restaurant. L'abbaye de Fontevraud comptabilise plusieurs restaurants en son sein, mais celui qui est attaché à l'hôtel est un restaurant étoilé au Guide Michelin. Ce service procure aux clients une sensation d'exclusivité et de rareté. D'autant plus, qu'ils disposent d'un accès 24h/24h à l'ensemble du site, ce qui est un grand privilège de pouvoir de jour comme de nuit parcourir ce site historique.

Dans la conception de l'hôtel, les designers Jouin Manku, ont voulu prendre en compte la tradition hospitalière de Fontevraud. Pour cela ils ont voulu s'imprégner du lieu notamment en se chargeant d'émotions, pour comprendre l'espace, comprendre l'histoire du lieu. Leur intervention contemporaine se veut très épurée. Architecturalement parlant, leur intervention n'est pas invasive, elle ne dénature pas le monument, elle s'y intègre humblement en devenant presque à elle seule œuvre d'art. Épuré est le mot qui résume le mieux l'architecture de l'hôtel. Le binôme a voulu essentialiser leur projet et ne pas faire du pastiche ou bien



créer du "faux vieux". A Fontevraud, ce n'est pas un luxe ostentatoire. Mais c'est un luxe minimaliste, discret et épuré qui plait à la clientèle qui cherche à vivre une expérience hors du temps.

Les designers se sont alors concentrés sur l'utilisation de trois matériaux nobles : le bois, l'acier et le tissu. Chacun de ces matériaux est utilisé dans son entière consistance, dans son corps. Il ne s'agit pas d'une matière lambda recouverte par une autre, mais vraiment de la matière en elle-même. Cela s'inscrit dans leur démarche d'être vrais et honnêtes envers le bâtiment et son histoire. Car ces matériaux auraient pu être là depuis l'origine du bâtiment. Ils n'ont pas voulu apporter trop de nouvelles matières qui auraient des connotations trop contemporaines. Leur démarche est de fait dirigée dans le design de lignes contemporaines pour réinventer ce monument, mais elle est aussi la volonté d'une liaison entre l'histoire et la vie contemporaine actuelle. Dans ce design intemporel et contemporain, le bois est omniprésent. A la fois du chêne pour le mobilier ou bien du noyer pour les suspensions (figure n°15). Ce qui est intéressant et intelligent dans la conception de cet hôtel, est que chaque matière parvient à être le moyen de s'adapter à l'architecture historique de l'édifice. La conception de meuble en bois peut être réalisée sur mesure et peut alors parfaitement s'intégrer à l'existant (figure n°16). Précédemment nous évoquions une suspension en noyer. Celle-ci est composée et conçue avec du cuivre, son design permet de dompter les réverbérations sonores. En effet, la grande problématique qui s'est

imposée à l'ensemble de l'équipe de conception est celle de l'acoustique. Les édifices tels que des abbayes, chapelles ou monastères ont de très grandes hauteurs sous plafonds et cela permet au son de se diffuser aisément. Cette qualité sonore est très appréciée dans des églises ou chapelles mais n'est pas confortable au quotidien d'autant plus dans un hôtel 4 étoiles. Pour cela les designers ont aussi joué avec du tissu, notamment du lin. De grands paravents en tissu habillent les murs de tuffeau (figure n°17). Cela permet de neutraliser les nuisances acoustiques. Ce tissu est bleu ardoisé, il fait écho à la couleur de la toiture en ardoise de l'abbaye.

En ce qui concerne la distribution des espaces, les deux designers ont été très audacieux. Leur position est assumée, ils ont fait de la chapelle un bar. C'est un geste radical qui avait pour but de casser l'aspect monolithique de l'espace. Le cloître est devenu la salle du restaurant. La disposition des tables s'est faite sur le pourtour du cloître dans le but d'offrir différentes perspectives, différents tableaux sur le jardin des transparences avec le bâtiment (figure n°18). Cette disposition accentue le côté intime de ces petits îlots et permet ainsi aux clients de se sentir isolés et tranquilles. Si les designers se sont aussi penchés sur le grand ensemble que constituait le prieuré pour un faire un hôtel, ils ont aussi poussé le détail jusqu'au design de la vaisselle en céramique de l'hôtel (figure n°19). Dans l'ancien réfectoire, la dimension communautaire a été conservée, il est devenu la salle des banquets. Cette salle

à pour vocation à être modulable selon l'événement qu'elle doit accueillir (figure n°20). D'un côté, il y a toujours une dimension solennelle dans cet espace qui nous rappelle que nous ne sommes pas dans un simple hôtel mais dans un lieu chargé d'histoire.

Cet hôtel est l'exemple même d'une reconversion d'un monument historique faite dans le respect de la charge patrimoniale. Patrick Jouin et Sanjit Manku se sont introduits de manière simple et intemporel dans cet ancien prieuré et en ont fait un hôtel en phase avec son passé. Si d'apparence rien n'est évocateur de luxe et de haut standing, cela se traduit dans les détails et dans les matières. La conception n'a pas étouffé l'histoire du lieu en lui imposant des décors sortis d'ailleurs. La simplicité de leur intervention peut paraître pour certains timide mais elle est l'essence même de Fontevraud, un lieu simple et convivial qui a pour seul but le partage de son histoire.



Figure n°18 - Disposition des tables autour du cloître



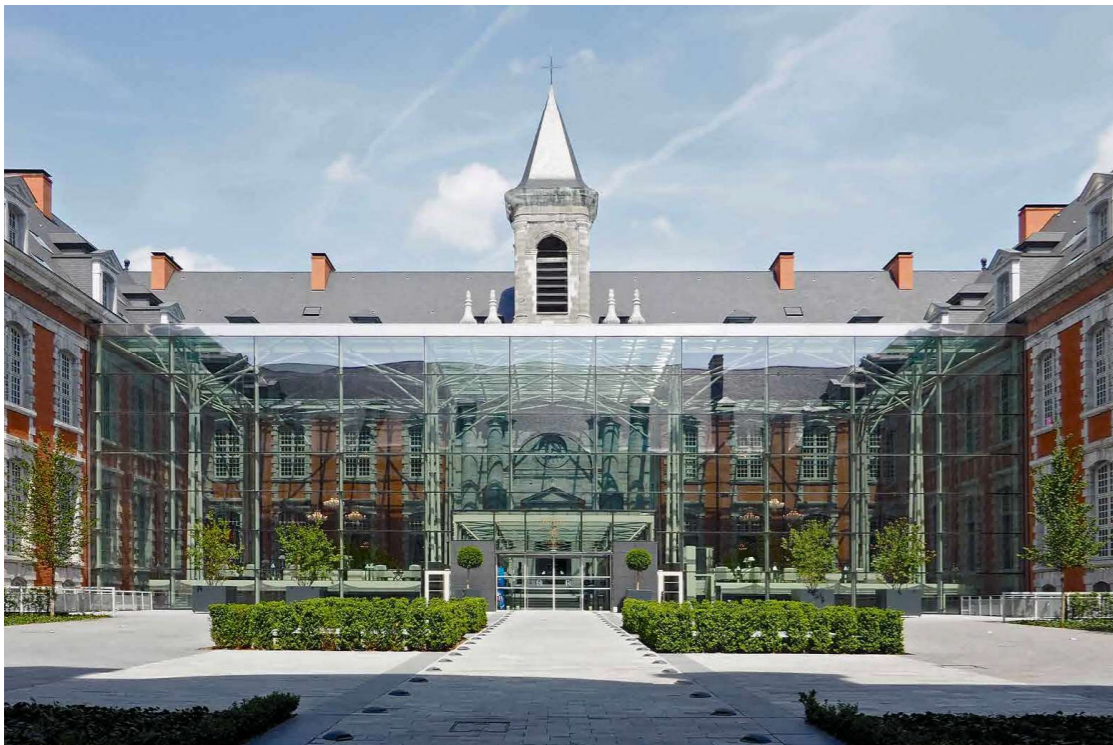
Figure n°19 - Design de la céramique



Figure n°20 - Le réfectoire



## HÔTEL ROYAL HAINAUT SPA & RESORT \*\*\*\*



“ Toutes nos interventions contemporaines reposent fondamentalement sur la sobriété, l’élégance, sur le refus de la polémique de la surenchère, et entièrement tournées sur la révélation de l’esprit du lieu ”

Hubert Maes  
architecte

En 1767, après 15 ans d’édification, l’Hôpital du Hainaut aussi appelé Hôpital Général de la Charité voit le jour. Assurant sa fonction hospitalière jusqu’en 2009, il aura connu tout au long de son existence de nombreux changements de destination. Mais en 2019, cet édifice prend un tournant important. Il ouvre à nouveau ses portes, il est désormais un hôtel luxueux de 4 étoiles. Nous allons voir comment un tel bâtiment classé au titre des monuments historiques est devenu au fil des siècles un hôtel prisé de la région de Valenciennes.

Cette grande histoire débute au XVIIIème siècle, sous le règne de Louis XV, où la décision est prise de construire un grand hospice pour accueillir les malades et les marginaux de toute la province. Nous devons cette architecture à un ingénieur des Ponts et Chaussées, Charles-Toussaint Havez. Bien que l’édification se soit achevée en 1767 pour l’hôpital, les travaux continuent et se poursuivent jusqu’en 1774 pour élever la chapelle. Au cours de l’histoire l’hôpital se transforme en hôpital militaire puis en prison sous l’occupation allemande. Toutes ces fonctions qui ont investi le bâtiment tour à tour ont laissé des traces. Après la Seconde Guerre mondiale, l’hôpital reprend sa fonction d’origine, c’est un hospice pour personnes âgées. Symboliquement, le bâtiment est classé au titre des monuments historiques le 18 juin 1945. Mais entre-temps, le bâtiment est laissé à l’abandon pendant près de 20 ans, ce qui en fait un des bâtiments resté le plus longtemps dégradé au fil du temps. L’hôpital reprend ses fonctions toujours dédiées à des activités hospitalières

pour personnes âgées jusqu’en 2009, car l’état de conservation était très vétuste et indigne pour les résidents. L’hôpital ferme alors ses portes.

En 2010, un renouveau est décidé pour l’Hôpital du Hainaut. Un appel à projet est lancé par l’hôpital de Valenciennes. Souffrant des coûts de restauration d’un tel monument, l’hôpital de Valenciennes en tant que propriétaire ne pouvait plus le garder vide, l’entretenir et encore moins le reconverter. S’en suivent de nombreuses consultations et une décision fondamentale, le choix du groupement pour réaliser la reconversion du bâtiment. La mairie et la DRAC élisent d’un commun accord Xavier Lucas représentant La financière de Vauban, une société spécialisée dans la promotion immobilière des bâtiments anciens et prestigieux et l’agence MAES comme architecte. La particularité de cette reconversion, est la combinaison d’un établissement hôtelier de luxe avec un autre corps de bâtiment destiné à un programme de résidence de standing comprenant plus de 160 logements ainsi que des bureaux pour Valenciennes Métropole. Tour à tour, toute l’équipe qui a mené la reconversion de l’Hôpital du Hainaut en hôtel prend la parole lors d’entretiens retranscrits, dans un ouvrage retraçant l’évolution du projet. Xavier Lucas l’investisseur immobilier évoque la difficulté du montage financier et administratif afin de procéder à la reconversion. Le Royal Hainaut Spa & Resort Hotel est un projet qui a nécessité 10 années de travail, dont 3 ans uniquement pour les études de faisabilité, l’obtention de l’agrément fiscal mais aussi de nombreux échanges



avec des historiens, des experts du patrimoine hospitalier et les inspecteurs du ministère de la culture. Il fallait comprendre les origines du lieu pour pouvoir appréhender chaque phase de conception et réalisation. Ce fut un projet riche et grandiose qui a nécessité un important travail de collaboration entre les acteurs du projet tels que l'ACMH Régis Martin, les ingénieurs structures, les thermiciens, les acousticiens, le bureau de contrôle et tant d'autres corps de métiers. Cette équipe élargie a réalisé la plus grande reconversion de monument historique classé privé jamais faite en France. Ce projet a vocation aussi à insuffler une nouvelle dynamique économique à la ville de Valenciennes, il a été créateur de 90 emplois et a fait travailler pendant près de 10 ans des entreprises et artisans de la région.

Le Royal Hainaut Spa & Resort Hotel est un vaste établissement de 32000 m<sup>2</sup>. Sa reconversion s'est faite de manière assez intuitive car dans sa conception originale, c'est un immeuble très carré à la rigueur militaire, il a donc été facile de le morceler. L'hôtel détenteur de 4 étoiles, se veut proposer un service à la hauteur d'un 5 étoiles. En effet, Séverine Lucas, la femme de l'investisseur immobilier Xavier Lucas dit qu' "il ne faut pas que cet hôtel fasse peur par trop de luxe". Dans cette expression nous comprenons la volonté qu'un tel établissement ne doit pas intimider les habitants de la ville de Valenciennes, ville historiquement ouvrière, à venir découvrir les services de l'hôtel. Pour cela l'établissement hôtelier ne se contente pas d'un service d'hébergement, bien

qu'il offre à sa clientèle 79 chambres et suites. L'hôtel est aussi doté de nombreux services de restauration tel qu'un restaurant gastronomique, une brasserie et un bar (figure n°21 Et n°22). Il met à la disposition de ses clients un espace de 1400 m<sup>2</sup> dédié au bien être avec un spa et une grande piscine intérieure mesurant 22 mètres de long. Des espaces sont aussi réservables pour des évènements tels que des séminaires ou bien des mariages. En tout, l'hôtel offre 1300 m<sup>2</sup> d'espace de réception dont l'ancienne chapelle (figure n°23). Mais le plus étonnant est au sous-sol de l'hôtel où l'on peut retrouver un bar et un club de jazz proposant régulièrement tout au long de l'année plusieurs concerts (figure n°24). Cet espace se veut être fait comme un night club et confère à l'hôtel une touche d'originalité. Cette large programmation de service permet de varier les offres pour la clientèle. L'établissement ne s'adresse pas uniquement à une clientèle touristique ou d'affaires mais bien à l'ensemble de la population de la ville de Valenciennes qui peut l'espace d'une journée profiter du spa et le soir d'une programmation au club de jazz.

L'ensemble de la reconversion s'est principalement déroulée comme une rénovation. Avec la volonté pour l'ensemble de l'équipe de projet de redonner vie à ce bâtiment dans les conditions les plus fidèles possibles à son origine. Lors des travaux les équipes techniques ont été confrontées à un état de vétusté avancé et des espaces qui n'étaient pas toujours fonctionnels. Une grande partie du chantier s'est concentrée à mettre au norme cet



Figure n°21 - Le Bar dans le lobby vitré



Figure n°22 - Salle de restauration



Figure n°23 a) - Espace de réception dans l'ancienne chapelle

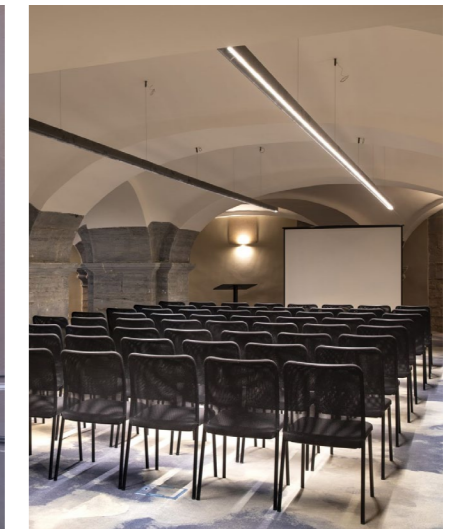


Figure n°23 b) - Espace séminaire



Figure n°24 - Le club de Jazz, night club



immeuble en termes de sécurité et d'accessibilité. Le monument historique a connu un fort processus de rénovation et plus particulièrement au niveau de la toiture. Près de 11000 m<sup>2</sup> de toiture en ardoise et le campanile ont été restaurés à l'identique, comme sur les plans d'origine de Charles-Toussaint Havez datant de 1751 (figure n°25). Cette prouesse technique permet de redonner l'apparence d'origine de cet ancien hôpital. La toiture et sa charpente avaient été gravement endommagées lors de la Seconde Guerre mondiale, à cause d'un feu qui a duré près de 14 jours consécutifs. Cette guerre a aussi laissé des traces sur les façades de l'immeuble. L'ensemble de ces stigmates de guerre ont été conservés, non réparés ou cachés, dans le but de saisir l'observateur et lui transmettre toute la violence qui a régné dans ce lieu au fil des siècles. Si les découvertes au fur et à mesure du chantier ont parfois été malheureuses et traductrices d'un passé chargé d'histoire, il y a parfois eu de bonnes surprises. En effet, dans la chapelle, la découverte de peintures d'origines sur les parois à donnée lieu à une restauration subventionnée par la DRAC. Et puis en enlevant les coffrages, les habillages des poteaux de structure, la pierre bleue du Hainaut a été redécouverte avec la ferme volonté de la mettre en valeur dans l'architecture intérieure de l'hôtel. C'est tout l'objectif de la reconversion que d'associer le passé au présent, sans être dans un esprit trop neuf qui contredit l'ancien. Ainsi pour être juste et non dans l'historicisme, tous les choix de matériaux et de couleurs ont été faits en présence de l'ACMH et de l'architecte

Hubert Maes. Des échantillons de couleurs, de matières ont été réalisés sur le site pour voir *in vivo* le résultat, l'effet que provoque la rencontre entre deux matières, entre deux époques.

Pour cette reconversion de monument historique hors norme, l'agence MAES s'est fixé trois grandes priorités : limiter au maximum les modifications structurelles de l'immeuble, parvenir à gommer les contraintes fonctionnelles et pour finir, cacher la complexité technique que nécessite un équipement hôtelier. Nous allons voir que ce projet repose sur deux grands défis techniques. La reconversion a suscité de nombreuses discussions avec les services des monuments historiques surtout sur la création du lobby vitré (figure n°26). Il s'agit d'un grand volume vitré abritant le bar et un espace d'accueil, mesurant 13 mètres de haut. C'est en quelque sorte le poumon de l'hôtel, il met en valeur par des jeux de transparences et de perspectives les façades historiques de l'hôtel. Sa mise en œuvre bien que voyante et délibérément contemporaine a valu de batailler avec l'inspecteur régional du ministère de la culture et la DRAC pour le faire accepter. Cette verrière permet de scénographier l'entrée de l'hôtel. Structurellement et techniquement parlant, une attestation technique d'expérimentation (ATEX) a été élaborée car aucune référence d'une construction de ce genre ne figurait dans le référentiel en matière de construction (CSTB). Sa construction est considérée comme respectueuse du bâtiment historique car structurellement le lobby

vitré, n'est pas attaché aux façades historiques mais agrafé ponctuellement. Ce qui limite l'impact sur ce bâtiment à forte charge patrimoniale. Cette greffe contemporaine a aussi été le centre de toutes les attentions d'un point de vue thermique. Un grand espace vitré tel que celui-ci a tendance à avoir un effet de serre en été et de conduction au froid en hiver. Cependant, grâce au choix des matériaux et à l'isolation mise en œuvre, le lobby vitré est un espace tempéré où les grandes chaleurs et les vagues de froid ne sont pas à craindre. Toutefois, un système de climatisation à tout de même été installé.

Le second poste qui fut le plus important lors de cette reconversion est la piscine. Ce grand bassin de nage intérieure de 22 mètres de long par 10 mètres de large, a été creusé sous le niveau des fondations datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Xavier Lucas évoque la volonté de "faire quelque chose d'exceptionnel" et pour cela il a fallu dépasser les contraintes techniques. L'idée de base pour cette piscine est d'y intégrer les poteaux en pierre bleue (figures n°27 et n°28). Afin de réaliser ce projet titanesque, le bureau d'études techniques (BET) maîtrise structure a collaboré avec le géotechnicien pour décider de la mise en œuvre. Il a donc été convenu de renforcer les pieds de poteaux tout comme les fondations pour que l'ensemble puisse supporter la charge de la piscine une fois remplie d'eau. Comme le dit Hubert Maes dans l'ouvrage dédié au Royal Hainaut spa & Resort Hotel : "Un tel projet est une œuvre collective. Elle ne peut se concrétiser que fondée sur une osmose, un respect et une

confiance mutuels entre quatre acteurs majeurs : la collectivité, la Conservation des monuments historiques, les porteurs de projet, la maîtrise d'œuvre et bien entendu, au-delà des structures respectives, la qualité des hommes et des femmes impliquées". Ce message résume ce qu'est l'essence même d'un projet, le partage, la collaboration et la confiance. Et c'est grâce à cela que cet hôtel à vu le jour en ayant relevé des défis techniques majeurs.

Si la conception globale de l'hôtel à été élaborée et dessinée par l'agence MAES et plus particulièrement Hubert Maes, l'architecture dite intérieure, la décoration a été faite par Séverine Lucas, la femme de l'investisseur immobilier. Elle s'est vu confier l'intérieur de l'enveloppe à décorer. Contrairement aux hôtels que nous avons étudiés précédemment, l'établissement hôtelier 4 étoiles de Valenciennes ne se revendique pas contemporain. Pour la décoratrice d'intérieur, respecter le bâtiment signifie de ne pas faire quelque chose de moderne. L'une de ces contraintes majeures était l'omniprésence de la pierre bleue (figure n°29). Si cette pierre bleue est aussi révélatrice de charme et d'ancien, elle était difficile à traiter. Comme son nom le porte, la pierre bleue est une pierre dont les nuances varient, ainsi selon la luminosité et l'éclairage différentes teintes s'offrent à nous. Elle est un facteur déterminant de l'identité du lieu, elle structure l'ambiance. Sa présence accentue le côté authentique du monument historique. Sa mise en valeur était primordiale dans le projet bien qu'elle impacte l'ambiance acoustique. D'autre part, c'est une pierre





Figure n°25 - *Restauration de la toiture d'origine*

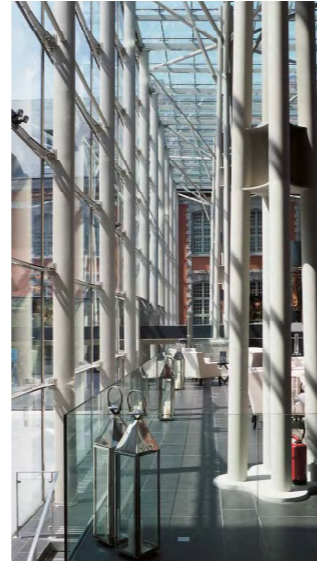


Figure n°26 - *Le lobby*



Figure n°27 - *Jeux de luminaires dans le grand lobby*



Figure n°28 - *Piscine au milieu des poteaux de fondation*



Figure n°30 - *Choix de grand mobilier en poli miroir dans les chambres*



Figure n°29 - *Espace avant la reconversion en piscine*

qui esthétiquement est assez froide et le but de Séverine Lucas dans cet hôtel était de créer des espaces chaleureux et cocooning.

“ Je ne voulais pas faire quelque chose de très moderne, j'avais envie de respecter le bâtiment ”

Séverine Lucas  
décoratrice d'intérieur

Pour l'ensemble du mobilier la décoratrice s'est tournée vers un style classique chic voir même un peu baroque pour certains éléments. Dans le lobby cela se traduit par des meubles assez bas, dans le but de contraster avec la grande hauteur sous plafond et justement de ne pas en faire une pièce exceptionnelle, elle l'est de nature, mais d'en faire une pièce simple avec de belles matières telles que le cuir et l'acier poli miroir pour rendre le tout harmonieux et chaleureux. Elle a beaucoup joué sur les luminaires et leurs différentes hauteurs. Cela apporte une touche d'originalité à l'espace (figure n°30). Dans l'ensemble de l'hôtel, les chambres y compris, nous retrouvons les mêmes modèles de lustres baroques. Pour les chambres une gamme de teintes a été élaborée, afin de garder la même ligne directrice et de créer une cohérence dans la décoration. Séverine Lucas nous donne sa définition du luxe en quelques mots : “le luxe c'est l'espace”. Contrairement au lobby, c'est un choix de meubles volumineux qui a été fait dans les chambres et dans les

suites. Souvent plus hautes que larges, ces chambres sont dotées d'un vaste espace. Pour ne pas que le client ait un sentiment d'être perdu dans l'espace et toujours dans le but de conférer une atmosphère cocooning, nous retrouvons de grands lits et de grands meubles de rangement (figure n°31). Au niveau des matières, dans les chambres, on constate une forte présence de brillance. Cela est dû à une forte présence de l'aluminium poli-miroir. Cette matière est déclinée sur l'ensemble des meubles. Elle reflète bien la lumière et donne un côté précieux à chaque meuble comme un bijoux. Cette décoration s'accorde à la sobriété des lieux et propose ainsi aux clients un cadre agréable et rassurant pour leur séjour à l'hôtel.

L'hôtel Royal Hainaut spa & resort, est le modèle même d'un hôtel reconverti dans l'idée que les propriétaires se sont fait de l'époque à laquelle il a été construit pour lui restituer un décor d'antan.



## HÔTEL INTERCONTINENTAL HÔTEL-DIEU \*\*\*\*\*



“ C’est pas une décoration que l’on vient plaquer, c’est un prolongement naturel de ce qu’est l’immeuble, de ce qu’est la ville en terme de tonalité, en terme d’atmosphère”

Jean-Philippe Nuel  
architecte d’intérieur

Situé à Marseille, la deuxième plus grande ville de France, l’Hôtel-Dieu Intercontinental fait face à Notre Dame de la Garde. Au cœur du vieux port, l’un des plus vieux quartiers d’Europe, il domine la ville qui attise la curiosité des touristes du monde entier. En effet, l’Hôtel fut bâti sur des vestiges romains, dont des sols en mosaïque qui sont observables dans l’espace culturel de l’hôtel au rez-de-chaussée. Des vestiges ont été découverts à cet endroit c’est qui sont en lien étroit avec le port de Marseille. 600 ans avant Jésus Christ, des marins grecs venant de la ville de Phocée fuyaient l’invasion des Perses en Grèce. C’est à eux que nous devons en partie la construction du port de Marseille, aujourd’hui appelé le Vieux-Port. C’est aussi la raison pour laquelle la ville de Marseille est surnommée la Cité Phocéenne.

D’autre part, tout comme l’hôtel Royal Hainaut spa & resort, l’Hôtel-Dieu Intercontinental est aussi un ancien hôpital. Initialement bâti en 1188, il est destiné à accueillir les personnes malades et les enfants abandonnés. Mais il prend l’appellation Hôtel-Dieu qu’en 1753, lors de l’extension menée par l’architecte Jacques-Hardouin Mansart. C’est à lui que nous devons les façades actuelles de ce monument historique, qui sont en pierres de Cassis. Une vingtaine d’années plus tard, en 1781 les deux escaliers d’honneur que nous évoquerons plus tard, sont ajoutés et signés de l’architecte Joseph Esprit Brun. L’Hôtel-Dieu conserve sa fonction hospitalière jusqu’en 1993 avant de devenir un hôpital universitaire pour médecins et infirmiers. Il ferme ses portes

définitivement en 2006. Mais l’année 2007 opère un changement radical dans l’histoire de l’Hôtel-Dieu. La décision est prise de le transformer en hôtel haut de gamme 5 étoiles. L’ensemble des travaux de reconversion auront aussi pour but d’ouvrir ce monument sur la ville de Marseille avec tout un projet urbain et paysager. Pour cela, la conception est confiée à l’agence Rougerie + Tangram pour l’architecture et le paysage. En ce qui concerne la décoration, l’architecture intérieure est réalisée par Jean-Philippe Nuel, le même architecte d’intérieur que pour l’hôtel Radisson Blu à Nantes.

L’Hôtel-Dieu Intercontinental de Marseille va mettre presque dix ans à voir le jour. Il est inauguré le 25 avril 2013. Mais avant cela, nous allons nous intéresser à son histoire et à l’évolution de cette reconversion. Dans un premier temps, il ferme définitivement ses portes à la médecine et à sa fonction hospitalière en 2006. Il est laissé à l’abandon l’espace d’une petite année. Car en 2007, le monument historique est acheté par la ville de Marseille. La reconversion de ce monument a valu un investissement de 120 millions d’euros et c’est le groupe Axa Reim qui a pu acquérir le bail de 99 ans. C’est un bail emphytéotique, soit de très longue durée. Le recours à ce bail est dû à l’incapacité financière de la ville à gérer le bien ou même à effectuer les travaux d’entretien.

En 2010 est posée la première pierre. Symbole de renouveau, de nouvelle vie, ce chantier de transformation de l’Hôtel-Dieu en hôtel d’exception a nécessité un grand nombre d’études et de dialogues avec des experts en





Figure n°31 - Une chambre classique



Figure n°33 - Vue panoramique



Figure n°32 - Une grande suite



Figure n°34 - Salle du restaurant l'Alcyone



Figure n°35 - Room Service



Figure n°36 - Spa by Clarins

patrimoine. Trois années de travaux sont nécessaires. En effet, l'hôtel haut de gamme veut offrir le meilleur à sa clientèle, pour cela il propose 194 chambres et suites ainsi qu'une large gamme de services. Le confort est au rendez-vous et l'accent a été mis sur l'espace. En effet, la plus petite chambre dont dispose l'hôtel mesure 28 m<sup>2</sup> et la plus grande est une suite de 160 m<sup>2</sup> (figure n°31 et n°32). Ce sont des surfaces assez exceptionnelles car la surface minimum à atteindre pour un hôtel d'entrée de gamme est de 9 m<sup>2</sup>. D'autre part, l'ensemble des chambres est équipé d'une salle de bains privative, chacune disposant d'une grande baignoire et d'une douche. La moitié d'entre elles ont une vue panoramique sur le vieux port et les autres sur les jardins. Mais 35 chambres ont la chance d'avoir une terrasse, ce qui procure un avantage supplémentaire au client en ayant une vue presque privatisée sur la ville de Marseille (figure n°33). Comme dans tous les resort hôtels, différents services sont mis à disposition du client tout au long de son séjour et ce toujours dans le but de lui offrir une expérience unique. Ainsi, au cœur de l'hôtel différents espaces communs sont accessibles. L'hôtel dispose de plusieurs bars et restaurants dont un restaurant gastronomique. Il s'agit de l'Alcyone, avec pour chef Lionel Levy. La dégustation des plats s'effectue dans la grande salle de restauration ou sur la terrasse où la vue sur la ville est imprenable (figure n°34). Il y a aussi une brasserie nommée Les Fenêtres et un bar, le Capian. Mais la particularité de l'Intercontinental est de proposer un Room service. Cet avantage pour le client accentue de toute évidence

le niveau de prestations proposées par l'hôtel. Le room service c'est l'opportunité de déguster n'importe quel plat et cela dans le calme et l'intimité de la chambre d'hôtel (figure n°35). Cela est défini comme étant un entre-deux avec le style de vie lifestyle et la gastronomie. Outre les établissements culinaires, l'hôtel 5 étoiles est doté d'un spa mesurant près de 1000 m<sup>2</sup> de la marque de cosmétiques Clarins (figure n°36). Différents espaces le composent, jacuzzi, hammam, salons de massage, salle de détente mais aussi une piscine intérieure. Pour les entreprises, l'hôtel met à leur disposition plusieurs espaces de séminaires et de réception allant de 30 à 400 m<sup>2</sup>. Des espaces tous dotés d'une vue sur la ville.

Après avoir réalisé l'architecture intérieure de l'hôtel Radisson Blu, Jean-Philippe Nuel habille l'Hôtel-Dieu pour lui insuffler une nouvelle vie. Mais avant de penser à l'agencement du mobilier ou bien des coloris de chaque espace, il a fallu penser technique. Le groupe Hager est une entreprise spécialisée dans les installations électriques. Pour elle, travailler au sein d'un monument historique relève du défi. Des dispositifs inédits d'installation électrique ont été mis en place dans le but de gérer les économies d'éclairages. Un logiciel d'éclairage a été spécialement développé via 15 écrans tactiles disposés au sein de l'hôtel pour faire varier les ambiances d'éclairages des 6000 luminaires présents dans les espaces communs. Mais tout l'enjeu de ces installations a reposé sur la mise en œuvre. En effet, il a fallu résoudre les





Figure n°37 - Entrée avec la vue en contre plongée



Figure n°38 - Rappel des bandes noires

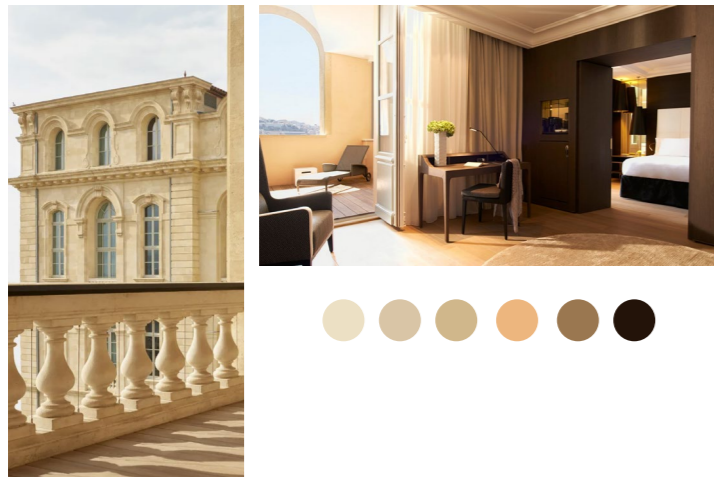


Figure n°40 - Rapport aux couleurs extérieurs pour les chambres



Figure n°39 - Escalier d'honneur restauré

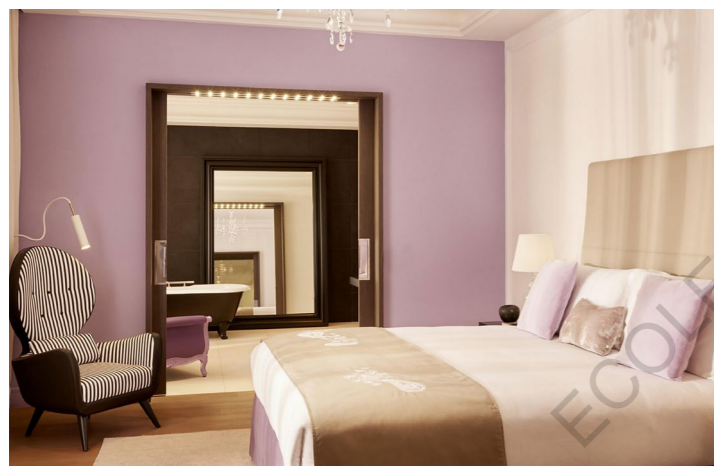


Figure n°41 - Chambre aux couleurs des champs de lavande

cheminements complexes de câblage ainsi que le dimensionnement et le calibrage des éléments à adapter à l'architecture du site.

En ce qui concerne l'entrée de l'hôtel, elle se veut très raffinée et élégante. Les architectes ont mis en scène cette entrée avec un toit de verre offrant une vue en contre plongée sur la façade de l'immeuble dessinée par Jacques Hardouin-Mansart (figure n°37). L'intérieur de ce lobby évoque l'architecture de la ville de Marseille, notamment avec ces bandes noires ardoises qui viennent créer un contour à l'espace (figure n°38). Elles ne sont pas sans évoquer l'architecture de la basilique Notre Dame de la Garde. Dans un second temps, l'une des priorités des architectes a été de préserver et de conserver au maximum les éléments d'origine du monument historique. Comme nous l'avons vu précédemment, une grande problématique s'est imposée au sujet de l'escalier d'honneur de l'Hôtel-Dieu. Au fil des années, les marches en pierre se sont creusées et n'étaient plus confortables à pratiquer. Elles ont alors été remplacées par une pierre équivalente à celle d'origine afin de restaurer l'escalier dans sa plus fidèle conception (figure n°39). D'autre part, une dérogation fut demandée dans le but de pouvoir conserver en l'état le garde-corps existant, mais il ne correspond pas aux normes de sécurité en vigueur. En effet, selon les normes relatives à mettre en place dans les ERP, la hauteur de lisse du garde corps devrait être rehaussée. Mais afin de ne pas dénaturer l'ouvrage d'origine inscrit au titre des monuments historiques, la dérogation fut acceptée.

Pour la décoration intérieur, Jean-Philippe Nuel, s'est nourri de l'ambiance et des teintes de la ville de Marseille en la parcourant. Sa principale source d'inspiration a été l'ouverture panoramique de l'hôtel sur la mer méditerranée. La pierre de cassis qui compose les façades de l'immeuble, est l'enveloppe du bâtiment mais aussi son identité. Toutes les teintes de peintures, de meubles et d'accessoires sont issus de ces nuances de teintes de pierre et des paysages de la région de Marseille (figure n°40). L'architecte d'intérieur explique qu'il doit y avoir une logique de continuité dans l'enchaînement de la ville, le bâtiment et l'intérieur. Alors des tests grandeur nature ont été réalisés. Dans ce genre de projet les architectes ne conçoivent pas *ex nihilo* mais *in situ, in vivo*. C'est pourquoi la décision de choisir tel ou tel tissu, meuble ou encore accessoire s'est fait dans les espaces de l'hôtel concernés. Ces choix se traduisent par des teintes claires, beiges et marron pour les chambres donnant à voir sur le vieux-port et pour d'autres chambres des tons violet et parme qui évoquent la couleur des champs de lavande de provence (figure n°41). Dans les espaces communs et plus particulièrement dans le restaurant, ce sont les codes de la brasserie d'antan qui ont été réinterprétés. Situé dans un espace où l'on peut voir un mur en pierre d'origine restauré, les banquettes de la brasserie prennent place entourées de miroir et de verre (figure n°42). Pour le spa by Clarins, l'ambiance se veut plus provençale en évoquant les lavoirs de provence et le bassin méditerranéen. Une atmosphère chaleureuse s'y dégage

avec des matières telles que le bois et la mosaïque (figure n°43).

L'Hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu de Marseille est un établissement d'exception et se distingue de ces concurrents par son caractère historique et rare. L'immeuble était déjà porteur d'une forte valeur patrimoniale. Cependant, dans cette reconversion peu de symboles, de traces du passé figurent et nous renvoient à l'authenticité, l'histoire du lieu.



Figure n°42 - Brasserie de l'hôtel



Figure n°43 - Le Spa, espace massages

## C.

### Mise en relation

Suite à l'étude de ces quatre hôtels d'exception, nous allons tenter de comparer et de déterminer les éléments pouvant relever de la mise en scène et ceux réellement porteurs d'authenticité et d'histoire. La mise en scène se définit comme étant l'organisation matérielle de la représentation. C'est un procédé qui par le biais de supports fictifs permet de recréer, de faire revivre une situation passée. Au contraire, l'authenticité c'est ce qui est vrai, ce qui existe réellement. Ces deux notions, concepts nous intéressent car ils sont utilisés dans les reconversions de monuments soit de façon délibérée soit inconsciente. En effet, chacun à sa propre vision de ce qu'est la mise en scène ou bien l'authenticité, ce sont des notions subjectives qui se soumettent aux représentations sociales des valeurs de chaque individu.

Ce qui nous intéresse avant tout dans ce mémoire, c'est de comprendre comment ces monuments historiques sont devenus des hôtels de haut standing et en quoi cela leur redonne vie. Pour cela nous avons abordé cette problématique sous l'angle de la compréhension de ce qu'est un monument historique et les problématiques auxquelles ils font face. Ensuite, nous nous sommes intéressés au domaine de l'hôtellerie de luxe et le pouvoir que certains grands groupes ont transformé des immeubles en établissements remarquables.

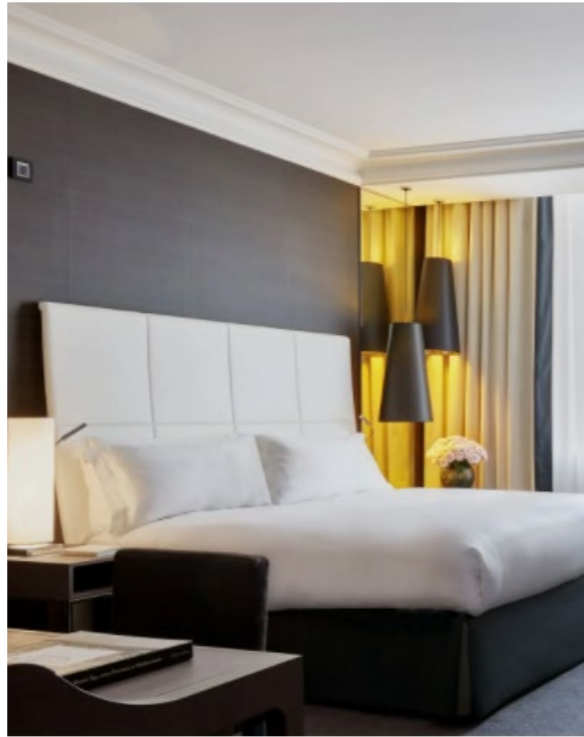
Précédemment, nous avons étudié chaque hôtel en découvrant d'abord son histoire, en remontant à ses origines, puis en détaillant le programme hôtelier mis en place et pour finir les choix architecturaux. C'est cette partie architecturale que nous allons approfondir davantage en effectuant des comparaisons et en reprenant les arguments et avis des architectes eux-mêmes.

Pour cela, nous nous appuyons à chaque fois sur une photo d'un même espace de chaque hôtel et nous décryptons les choix réalisés. Deux espaces principaux seront détaillés, la chambre et le restaurant.





Hôtel Abbaye Royale de Fontevraud\*\*\*\*



Hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu\*\*\*\*\*



Hôtel Radisson Blu\*\*\*\*



Hôtel Royal Hainaut Spa & Resort \*\*\*\*

Dans cet exercice de comparaison, nous mettons l'une à côté de l'autre quatre photos de chambre de chacun des hôtels étudiés. Nous rappelons que seul l'hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu de Marseille est un 5 étoiles, les trois autres en possèdent 4. Il ne s'agit pas de dire ou de critiquer tel ou tel hôtel sur sa mise en valeur ou non du patrimoine. Mais au contraire il s'agit de distinguer, de mettre en avant la façon dont les choix architecturaux ont été établis pour redonner vie au bâtiment.

Visuellement, nous observons des ressemblances flagrantes entre les quatre chambres : l'espace, la luminosité, l'élégance et la literie blanche au centre de la pièce. Autant de caractéristiques qui sont communes à l'ensemble des hôtels de haut standing en général. Puis dans le détail, nous voyons que deux chambres se distinguent et nous offrent à voir de "l'authentique". L'hôtel de l'abbaye de Fontevraud et l'hôtel Royal Hainaut spa & resort ont la caractéristique commune d'avoir de la matière apparente. Une matière d'origine, la pierre, les murs de la construction initiale du bâtiment sont visibles. Ce qui d'instinct nous amène à croire que ces reconversions sont plus dans la mise en valeur du patrimoine, que les deux autres chambres de l'hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu de Marseille et le Radisson Blu de Nantes. Car, laisser de la matière apparente, c'est laisser une trace du passé visible et c'est comme si la ruine revivait. Dans les autres chambres nous n'avons aucune trace, aucun indice qui nous laisse penser que nous sommes dans un hôtel à forte valeur patrimoniale. Nous sommes face

à de nobles matières qui ornent la pièce dans un esprit minimaliste et très soigné et qui tentent de rappeler pour le lieu historique dans lequel elle se trouve par le biais d'une iconographie recouvrant un pans de mur. Ces propos sont bien sûr à nuancer car cette mise en œuvre est le résultat d'une expertise de travaux qui n'a pas permis de conserver les murs apparents de par leur esthétique ou bien par leur état de dégradation. On pourrait déclarer que les hôtels qui sont les plus authentiques ou qui font davantage ressentir le sentiment d'authenticité sont donc l'hôtel de l'abbaye de Fontevraud et le Royal Hainaut spa & resort. Tous deux ont une décoration radicalement différente, l'un un design épuré qui a souhaité conservé la tradition monacale du lieu et l'autre qui finalement essaye de faire revivre le monument à son époque de conception avec un décor baroque. Ce qui offre au client une sensation unique de pouvoir l'espace d'un séjour de vivre dans une autre époque. C'est en quelque sorte comme le dit Emilie Flon dans son ouvrage Les mises en scène du patrimoine, savoir, fiction et médiation, c'est l'association d'une expérience sensible et du rapport au temps. Pour le client c'est l'opportunité d'être dans une expérience hors du temps et cela stimule davantage l'imagination que de pouvoir s'endormir autour de murs ayant plusieurs siècles.





Hôtel Abbaye Royale de Fontevraud\*\*\*\*



Hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu\*\*\*\*\*



Hôtel Radisson Blu\*\*\*\*



Hôtel Royal Hainaut Spa & Resort \*\*\*\*

Le second espace étudié et mis en comparaison est celui de la salle de restauration. Comme nous l'avons précédemment vu, il y a au minimum un restaurant dans un hôtel de luxe. Ces quatre photos nous font directement comprendre qu'il ne s'agit pas d'un lieu anodin. Chaque salle de restaurant se trouve dans un espace emblématique et phare du monument historique et où des indices d'authenticité sont présents. Les indices se manifestent, par de la pierre ou de la boiserie apparente, c'est-à-dire, restaurée, mise en valeur dans un nouvel usage. A Fontevraud, le restaurant se situe sur le pourtour du cloître, cela offre au client une vision directe sur le monument historique et lui fait prendre conscience qu'il n'est pas dans un simple restaurant. D'autre part, l'intervention des designers Jouin et Manku se veut très épurée et simple. Et en cela nous pouvons dire qu'il s'agit d'une forme de respect envers le monument et qu'il ne s'agit pas d'une mise en valeur mais un réel respect de l'authenticité car aucun postiche ou accessoire faisant office de mise en scène n'est présent. C'est en quelque sorte le contraire des trois autres hôtels qui ont tous été "modifiés" dans le but de vouloir améliorer et mettre en valeur l'espace. A Nantes, toutes les boiseries murales de l'ancienne cour d'assise ont été repeintes en blanc, cela apporte de la luminosité à l'espace et de la modernité. La mise en scène est présente, elle souligne l'ancienne fonction de cet espace où siégeait avant le juge, désormais remplacée par une cave à vin. La mise en scène est aussi présente dans l'hôtel de Valenciennes, si la pierre bleue fut restaurée et mise en valeur

dans l'ensemble de l'hôtel, les grandes fresques iconographiques historiques sont comme plaquées pour faire comprendre qu'il s'agit d'un monument historique. C'est en quelque sorte pour la décoratrice d'intérieur Séverine Lucas une façon d' "actualiser le passé" et de "présentifier le passé" (Expressions empruntées à Emilie Flon dans son livre Les mises en scène du patrimoine, savoir, fiction et médiation, de 2012). En ce qui concerne l'hôtel Intercontinental Hôtel-Dieu de Marseille c'est la restauration du mur en pierre qui est l'unique porteur d'authenticité. Ce mur est à lui seul un marqueur du passé et donc il confère au client une reconnaissance automatique du caractère patrimonial.

L'authenticité est davantage un sentiment qu'une réelle qualité matérielle. Les clients de ces hôtels se complaisent dans l'idée d'avoir vécu une expérience unique et de fait authentique à leurs yeux. L'authenticité ne se traduit plus par la recherche d'un réel vestige du temps empreint d'une histoire et d'une époque révolue mais d'une liaison entre le passé du lieu et le présent du client.



# CONCLUSION

**T**out au long de ce mémoire nous avons tenté de comprendre le mécanisme de reconversion d'un monument historique en hôtel de luxe. Si l'hôtellerie parvient à s'emparer de ces édifices qui font la richesse du patrimoine architectural français c'est essentiellement grâce aux processus de programmation et aux équipes mises en place. Nous avons vu à quel point le processus de reconversion d'un monument historique était pointilleux et exigeant à l'encontre des futurs acteurs de sa nouvelle vie. L'hôtellerie de luxe et l'hôtellerie en général se posent comme des solutions viables à insuffler une nouvelle dynamique au monument. Les nouveaux usages et les nouvelles fonctions qui y sont introduites n'ont pas pour but de nuire ou de transformer intégralement le monument. Cette reconversion luxueuse est aussi le moyen de redonner de la grandeur et de la magnificence à une architecture historique tombée à l'abandon. Cela fait dialoguer le présent et le passé et démontre la capacité des architectes de notre époque à prendre en considération l'existant pour le rendre contemporain sans affecter son histoire. L'établissement hôtelier s'introduit dans les murs, dans l'enveloppe du monument sans affecter sa valeur patrimoniale car ce n'est pas un programme qui bouleverse la société. Comme nous l'avons vu dans la première partie de ce mémoire, les monuments historiques sont en quelque sorte idéalisés et cristallisés. Dans l'imaginaire collectif toucher à ses monuments revient à détruire ou à impacter leur valeur patrimoniale et historique. Mais le fait de les laisser à l'abandon où bien

sans aucune vie à l'intérieure ne se traduit pas comme une solution viable et ne dialogue pas avec la volonté de mettre en valeur le patrimoine français. Si le choix d'évoquer l'hôtellerie de luxe en relation avec ses problématiques d'entretiens, de conservations, est venu naturellement c'est que ce domaine permet de par sa puissance et sa force économique à réinvestir ces monuments. Les grands groupes hôteliers sont capables de faire intervenir des experts du patrimoine et ainsi de constituer des équipes complètes avec des savoirs faire et des connaissances nécessaires à la bonne reconversion des monuments. Si notre propos s'est aussi tourné vers des concepts plus subjectifs tels que l'authenticité ou la mise en scène, c'est en rapport avec les discours énoncés et portés par les architectes et les décorateurs de ces hôtels d'un nouveau genre. Chacun a sa vision du respect du patrimoine et du bâtiment historique et chacun a sa vision du design qui mettrait en valeur l'épaisseur historique du lieu.

La reconversion de monuments historiques qu'elle soit à vocation hôtelière, culturelle ou bien dans le cadre d'un particulier, sera toujours une mise en valeur du patrimoine et le moyen de redonner vie au bâtiment. La réutilisation et le réemploi de bâtiment n'est pas un fait nouveau, de tout temps, la société a su s'emparer des immeubles qui lui semblait le plus propice à accueillir de nouveaux usages.

# BIBLIOGRAPHIE

Livres .....	p. 90
Articles de revues .....	p. 91
Revue .....	p. 91
Article internet .....	p. 92
Dossier PDF en ligne .....	p. 93
Vidéos .....	p. 94
Sites internet des agences d'architecture .....	p. 95
Sites internet des hôtels & groupes .....	p. 96

*L'ensemble des photos utilisées dans ce mémoire, sont toutes issues de des sources citées.*



## LIVRES

- CHOAY Françoise, L'allégorie du patrimoine, Paris, Seuil, 1999, 271 p.
- COEFFE Vincent et GREFE Gwenaëlle, Les interactions entre hôtellerie française et le patrimoine : une relation à l'épreuve de l' « économie de l'enrichissement », texte intégral en ligne sur Open Edition Journals, 2020
- DAMM Paul, Rénover, réutiliser, reconvertir le patrimoine : actes du colloque régional d'Ile-de-France, Paris, Somogy, 2015
- FLON Emilie, Les mises en scène du patrimoine, savoir, fiction et médiation, Cachan, Lavoisier, 2012, 223 p. (Collection communication, médiation et construits sociaux sous la direction de Yves Jeanneret)
- GEORGESCU PAQUIN Alexandra, Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine, Québec, Presse de l'Université de Québec, 2014, 271 p.
- MAES Architectes Urbanistes et RENAUDIE Frédérique (texte), Le Royal Hainaut Spa & Resort hôtel, Archibooks + Sautereau Editeur, 2019, 128p.
- PELUFFO Gianluca, Hôtels architectures 1990-2005, Arles & Milan, Actes Sud & Motta, 2003, 279 p.
- RAMBERT Francis, COLOMBET Martine, CARBONI Christine, Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création, Paris, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2015
- ROUILLARD Dominique, Architectures contemporaines et monuments historiques - Guide des réalisations en France depuis 1980, Paris, Le Moniteur, 2006
- SECTION FRANCAISE DE L'ICOMOS PARIS, et Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS INTERNATIONAL), Créer dans le créé: l'architecture contemporaine dans les bâtiments anciens, Paris, Electa Moniteur, 1986
- VAN UFFELEN Chris, Architecture et reconversion, Paris, Citadelles & Mazenod, 2011

## ARTICLES DE REVUES

- ARDITTI Alexandre, « Intercontinental Marseille Hôtel-Dieu, Un joyau sur le Vieux-Port », Revue Hôtels Collection, p.82-91
- BIENVENU Gilles, « L'ancien Palais de Justice de Nantes : la dialectique de l'axe », Revue 303 Arts, Recherches et Création, 2000, La revue des Pays de la Loire n°66, p.44-51
- BRUNO Andrea, « Faire, défaire, refaire l'architecture », Revue Monumental, 2013, Semestriel 1, p.80
- DE ARANJO Anabela, « Un restaurant à l'Opéra Garnier ou la conquête discrète d'un monument historique par l'architecte Odile Decq », Revue Monumental, 2013, Semestriel 1, p.78-79
- DE MARASSE Rémi, « Hôtel de la Marine et Musée Carnavalet : comment et pourquoi restaurer les monuments historiques », Architecture crée 397, p.6-8
- PROUTEAU Eva, « Abbaye de Fontevraud : Patrick Jouin et Sanjit Manku, ou le récit d'un dialogue entre design et patrimoine », Revue 303 Design, Arts, Recherches et Création, 2015, La Revue des Pays de la Loire n°138, p.15-17
- « Le patrimoine professionnel converti en hôtels, supplément d'âme », Revue Challenges, Novembre 2015, p.106-107

## REVUES

- CHEVREUL Philippe (président et directeur de la publication), Revue 303 Arts, Recherches et Créations, 2000, La Revue des Pays de la Loire n°67
- JODIDIO Philip (rédacteur en chef), L'abbaye royale de Fontevraud, Hors-série Connaissance des Arts, 1997, n°106
- MARTIN David (directeur de la publication), Bâtir & Habiter, Fontevraud Le Magazine, Culture & Art de vivre, 2016

## ARTICLES INTERNET

- En 1913, le Sénat votait la loi sur les monuments historiques [en ligne], Disponible sur [https://www.senat.fr/histoire/loi\\_sur\\_les\\_monuments\\_historiques.html](https://www.senat.fr/histoire/loi_sur_les_monuments_historiques.html) [consulté le 05.05.2022]
- Etude de faisabilité relative au développement d'équipements touristiques marchands au sein des sites patrimoniaux en France [pdf en ligne], Direction Générale des Patrimoines et Ministère de la Culture, Direction Générale des Entreprises , Disponible sur [https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions\\_services/etudes-et-statistiques/Analyses/2018-06-tourisme-patrimoine-synthese.pdf](https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/Analyses/2018-06-tourisme-patrimoine-synthese.pdf) , [consulté le 08.03.2022]
- L'ancien Palais de Justice de Nantes transformé en hôtel par Jacques Cholet et l'agence DTACC, Le Moniteur, Disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/photo/l-ancien-palais-de-justice-de-nantes-transforme-en-hotel-par-jacques-cholet-et-l-agence-dtacc.1072029/l-ancien-palais-de-justice-de-nantes.1#galerie-anchor> , [consulté le 14.03.2022]
- Les monuments historiques [en ligne], Ministère de la Culture, Disponible sur <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Les-monuments-historiques> , [consulté le 13.12.2021]
- Où trouver des informations statistiques officielles sur le tourisme ? [en ligne], Disponible sur <https://www.economie.gouv.fr/cedef/statistiques-officielles-tourisme#:~:text=La%20France%20est%20la%20premi%C3%A8re,g%C3%A9n%C3%A9r%C3%A9es%20par%20ce%20tourisme%20international>, [consulté le 09.03.2022]
- POP : La plateforme ouverte au patrimoine, Ministère de la culture (base de données) [en ligne], Disponible sur <https://www.pop.culture.gouv.fr/> , [consulté le 09.03.2022]
- Tourisme en 2022, France Métropolitaine, INSEE, ? [en ligne], Disponible sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6206844?geo=METRO-1> , [consulté le 06.05.2022]

## DOSSIERS PDF EN LIGNE

- Livret II, Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques, Ministère de la culture, octobre 2012 [pdf en ligne], Disponible sur [file:///D:/Downloads/2012-036-Guide%20pratique\\_conduire%20une%20op%C3%A9ration%20de%20travaux\\_immeuble%20inscrit\\_document%20mere\\_2012-11-05.pdf](file:///D:/Downloads/2012-036-Guide%20pratique_conduire%20une%20op%C3%A9ration%20de%20travaux_immeuble%20inscrit_document%20mere_2012-11-05.pdf), [consulté le 10.05.2022]
- Livret I, Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques, Ministère de la culture, octobre 2012 [pdf en ligne], Disponible sur <file:///D:/Downloads/GUIDE%20PRATIQUE%20TRAVAUX%20MH%20CLASSE.pdf> , [consulté le 10.05.2022]
- Les monuments historiques [pdf en ligne], Ministère de la Culture, Disponible sur <https://www.culture.gouv.fr/content/download/61952/file/Les%20Monuments%20historiques.pdf?inLanguage=fr-FR> , [consulté le 13.12.2021]
- Convention cadre relative au tourisme culturel [pdf en ligne], Ministère de la Culture et le Ministère chargé du Tourisme, Disponible sur <https://www.culture.gouv.fr/Media/Thematiques/Developpement-culturel/Files/Culture-et-Tourisme/2018/Convention-Culture-Tourisme-2018> , [consulté le 08.03.2022]
- Hôtellerie ultra-luxe : entre renouvellement des codes et tradition, Etude KPMG 2017 ) [pdf en ligne], Disponible sur <http://www2.kpmgnet.fr/Images/Newsletter/hotellerie/docs/THL-Hotellerie Ultra Luxe.pdf> , [consulté le 05.05.2022]



# V IDÉOS

- <https://www.dailymotion.com/video/x1d9dym> , Le Paris de Jean-Philippe Nuel, architecte d'intérieur, dans Paris est à vous, 24 février 2013, BFM Business Paris, [consulté le 20.10.2021]
- <https://www.mensup.fr/style-homme/design/a,71341,jean-philippe-nuel-reveille-les-batiments-historiques.html> , Jean-Philippe Nuel réveille les bâtiments historiques, 21 août 2013, Men's up L'Homme au quotidien, [consulté le 10.03.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=1b94qTTJSPQ&t=137s> , La rénovation du Blu hôtel de Nantes ?, Trophées Placo 2013, 26 novembre 2013, [consulté le 14.03.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=IPZCo84A3sQ&t=257s> , Extrait de l'émission des Racines et des Ailes (France 3), La transformation de l'hôtel Dieu par notre agence (Tangram architectes), 27 mars 2013, [consulté le 14.03.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=TWb4na6kRZQ> , Extrait de l'émission des Racines et des Ailes (France 3), Rencontre avec Jacques Cholet et Jean Philippe-Nuel au Palais de Justice de Nantes, 21 novembre 2007, [consulté le 14.03.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=J11l08L9mYY> , Fontevraud l'hôtel, Chaîne Youtube officielle de l'Abbaye de Fontevraud, 2013, [consulté le 19.05.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=WXS2g00btxc&t=8s> , Abbaye de Fontevraud : visite en drone de l'hôtel, 2014, [consulté le 19.05.2022]
- [https://www.youtube.com/watch?v=I\\_KPcpcudU0&t=359s](https://www.youtube.com/watch?v=I_KPcpcudU0&t=359s) , Interview Patrick Jouin, Sanjit Manku et Jacques Auxiette, 14 septembre 2013, [consulté le 19.05.2022]
- <https://www.lafinancierevauban.com/programmes/royal-hainaut/> , Film travaux de transformation, Hôtel Royal Hainaut Spa & Resort Hotel, Mai 2019, [consulté le 20.05.2022]

- <https://www.youtube.com/watch?v=aXLzl-bLnjY> , Hôtel-Dieu Intercontinental Marseille, Hager Group, 9 avril 2015, [consulté le 24.05.2022]
- <https://www.youtube.com/watch?v=MMGf092ZppY> , L'Intercontinental, Hotel Dieu, nouveau 5 étoiles à Marseille, TourMag.com, 25 avril 2013, [consulté le 20.05.2022]

## SITES DES AGENCES D'ARCHITECTURE

- Agence Design d'Espace Jouin Manku, Hôtel Fontevraud, <https://www.jouinmanku.com/fr/projets/jouin-manku/1419-abbaye-de-fontevraud-le-restaurant-libar.html> , [consulté le 11.04.2022]
- Agence Jean-Philippe Nuel, Hôtel Dieu, Marseille, <http://www.jeanphilippenuel.com/projet/radisson-blu-2> , [consulté le 10.03.2022]
- Agence Jean-Philippe Nuel, Hôtel Radisson Blu, Nantes, <http://www.jeanphilippenuel.com/projet/radisson-blu-2> , [consulté le 20.10.2021]
- Agence MAES architectes urbanistes, Hôtel Royal Hainaut, <https://maes-groupe.com/projets/hotellerie/royal-hainaut-spa-hotel-resort/> , [consulté le 08.03.2022]
- DTACC architectes for sensitive projects, Hôtel Radisson Blu, Nantes, <http://www.dtacc.com/fr/pages/PROJETS/HOTELS/proj-HOTELS/RADISSON%20BLU-Ancien%20Palais%20de%20Justice-NANTES.html> , [consulté le 20.10.2021]
- GMDP Architecture, Hôtel Fontevraud, <https://www.gmdp.fr/fontevraudsaintlazare> , [consulté le 27.04.2022]

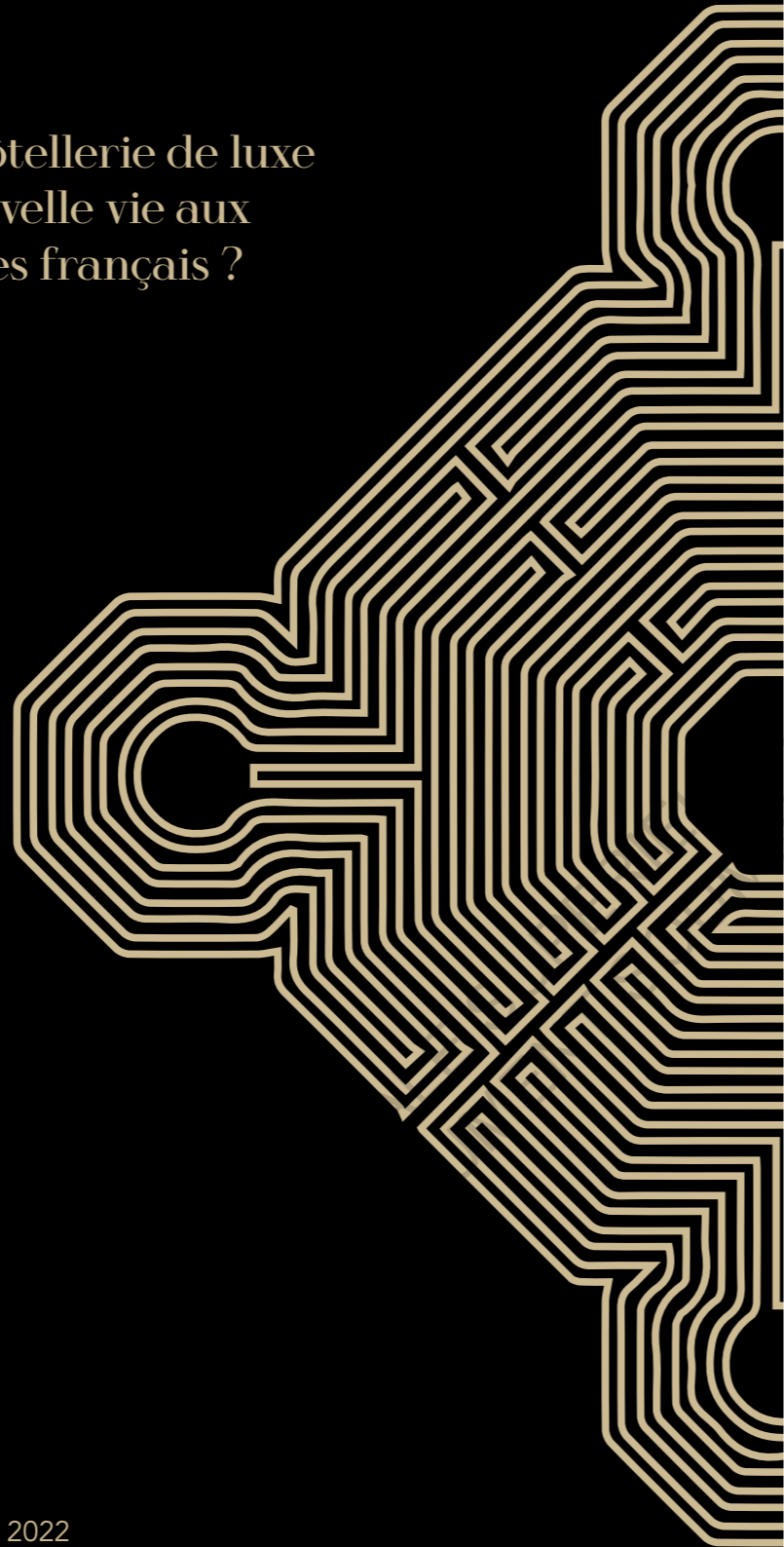
# SITES INTERNET DES HOTELS & GROUPES

- Hôtel Abbaye Royale de Fontevraud, <https://www.fontevraud.fr/hotel/fontevraud-l-hotel/> , [consulté le 11.04.2022]
- Hôtel Intercontinental, Marseille, <https://marseille.intercontinental.com/> , [consulté le 10.03.2022]
- Hôtel Radisson Blu, Nantes, <https://www.radissonhotels.com/fr-fr/hotels/radisson-blu-nantes> , [consulté le 20.10.2021]
- Hôtel Royal Hainaut, Valenciennes, <https://royalhainaut.com/> , [consulté le 10.03.2022]
- IHG Hotels & Resorts, <https://www.ihg.com/hotels/fr/fr/reservation> , [consulté le 10.05.2022]
- Radisson Hotels, <https://www.radissonhotels.com/fr-fr/> , [consulté le 10.05.2022]

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



De quelle manière l'hôtellerie de luxe  
insufflé-t-elle une nouvelle vie aux  
monuments historiques français ?



ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
AU DROIT D'AUTEUR

Eléna Oudovenko

ENSA Nantes - Mémoire de Master - 2022