

L'Hôpital Général de la Charité, aussi appelé Hôpital du Hainaut, ouvre ses portes en 1767 sous le règne de Louis XV. Destiné à accueillir malades et marginaux de toute la province, cet édifice aux volumes colossaux fait partie intégrante du patrimoine de la ville de Valenciennes.

C'est en 2013 que sa réhabilitation par MAES Architectes Urbanistes débute. Tout l'enjeu réside alors dans la modernisation de ce bâti, dans le respect des lieux et de leur histoire.

Pari gagné pour l'agence, qui livre, après près de 10 ans de travaux et 52 000 m² de surface rénovée, un complexe hôtelier de luxe, véritable joyau au cœur de l'agglomération valenciennoise.

archibooks

21 euros
ISBN : 978-2-35733-517-2



9 782357 335172



Le Royal Hainaut Spa & Resort Hôtel

MAES Architectes Urbanistes

Texte par Frédérique Renaudie

Le Royal Hainaut Spa & Resort Hôtel MAES Architectes Urbanistes

archibooks

Le Royal Hainaut Spa & Resort Hôtel

MAES Architectes Urbanistes

Texte par Frédérique Renaudie

MAES
ARCHITECTES
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX

Sommaire

Édito de Laurent Degallaix Maire de Valenciennes - Président de Valenciennes Métropole	p. 05
Édito de Valérie Létard Sénatrice du Nord	p. 07
Édito de Dominique Riquet Maire de Valenciennes de 2002 à 2012	p. 09
Histoire d'un lieu emblématique	p. 10
Entretien avec Xavier Lucas La Financière Vauban	p. 20
Entretien avec Hubert Maes Architecte urbaniste	p. 38
Histoire d'un projet	p. 58
Entretien avec Jean-Marie Cason Bureau Veritas	p. 68
Histoire d'un chantier	p. 72
Entretien avec Séverine Lucas Décoratrice d'intérieur	p. 88
Entretien avec Sébastien Lematte MODUO	p. 96
Entretien Nicolas Baratte 2SI	p. 110



Entretien avec Hubert Maes Architecte urbaniste

C'est une opération magnifique qui se termine avec la livraison de l'hôtel, dernier élément de programme d'un ensemble bâti incroyable : quel regard portez-vous sur le chemin accompli sur les plus de dix ans pendant lesquels vous vous êtes investi sur ce projet ?

Hubert Maes : La première étincelle, nous concernant, date d'il y a plus de dix ans, 2008, date d'une rencontre avec Dominique Riquet, alors maire de Valenciennes, nous incitant à nous intéresser au souhait de la ville de voir reconverter l'ancien Hôpital du Hainaut en équipement hôtelier de prestige, à l'instar de ce que nous venions de parachever à Lille, l'Hôtel Hermitage Gantois.

Pour qu'un tel projet émerge, son portage politique est surdéterminant, qui plus est quand il repose sur une programmation mixte imbriquant du portage privé et public.

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 impliqués.

Dix ans d'investissement certes, dix ans de continuité d'engagements partagés, de séquences juridiques, administratives, architecturales, patrimoniales, économiques, techniques, financières...
Ce projet a été en l'occurrence pour notre agence l'occasion d'initier une longue collaboration avec Xavier Lucas ; un amoureux, un amoureux sincère des lieux chargés d'histoire.
Avec ce dernier, nous avons partagé cette phase, ces phases (les plus exaltantes pour des architectes), d'immersion, de compréhension, de découvertes des espaces, des sous-espaces, d'un tel site. Ensemble, nous avons répondu à l'appel à projet lancé par le centre hospitalier en 2011 avec la conviction de porter une réponse adaptée à une renaissance de ce site historique.
Vint le temps du « diagnostic patrimonial » approfondi, le temps des échanges avec les historiens, les experts du patrimoine hospitalier ; échanges particulièrement enrichissants pour toute notre équipe.
Le temps des échanges avec les inspecteurs du ministère de la Culture soucieux de la préservation de l'intégrité de la lecture de l'édifice.

Sous la houlette d'un conservateur des monuments historiques, Jacques Philippon, très impliqué sur le dossier, l'autorisation (à l'appui de maquettes, images d'insertion, croquis) a été obtenue en janvier 2012. Si la magie des lieux prévaut sur le programme, il est convenu qu'une programmation adaptée permet de leur redonner vie, de les sauvegarder, de les révéler.





Entretien avec **Hubert Maes**, Architecte urbaniste

Parallèlement, un lourd travail collaboratif de l'équipe projet élargie s'est mis en œuvre (architecte en chef des monuments historiques, ingénieurs structures, thermiciens, acousticiens, bureaux de contrôle...) autour de grandes priorités : limiter les modifications structurelles, gommer les contraintes fonctionnelles, cacher la complexité technique nécessaire à l'usage d'un équipement hôtelier et son interaction avec les programmations associées, user de techniques innovantes (notamment pour restituer les 11 000 m² de toiture d'origine dégradée depuis les bombardements de la Seconde Guerre mondiale), intégrer les autoroutes de gaines et de câbles, creuser sous le niveau des fondations du XVIII^e siècle le bassin de nage de 22 x 10 mètres.

En dehors de notre champ de compétence, s'est déroulé le temps des montages fiscaux, des agréments ministériels propres à ce type de réalisation mais qui ont fortement impacté le déroulement d'un tel dossier.

À l'échelle d'un projet de 38 000 m², des surprises structurelles sont inévitables : découverte de dégradations intérieures indétectables (résultant de bombes incendiaires durant la dernière guerre) nous obligeant à reconstituer des parties structurelles pour contourner les risques d'effondrement ; la flèche de la chapelle menaçant de s'effondrer... Mais également l'occasion de découvertes somptueuses, notamment la mise à jour des peintures d'origine des parois de la chapelle, qui a donné lieu à une subvention spéciale de la DRAC.

Dix ans de conduite d'un projet, avec ses complexités, ses écueils, inhérents à sa taille et à son contexte, symptomatiques des chantiers de cette envergure. Dix ans de travail collaboratif, générateur de rencontres passionnées, d'immersion dans une période historique et d'intégration à un environnement urbain.

À l'origine, il y a le souhait de Jean-Louis Borloo de rendre à la ville ce bâtiment et d'offrir à Valenciennes l'hôtel très haut de gamme qui lui manquait. Très vite, vous devenez l'architecte en charge des trois éléments constituant le programme : quelles ont été les étapes de votre désignation, et comment l'équipe s'est-elle montée ?

H.M. : Cet édifice vieillissant perdait son intérêt en termes d'usage : son occupation étant partielle, le coût des charges de maintien du patrimoine était colossal pour le propriétaire d'alors, le centre hospitalier de Valenciennes. Le tribunal de grande instance de la ville s'est alors montré intéressé par la surface rendue disponible, et envisageait d'y transférer ses locaux. Mais le coût de l'opération fut finalement dissuasif.



Entretien avec **Hubert Maes**, Architecte urbaniste

C'est bien la stratégie portée par Jean-Louis Borloo de voir émerger un équipement hôtelier d'exception au cœur de Valenciennes qui a conduit le centre hospitalier à solliciter auprès de trois équipes un appel à projet. Xavier Lucas s'est alors rapproché de nous dans le but de constituer une équipe et notre projet a finalement fait l'unanimité. Sa particularité résidait dans une architecture tout en transparence, accordant une grande importance scénographique à l'entrée de l'hôtel. Le parti pris d'externaliser le parking, afin de libérer la cour centrale de l'édifice, fut également décisif dans notre sélection.

La Conservation des monuments historiques a apprécié le parti pris de permettre la préservation de l'unité du lieu, la réalisation, la conception d'un lobby cristallin, agrafé à une charpente métallique d'une grande finesse, d'un niveau enterré centralisant tous les équipements techniques (cuisines, SPA, etc.). Cet ensemble a été présenté auprès des instances du ministère de la Culture comme étant une construction « réversible » : il y a en effet la possibilité de restituer demain le bâtiment d'origine, en abandonnant cette construction nouvelle accolée à l'édifice, sans en modifier la structure et en restant intacte.

Concomitamment, la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole engageait en 2011 une procédure d'appel à candidature de maîtrise d'œuvre pour la restauration et le réagencement de ses locaux implantés dans la partie est de l'hôpital.

Notre maîtrise du contexte historique et patrimonial du site, notre association avec le même architecte en chef des monuments historiques, Régis Martin, positionné par l'opérateur privé pour la restauration de la partie centrale du monument, nous a permis de remettre une offre concurrentielle et d'être retenus par l'adjudicateur. Néanmoins, il s'agit de deux opérations totalement étanches en termes d'équipes opérationnelles et de marchés de travaux.

La réalisation du siège de l'agglomération traitée en entreprise générale a été achevée en 2015.

Investisseur, opérateur, architecte, élus locaux et administrations doivent collaborer étroitement pour la réussite d'un tel projet : comment votre mission de chef d'orchestre s'est-elle affirmée ?

H.M. : L'« école Borloo », la culture de la solution, l'échange plutôt que la posture, le respect des engagements dans la durée... au niveau des élus comme des interlocuteurs de la ville successifs.

Dans ce contexte, il est aisé d'être le chef d'orchestre, la mémoire du projet, l'interface avec les partenaires ou services concernés.

Concernant le projet, strictement privé, si le Maître d'ouvrage a contracté des marchés séparés avec chaque intervenant de la maîtrise d'œuvre, MAES Architectes Urbanistes a été libre de choisir les acteurs principaux : Régis Martin a été désigné pour assurer le rôle d'architecte en chef des monuments historiques, MODUO a pris en charge l'ingénierie structure, SECA a assuré la conception de l'ingénierie fluide (BET qui a déposé le bilan en 2018), sa mission a donc été reprise par BTELEC.

Pour le montage financier, Xavier Lucas s'est tourné vers des spécialistes de la fiscalité en monument historique (cabinet Rivière à Bordeaux) et s'est rapproché de la BNP afin de capter des acquéreurs intéressés par l'achat de lots de surfaces ou lots de pièces. C'est alors que deux entités ont été créées : une « ASL Résidence du Hainaut » regroupant les logements et une « ASL Hôtel du Hainaut » regroupant les surfaces de l'hôtel.

L'architecture, pas seulement dans les bâtiments patrimoniaux, parle d'histoires (passées, présentes et futures) entre les hommes et les lieux. Quelles ont été vos premières impressions en visitant ce lieu dans sa dimension de transmission de ces histoires ?

H.M. : La magnificence du site dans sa globalité est certainement ce qui nous a le plus marqué lors de notre première rencontre avec l'Hôpital du Hainaut. Les principes de l'architecture hospitalière du XVIII^e siècle, marqués du fameux Edit Royal de Louis XV, imposent sa majesté, sa vocation institutionnelle. Notre première impression est à ce titre une déférence envers cette identité institutionnelle, cette référence dans l'histoire de la conception hospitalière ; notamment sa structuration rigoureuse autour d'une cour dont l'aile postérieure comporte une chapelle en son milieu.

Au fil des siècles, l'intégrité structurelle de l'édifice a été préservée même si chaque recoin témoigne d'une époque spécifique ayant trait à l'histoire du bâtiment, à son évolution, aux changements d'approches de ses différents propriétaires. À travers son étude, on découvre des modes de vie, des gestes d'époque, mais aussi des anecdotes plus légères. Notre mission première reposait à ce titre sur la recherche d'un équilibre fragile : respecter l'histoire du lieu, la remettre en lumière mais également continuer à l'écrire.





Ce bâtiment faisait-il partie de votre imaginaire d'architecte local dans les possibilités de le rénover et le rendre urbain ?

H.M. : Mon leitmotiv est que l'architecture est œuvre collective et ne relève pas de l'imaginaire d'un génie éclairé ! Il est à noter que l'Hôpital du Hainaut n'a pas été réalisé par un architecte mais par un « maître ingénieur ». Notre agence s'est révélée dans la métamorphose des lieux (cf. Hospice Gantois, Hôtel Bourgheroulde, Hôtel du Louvre Lens, etc.). Dans chacune de ces réalisations, la greffe contemporaine se veut douce. Chacune de ces interventions repose sur une grande politesse envers l'histoire du lieu. La « plus-value contemporaine » n'intervient que sous le prétexte de la mise en valeur du patrimoine et en réponse, dans toute la mesure du possible, à sa nouvelle vocation portée par la collectivité. Toutes nos interventions contemporaines reposent fondamentalement sur la sobriété, la discrétion, l'élégance, sur le refus polémique de la surenchère, et entièrement tournées sur la révélation de l'esprit du lieu.

Que reste-t-il des intentions initiales du projet entre la découverte du site et la livraison ?

H.M. : Les découvertes en cours des travaux (niches, ouvertures cachées...) n'ont fait qu'enrichir le projet originel partagé dès la phase avant-projet. La conception structurelle de l'édifice, son ordonnancement et ses trames ont contribué à cette préservation du parti pris des premières esquisses. Elles consistaient à ramener l'architecture à l'essentiel : géométrie et clarté des lignes, valorisation de la matière (en l'occurrence la pierre bleue), de l'air, de la lumière, de l'intégrité volumétrique des espaces, etc.

La force de l'esprit du lieu et la prégnance rigoureuse du cadre bâti s'imposent de façon presque oppressante de l'extérieur, mais on découvre dans la cour votre immense lobby vitré. Reste un projet moderne, qui transcende la tradition : quelle est la démarche qui vous a permis de conserver ce respect mutuel ?

H.M. : L'austérité et la rigueur de la composition guident cette architecture fonctionnelle. Les esquisses du XVIII^e siècle, instaurant des modénatures décoratives, n'ont pas été retenues lors de la construction de l'édifice. Le terme « respect » est le bon. Le défi que nous étions tenus de relever était d'idéaliser le lieu, tout en répondant aux exigences d'y raconter une nouvelle histoire.





La « greffe » contemporaine que constitue le grand lobby verrier n'a, à ce titre, comme seule prétention, la mise en valeur de la majesté de l'architecture d'origine. Grâce à cette audace architecturale et technique, l'unité et l'enveloppe initiales de l'ancien hôpital ont pu être retrouvées et révélées, tout en intégrant les fonctionnalités et technicités induites par sa nouvelle vocation. Forcément, le débat eut lieu entre les tenants de la préservation intégrale du site (certains inspecteurs du ministère de la Culture et architectes des bâtiments de France consultés), dans une logique de pure restauration, sans ajout, et les avocats du parti pris « réversible » permettant la réalisation du projet hôtelier. Sans un Jacques Philippon convaincu et convainquant, le projet du Royal Hainaut n'aurait à nos yeux pas pu voir le jour !

Restructurer un bâtiment hospitalier ancien pour en faire à la fois des bureaux, des logements et un hôtel de luxe ne relève pas d'une évidence : comment avez-vous abordé ce challenge ?

H.M. : Quoi de plus adapté à une reconversion en hôtel qu'un ancien hôpital ? (du latin *hospitium* : hospitalité) Notre mission première a été précisément de s'immiscer dans les lieux, de rétablir leur identité originelle, de mieux les révéler, de retrouver l'âme des différents espaces d'accueil, de vie collective, de recueillement... Leur redonner vie sans dénaturer leur vocation première d'« hospitalité ».

Quant aux logements et aux espaces bureaux, il s'est agi, pour les maîtrises d'ouvrage, d'accepter la conception de locaux hors normes, hors ratios surfaciques comme volumétriques. L'appartement moyen fait 40 m², en duplex avec chambre-bureau en double hauteur et 6 mètres sous plafond. C'est à ce titre que la globalité du site a pu retrouver son unité originelle intérieure comme extérieure.

Cette opération est la plus grande en France concernant la rénovation d'un patrimoine historique : comment avez-vous structuré le travail de votre agence pour répondre à ce défi ? Cette opération a-t-elle fait évoluer vos méthodes de travail ?

H.M. : Notre agence est aguerrie à la conduite de projets d'envergure dans la durée. Composée d'une cinquantaine de collaborateurs (dont des architectes du patrimoine), elle est structurée en équipes-projet, dissociant-associant à chaque phase du projet, les architectes concepteurs (garant auprès de la maîtrise d'ouvrage du suivi architectural) et les équipes de maîtrise d'œuvre chantier. Un « atelier » dédié à l'Hôpital du Hainaut a été physiquement mis en place au sein de l'agence pour toute la durée des études.

La même démarche est aujourd'hui reconduite pour deux projets majeurs de l'agence (deux reconversions de sites industriels inscrits à l'Inventaire des monuments historiques) : les Grands Moulins de Paris à Marquette-lez-Lille (500 logements, premières esquisses en 1999, chantier en cours) et la Brasserie Motte Cordonnier à Armentières (400 logements, premières esquisses en 2015, PC obtenu).

Il y a eu inévitablement des rebondissements sur le chantier, tant des découvertes sur le bâti après curage qu'avec les entreprises : comment avez-vous organisé votre présence sur le chantier pour maintenir la qualité dans la maîtrise des coûts et délais, et ce, dans la durée ?

H.M. : Le chantier a toujours nécessité de mobiliser une équipe élargie composée d'un directeur travaux de niveau ingénieur-architecte avec la présence assidue du directeur projet architecte et l'appui de l'architecte en chef des monuments historiques en la personne de Régis Martin. Les découvertes fortuites de chantier ont bien évidemment eu des incidences financières mais aussi temporelles sur la réalisation des travaux.



Le Royal Hainaut SPA & Resort Hôtel

Auteur

Frédérique Renaudie

Coordination éditoriale et fabrication

Sébastien Maschino et Angélique Dufour

Relecture

Arabesque Correction

Amandine Lemoine

Conception graphique et mise en page

Olivier Grateau, Gaëtane De Rore et Jeanne Lacroix

Crédits photographiques

© Jean-Pierre Duplan : pages 3, 4, 6, 8, 10-11, 13, 14, 16, 18-19, 21, 22, 24-25, 27, 28, 31, 32, 34-35, 39, 40, 42, 45, 49, 50, 53, 58-59, 66-67, 69, 72-73, 75, 76, 82, 83, 86-87, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 105, 106, 108-109, 110, 111, 112, 115, 116-117, 118-119, 102-121, 122-123
© Archives municipales de Valenciennes : pages 15, 17
© David Coppieters : pages 56-57, 61, 62, 63, 64, 70, 74, 78-79, 81, 85
© Kohala : pages 36-37
© Christophe Bielsa : pages 46-47, 54-55, 89, 90, 93, 94-95, 124-125

Ce livre a bénéficié du soutien de



Archibooks + Sautereau Éditeur
49, boulevard de la Villette
75010 Paris
Tél. : + 33 (0)1 42 25 15 58
www.archibooks.com

ISBN : 978-2-35733-517-2
Prix de vente : 21 euros

© Archibooks + Sautereau Éditeur, 2019

Achévé d'imprimer en U.E.
au 4^e trimestre 2019
Diffusion : Geodif
Distribution : Sodis