

Reconversion d'immeubles, une aubaine pour l'hôtellerie

Bureaux, hôpital, garage, gendarmerie, bowling... L'hôtel montre sa capacité à investir toutes les typologies d'immeubles. Avec, en bonus, le plaisir de raconter une histoire singulière.



Réponse à la pénurie du foncier au sein des métropoles, le secteur de l'hôtellerie n'hésite pas à s'installer dans des bâtiments atypiques et conçus pour d'autres fonctions. « *Notre territoire, c'est Paris et sa banlieue, et dans ce tissu déjà construit, la reconversion est notre coeur de métier* », expose Brice Errera, président du groupe Galia.

Après Maison Bréguet, réalisé avec le groupe Terrot, un boutique-hôtel 5 étoiles qui a pris place dans une fabrique parisienne de machines de buanderie, les projets s'apprêtent à s'insérer dans un parking silo à Pantin et un garage dans le 17^e arrondissement. « *Pour chaque bâtiment, l'histoire est forcément singulière. Chaque cahier des charges est spécifique, on s'adapte à la particularité de l'architecture et à l'identité du lieu pour faire de l'hôtel une destination à part* », précise-t-il.

Trouver des solutions non conventionnelles

Creuser le sol pour ménager piscines, spas ou les fonctions de service qui tolèrent l'éclairage artificiel, surélever pour créer des chambres, transformer le toit en rooftop... Travailler sur l'existant incite à trouver des solutions non conventionnelles qui ne seraient jamais acceptées dans le neuf pour des raisons de coût et de normes. « *Ces reconversions, recherchées pour la localisation de l'actif, sont réservées essentiellement à des marchés haut de gamme* », souligne Nicolas Grall, directeur Real Estate & Hotels chez KPMG France.

« *Nous sommes très vigilants sur la localisation. Ces établissements misent sur la création de valeur patrimoniale, ce n'est pas de la pure exploitation* », ajoute Emmanuel Sauvage, cofondateur et directeur général du groupe Evok Hôtels, qui investit entre 45 et 60 millions dans chacune de ses restructurations parisiennes, soit un coût supérieur au million d'euros pour une chambre.

L'histoire de ces lieux hors norme se met aussi au service de la narration. « *Le patrimoine est une source d'inspiration si l'on accepte de transformer ses contraintes en de réelles opportunités pour 'déstandardiser' l'hôtel* », estime l'architecte Jean-Philippe Nuel, qui a notamment rénové les intérieurs de la piscine Molitor à l'architecture Art déco, de l'ancien palais de justice de Nantes et des Hôtels-Dieu de Marseille et de Lyon. Autant d'expériences qui lui font dire que ces lieux riches en surprises convoquent une démarche plus libre, plus inventive que dans le neuf.

Redécouvrir des lieux emblématiques de la ville

L'hôtel Intercontinental, ouvert depuis juin dernier dans l'ancien Hôtel-Dieu de Lyon, accueille une quarantaine de typologies de chambres, certaines tirant parti de la hauteur sous plafond pour se transformer en duplex.

« *Ces reconversions sont aussi un moyen de faire redécouvrir aux habitants des lieux historiques, symboles d'une mémoire collective* », soutient l'architecte. Fermé pendant vingt ans, l'Hôtel-Dieu de Marseille, avec sa terrasse en balcon sur le Vieux port, est devenu un endroit prisé des Marseillais, qui peuvent venir siroter un verre ou se restaurer.

Dans l'Intercontinental Lyon, le visiteur peut parcourir les cours aménagées comme des espaces publics et même déambuler sous le grand dôme, une icône de la ville, sans obligation de consommer au bar. L'hôtellerie n'entend pas confisquer ce patrimoine. A bon entendeur...

Cyrille Véran