

Comment l'hôtellerie sauve nos monuments historiques ?

Une formidable mutation de ces châteaux ou abbayes qui reprennent vie !



La piscine Molitor à Paris a retrouvé son faste

Nauguré en 1929, Molitor a été pendant 60 ans la piscine la plus courue de Paris pour ses 2 bassins, ses galas et son ambiance avant-gardiste. Après avoir remporté l'appel d'offres de la Mairie de Paris, le

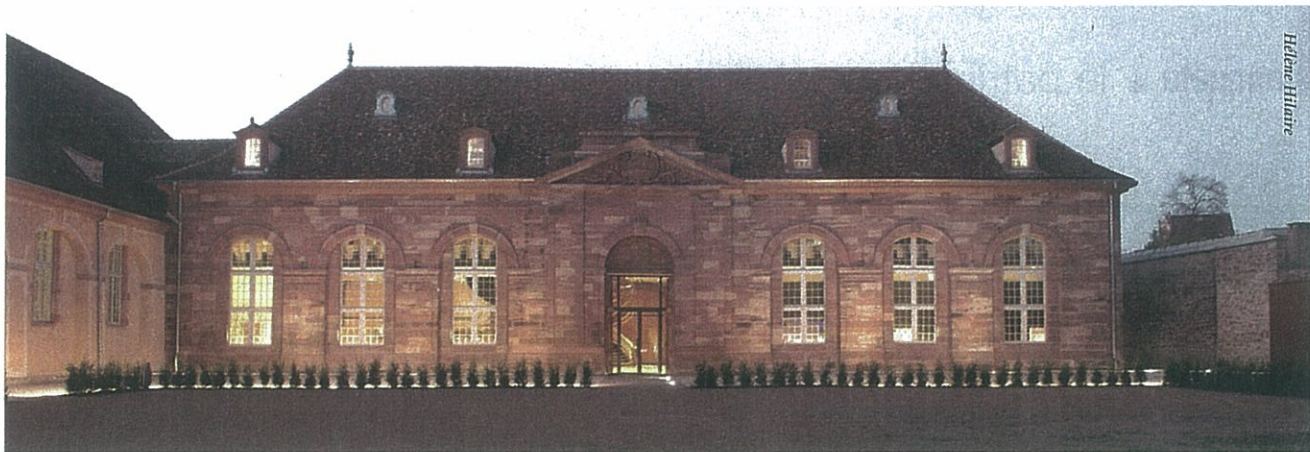
groupe Bouygues, Colony Capital et Accor a investi 80 M€ pour lui redonner son faste d'autrefois. Les 13.000 m² de complexe, réaménagés par 4 architectes, dont Jean-Philippe Nuel, accueillent désormais 124

chambres, dont 20 suites, un bassin d'été de 46 m de long chauffé à 28°C toute l'année, un spa Clarins, un restaurant de 110 couverts, 3 bars, une salle de sport, un toit terrasse de 550 m² et 5 salles de séminaire.

Avec 43.000 immeubles protégés au titre des monuments historiques en France (13.000 classés et 29.000 inscrits), et 500 nouvelles entrées chaque année*, les coûts de sauvegarde se chiffrent en milliards d'euros. Un tiers relèvent de l'architecture domestique et sont donc propriétés de l'État, d'une commune, d'un département ou d'une région, 29,6% sont des édifices religieux, et près de la moitié (49,4%) des propriétés privées telles que maisons traditionnelles régionales, abbayes, chapelles, anciennes halles, écoles, bibliothèques, moulins, usines, phares, haras... Autant de biens qui, par leurs critères historiques, artistiques, scientifiques et/ou techniques présentent un intérêt patrimonial pour l'État.

L'aura des vieilles pierres

Trop chers à entretenir pour les organismes publics comme pour les particuliers, ces joyaux nationaux intéressent de plus en plus de groupes hôteliers qui se portent acquéreurs (voire locataires avec baux emphytéotiques accordés par l'administration, d'une durée de 18 à 99 ans) afin d'y ouvrir des établissements, souvent haut de gamme. La raison ? L'architecture à la française, les vieilles pierres et les édifices historiques font la renommée de l'Hexagone à travers le monde...



Hélène Hilarie

Les Haras de Strasbourg rayonnent sur toute l'Alsace

Construits au milieu du XVIII^{ème} siècle le long des remparts médiévaux de la ville, les anciens Haras Nationaux de Strasbourg étaient fermés depuis 2005. C'est sous l'impulsion du professeur Jacques Marescaux, pionnier de la chirurgie non invasive et fondateur de l'Ircad, l'Institut de recherche contre les cancers de l'appareil digestif, que l'ensemble des bâtiments, classés monuments historiques depuis 1922, vient d'être réhabilité en complexe hôtelier. Financée en totalité (25 M€) par le Crédit Mutuel d'Alsace, la rénovation a permis d'installer un hôtel de luxe de 55 chambres, une brasserie orchestrée par le chef Marc Haerberlin et, dans le grand manège, un biocluster ouvert aux start-up innovantes en

matière de dispositifs médicaux. L'agence Jouin Manku, à qui la décoration intérieure a été confiée, a dû travailler selon des contraintes très strictes. *«Il faut toujours user d'ingéniosité et de créativité pour adapter un bâtiment classé à sa nouvelle destination. Il faut trouver sa place sans altérer le bien. Nous travaillons main dans la main avec les architectes des bâtiments de France pour veiller au respect du lieu. C'est important de les intégrer dès le début à la conception afin de connaître notre marge de manœuvre. Pour les Haras, le projet devait être complètement réversible afin de pouvoir retrouver l'origine. Chaque pièce enlevée a été numérotée et stockée. La seule exception est*

la percée que nous avons faite pour l'escalier».

Soucieux de conserver l'esprit du lieu, le tandem composé de



Hélène Hilarie

Patrick Jouin et Sanjit Manku, architectes et designers, s'est appuyé sur de nombreux corps de métiers, *«des artisans d'art qui sont héritiers d'un savoir-faire d'exception»*, explique-t-il. L'agence n'en est pas à son coup d'essai, elle a notamment réhabilité en hôtel le prieuré de l'abbaye de Fontevraud, et travaille actuellement sur

le restaurant et le lounge du Bayerischer Hof (palace à Munich), la restructuration de la maison Van Cleef & Arpels à

New York... *«La France est dotée d'un patrimoine exceptionnel très riche mais il faut parfois trouver des destinations différentes à des sites historiques afin de permettre leur pérennité. Cet engouement dépasse cependant la France. Par exemple,*

nous avons travaillé dans le cadre d'un bâtiment classé à Shanghai, pour la réalisation du Swatch Art Peace Hotel». Ouverts à l'automne 2013, les Haras devraient être rentables dès la première année. L'essentiel des gains sera réinvesti au profit de l'Ircad qui détient un bail emphytéotique de 52 ans, la ville restant propriétaire des lieux.

Une manne pour les professionnels du tourisme qui auraient tort de s'en priver !

D'autant qu'en plus des aides financières de l'État pour restaurer un monument protégé (classé ou inscrit) au titre des monuments historiques, tout acquéreur bénéficie d'aides fiscales. *«Les propriétaires d'immeubles protégés au titre des monuments historiques, agréés par le ministère des Finances ou labellisés par la Fondation du patrimoine peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de réductions de l'impôt sur le revenu et de déductions de la taxe sur la valeur ajoutée pour*

L'Hôtel-Dieu à Marseille louche sur le Vieux-Port

Fruit de la collaboration entre Axa Real Estate l'investisseur, Altarea Cogedim le promoteur et Intercontinental Hotels Group pour l'exploitation hôtelière, l'Hôtel-Dieu Intercontinental Marseille (5 étoiles) est inauguré en avril 2013. Figures majeures de l'architecture hospitalière française du XVIII^{ème} siècle, les façades, toiture, coursives extérieures

et escaliers monumentaux du bâtiment principal bénéficient d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. La nouvelle architecture a été confiée aux cabinets AAA Béchu et Tangram Architectes, la décoration des 172 chambres et 22 suites avec vue sur le Vieux-Port ou Notre-Dame-de-la-Garde est signée Jean-Philippe Nuel.



Christophe Duguet pour l'Agence Nuel

Trois projets d'envergure

L'ancien hôpital du Hainaut à Valenciennes



Une grande partie de l'ancien Hôpital Général de Valenciennes accueillera, d'ici mars 2016, un complexe hôtelier 4 étoiles et des logements de haut standing. La réhabilitation de ces 20.000 m², classés monuments historiques, dont la Financière Vauban a remporté l'appel à projets, prévoit 75 chambres, 2.300 m² d'espaces business, un restaurant gastronomique, un piano-bar, un spa de 1.400 m²... pour un investissement de 60 M€.

L'Hôtel Grand Contrôle à Versailles

Fin 2010, la direction du domaine signait une autorisation d'occupation temporaire (AOT) avec une holding familiale belge, Ivy, l'autorisant à investir le Grand Contrôle, bâtiment cédé par le ministère de la Défense à Versailles et menacé de ruines. Cet ancien hôtel particulier construit par Hardouin-Mansart en 1684 devait accueillir un hôtel de 23 chambres, dont certaines avec vue sur l'Orangerie ou la pièce d'eau des Suisses. Fin juin 2014 et en l'absence de travaux, le service presse du château de Versailles confirmait le maintien du projet évalué à 5,5 M€. Cependant, «le partenaire initial n'ayant pas pu démarrer le projet», Versailles est «en attente d'un nouveau partenaire». Sofitel qui n'a toujours pas de palace en région parisienne étudie le dossier.



La Citadelle à Bastia



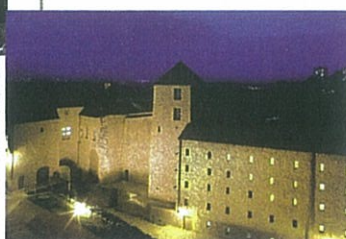
Les bâtiments actuels de la Citadelle, reconstruits à partir de 1448 et achevés dans le premier quart du XVI^{ème} siècle, ont servi de résidence principale aux gouverneurs de la Corse entre les XV^{ème} et XVIII^{ème} siècles. Ils abritaient aussi la Haute-Cour de justice de l'île et les prisons. Le promoteur de ce futur hôtel de 26 chambres, Paul Poggi, à travers la société Prime A, espère ouvrir son établissement de luxe pour l'été 2015.

À Nantes, l'ancien Palais de justice devient un Palace !



À la suite du concours lancé par le conseil général de Loire-Atlantique en 2006, l'ancien palais de justice de Nantes accueille depuis 2012 un hôtel 4 étoiles. Géré par la chaîne hôtelière américaine *Radisson Hôtels & Resorts* (groupe Rezidor), avec Axa Reim pour investisseur et Altarea Cogedim pour promoteur, il comporte 142 chambres (dont 20 suites) de grand standing, entièrement décorées par les architectes DTACC et Jean-Philippe Nuel. L'ancienne salle des pas perdus est devenue le hall de réception et la salle d'assises un restaurant gastronomique. Le bail signé avec la ville est de 80 ans.

Le Château Fort de Sedan, une manne pour l'économie locale



C'est en 2000 que la ville de Sedan, propriétaire du plus grand château fort d'Europe, classé à l'inventaire des monuments historiques, décide de transformer ce fleuron du patrimoine régional de Champagne-Ardenne en hôtel et restaurant de caractère. Suite à un partenariat public-privé original, la

ville parvient à réunir les 10 M€ d'investissement nécessaires (4,05 M€ pour les travaux «Monuments Historiques» apportés par

l'Europe, l'État, la ville de Sedan, la région Champagne-Ardenne et le département des Ardennes, et 6,2 M€ réunis par la SCI du Château Fort et la SAS Fabert par fonds propres et apports du Crédit du Nord, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, Caisse des dépôts et consignations, et par des subventions du

département, de la région, de l'État et de l'Europe). Entre 2002 et 2005, les façades et les toitures des 3 bâtiments, Casernement Nord, Logis du lieutenant du Roi et Magasin Fabert, fortement dégradées sont rénovées quasi entièrement, avant la phase d'aménagement de l'hôtel. Ce dernier, doté de 54 chambres est désormais exploité par la société Hôtels et Patrimoine, et réalise un CA de 2 M€. Une belle dynamique après la belle relance à Donchery du «Domaine du Faucon».

L'abbaye de Fontevraud concurrence les châteaux de la Loire

Après 18 mois d'études et de travaux, financés par le conseil régional

des Pays de la Loire, le nouvel hôtel de l'abbaye de Fontevraud est inauguré fin mai 2014. Nichée

au cœur du Val de Loire, à quelques kilomètres de Saumur et Chinon, l'abbaye fondée au XII^{ème} siècle est l'un des monuments historiques incontournables sur la route des châteaux de la Loire. Confié à l'agence Mester de Paradj (architecte en chef des monuments historiques) et l'agence Jouin Manku, l'aménagement de l'Hôtel Fontevraud 4 étoiles a été conçu avec un souci exigeant des matériaux, du design, des éclairages... Avec 54 chambres et un restaurant gastronomique, l'abbaye est bien un nouvel havre de paix !



les sommes qu'ils consacrent à la conservation de leur immeuble», indique Christine de Rouville du ministère de la Culture et de la Communication, à la direction générale des patrimoines.

Ces dernières années, les projets se sont multipliés : la piscine Molitor à Paris, les anciens Haras de Strasbourg, l'abbaye de Maizières, l'ancien Hôpital du Hainaut à Valenciennes, l'Hôtel-Dieu à Marseille, le palais de justice de Nantes, la citadelle Vauban à Belle-Île-en-Mer... Des réhabilitations d'envergure, nécessitant plusieurs dizaines de millions d'euros d'investissements... pour un résultat exceptionnel et des retombées économiques probantes.

● Louise Roumieu

*Source : ministère de la Culture et de la Communication

Au cœur de Beaune, la deuxième vie de l'abbaye de Maizières

L'établissement au cœur de Beaune a été la propriété des moines de l'abbaye de

confisqués. Depuis 2000, Bruno Epailly et son épouse ont progressivement racheté les bâtiments pour les

transformer en un hôtel 4 étoiles typiquement bourguignon. «Un travail de longue haleine et un investissement de plus de 1 M€ rien que pour l'aménagement intérieur», raconte Bruno Epailly qui a entrepris les

démarches pour faire classer la façade aux monuments historiques. Le style historique de l'établissement plaît à une

clientèle internationale et à des habitués qui reviennent jusqu'à 4 fois par an. «Nous accueillons des touristes du Luxembourg, de Belgique, de Hollande, d'Angleterre... parfois pour des séjours longs, et qui visitent la région et ses vignobles», commente le propriétaire qui réalise un CA de 650.000 €, «en constante progression». Après le restaurant ouvert en mai dernier, dirigé par le chef étoilé Cédric Burtin, deux nouveaux salons, un spa et une piscine d'intérieur sont prévus dans les 2 prochaines années. Bienvenue après le succès du restaurant Loiseau des Vignes !



Maizières à partir de 1301 et jusqu'à la Révolution française, date à laquelle les biens de l'Église ont été