

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

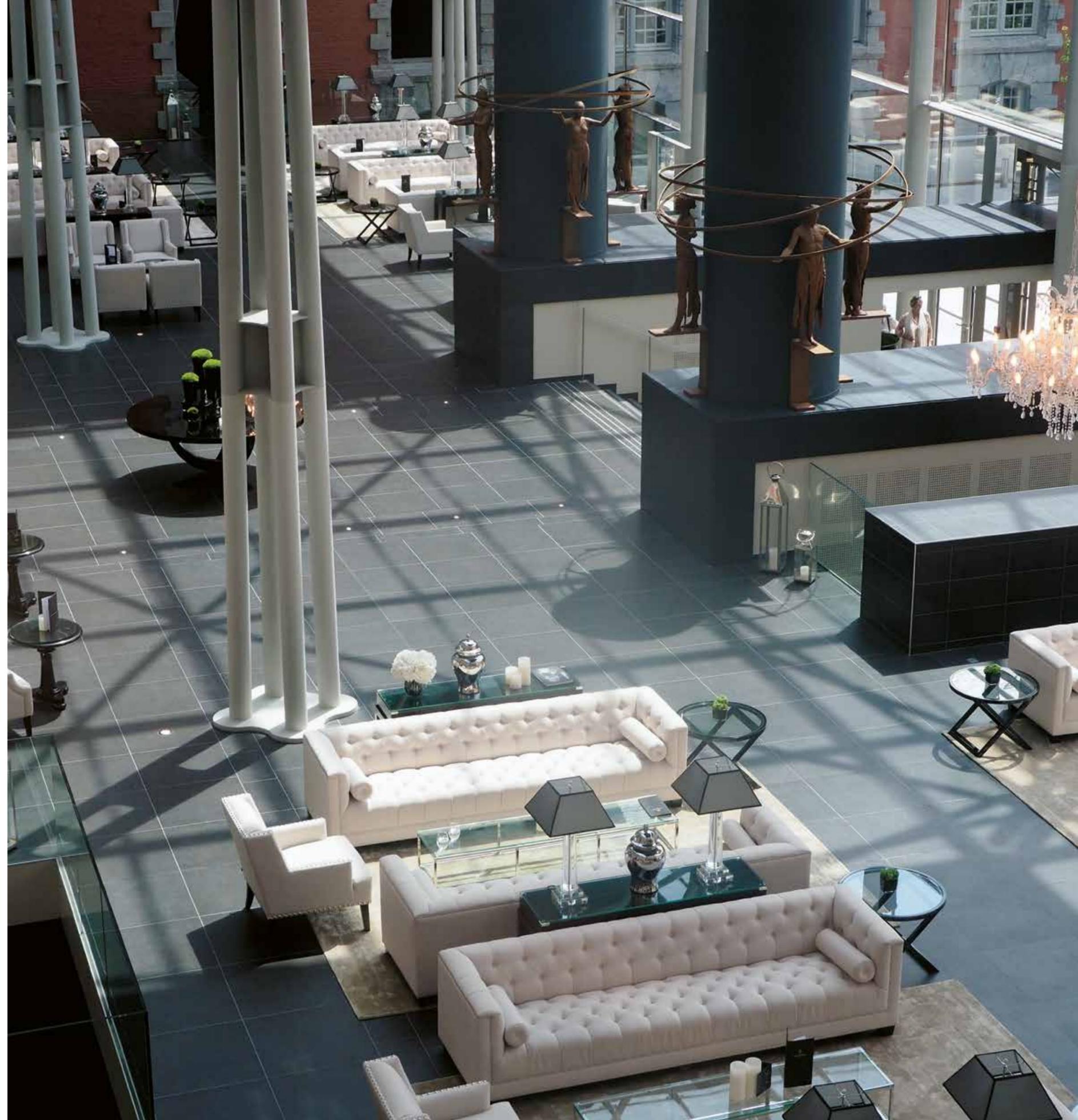
MAES

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





Quelle aventure ! Quelle aventure incroyable !

La transformation de l'ancien hôpital général de Valenciennes relève ni plus ni moins d'un défi hors du commun.

Hors du commun, d'abord tant ce lieu est chargé d'histoire, d'une longue histoire. Ancien hôpital militaire devenu une prison, puis une maison de retraite, cet ensemble monumental date du XVIII^e siècle et fait incontestablement partie des hauts lieux patrimoniaux valenciennois.

Hors du commun aussi par l'ampleur du chantier, titanesque, pour réaliser la reconversion d'un site inoccupé depuis plus de vingt ans en un complexe hôtelier de luxe, abritant également sur une aile le siège de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.

Les nombreuses difficultés en auraient découragé plus d'un. La ténacité, l'amour des vieilles pierres et la capacité à mettre en œuvre des projets de grande envergure de Monsieur Xavier Lucas ont permis de mener ce projet pharaonique à son terme. Qu'il en soit remercié, avec ses équipes, chaleureusement, sincèrement, tout autant que toutes les entreprises qui ont façonné jour après jour ce nouvel édifice magnifique pour le restaurer et l'adapter aux normes du XXI^e siècle, tout en respectant son cachet initial. Je dirais même mieux : en valorisant merveilleusement ce qui fait son identité, son charme, sa richesse. Je pense notamment au campanile ou aux fresques reconstituées de la chapelle.

Avec ses 52 000 m² entièrement repensés et rénovés, proposant un cadre et des services de haut standing, l'endroit s'impose déjà comme l'un des plus beaux hôtels de la région Hauts-de-France et sûrement de tout le nord de l'Europe. Si l'ancien hôpital général a opéré une métamorphose spectaculaire qui en fait un ensemble architectural unique et harmonieux, la renaissance de ce patrimoine en plein cœur de Valenciennes représente également une véritable opportunité, pour ne pas dire un nouveau fer de lance de l'attractivité de notre territoire.

C'est toute une nouvelle économie qui prend vie autour de cet hôtel magistral qui, à sa manière, incarne le renouveau du Valenciennois et lui donne un relief particulier par sa dimension gigantesque, qui n'a pas fini de nous surprendre.

Je conclurai par un mot, ou plutôt deux, qui résument à eux seuls le ressenti de très nombreux Valenciennois (élus, décideurs économiques, bénévoles associatifs, passionnés de patrimoine...) : bravo et merci !

Oui, bravo et merci ! Cet hôtel est une fierté et un honneur pour Valenciennes.

Laurent Degallaix
Maire de Valenciennes
Président de Valenciennes Métropole



L'aboutissement de la dernière phase de la métamorphose de l'ancien Hôpital du Hainaut est un moment historique pour Valenciennes.

Mobilisée et associée dès le début de ce projet hors norme, je mesure le chemin parcouru depuis 2013, et je peux comprendre les impatiences qui ont pu s'exprimer ; mais chaque homme ou chaque femme qui visitera ce lieu s'accordera à dire que la renaissance de l'Hôpital du Hainaut est une grande réussite. Comment ne pas être impressionnée en découvrant le lobby en verre de 13 mètres de hauteur semblable à la pyramide du Louvre ? Comment ne pas être admirative de cette toiture de plus de 11 000 m² restaurée à l'identique avec ses magnifiques ardoises ? Comment ne pas être émerveillée en découvrant la chapelle qui a conservé tout son esthétisme et sa solennité ? Comment ne pas tomber sous le charme de la pierre bleue remarquablement mise en valeur et comment ne pas être curieuse de découvrir ce spa et sa piscine creusée au cœur de ce bâtiment érigé au XVIII^e siècle ? Bravo aux femmes et aux hommes qui ont permis la reconstruction de cette belle réalisation et qui y ont participé. Cette réussite, c'est aussi la réussite d'un partenariat entre les collectivités locales et un investisseur privé.

C'est Jean-Louis Borloo qui a décidé en 2000 d'installer les services de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole dans l'aile droite de l'Hôpital du Hainaut, partie du bâtiment qui venait, à l'époque, d'être libérée par le centre hospitalier de Valenciennes. Quand je suis devenue présidente de l'Agglo, s'est posée rapidement la question de l'état de ces locaux ; ils étaient assez vétustes, pas toujours fonctionnels et devaient faire l'objet de nombreux travaux de remise en sécurité et d'accessibilité. Je me souviens avoir présenté à l'ensemble des élus communautaires les scénarios possibles... entre construction neuve et restauration de nos locaux historiques, le choix de la préservation de notre patrimoine a été fait à l'unanimité des élus de Valenciennes Métropole.

Mais encore fallait-il trouver une solution sur la partie centrale et principale du bâtiment... Grâce au travail mené par le centre hospitalier, j'ai pu rencontrer Xavier Lucas et dès nos premières rencontres, j'ai été conquise, comme Dominique Riquet, maire de Valenciennes à cette époque, par son projet. Xavier Lucas avait une vision très claire et ambitieuse de ce qu'il voulait faire de cet édifice, et accompagné par Hubert Maes et le conservateur des monuments historiques, il a su relever le défi. Et au final, ce projet s'inscrivait pleinement dans notre volonté politique, celle qui avait été initiée par Jean-Louis Borloo, rendre Valenciennes et le Valenciennois attractifs !

Je remercie très sincèrement Xavier Lucas et l'ensemble de ses partenaires de faire briller Valenciennes au travers de cette magnifique restauration du plus grand monument historique hospitalier au nord de Paris. En un lieu, on retrouve une page de notre histoire, un endroit unique où s'allient beauté, gastronomie, détente et convivialité. Une très belle invitation à venir découvrir les trésors cachés de notre Valenciennois et du Hainaut.

Longue vie à l'Hôpital du Hainaut, longue vie au Royal Hainaut Spa & Resort Hôtel.

Valérie Létard
Sénatrice du Nord



L'hôpital général de Valenciennes: un bâtiment et un destin extraordinaires

Créé par un arrêté royal de Louis XV, financé par une taxe sur la bière, il était au départ un hôpital militaire mais aussi destiné « aux pauvres, aux égarés et aux malades ». En traversant des fortunes diverses (y compris l'incendie de son toit en 1940), il était parvenu jusqu'à nous, toujours magnifique, malgré les outrages des ans. En 1989, la plus grande urgence qui nous a saisis avec Jean-Louis Borloo était qu'on ne pouvait considérer son usage d'hébergement gériatrique comme décent et adapté à la fin du XX^e siècle.

Sa désaffectation nécessitait l'autorisation et les crédits de reconstruire de nouvelles unités gériatriques, ce qui demanda plusieurs années et beaucoup de détermination. La construction d'unités gériatriques modernes devait permettre d'accueillir nos anciens dans de bonnes conditions et ouvrait la voie à sa désaffectation. Les hospices de Valenciennes ne pouvaient ni garder vide, ni entretenir et encore moins restaurer un tel bâtiment. Dès lors, ce qui était un formidable atout patrimonial devenait aussi un énorme problème prospectif.

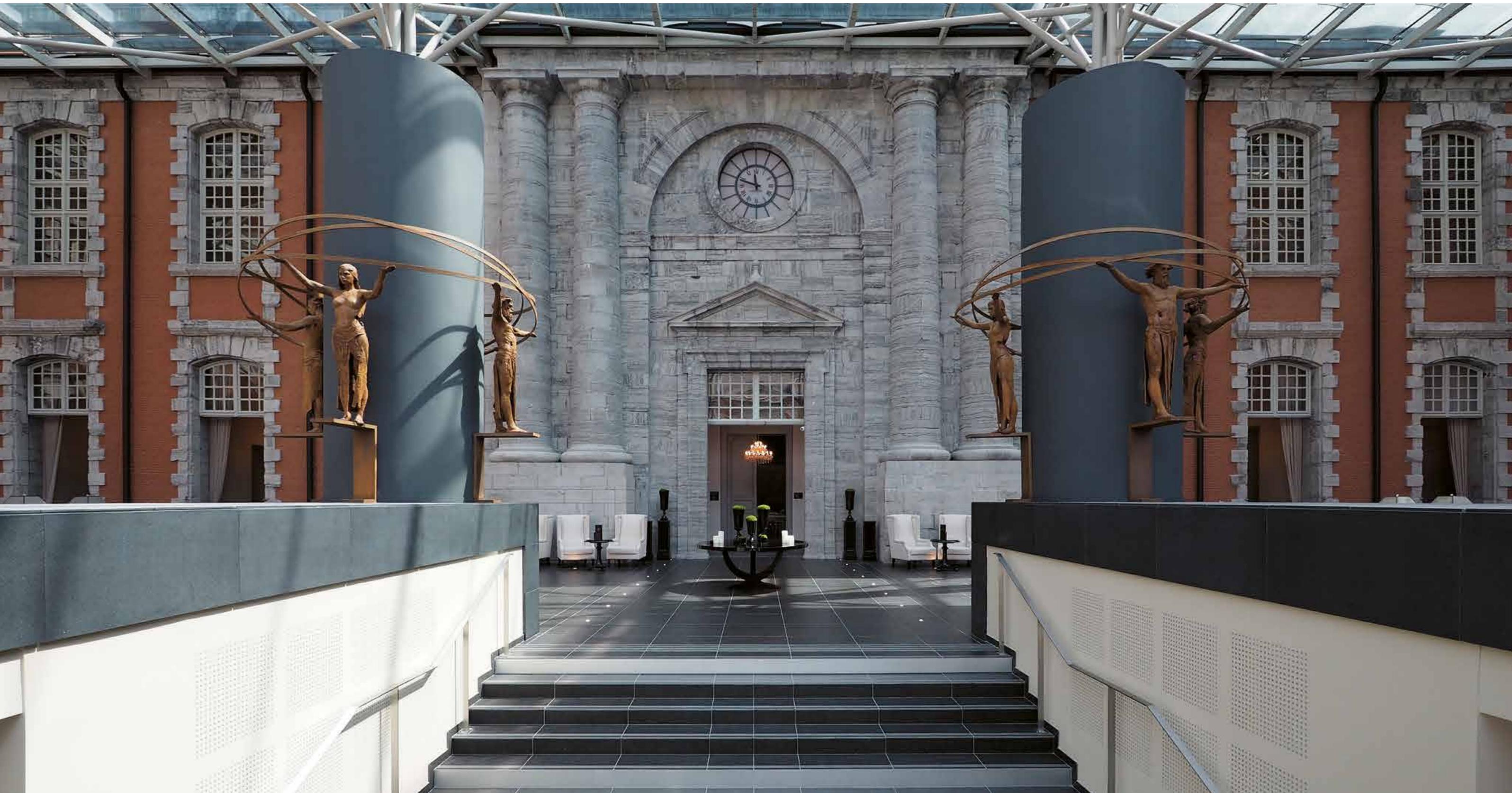
Le centre hospitalier de Valenciennes, la ville et la Communauté d'Agglomération menaient à bien une assez longue campagne qui permettait la cession de l'aile Escaut de l'hôpital général à la Communauté d'Agglomération pour héberger ses services puis la cession du corps principal pour une opération de restauration immobilière, à visée de logement et la création d'un complexe hôtelier très haut de gamme.

Il aura fallu au total quinze ans pour assurer la transformation d'un patrimoine remarquable et très menacé en un trésor architectural qui participe au rayonnement du Valenciennois et bien au-delà en raison de l'extraordinaire qualité du travail qui a été effectué.

On ne peut que saluer l'engagement, la ténacité (malgré des difficultés prévues et imprévues) des opérateurs, qui ont mené à bien cette opération très complexe et très lourde. Le résultat est au-delà de nos espérances et a donné le jour à une réalisation sans équivalent entre Paris et Bruxelles. La capacité, ainsi mise en évidence, pour un territoire de puiser dans son patrimoine pour se projeter dans l'avenir, est ainsi merveilleusement illustrée. Une longue chaîne de bonne volonté, de patience, de détermination, voire à certains moments de foi, aura permis cette résurrection. Elle témoigne à travers les siècles de la vitalité et de la résistance de notre territoire ; que tous ses acteurs en soient remerciés.

Dominique Riquet
Maire de Valenciennes de 2002 à 2012
et à l'initiative du projet avec Jean-Louis Borloo

Histoire d'un lieu emblématique



Histoire d'un lieu emblématique

En 1744, Louis XV décide, lors d'un séjour à Valenciennes, l'édification d'un hôpital capable d'accueillir malades, mendiants, vieillards, enfants abandonnés, femmes en couches et aliénés de toute la province.

Divers projets furent envisagés en 1738, 1747, 1749, pour conduire à celui qui a été retenu en 1751. L'Hôpital Général de Valenciennes, appelé aussi l'Hôpital du Hainaut ou Hôpital Général de la Charité, fut alors fondé par lettres patentes le 15 mars 1751. Il est établi dans le quartier des Canoniers et financé par un impôt sur la bière cabaretière levé sur toute la province du Hainaut français. L'édifice, à la fois hospice et prison, sur le modèle de l'hospice de Paris, accueillait alors les déshérités et les marginaux de la province mais ne dispensait pas de soins.

Les travaux commencèrent en 1752 et furent réalisés par l'entreprise Coquelet, selon les plans établis par Charles-Toussaint Havez, ingénieur des Ponts et Chaussées, et examinés à Paris par l'architecte Pierre Contant d'Ivry. La durée de ce chantier est à l'image de cet édifice, colossale. Son édification a pris 15 ans jusqu'à son inauguration le 1^{er} juillet 1767, mais les travaux se poursuivirent jusqu'en 1774, notamment pour élever la chapelle. Cette dernière, composée d'une nef voûtée nervurée dans la tradition gothique, est classée à l'inventaire des monuments historiques et a fait l'objet de toutes les attentions à la fois lors de la construction et dans sa réhabilitation.

La vie de l'hôpital général

Sa fonction première assignée par Louis XV était l'accueil, voire l'enfermement, des mendiants et vagabonds. À la suite de cette fondation, les malades chroniques qui ne pouvaient être soignés à l'Hôtel-Dieu, les infirmes, les nouveaux-nés abandonnés, les filles mères, les prostituées, les aliénés, y furent aussi accueillis ! Mais cet hôpital général n'était pas préparé à cette forte activité, et fut vite débordé. Il connut une situation financière désastreuse, à tel point que la ville de Valenciennes dut l'exonérer de toute taxe sur les bâtiments.

En 1798, la situation budgétaire était catastrophique, l'hôpital général renvoyait les pauvres et rationnait les pensionnaires restants. Le bâtiment a connu également deux bombardements, de gros dégâts en 1793 durant le siège autrichien, au cours duquel de nombreux Valenciennois vinrent se réfugier dans les sous-sols, et partager la vie des pensionnaires.



Histoire d'un lieu emblématique

Sous le Premier Empire, puis occupé par les Anglais après sa chute, l'édifice demeura extrêmement dégradé. Ce n'est que sous la Restauration que l'hôpital général engagea une réhabilitation et revint à l'accueil des pauvres, des vieillards, et des malades. Dès 1831, l'aile gauche a été transformée en hôpital militaire, situation qui perdure jusqu'en 1894. En 1914, Valenciennes est occupée par les Allemands, qui se sont servis de cet hôpital pour l'enfermement des prisonniers civils. Avec l'entre-deux-guerres, c'est un temporaire retour à un hospice pour personnes âgées.

Durant l'offensive allemande de 1940, Valenciennes a subi de nouveaux bombardements et, dévastée par un incendie qui débuta le 22 mai, a brûlé durant quatorze jours. La toiture de l'hôpital perdit alors sa charpente.

Symboliquement, le bâtiment a été classé monument historique le 18 juin 1945. Sa fin de vie fut celle d'un hôpital gériatrique trop vétuste dans les dernières années, qui a finalement été délaissé au profit de nouvelles installations. À partir de 2002, Valenciennes Métropole a investi une partie des locaux qu'elle a ensuite restaurés, le patrimoine de l'édifice a pu être sauvé.

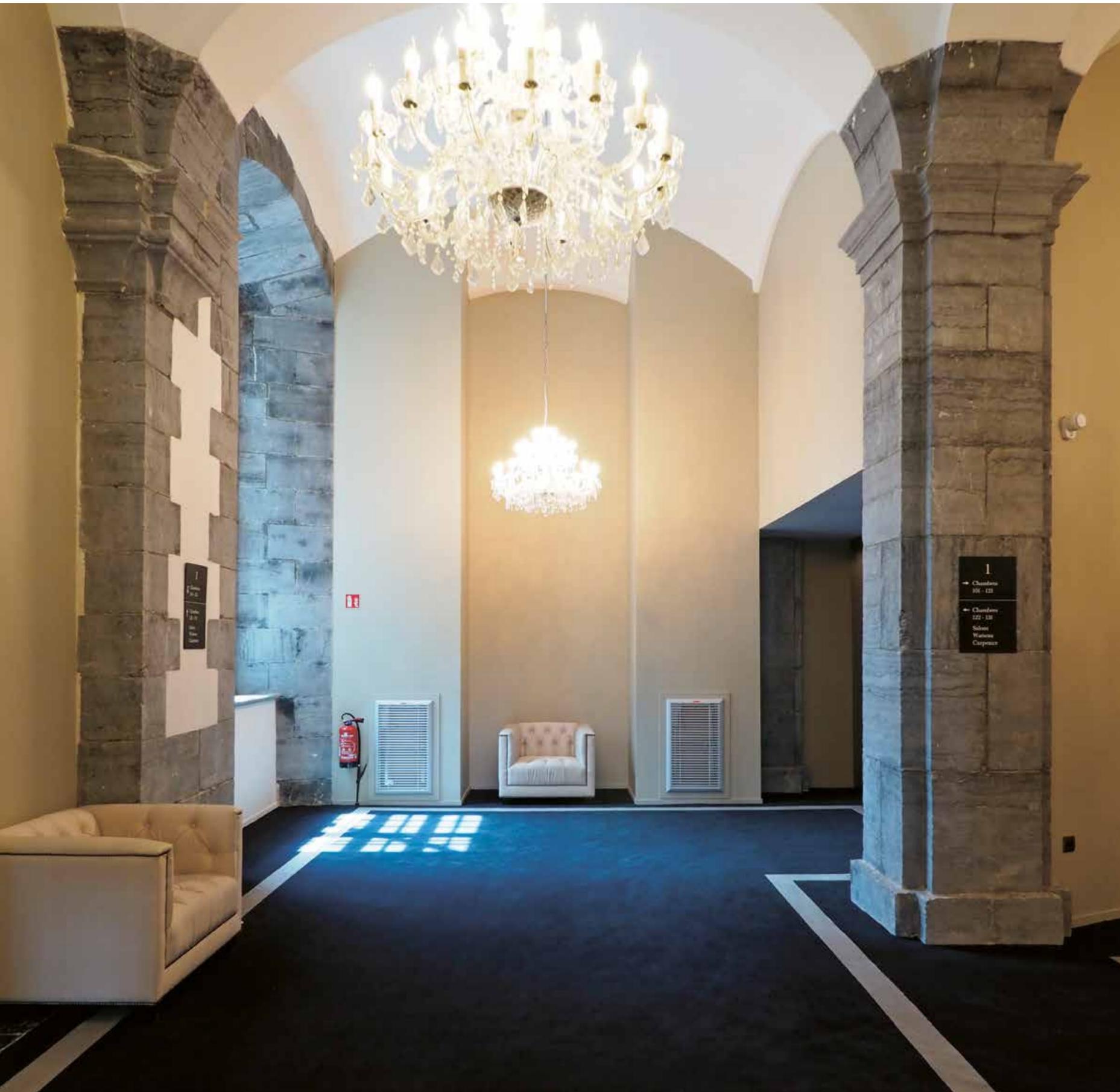


Valenciennes Métropole et l'Hôtel du Hainaut

C'est en 2001 que les équipes de Valenciennes Métropole s'installent dans les cours de l'aile droite, dites « des cuisines » et « des aliénés ».

En juillet 2002, Jean-Louis Borloo, président de Valenciennes Métropole, fait transformer le nom du bâtiment en « Hôtel du Hainaut ». Les activités hospitalières, notamment dédiées aux personnes âgées, se poursuivent dans le bâtiment jusqu'en 2009, mais dans des conditions de vétusté indignes.

À partir de 2013, d'importants travaux de réhabilitation sont menés : dans un premier temps, Valenciennes Métropole souhaite moderniser l'aile droite du bâtiment qu'elle occupe déjà, tandis que la Financière Vauban se porte acquéreur de la cour gauche pour y implanter l'Hôtel Royal Hainaut et 161 appartements. La valorisation de ce patrimoine devient un enjeu majeur du développement économique du Valenciennois ; ce projet ambitieux illustre les mutations engagées par la ville pour transformer son image de cité ouvrière en poumon économique, social et culturel dynamique, qui intègre son histoire en la transcendant.





Entretien avec **Xavier Lucas** La Financière Vauban

C'est un pari risqué de venir sur un territoire étranger avec un projet d'hôtellerie de luxe inédit, en rénovation historique, dans une ville à forte identité ouvrière comme Valenciennes. Pourquoi avez-vous fait ce choix et comment avez-vous réussi à convaincre les acteurs publics de votre légitimité à porter ce projet ?

Xavier Lucas : L'appel à projet lancé par l'hôpital de Valenciennes donnait comme obligation d'y réaliser un hôtel. Je connaissais cet immeuble depuis très longtemps et j'avais dessus un œil très attentif. Lorsqu'il a été mis sur le marché à travers cet appel à projet, j'ai décidé d'y répondre et de confier au cabinet MAES, en collaboration avec l'ensemble de nos équipes, le projet tel qu'on l'a vécu et tel qu'on le sort aujourd'hui. Il comprend la réalisation et la réhabilitation de l'ensemble pour créer à la fois des logements et un hôtel de luxe. Nous nous sommes retrouvés face à d'autres concurrents et nous avons été finalement sélectionnés par l'hôpital, la DRAC, la mairie, qui tous, autour de la table, ont trouvé que nous étions convaincants.

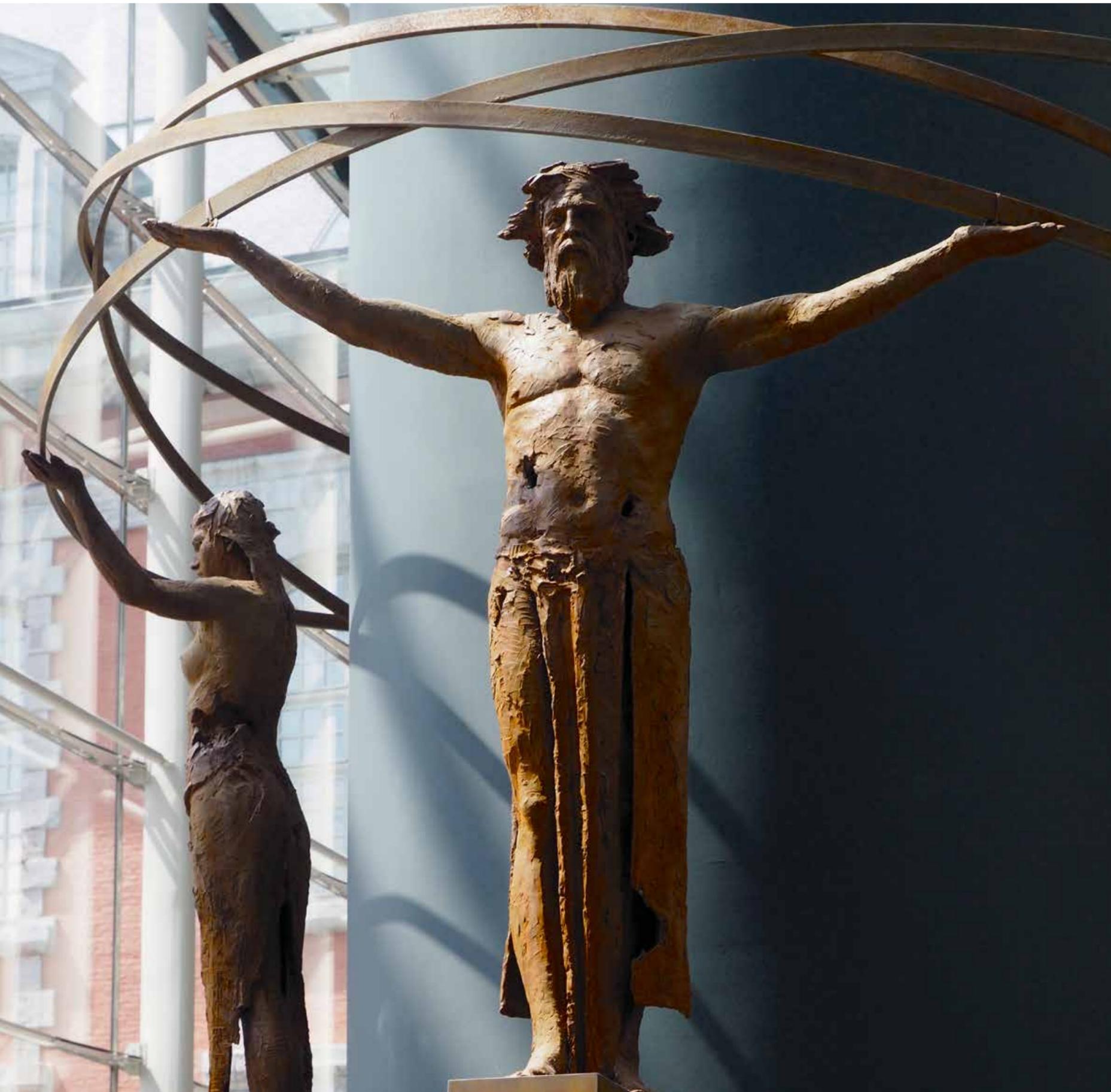
Pourquoi avez-vous choisi l'agence MAES ?

X. L. : J'ai toujours apprécié Hubert Maes, que je connaissais par ailleurs, avec qui cela s'est toujours très bien passé. Je trouve à l'agence MAES à la fois les personnes pour faire, la légitimité parce que l'agence a déjà réalisé l'Hôtel Gantois à Lille et donc une approche esthétique qui me plaît par rapport à un immeuble historique. Je suis très attaché à l'authenticité des vieux immeubles que l'on restaure, on avait une complicité intellectuelle sur ce sujet.

Quel a été votre rapport à la ville dans l'établissement du projet et quelles actions avez-vous menées pour soutenir le développement de votre projet ?

X. L. : La volonté municipale de construire cet équipement était forte, le projet était clair et dans l'intérêt de tous. Néanmoins, ce n'est jamais facile, l'addition finale étant rarement connue au début. Nous avons donc réalisé une étude de marché et une étude sur la ville elle-même. L'étude de marché a porté sur un futur hôtel et a conclu à sa faisabilité. Parallèlement, on a effectué une étude sur la ville et sur son potentiel dans les 15 à 30 ans qui viennent. Valenciennes est une ville avec une image ouvrière, mais aujourd'hui la situation est totalement différente. Le tertiaire s'est développé et depuis une quinzaine d'années, la ville a été transformée : de nombreux quartiers neufs ont surgi, l'image de la ville a une nouvelle esthétique et de grosses entreprises se sont installées comme Alstom, Bombardier, Toyota.





Tous ces éléments nous ont décidés d'un point de vue financier. D'un point de vue architectural, nous étions convaincus depuis l'origine, et les études sont venues conforter le sentiment que nous avions, que c'était quelque chose que nous pouvions faire et qui pouvait vraiment vivre.

Qui sont les investisseurs qui vous ont accompagnés, et quel est le montage financier qui vous a permis d'être solides par rapport à cette opération qui était longue et risquée, notamment vis-à-vis de la lourdeur de la réhabilitation d'un bâtiment d'un point de vue patrimonial et des éventuelles surprises que pouvait laisser attendre la nature même de ce genre de bâtiment ?

X. L. : Avant même de poser la première pierre, nous avons dépensé près de 3 millions d'euros en études. Pour vendre en appartements un monument historique, il faut faire valider le projet par la DRAC et obtenir un agrément fiscal délivré par le ministère des Finances à Bercy. La DRAC ne laisserait pas faire n'importe quoi dans un monument historique classé et par conséquent nous sommes allés loin dans les études historiques, maquettes, études de sol, faisabilités. Nous sommes remontés jusqu'à l'origine du lieu, nous avons retrouvé les lettres patentes signées de la main de Louis XV qui seront exposées dans l'hôtel. Nous disposons d'un grand nombre de documents comme le devis initial de l'entrepreneur, les plans, le CCTP de l'époque qui est un bijou de poésie, c'est formidable ! L'intervention de Valérie Létard, sénatrice et auparavant présidente de Valenciennes Métropole, a été primordiale : elle s'est rapprochée des services fiscaux de Bercy et a tapé du poing sur la table pour obtenir cet agrément fiscal. Pourquoi est-ce que je parle de cet agrément fiscal ? Parce que c'est la clé de voûte pour restaurer un monument historique. Les acquéreurs d'appartements ou d'une pièce de monument historique peuvent défiscaliser, non pas le foncier, mais les travaux de leur revenu global et se constituer un patrimoine d'exception. Posséder un appartement dans un immeuble de cette qualité est exceptionnel, et c'est ce qui permet de sauver ce monument historique. Évidemment, rien n'est simple, mais après avoir obtenu l'agrément, chiffré la totalité du dossier, réalisé tous les plans, désacralisé la chapelle et après avoir obtenu le permis de construire, nous pouvons commencer à vendre. Voilà comment se monte un dossier « monument historique ».



Il y a trois éléments très différents entre les logements, l'hôtel et les bureaux de Valenciennes Métropole. Comment s'est opérée la répartition des espaces et des volumes entre ces trois entités ?

X. L. : Valenciennes Métropole était déjà propriétaire des murs puisqu'elle les avait acquis auprès de l'hôpital depuis plusieurs années, et nous avons acheté le grand carré qui représente 32 000 m². On a proposé à VM de les racheter, mais les élus ont préféré rester dans leurs murs. Ils ont accepté fort heureusement de réaliser les mêmes travaux que nous en toiture et façades, ce qui assure une unité sur l'ensemble du bâtiment. D'un côté, VM qui était déjà dans les lieux, de l'autre côté, la Financière Vauban, mais c'est un projet cohérent.

Comment avez-vous réparti de votre côté l'hôtel et les logements ?

X. L. : La répartition s'est faite presque naturellement puisque c'est un immeuble qui est très militaire dans sa conception, très carré et facile à morceler. Cependant, nous avons besoin d'un minimum de mètres carrés vendables en appartements pour équilibrer l'opération. Après avoir effectué les études de marché pour l'installation d'un hôtel, nous avons arrêté à quatre-vingts le nombre de chambres et suites. Le découpage s'est imposé progressivement, au fil de nos échanges avec le cabinet MAES et des esquisses réalisées ensemble.

Tout programme hôtelier nécessite une certaine culture du produit, une attention portée au client. Comment votre culture du produit est-elle entrée en synergie avec le bâtiment et le projet ?

X. L. : Je suis un grand fan de très beaux hôtels, notamment les hôtels mythiques créés dans les monuments historiques. J'ai la prétention de dire que j'ai vu peut-être la moitié de ceux qui existent en France, donc je connais l'attente du client. C'est notre expérience personnelle, à mon épouse et moi-même, puisque c'est elle qui fait la décoration. Nous avons décidé, au sein de la Financière Vauban, l'emplacement des chambres, le niveau de prestations et de confort, et fixé notre propre cahier des charges. Ensuite, nous avons échangé avec le cabinet MAES qui a transformé tout cela en de beaux dessins.





Votre programme résulte-t-il des contraintes du bâtiment ou avez-vous pu satisfaire toutes vos demandes dans ce cadre bâti ?

X. L. : J'aurais peut-être dû faire plus attention aux contraintes techniques, cela m'aurait coûté moins cher, mais comme j'avais vraiment la volonté de réaliser quelque chose d'exceptionnel, nous avons choisi de dépasser ces contraintes. L'exemple le plus marquant est la piscine : on aurait très bien pu avoir une piscine entre les poteaux mais je voulais les poteaux dans l'eau et ce ne sont finalement, ni la même piscine, ni le même budget...

La chapelle, dans sa forme, sa localisation et son poids symbolique revêt une dimension forte et un point d'articulation du projet dans la dimension de sa reconversion. Comment avez-vous choisi de l'intégrer au programme ? Quelle restauration, pour quelle fonction actuelle ?

X. L. : Cette chapelle parle d'elle-même, elle est fantastique ! Il était évident que cet espace exceptionnel deviendrait un espace de réception : on va pouvoir y célébrer des mariages, recevoir des séminaires somptueux, des spectacles. C'est vraiment le point central de cet immeuble. C'est la plus grande chapelle hospitalière de France : on ne pouvait pas la traiter comme une simple pièce.

La restauration de cette chapelle nous a été imposée par les lieux, il n'y avait rien de plus à faire que la remettre dans l'état originel. C'est au niveau des deux oratoires à l'étage que nous avons pu intervenir en les vitrant pour obtenir une vue plongeante mais discrète sur la chapelle.

L'agence MAES a su ajouter une identité contemporaine forte au bâtiment grâce au lobby vitré : c'est un investissement important, dont l'entretien sera difficile, et d'une forte technicité. C'est un grand risque...

X. L. : La verrière est un élément fort : c'est la première chose que l'on voit en entrant dans la cour. On a dû batailler avec la DRAC et l'inspecteur régional du ministère pour faire accepter cette magnifique verrière. Le verre, qui est très transparent, permet de s'approprier la façade arrière qui est sublime. Avec un éclairage particulier sur les façades extérieures et intérieures et la restauration de l'horloge XVIII^e siècle, c'est fantastique.

Nous aurons des coûts d'entretien supérieurs à ceux d'un hôtel classique, mais c'est aussi un pari que nous faisons : la qualité des matériaux employés et l'isolation nous permettent d'être très sereins. Nous avons constaté cet hiver que sans chauffage, nous avons évidemment une température assez basse mais loin de ce que nous pouvions craindre.

Entretien avec **Xavier Lucas**, La Financière Vauban

Et l'été dernier, quand il a fait très chaud, c'était l'inverse, il faisait bon dans la verrière : cela a été une surprise incroyable. Pour répondre à nos craintes, nous avons installé la climatisation, selon moi surdimensionnée, mais au moins elle est présente. Cela représente un coût important.

Vous prenez la direction de l'établissement. Était-ce votre intention initiale ?

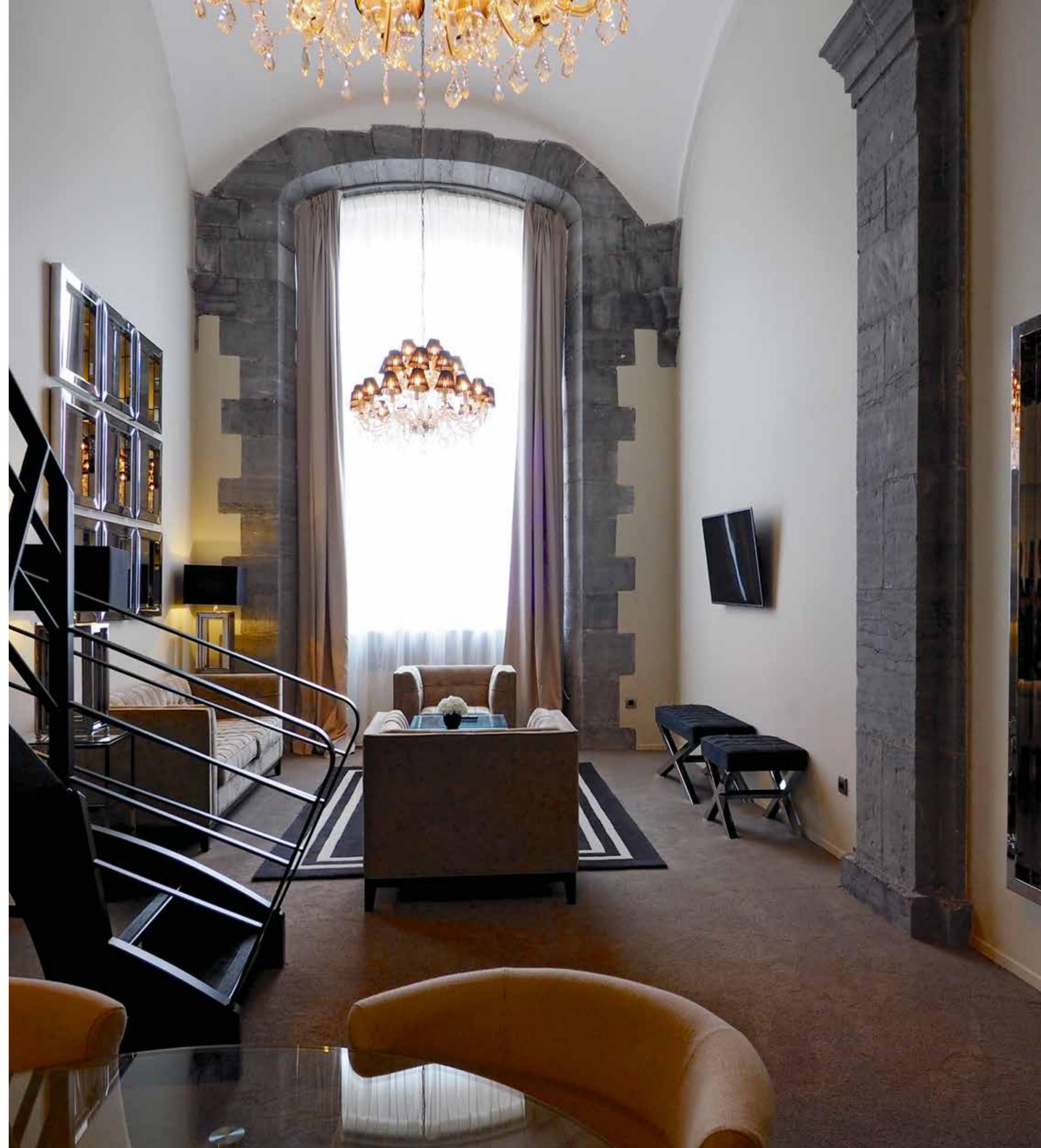
X. L. : Il n'était pas prévu au début que nous devenions hôteliers. Nous devons installer un exploitant qui a été racheté par des financiers puis nous avons échangé avec des hôteliers belges. Je n'ai pas voulu continuer et risquer de les voir jouer avec notre investissement, c'était hors de question. Nous avons finalement décidé d'apprendre le métier d'hôtelier, au vu du nombre d'investissements importants que l'on a réalisés sur cet immeuble. Je pense que c'est pour nous, d'un point de vue financier, bien plus intéressant d'être à la fois le propriétaire et l'exploitant : j'ai donc nommé un directeur général qui exerce le métier depuis 25 ans.

Vous avez aussi pris la casquette d'architecte d'intérieur, comment est-ce que vous avez collaboré entre l'enveloppe, qui était le travail de l'agence MAES, et votre propre intervention pour aboutir à ce projet objectivement cohérent et à la hauteur de l'objectif annoncé ?

X. L. : Mon épouse et moi-même avions une idée très précise de ce que nous voulions comme décoration, elle-même étant très pointue dans les détails. Nous aurions très bien pu nous retrouver avec un hôtel tout à fait différent dans sa décoration, si elle avait suivi exactement le schéma dicté par les possibilités du bâtiment. Nous aurions pu, par exemple, avoir des mezzanines dans les restaurants : c'était hors de question, il était très important de garder des volumes, de les sublimer par des couleurs particulières et par le mobilier, intemporel et contemporain. Nous avons évité aussi de copier des immeubles ou des hôtels déjà existants. Il existe de très beaux hôtels à travers le monde et je pense que celui-ci va avoir sa propre identité. Nous en avons fait un « resort urbain » qui va devenir un hôtel de destination parce que l'immeuble est magnifique, historique et que sa décoration va beaucoup plaire.

Vous avez aussi investi personnellement dans le club de jazz. Est-ce un rêve de toujours que vous réalisez ? Quels en seront la programmation, le fonctionnement, l'ambiance recherchés ?

X. L. : J'ai employé tout à l'heure le terme de « resort urbain » : le club fait partie des services proposés par l'hôtel et des équipements propriétés de

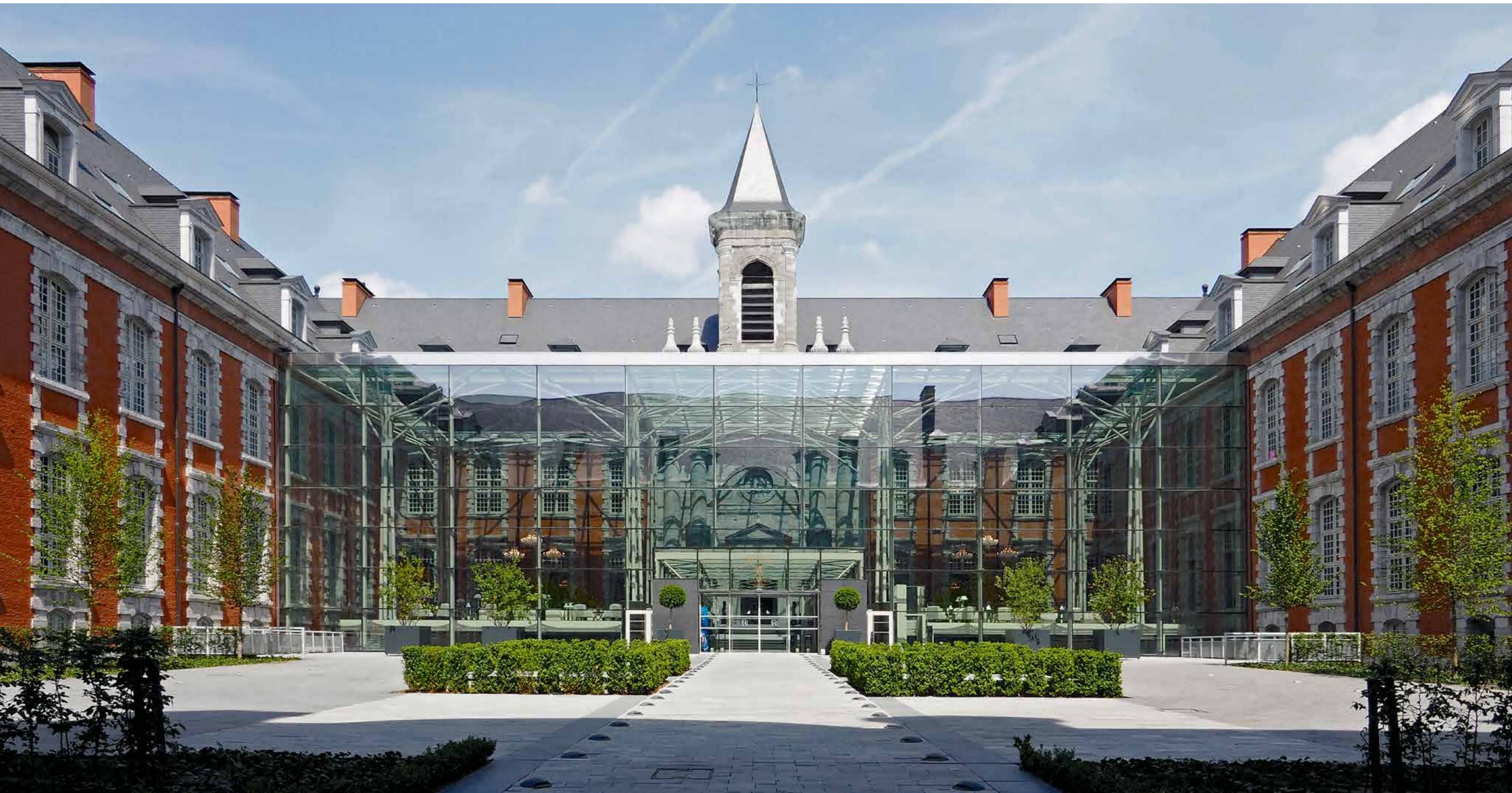




la Financière Vauban. Il était très important d'avoir un club sur place : dès lors que les clients vont entrer, ils vont pouvoir profiter des chambres d'hôtel, du spa, du hammam, de la piscine, des salles de massage, des salles de réunion, des restaurants et des différents bars. Le soir, nous allons proposer fréquemment différents groupes de jazz et avoir une programmation régulière. J'aimerais bien que cela devienne un tremplin pour de jeunes groupes qui ne trouvent pas d'espace pour se produire en ville. Nous allons équiper ce club comme un night-club, il y aura un disc-jockey qui passera tout types de musique, sachant que le fil conducteur de tout cela, c'est que la totalité des clients qui viennent, quels que soient leur origine et leur âge, qu'ils soient clients de l'hôtel ou pas, puissent se retrouver et s'amuser sur place. Nous sommes là pour vendre de la bonne humeur, il ne faut jamais l'oublier.

L'hôtel est le dernier élément qui va être livré sur cette opération qui a dû occuper presque cinq ans de votre vie. Quel regard portez-vous sur le chemin parcouru et sur l'objet fini tel que vous le voyez devant vous après l'avoir rêvé un moment ?

X. L. : Cela aura occupé huit ans de ma vie, c'est énorme pour un seul dossier, même si nous avons géré d'autres dossiers entre-temps. Ce qui est fantastique, c'est l'aventure générale que nous venons de vivre. C'est d'abord et avant tout les rapports humains que nous avons eus avec tout le monde, les architectes, les bureaux d'étude, les entreprises, les ouvriers, les administrations. Je parle de l'administration avec beaucoup de respect : nous avons tendance en France à opposer le privé et le public, alors que les administrations ont été à nos côtés, elles ont compris que c'était une belle aventure à laquelle elles voulaient participer. Les gens de Bercy ont été coopératifs puisqu'ils nous ont délivré cet agrément. Les personnes de la DRAC ont été fantastiques, celles de la ville, de Valenciennes Métropole... il faut toutes les associer à cette aventure parce que, tout seul, on ne fait rien du tout. Même avec tout l'or du monde, si vous ne fédérez pas autour d'un projet, vous n'avancerez pas, et là, au contraire, cela n'a pas vraiment été le cas. Et ce que je retiendrai, c'est la volonté commune de concevoir quelque chose. Évidemment rien ne se fait sans mal vous pouvez l'imaginer, cela a été une très longue période de stress, de nuits blanches, d'inquiétudes, de joies, de déceptions, mais quand on pense que ce bâtiment est maintenant reparti pour des dizaines, peut-être des centaines d'années, je pense que nous pouvons tous être très fiers. Mon équipe personnelle s'est impliquée au-delà de ce que l'on peut réaliser même en étant simple salarié, même pas investisseur : c'est une équipe extraordinaire ! Il y a eu beaucoup d'intelligence de la part des architectes, des bureaux d'étude, de notre part aussi, je le dis sans modestie, mais il a fallu vraiment beaucoup d'intelligence, parfois un peu de diplomatie, et nous y sommes arrivés.





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.





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.



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.

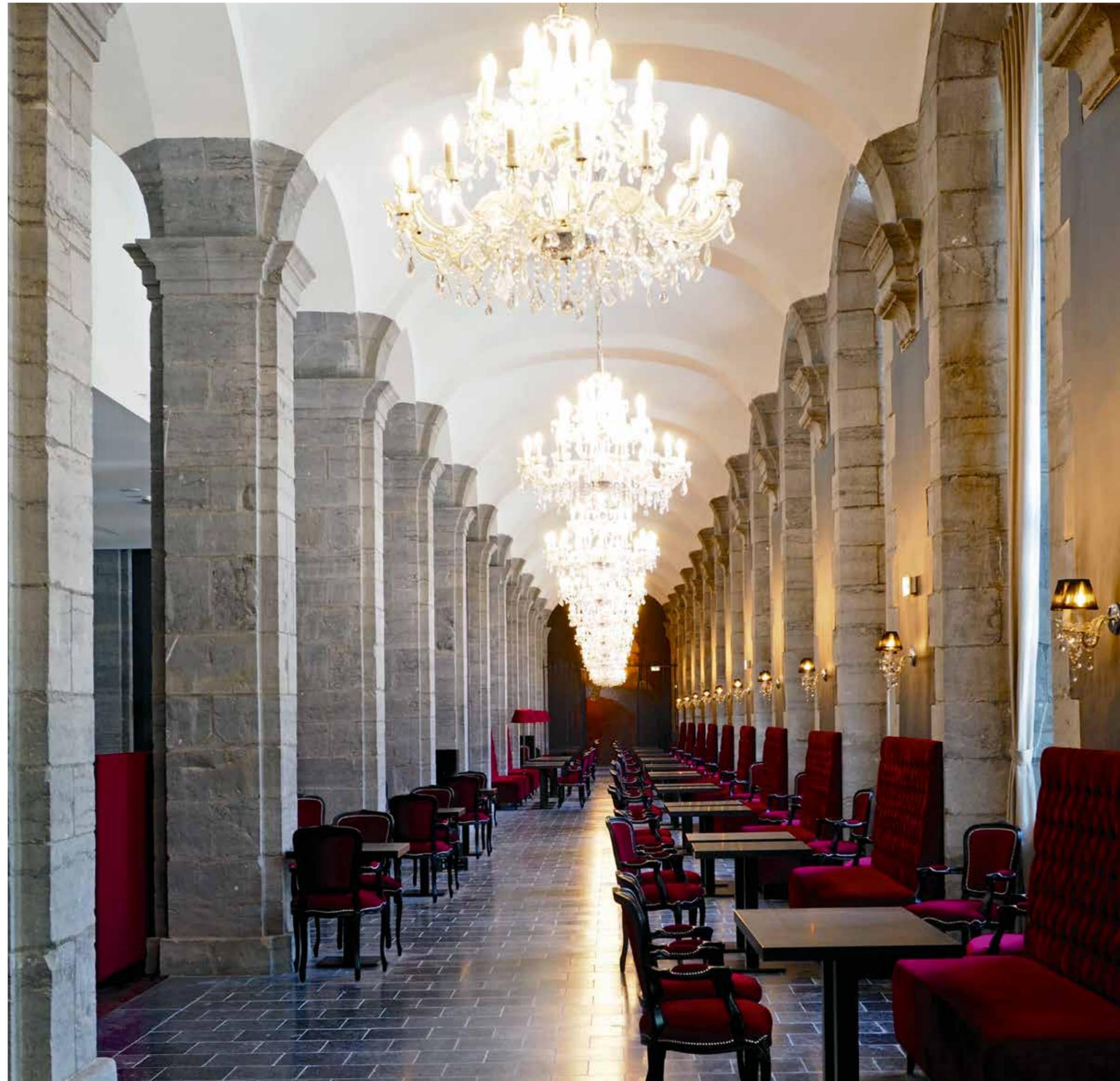
Concernant le projet, strictement privé, si le Maître d'ouvrage a contracté des marchés séparés avec chaque intervenant de la maîtrise d'œuvre, MAES Architectes Urbanistes a été libre de choisir les acteurs principaux : Régis Martin a été désigné pour assurer le rôle d'architecte en chef des monuments 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 Bourgtheroulde, 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 original 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.







Histoire d'un projet



Histoire d'un projet

Ce bâtiment marqué par l'histoire devient le point de départ de la nouvelle histoire qui s'écrit dans ses murs qui en restent l'enveloppe. C'est également sa forme contrainte qui s'adapte naturellement à un programme hôtelier, tant la rigueur, l'ordre géométrique, l'ordonnement cadencé, l'équilibre des sections correspondent aux gabarits de chambres et suites.

En conserver les traces, presque les blessures, et les intégrer dans le projet donne à l'établissement son cœur, ce supplément d'âme auquel peu d'hôtels peuvent prétendre.

Classé monument historique

Les services de l'État, en premier lieu le ministère de la Culture, se sont trouvés dans l'incapacité financière de projeter une réhabilitation complète sur un programme public cohérent et associant les besoins de la ville. C'est donc un partenaire privé qui devient le porteur de ce projet, pour un nouvel usage.

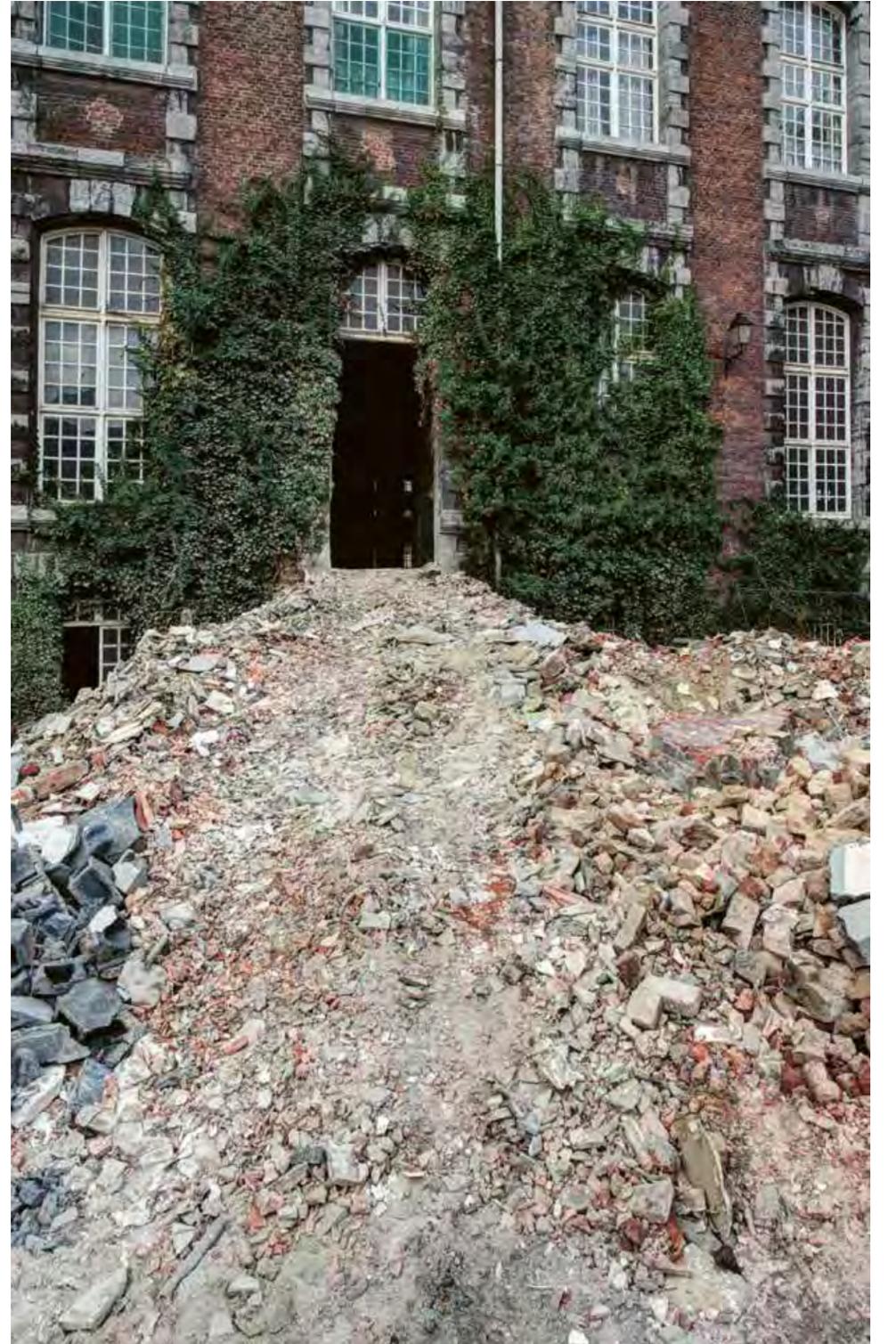
Architectures

Cet édifice sobre et massif s'organise en quatre corps de bâtiments, élevés d'un étage, autour d'une cour rectangulaire à pans coupés, selon un plan fréquent sous l'Ancien Régime. Chaque niveau est divisé en quatre vaisseaux par trois rangées de piliers sur lesquels reposent les voûtes qui recouvrent l'intégralité de l'édifice. Dans l'alignement du porche d'entrée, au fond de la cour, se dresse la chapelle dont la façade est flanquée de deux doubles colonnes doriques d'ordre monumental de part et d'autre de la porte ; elle est couronnée d'un fronton courbe et d'un clocher carré aux angles arrondis. Les services généraux et le quartier des insensés étaient logés dans des bâtiments secondaires disposés autour de deux autres cours. Ce bâtiment gigantesque se développe sur près de 54 000 m² dont 38 000 m² construits, plus d'un hectare de toiture, 300 hautes fenêtres, 450 voûtes, 150 mètres de couloirs...

Reconversion – Un projet immobilier d'envergure

Assurer la transmission de l'hospitalier à l'hospitalité ne va pas de soi lorsqu'on visualise un bâtiment colossal et massif, construit sur un rythme rigoureux et une base carrée, ne disposant que d'une porte, certes magistrale, ouvrant vers la ville. C'est pourtant l'esprit même du projet, qui permet de redonner à Valenciennes un carré entier de son territoire et patrimoine, jusqu'alors en déliquescence, et d'étendre les limites de son centre jusqu'à l'Escaut. La mixité des usages favorise ce contrepois : dans un premier temps, les locaux de Valenciennes Métropole, ensuite les 161 logements en accession et enfin l'hôtel 5 étoiles avec ses espaces de services. Mais sans engagement politique, tout cela n'existerait pas.





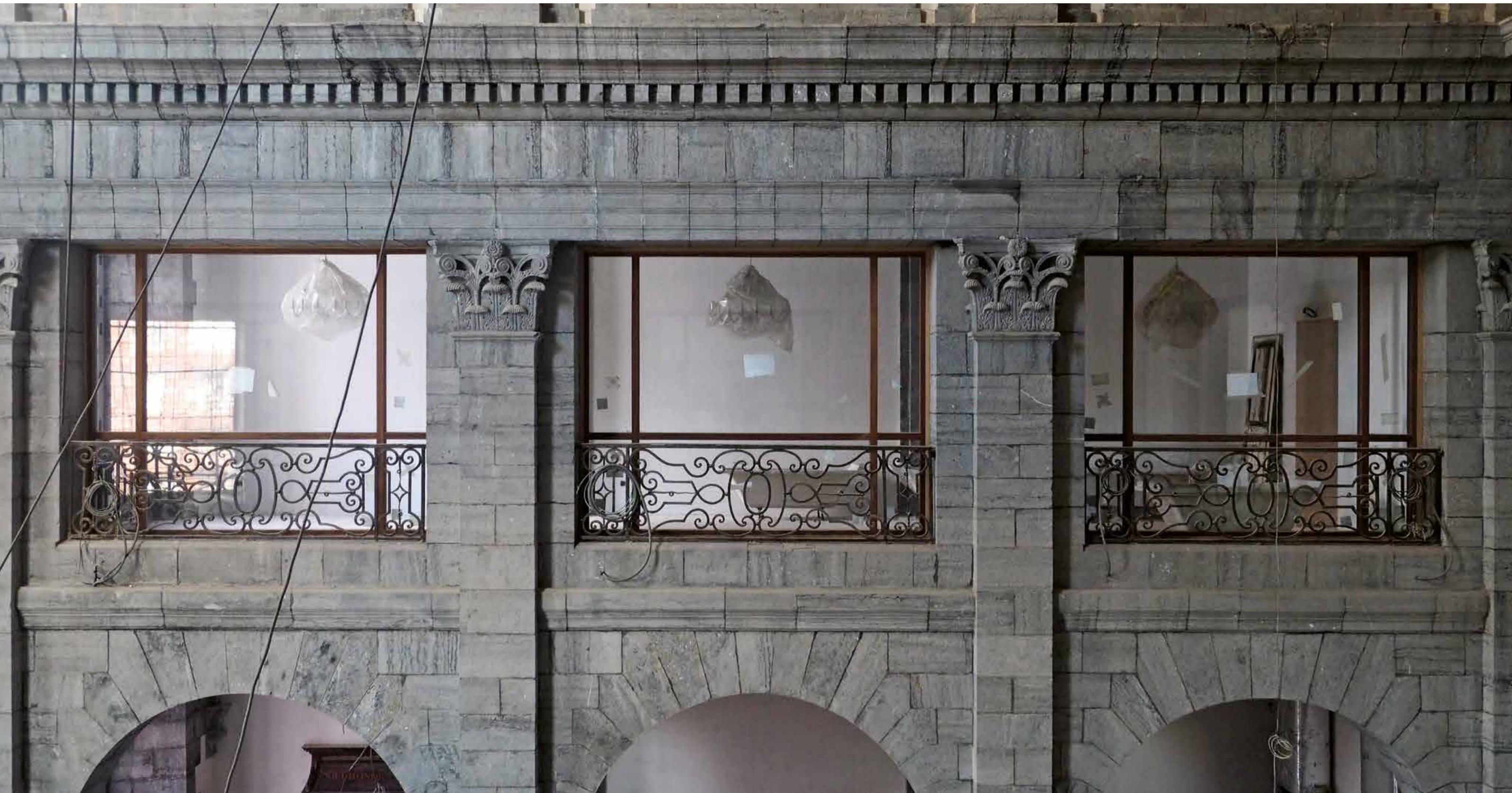


Constituer un nouveau quartier de ville tout en mettant en valeur le patrimoine existant, telles sont les ambitions portées par la ville et la métropole lorsque l'Hôpital du Hainaut vend le bâtiment : Jean-Louis Borloo a la vision du développement et des besoins du Valenciennois, c'est donc un hôtel de luxe qu'il faut y implanter, imposant les contraintes du programme aux acquéreurs. Être à la hauteur de l'enjeu, séduire les acquéreurs, équilibrer l'opération, telles sont celles de la Financière Vauban lorsqu'elle répond à l'appel à candidature ouvert par Valenciennes : ces 54 000 m² sont situés à vue du centre-ville, dans un îlot bordé par un bras mort de l'Escaut. Ils abritent le bâtiment qui a traversé l'histoire de la ville, un chef-d'œuvre d'architecture hospitalière dont la plus grande chapelle du genre en France, et sont protégés au titre des monuments historiques. Obsolètes pour les activités de soin et exorbitants dans les coûts d'entretien, ces espaces sont cédés par l'hôpital ; le produit de leur vente est injecté dans le bâtiment.

Matériaux, couleurs et réglementation

Lauréate de l'appel à projet, la Financière Vauban s'appuie sur le travail d'analyse et de création de l'agence d'architecture MAES, mené en étroite collaboration avec l'architecte en chef des monuments historiques Régis Martin et le bureau d'études MODUO. Les orientations du projet sont clairement définies : il s'agit de reconstruire à l'identique, pour rendre au bâti son identité d'origine dont sa toiture et ses façades ; de réhabiliter les anciens bâtiments hospitaliers en un ambitieux programme d'hôtel de luxe au cœur du projet avec une empreinte bâti neuve signifiante autour du lobby ; de mettre en valeur ce patrimoine comme urbain par la création de logements en accession offrant un cadre de vie unique et renforçant l'animation sur la rue ; de lier les éléments de programme imbriqués autour des accès et cours mutualisés.

Plusieurs obstacles, inhérents à la réalisation d'un tel équipement architectural et administratif, se dressent. L'agrément du ministère de l'Économie et des Finances, qui autorise la vente d'un monument historique national à des investisseurs privés, dépend entre autres de l'avis de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) sur le projet. Afin de sécuriser l'investissement, la Financière Vauban s'est appuyée sur l'étude de faisabilité technique et architecturale réalisée qui a conforté sa conviction dans la justesse du projet. L'engagement de Valérie Létard, sénatrice du Nord, a permis l'obtention de cet agrément, puis du permis de construire en 2010. La Financière Vauban, maître d'ouvrage et décorateur, et l'atelier MAES, architectes et urbanistes, ont développé le projet dans son écriture respectueuse et inédite. Les entreprises retenues en corps d'état séparés ont assuré les travaux, de lots historiques, techniques ou de construction neuve. En mai 2019, c'est un ensemble complet, complexe et cohérent qui a accueilli sur le site les trois éléments de cette nouvelle hospitalité. Il redevient un nouveau pôle pour la ville, un vecteur de dynamisme du quartier alentour et générateur d'un nouveau développement urbain, un moteur économique créateur de 70 emplois pour son fonctionnement, et le symbole d'une transmission réussie dans l'usage et la propriété.



Entretien avec **Jean-Marie Cason** Bureau Veritas

Le bureau de contrôle joue un rôle crucial mais difficile, combinant, sur cet immense projet, patrimoine et réglementation, ERP et logements. Avec quel état d'esprit avez-vous abordé votre intervention ?

Jean-Marie Cason : Avec une grande excitation et une réelle fierté ! En effet, participer au renouveau d'un site comme celui-ci est rare, de par sa dimension historique pour le Valenciennois, son architecture initiale classée au ABF et bien sûr, l'ampleur du projet architectural et fonctionnel alliant de nombreuses complexités techniques. Pour la petite anecdote, ce projet a aussi une dimension émotionnelle forte du fait que de nombreux collaborateurs de Bureau Veritas ont leurs parents ou leurs enfants qui sont nés dans ces murs ! Il a fallu combiner les règles de sécurité au regard de la réglementation incendie ERP et logements par rapport aux contraintes liées à l'architecture du bâtiment existant, en lien avec à sa vocation initiale et à sa destination finale « accueil et logements ».

Assurer la sécurité des personnes dans un bâtiment n'est pas négociable, mais des dérogations sont envisageables : quelles ont été vos préconisations par rapport au contexte historique ?

J.-M. C. : La règle est simple : il n'est pas question de compromettre la sécurité. Des dérogations ont été demandées lorsque des solutions de remplacement, au moins aussi performantes, ont été proposées à la commission de sécurité, par des tests qui valident ces solutions alternatives. Par exemple le lobby, où la stabilité au feu de sa structure métallique, qui à l'origine devait être assurée par une peinture intumescente, a été finalement remplacée par de la détection incendie.

De nombreuses compétences étaient requises : solidité, sécurité, accessibilité, sismicité... Comment avez-vous structuré vos équipes pour répondre à toutes ces questions ?

J.-M. C. : Dans le cas d'un projet de cette ampleur, il est indispensable de se faire assister par une équipe d'intervenants techniques de « haute compétence » : en solidité (ATEX pour le lobby étant donné l'absence de référentiel, tel que le CSTB pour ce type de construction notamment les façades vitrées), en accessibilité aux personnes handicapées, en sécurité incendie (par rapport aux contraintes liées à l'existant), et en sismicité au regard des textes réglementaires en vigueur et arrêtés types applicables, afin de répondre aux questions posées par les entreprises et maîtres d'œuvre.





Votre compétence a été très influente notamment sur la piscine, au regard de la reprise en sous-œuvre des poteaux et fondations. Comment avez-vous abordé ce sujet avec MODUO et l'ingénieur géotechnicien ?

J.-M. C. : Dans la piscine intérieure aménagée au sous-sol entre les piliers de pierre bleue qui travaillent en compression : après avoir abordé le sujet avec MODUO (BET maîtrise structure) et le géotechnicien, il a été convenu de renforcer les pieds de poteaux ainsi que les fondations pour supporter le surpoids de la piscine une fois remplie d'eau.

Le lobby présente, quant à lui, un défi très différent, du fait de sa nature et de ses caractéristiques. Sur quels sujets avez-vous été mis à contribution ?

J.-M. C. : Trois sujets ont été abordés. Concernant la sismicité : il a fallu rendre indépendante la structure du lobby par rapport à la façade du bâtiment existant, afin de ne pas renvoyer des efforts sur les éléments porteurs de l'existant. Concernant la sécurité incendie : suite aux dérogations, la stabilité au feu de la structure métallique du lobby est compensée par de la détection incendie, et le volume du lobby est désenfumé mécaniquement. Concernant la solidité : compte tenu de sa particularité, le concept de lobby ne faisant pas référence à des avis du CSTB (référentiel en matière de construction), une ATEX (Appréciation Technique d'Expérimentation) a été élaborée pour la mise en œuvre de cet ouvrage.

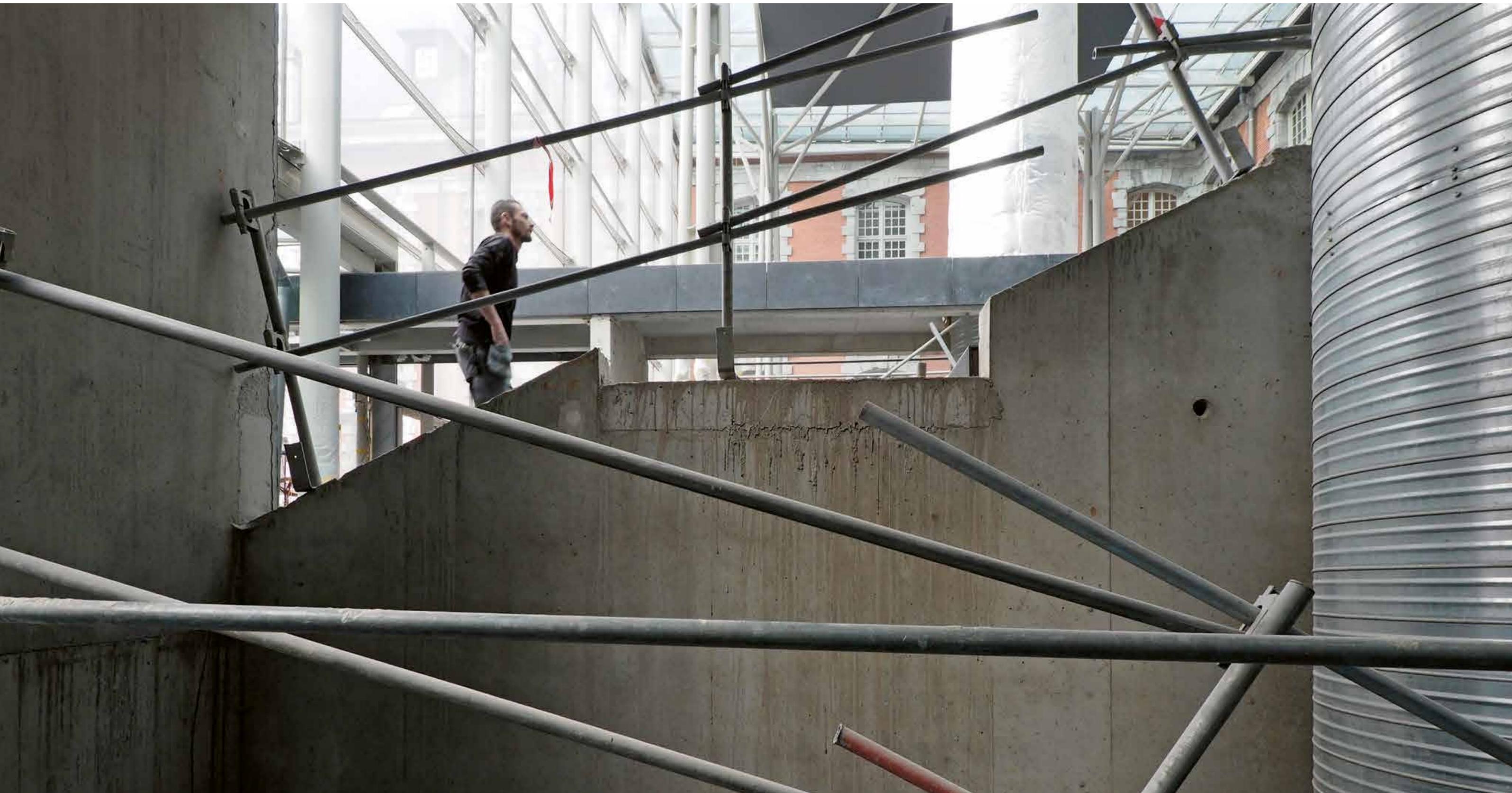
Comme pour les techniques, la concrétisation de vos demandes doit rester discrète, presque imperceptible. Était-ce toujours possible sur ce bâtiment ?

J.-M. C. : Oui, en général il n'y a pas eu de « fuite » à notre connaissance tant du côté maîtrise d'œuvre que de celui des entreprises qui ont œuvré durant le déroulement des travaux pour mener à bien ce projet.

Quel regard portez-vous sur le travail accompli et le bâtiment réalisé ?

J.-M. C. : C'est à la fois un projet compliqué parce qu'il a fallu s'adapter aux règles de construction et de réglementation en vigueur en combinant l'existant et les textes actuels, et à la fois impressionnant par son architecture et son rendu en particulier avec le lobby qui, par sa transparence, met en valeur la façade principale et son campanile rappelant ainsi le monument historique de l'ancien Hôpital du Hainaut.

Histoire d'un chantier



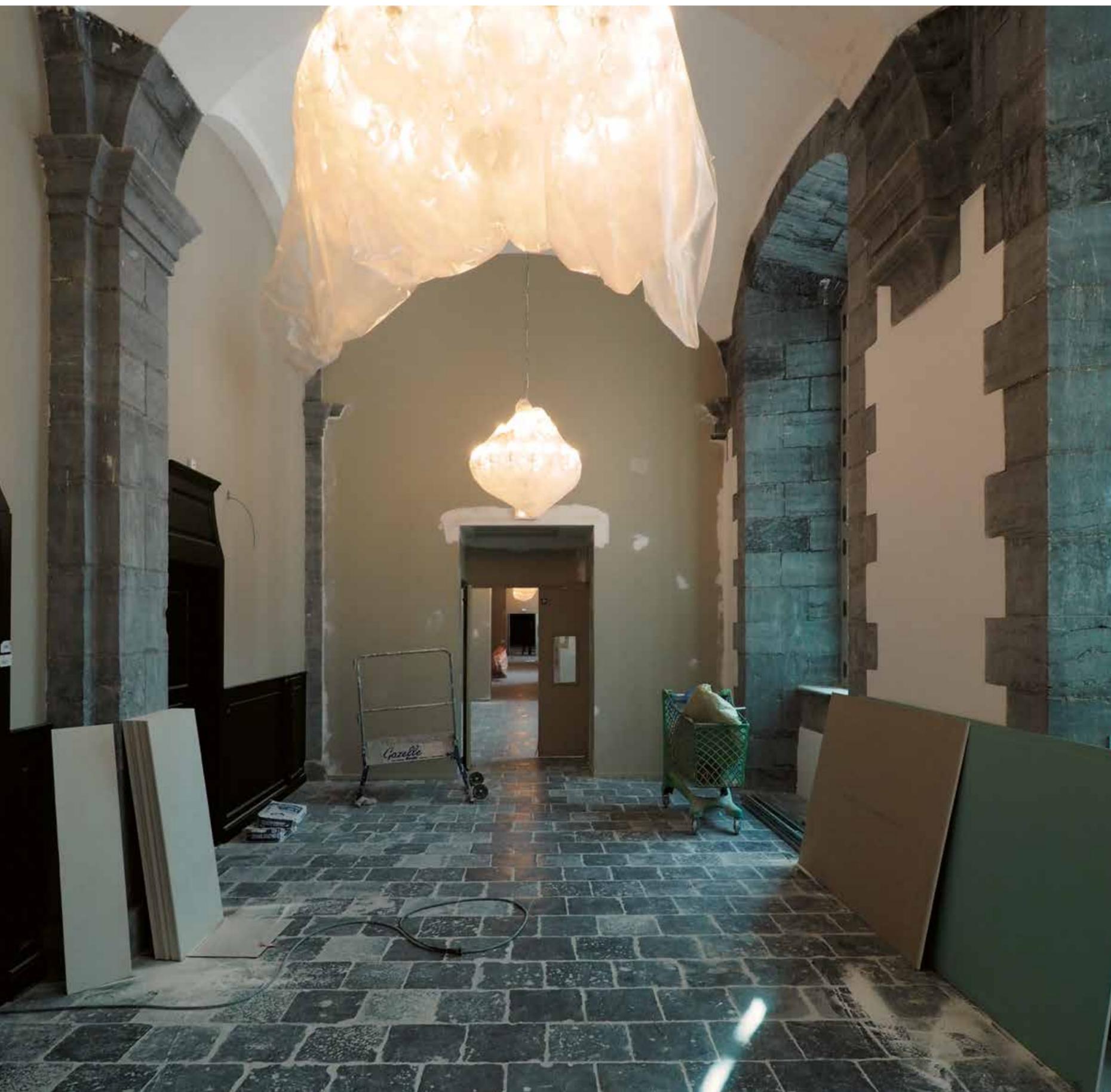
Histoire d'un chantier

Trois usages et marchés différents, deux maîtres d'ouvrage, un bâtiment continu : telle est la situation lorsqu'ont débuté les travaux qui auront duré respectivement 18 mois pour Valenciennes Métropole, quatre ans pour les logements et six pour l'hôtel. Pour lier et affirmer la présence du bâti comme un ensemble unique, le premier des chantiers a été la reconstruction à l'identique de l'enveloppe telle que dessinée en 1751, par Charles-Toussaint Havez, ingénieur des Ponts et Chaussées, et réalisée par l'entreprise Coquelet.

Le curage aura dévoilé l'état sanitaire réel du bâti, mis à nu les trésors mais également les mauvaises surprises (poteaux en pierre ayant été incendiés, poutres en béton de consolidation noyées dans les faux plafonds), finalement bien peu au regard des études préliminaires.

Les recherches iconographiques et bibliographiques menées parallèlement par Régis Martin ont permis de documenter de façon très précise, par des plans, dessins et descriptifs, tant la forme que les matériaux et le mode constructif de la toiture, lucarnes et chiens assis, et des façades avec leurs modénatures. L'évolution des techniques et matériaux permet de proposer des alternatives constructives, les artisans d'art ont perpétué les savoir-faire. Néanmoins, l'obligation de respecter les réglementations en vigueur a été le réel challenge de la reconstruction à l'identique, afin de concilier l'architecture du XVIII^e siècle et les réglementations actuelles en matière de solidité, sismicité, sécurité incendie, accessibilité, caractéristiques techniques et acoustiques... Le RICT (rapport initial de contrôle technique) réalisé par Bureau Veritas liste les points problématiques en matière de conformité, et fait apparaître les situations où respecter la réglementation de façon stricte est impossible.





Une équipe, un patrimoine, un projet

La perception de l'enveloppe est primordiale. Les techniques et règlements actuels, la structure portante restante, les matériaux employables, ainsi que la destination des volumes régénérés ont conduit à donner une forme contemporaine à la charpente, réalisée en lamellé-collé sur un appui au lieu de trois pour la charpente historique, après réalisation d'un chaînage périphérique en béton permettant de verticaliser la reprise de charge. La continuité de la toiture sur les trois entités du complexe a eu également un impact fort sur l'organisation du chantier et la cohésion nécessaire entre les maîtres d'ouvrage, les éléments étant continus et imbriqués.

Le travail des artisans et maîtres d'art éclate dans ce qui redevient le paysage, la ligne de toiture avec couverture en ardoise, les façades de chiens assis en pierre bleue, pourtant préfabriqués d'un seul tenant et déposés sur les façades, les zingueries. Le campanile semble n'avoir jamais été détruit, et le faire réapparaître sur le toit a nécessité, pour renforcer sa structure fragilisée et respecter les règles sismiques, de réaliser quatre nouvelles colonnes en béton qui ont été érigées à l'intérieur, mais qui restent invisibles. L'enduit rouge sur la brique a fait l'objet de recherches afin de retrouver l'éclat d'origine, mais cette fois en conservant les stigmates de la guerre : impacts de balles et cavités d'éclats d'obus ont été sauvegardés, saisissant l'observateur de la violence qu'ont subi ces lieux au cours des siècles.

Le contraste et la complémentarité entre briques peintes en rouge et pierre bleue confortent leurs identités : porosité et fragilité de la brique peinte rouge, résistance et dureté de la pierre bleue qui dessine une ossature extérieure dans les encadrements de portes et fenêtres, pierres d'angle, corniches. Intérieurement, le rapport s'inverse : la pierre bleue, par son omniprésence, détermine la personnalité intérieure de la construction. La pierre bleue devient un sujet en soi, tant elle structure l'ambiance des lieux, influence la diffusion de la lumière, modifie les couleurs des autres matériaux et impacte l'ambiance acoustique.



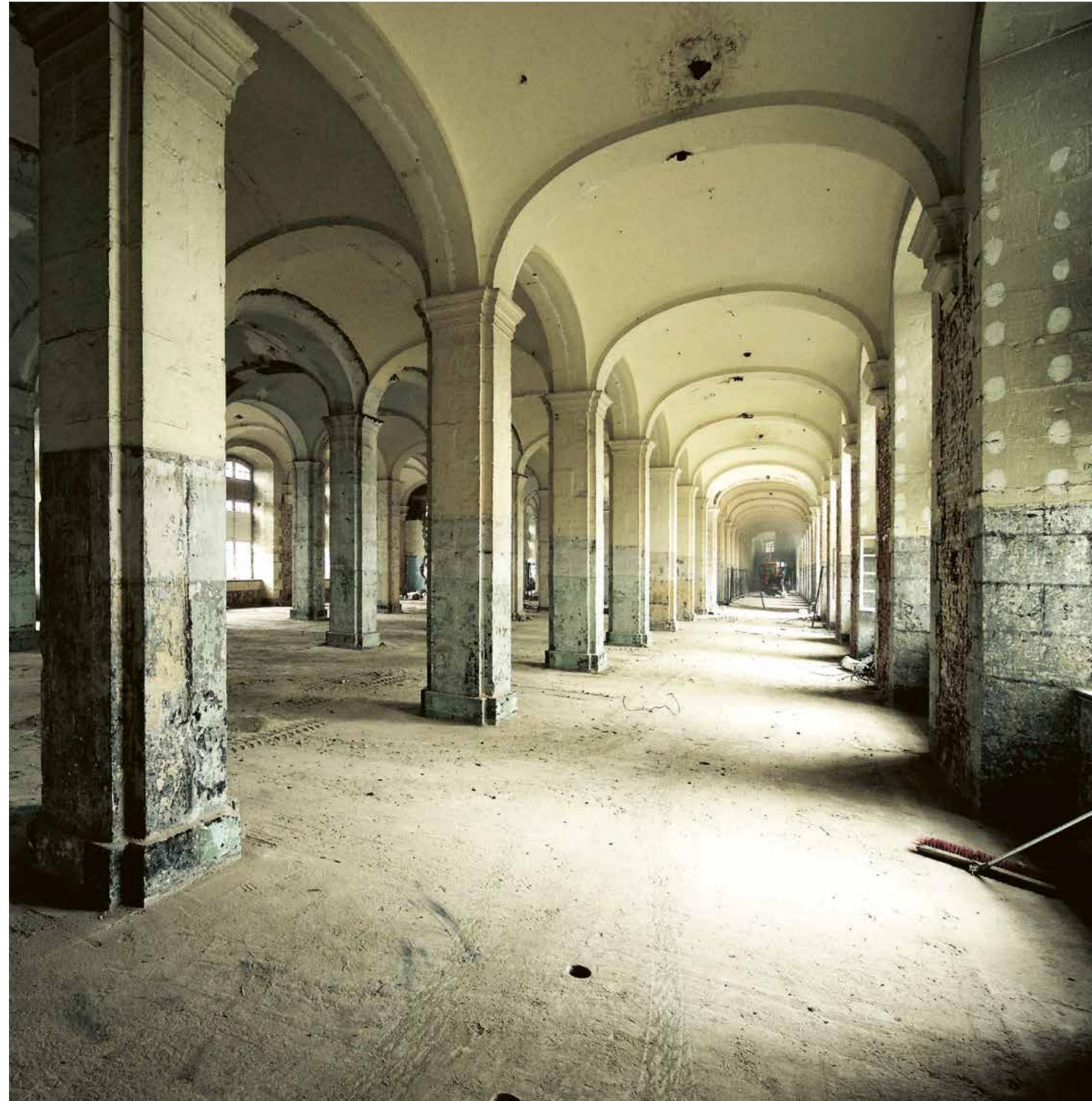
Les intérieurs, continuité et technique

La modification des fondations, pour baisser le niveau du sous-sol et inscrire la piscine de 22 mètres sur 10 en y incluant les poteaux, constitués de blocs de pierre ne travaillant qu'en compression, est rendue quasi invisible tellement le traitement a été intelligent. C'est le réseau de longrines qu'il a fallu déporter après avoir soulevé, renforcé les poteaux, et repris leur charge sous de nouveaux pieux, fondés plus profondément et devant, de surcroît, reprendre les surpoids de la piscine remplie d'eau.

La rénovation de la chapelle, géographiquement et symboliquement à part dans l'hôtel, a nécessité une intervention particulière, basée sur les savoir-faire ancestraux. Au terme d'une désacralisation, le diagnostic et la remise en état des parements, sols, vitraux, sont engagés. Un minutieux travail de restauration pour un espace mutualisable, avec la ville et l'agglomération, pour la célébration de mariages, concerts et conférences : point central de la construction historique, on l'atteint en traversant le lobby dont l'écriture contemporaine génère un contraste qui permet aussi de renforcer la particularité de chaque élément.

Transition d'époques et d'usages

Particulièrement liée au contexte, la reconversion doit associer l'histoire et le neuf, et les positionnements caricaturaux pourraient être redoutables : l'historicisme, qui consiste à faire du nouveau une copie de l'ancien, ou le choc symbolique quand le nouveau entend contredire l'ancien. C'est un équilibre pour trouver les justes proportions et styles afin d'assurer la cohérence de l'ensemble, et éviter de dénaturer le site. Mais la modération ne doit pas interdire l'audace, le lobby de l'hôtel en est l'expression. Refusant la rupture, l'implantation du lobby déplace, sans heurts, l'ancienne façade principale et s'agrafe ponctuellement par les passerelles pour associer les deux époques et assurer la continuité spatiale. Le lobby vient naturellement compléter la figure initiale de l'hôpital par une vaste surface commune où l'impact des structures sera minimal, en contradiction avec la trame intérieure. Il se veut transparent, et entièrement détaché, techniquement désolidarisé des façades historiques, le respect de l'ancien lui donnant sa force. La projection de la façade principale dans son interprétation vitrée à l'intérieur de la cour, loin d'en réduire la prestance, la perspective ou la profondeur, l'enrichit de reflets, de mystère et de vibrations.



Histoire d'un chantier

Décoration, cohérence et affirmation

L'expression pacifiée, qui s'exprime entre le lobby et le bâti patrimonial, se prolonge dans les intérieurs proposés par la décoratrice Séverine Lucas, par les choix d'aménagement qui valorisent la tradition rafraîchie et la sensation de fusion du mobilier avec son cadre. C'est une composition esthétique affirmée, avec la déclinaison des lustres, le choix du mobilier en finition poli-miroir et la gamme chromatique, rassurante et sobre qui se découvre dans les espaces communs et intimes. À chaque pas, alors que la présence froide de la pierre bleue aurait pu faire basculer l'ensemble dans la rigueur d'une hypercontemporanéité, la sensation de confiance et de bien-être se diffuse.



Entretien avec **Baris Sari** BST IDF

Quelles ont été vos interventions sur cette opération ?

Baris Sari : Nous sommes intervenus sur ce chantier pour les enduits intérieurs en plâtre et une partie des façades.

L'essentiel du projet concerne un bâtiment classé : comment s'est organisé votre travail alors que la préservation du bâti est un des enjeux majeurs ?

B.S. : Avant intervention, nous avons participé à plusieurs réunions d'organisation avec les architectes et les maîtres d'ouvrage. Nous avons suivi un plan de phasage avec des équipes très compétentes et n'avons donc pas rencontré de difficultés majeures pour réaliser les travaux.

Avez-vous utilisé des techniques ou engins particuliers ?

B.S. : Effectivement, nous avons adapté et diversifié nos techniques suivant les matériaux et supports que nous avons à traiter. Par exemple pour la pose de grillage ou l'application d'enduit sous couche pour réparer les fissures.

Comment ont été choisis les matériaux : sol pierre, enduits, badigeons ? Et les couleurs ?

B.S. : Les architectes MO et le ACMH sont venus sur le site pour y réaliser des échantillons, ce qui nous a permis de choisir au mieux les matériaux.

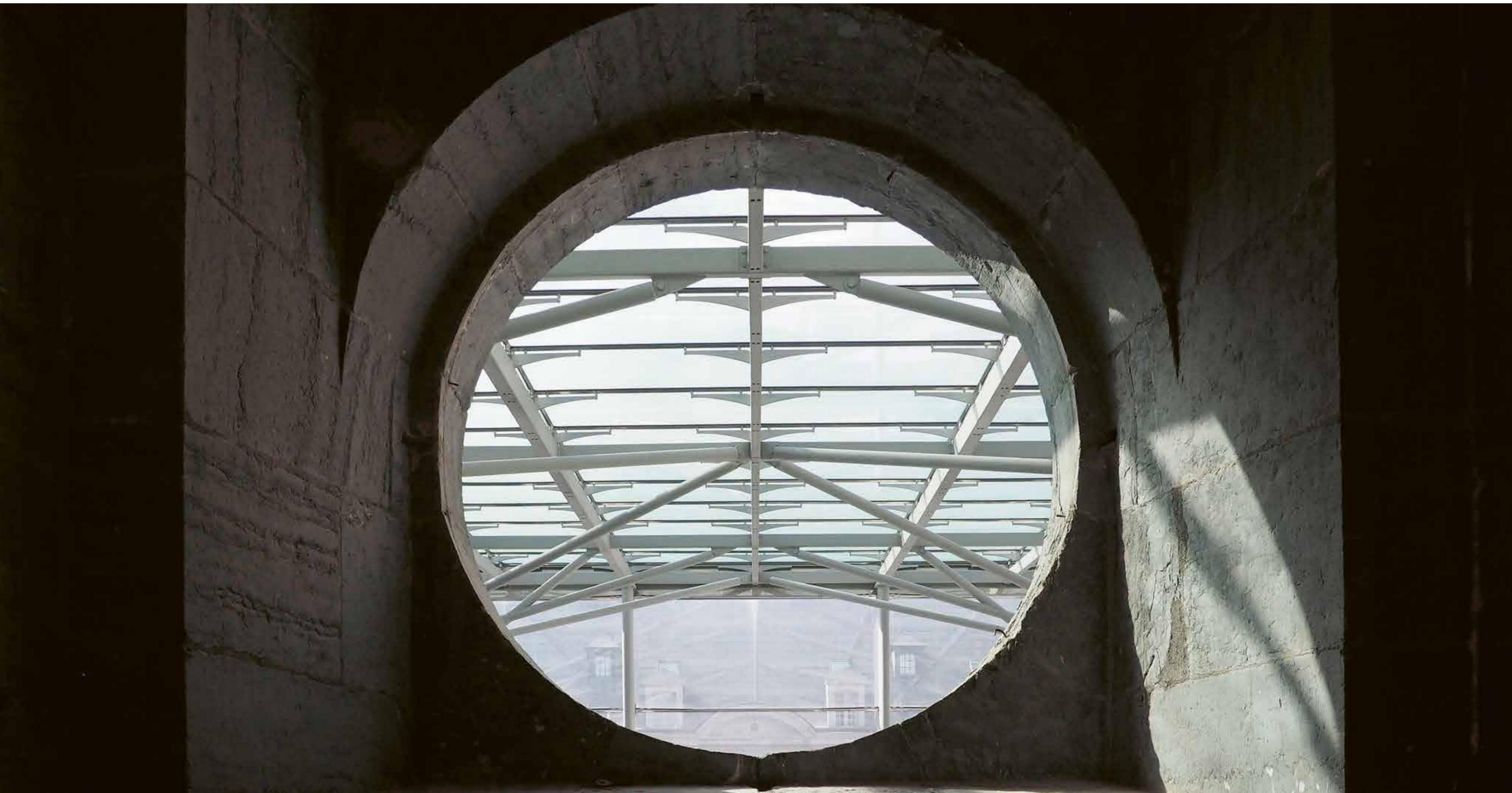
Quelles ont été les filières d'approvisionnement pour que ces matériaux soient compatibles avec les demandes de l'architecte en chef des monuments historiques ?

B.S. : Afin de rester compatibles avec le monument d'origine et son histoire, nous avons travaillé avec des marques et fournisseurs qui ont l'habitude de faire des rénovations de ce type. De plus, nous avons mis en place un système de fiches techniques qui définissent l'usage des différents matériaux, permettant un meilleur suivi par la suite.

Comment s'est organisée la collaboration avec les autres intervenants : architecte, bureau d'études, maître d'ouvrage... et l'ACMH, le bureau de contrôle ?

B.S. : La collaboration avec les différents intervenants du chantier fut surtout une question d'échange avec les équipes par l'organisation régulière de réunions de chantier.





Entretien avec **Séverine Lucas** Décoratrice d'intérieur

C'est un bâtiment immense et doté d'une forte empreinte, presque une personnalité, avec ses volumes, ses matériaux et ses couleurs liés à sa dimension historique. Comment avez-vous abordé votre intervention ?

Séverine Lucas : C'est la première fois que j'ai eu à travailler sur un bâtiment aussi étendu, pas facile à aménager. Je me suis d'abord beaucoup baladée dans le bâtiment et c'est de la déambulation que sont venues les images du projet que j'ai ensuite fait dessiner par mon équipe.

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

La pierre bleue est omniprésente et pas facile à intégrer dans le projet parce que c'est une pierre froide, alors que je cherchais une ambiance très cocooning, très chaleureuse.

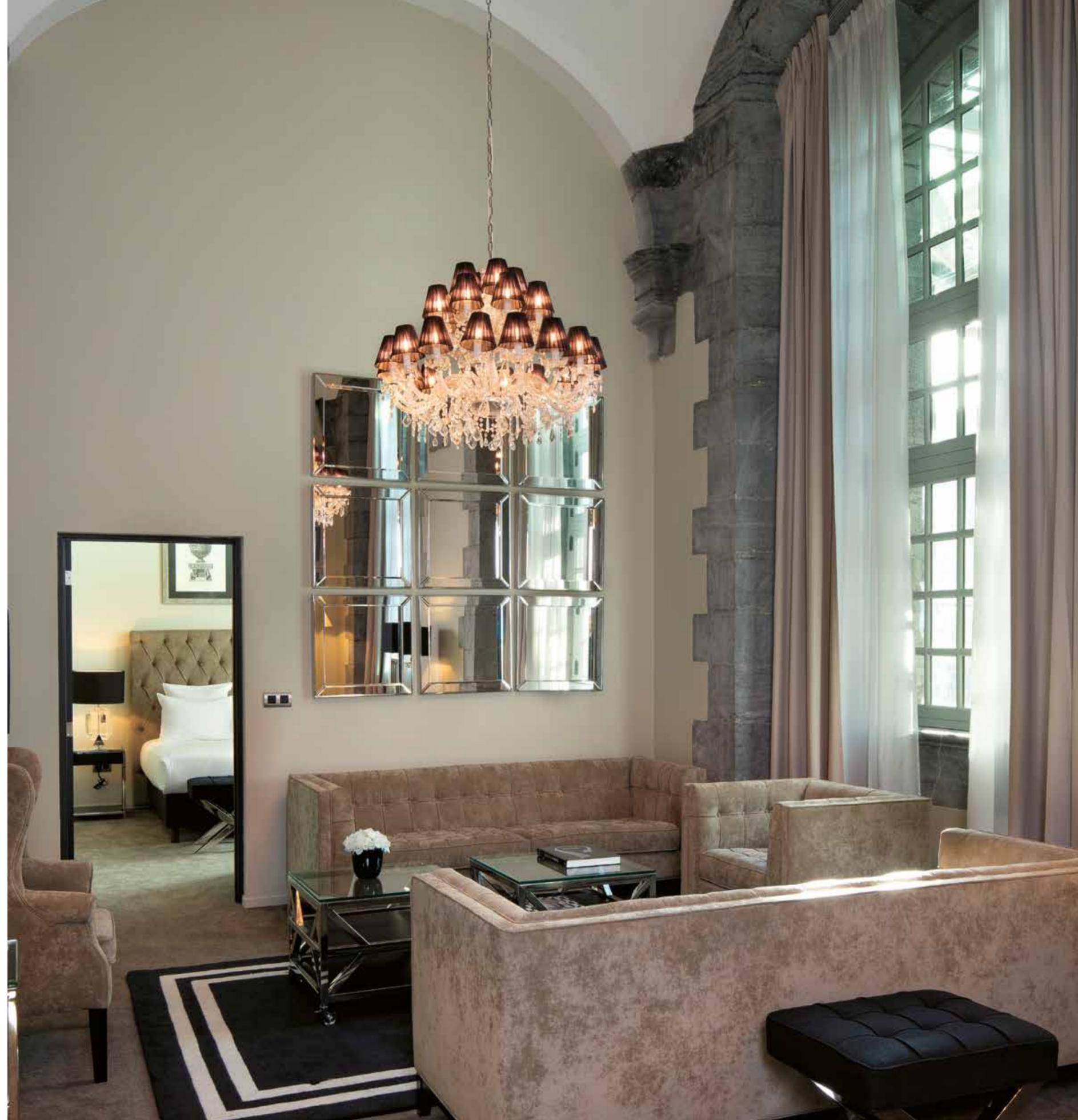
Avec votre mari Xavier Lucas, vous avez visité beaucoup d'hôtels mythiques dans des monuments historiques. Quelles sont vos références, tant dans le design, que dans le niveau de confort que vous avez fixé ? Était-ce difficile de concilier design, confort et coût ?

S. L. : Il n'y a pas un lieu en particulier mais de nombreuses inspirations venues de nos voyages, en particulier dans les beaux hôtels avec une histoire. De chaque voyage, en Italie, en France, en Hollande, nous avons appris quelque chose qui nous a servi dans ce projet : c'est notamment à Amsterdam que j'ai compris qu'il était inutile de mettre de grands meubles dans un grand lobby.

Notre objectif est un niveau de confort digne d'un 5 étoiles, mais un classement de 4 étoiles. Cela a un coût important, mais nous avons su le maîtriser. Il s'agira du premier hôtel du Nord qui accueillera des séminaires, mais nous ne voulons en exclure personne, par son âge ou ses moyens. Il ne faut pas que cet hôtel fasse peur par trop de luxe, qu'il reste accueillant y compris et surtout pour les habitants du Valenciennois qui doivent se sentir bienvenus à prendre un verre, se détendre au spa ou dîner en famille.

Le projet est très vaste et complet. Outre les chambres, vous êtes en charge de la décoration des lobby et accueil, des espaces bien-être, des lieux de restauration et de convivialité. Quel est le fil que vous avez tendu entre ces espaces ?

S. L. : Je choisis une palette de couleurs assez neutre que je décline dans tous les espaces, ce qui induit une harmonie entre les pièces, un ensemble cohérent. Je ne cherche pas non plus de styles différents, pour ne pas choquer.





Entretien avec **Séverine Lucas**, Décoratrice d'intérieur

Exceptionnellement, j'ai dérogé à cette règle en créant une ambiance rouge dans la brasserie. Cela n'a pas été sans difficulté et mauvaises surprises : à la réception du mobilier, certaines pièces n'étaient pas de la bonne couleur !

La pierre bleue du Hainaut est omniprésente. Était-ce facile de la faire dialoguer avec d'autres matériaux et couleurs ? Avez-vous établi un mood board autour de cette pierre ?

S. L. : Cette pierre bleue si particulière est très difficile à traiter, elle est froide, elle renvoie très mal la lumière et modifie la perception des couleurs. J'ai donc décidé de faire les associations des matières et des couleurs sans son influence, trop versatile.

Les chambres ont des volumes étonnants car elles sont plus hautes que larges. Comment votre intervention a-t-elle rendu ces espaces appropriables ? Comment avez-vous décliné votre concept dans les différentes chambres et suites ?

S. L. : Dans les chambres, j'ai choisi volontairement des meubles volumineux, et des têtes de lit hautes surmontées de tableaux pour ne pas avoir le sentiment d'être perdu dans l'espace et concerner cette impression de cosy. Pour les suites, le volume est différent avec la mezzanine, on a aussi différencié les lits en installant le modèle à baldaquin. Les meubles sont volumineux, lourds, mais très confortables : dans ces grandes surfaces, cela reste possible et il y a encore ce sentiment d'espace. Le luxe, c'est l'espace.

Il y a une forte présence de l'aluminium poli-miroir. Pourquoi ce choix ?

S. L. : C'est un matériau que j'aime beaucoup, pour l'avoir utilisé chez moi : il vieillit bien et se patine joliment. C'est objectivement cher, mais j'ai un fournisseur hollandais qui maîtrise sa gamme et ses prix. Le poli-miroir donne un effet de luxe, quand il est décliné sur tous les meubles, et crée cet esprit particulier dans les chambres.

La rigueur de la construction d'origine offre de très hauts volumes, tout comme le lobby vitré qui reprend la hauteur de la façade en arrière-plan. Comment avez-vous travaillé dans ces volumes pour les espaces de réception ?

S. L. : Le premier réflexe est de penser qu'il faut combler le volume et l'espace, j'ai décidé de faire l'inverse, de traiter le lobby comme une pièce normale : garder du mobilier bas et multiplier les petits salons pour accueillir 2, 4 ou 6 personnes, avec des tons clairs, des tapis. J'ai cherché à structurer la pièce avec des perspectives. Il y aura aussi une grande table avec des fleurs fraîches, de l'éclairage au sol, des matières chaleureuses comme des tissus plutôt que des cuirs. Les trois lustres seront à des hauteurs différentes et visibles de l'extérieur, ce sont les mêmes dans tout l'hôtel à des échelles et détails différents. Le soir tout devient très différent, il y a une harmonie de tout ce que l'on voit, et c'est tout simplement magnifique.

Comment avez-vous travaillé avec les architectes de l'agence MAES et avec les bureaux d'étude dont MODUO pour intégrer la technique ?

S. L. : Je travaille seule dans l'enveloppe qui m'est confiée après le travail de l'architecte MAES et des bureaux d'étude technique. C'est mon mari qui a fait l'interface technique. Nous sommes très complémentaires et avons une grande confiance mutuelle, car nous travaillons ensemble depuis 26 ans ! Il me donne son avis et gère les relations avec les entreprises.

Quel regard portez-vous sur le travail accompli et le bâtiment réalisé, tel qu'il ouvre ses portes aux clients ?

S. L. : C'était un travail de titan, un chantier colossal qui a duré 6 ans. Tous les jours, j'ai appris quelque chose, mais le résultat est topissime ! J'ai l'impression que ce bâtiment nous attendait, mon mari et moi, qui sommes amoureux des vieilles pierres. Le résultat redonne une âme au bâtiment, une splendeur qui n'aurait pas été aussi aboutie dans un projet public, et qui le sera encore pour de très nombreuses années. Je suis fière de ce que nous avons accompli, on a sauvé un bâtiment, une partie de patrimoine et on va le laisser à tous.





Entretien avec **Sébastien Lematte** MODUO

Vous êtes un partenaire majeur de la maîtrise d'œuvre comme bureau d'études et pilote, comment avez-vous intégré l'équipe ?

Sébastien Lematte : Nous collaborons régulièrement avec l'agence MAES, qui a fait appel à nous au démarrage des études en 2011 pour gérer la partie ingénierie VRD et Structure, l'économie de projet puis l'OPC. Nous avons notamment travaillé ensemble sur l'Hôtel du Louvre Lens, hôtel 4 étoiles autour de la réhabilitation et de l'extension de maisons de mineurs, ouvert en novembre 2018.



Quelles ont été vos missions en étude et chantier et quelles ressources avez-vous déployées, y compris sur site lors du chantier ?

S.L. : MODUO est un bureau d'études pluridisciplinaire, et sur ce projet, nous avons utilisé nos compétences en structure pour les infrastructures, les superstructures et les charpentes bois et métal, à la fois sur l'existant et pour l'extension. Nous avons également été missionnés pour gérer les VRD et l'économie de la construction des lots architecturaux, les lots patrimoniaux étant assurés par Régis Martin.

Parallèlement, nous avons assuré le pilotage et la coordination de la totalité du chantier, pour les différents acteurs de l'ensemble immobilier, à savoir pour Valenciennes Métropole, opérateur public d'une part et pour les ASL et la Financière Vauban, opérateurs privés, pour l'hôtel et les logements d'autre part. En phase études, jusqu'à huit personnes ont travaillé sur le dossier. En phase travaux, une personne était en permanence sur site, et jusqu'à trois dans les phases très tendues du chantier.



Il y a de nombreux challenges dans ce projet : pouvez-vous nous parler de votre travail particulier sur la piscine ?

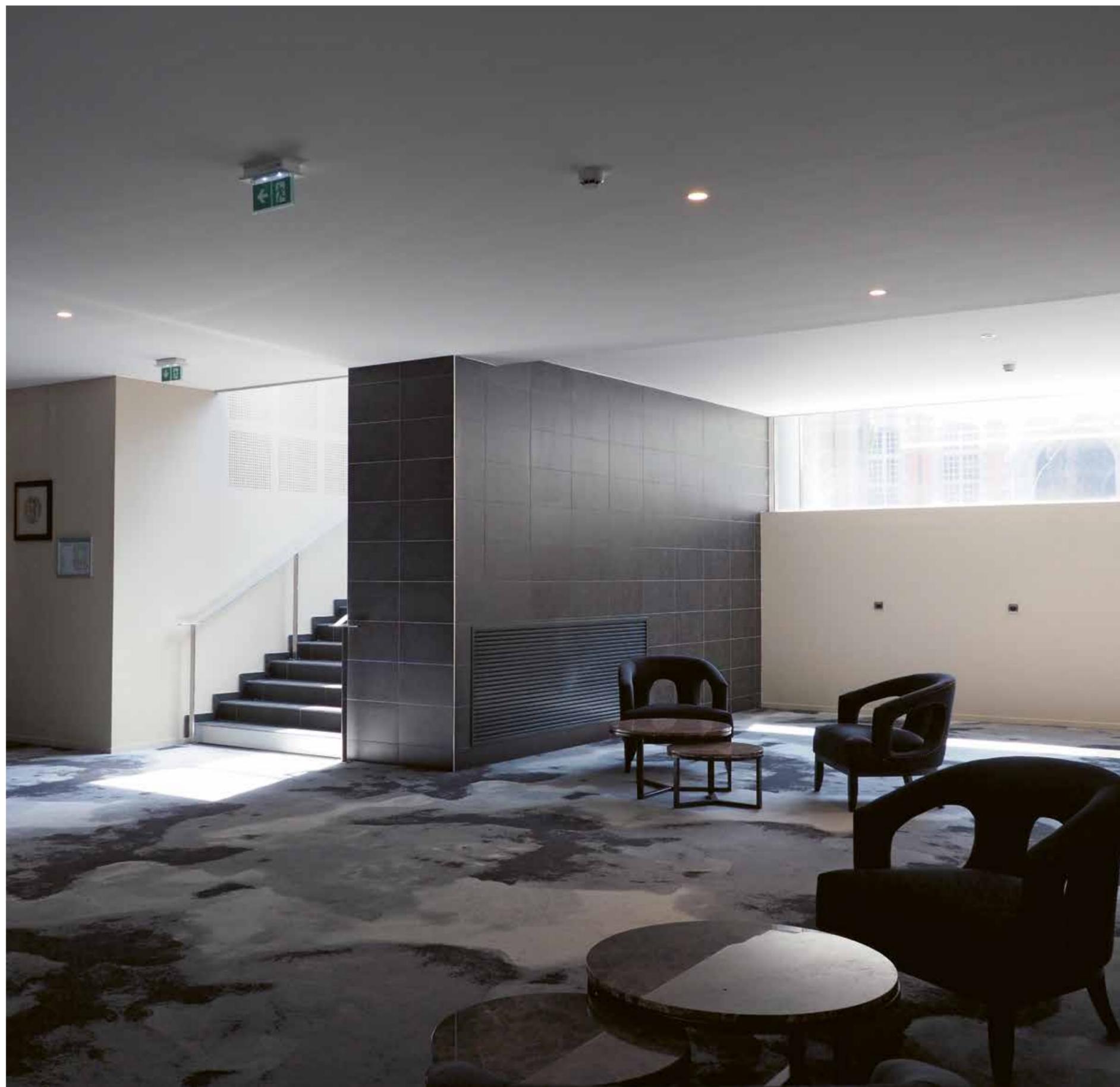
S.L. : La piscine est implantée en sous-sol du bâtiment, niveau disposant d'une faible hauteur sous plafond. Xavier Lucas souhaitait que huit poteaux en pierre bleue soient immergés dans le bassin : il a fallu creuser cet espace pour abaisser le niveau du fond. Dans un premier temps, pour comprendre comment était soutenu le bâtiment, nous avons réalisé des sondages en pied de poteaux et vérifié la concordance avec les plans de 1750. Nous avons ensuite une double contrainte : descendre les poteaux plus bas que le fond de la piscine et casser les longrines existantes pour recréer, sous le niveau du bassin, un nouveau système de fondations. Cela nous permettait de conserver le principe structurel d'origine et de rester cohérents avec le reste du bâti.

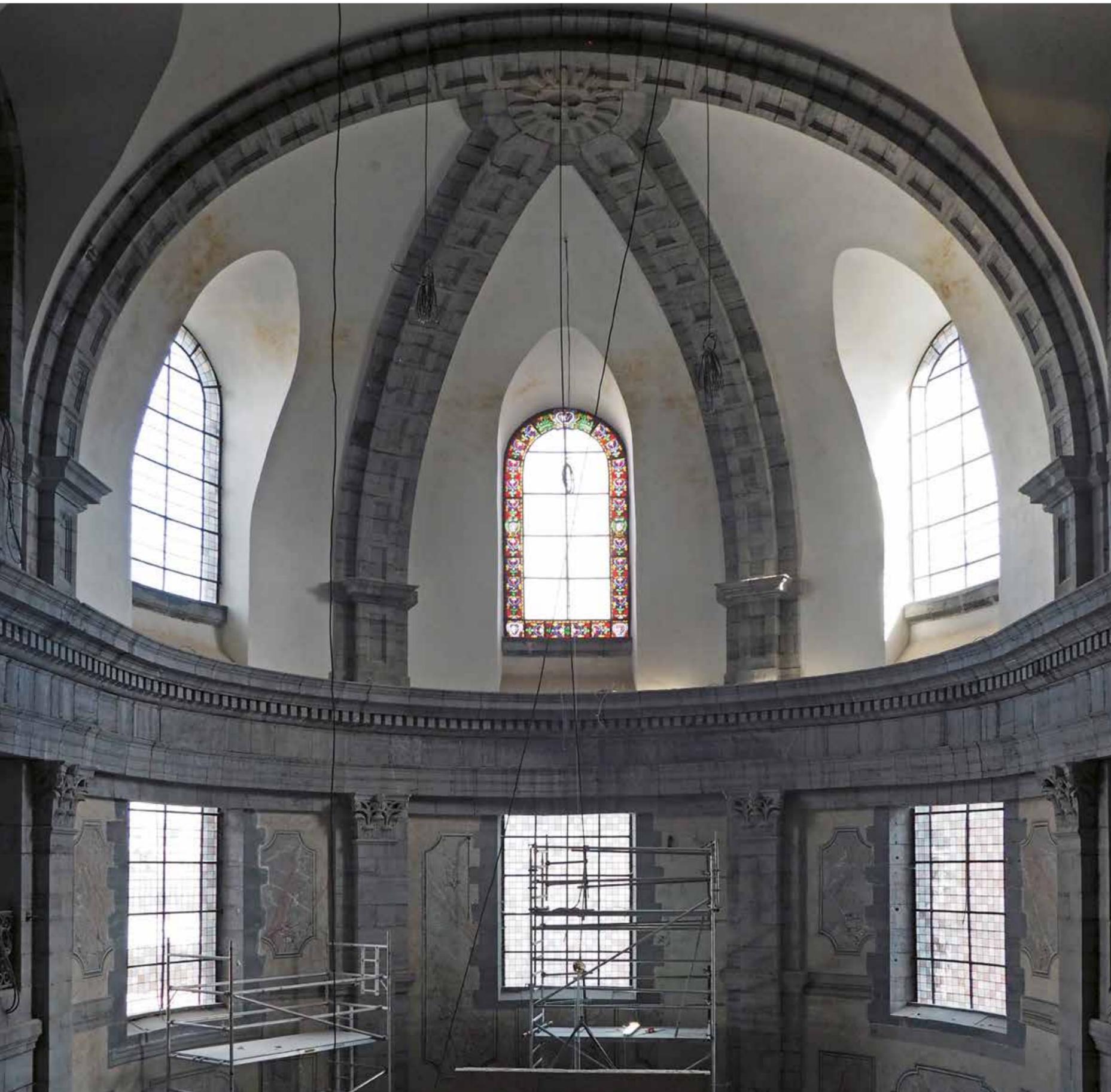
L'avis du géotechnicien sur ce procédé était défavorable car il souhaitait préserver les fondations existantes et craignait le déchaussement des poteaux. La coordination avec le bureau de contrôle qui nous a soutenus dans nos études a permis de valider le concept et le procédé de réalisation. La pierre bleue est maçonnée et risque de se déchausser lors du terrassement, il fallait donc être très clair sur la méthodologie de reprise en sous-œuvre : nous avons choisi un étaieement lourd pour soulever les piles, afin de casser les fondations avant de réaliser les reprises en sous-oeuvre par des embases de béton portés par 4 micropieux.

De l'immense verrière transparente du lobby, outre l'esthétique et les difficultés de réalisation, il y sera question de confort thermique, d'acoustique, d'entretien, de sécurité...

S.L. : Un lobby vitré est en soi quelque chose de classique – une charpente métallique sur poteaux avec verrière – mais, sur ce point, la DRAC et l'architecte des monuments historiques ont eu un regard particulier et attentif, principalement traité par l'agence MAES. En revanche ce qui l'est moins, c'est que Valenciennes est en zone sismique et que les impositions sur un bâtiment existant et sur une construction neuve sont différentes.

Sur l'existant, il ne faut pas engendrer de nouvelles contraintes, alors que pour le neuf la réglementation sismique s'applique. En l'occurrence, il est souhaitable d'avoir l'essentiel du poids en pied et de la légèreté en tête des poteaux, alors qu'ici c'est l'inverse. On a d'ailleurs un déplacement en tête de l'ordre de 8 à 10 cm. Les deux constructions sont donc entièrement désolidarisées, le chéneau qui fait la jonction entre l'existant et le lobby est un « chéneau glissant », ce qui assure la totale autonomie des structures.





Ce chantier en contient plusieurs, s'agissant de la reconstruction en état d'origine sur documents, de la rénovation historique, restructuration et construction neuve, vitrée de surcroît, quels sont les défis que MODUO a relevés ?

S.L. : Le respect de la physique du bâtiment existant et le maintien de son intégrité ont été notre plus gros défi. Pour revenir sur le lobby, le système de fondations de cette partie et surtout la galerie technique, qui dessert les réseaux depuis les locaux techniques en sous-sol sous le lobby, sont à la fois plus bas que celui du sous-sol de l'existant et se retrouvent dans la nappe phréatique ! Il y a partout de l'eau en mouvement sous Valenciennes, et rabattre la nappe sous le bâtiment historique faisait courir le risque de désordres irréversibles sur le bâtiment existant. Nous avons donc réalisé une paroi de pieux sécants en périphérie du lobby contre le bâtiment existant avant d'assécher cette zone par pompage pour réaliser un radier béton cristallisé porté sur pieux qui travaille en traction par rapport à la nappe phréatique. Une fois le génie civil réalisé, nous avons cuvelé l'ensemble. De même, une contrainte de niveau a été imposée aux lots techniques pour le passage des réseaux afin de toujours se trouver au-dessus du niveau de la nappe pour éviter toute pénétration d'eau ou tout désordre sur les réseaux. Les croisements n'ont pas toujours été très faciles à gérer...

De même, les défis techniques étaient nombreux entre la toiture, les sous-sols, la cour et le lobby : quels sont les challenges techniques les plus marquants de votre travail ? Y a-t-il des innovations particulières ?

S.L. : La toiture en ardoise avec ses lucarnes et chiens assis a effectivement été reconstruite à l'état d'origine visuellement depuis l'extérieur, à partir des plans d'époque. En revanche, la technique est différente car le volume, servant de stockage à l'origine, s'est transformé en chambres d'hôtel et logements pour le projet. Nous avons donc choisi de passer en charpente lamellé-collé afin de nous libérer des contraintes de poteaux car il y en a un plutôt que trois dans le système de charpente traditionnelle. Ensuite, pour éviter le renvoi d'efforts supplémentaires dans les façades (incompatible avec les contraintes sismiques évoquées ci-dessus), nous avons réalisé un chaînage périphérique en béton avec des tirants béton qui ont permis d'annuler les efforts transversaux pour obtenir uniquement des efforts verticaux ramenés dans les façades. Ces chaînages ont également permis d'accrocher les corniches en pierre neuve qu'il a fallu reconstruire.

Entretien avec **Sébastien Lematte**, MODUO

C'était donc toute une série de techniques particulières maîtrisées que nous avons utilisées, mais la mise en œuvre est à chaque fois particulière du fait des contraintes patrimoniales du bâtiment existant.

Seule la façade vitrée a fait l'objet d'une ATEX car le système d'accrochage du verre, qui n'était pas souhaité en VEA, pour une plus grande transparence afin de laisser en valeur la façade historique de l'aile chapelle, nous a orientés vers un mode constructif utilisé et reconnu en Belgique, mais hors DTU chez nous.

Comment avez-vous fait face aux aléas de chantier, qu'il s'agisse des découvertes liées aux bâtiments jusqu'au travail avec les entreprises ?

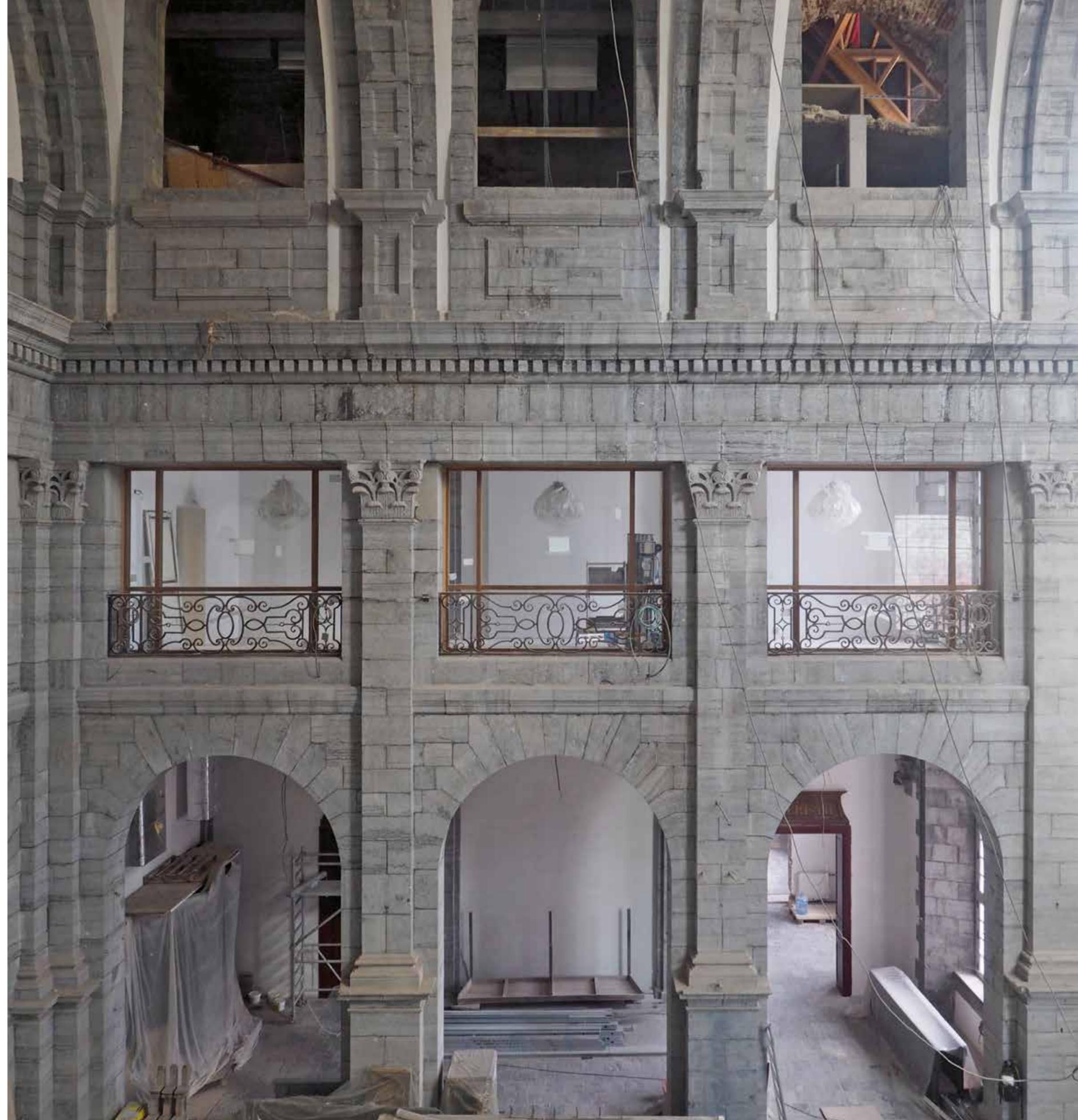
S.L. : Oui il y a eu des découvertes lors du curage du bâtiment car tout était habillé, recouvert, ou caché. En premier lieu, une forte présence d'amiante qui a nécessité de nombreux plans de retraits.

On a aussi constaté qu'il y avait eu plusieurs incendies et que certains poteaux en pierre bleue avaient perdu leurs propriétés mécaniques. Il a donc fallu les déconstruire pour les reconstruire en béton et les habiller en pierre bleue. Les niveaux des sols n'étaient pas alignés, il a donc fallu revoir toute l'altimétrie du projet et jouer sur certains espaces pour obtenir des tolérances raisonnables. À tout moment il a fallu être réactifs pour trouver rapidement des solutions à tous ces problèmes, et réétudier certains points en cours de travaux pour s'adapter au bâtiment et ne pas retarder le chantier.

Quelles méthodes d'organisation et de chantier avez-vous mises en place ? Le bâtiment s'organise notamment autour d'une porte magistrale partagée avec les logements et d'accès arrière contraint.

S.L. : Concernant le planning, il a fallu créer de nombreuses adaptations du phasage pour faire concorder les travaux de Valenciennes Métropole avec ceux de la Financière Vauban, car même si les opérations sont différentes, les structures et toitures sont imbriquées alors que les temporalités d'intervention étaient différentes entre les deux projets.

Sur l'organisation du chantier, notre plus grosse contrainte était que la limite de propriété fût la façade, nous n'avions donc pas de voie de circulation périphérique, ni d'endroit pour installer une base vie, faire des espaces tampons pour les livraisons, alors que ce chantier est en plein cœur de ville. La rue de Jemmapes a donc été condamnée pour devenir cette zone de chantier.





Lorsque Valenciennes Métropole a été livrée, puis lors de la livraison des logements dans un second temps, il a fallu modifier les limites de chantier avec de nouvelles clôtures pour préserver les issues de secours, libérer les escaliers imbriqués... C'est une vigilance de tous les instants lorsqu'un chantier de cette taille est réalisé à proximité immédiate d'espaces ouverts au public ou en exploitation.

Les choix architecturaux et techniques sont-ils aussi des choix environnementaux ?

S.L. : Notre plus grosse intervention à ce sujet a été sur la verrière, dans le choix du verre pour assurer confort et transparence. Pour le bâtiment existant, c'est plus difficile car au-delà des contraintes techniques, tout ce qui est apparent est beau : la façade en briques, les encadrements en pierre, les voûtes, le sol... c'est finalement le patrimoine qui prime sur les choix environnementaux. En même temps, nous pouvons dire qu'un bâtiment de 1750 dans cet état, c'est un bâtiment durable...

Un niveau de confort devait être atteint sans dénaturer le projet : comment avez-vous procédé pour dissimuler les équipements modernes ?

S.L. : Afin de respecter les lieux, nous avons pris la décision de tout encastrer : depuis les évacuations d'eau dans les façades, jusqu'à l'amenée des réseaux par les voûtes ou le sol. C'est un lieu majestueux qui doit être préservé : il faut y apporter les techniques et le confort du XXI^e siècle (électricité, éclairage, ventilation, sécurité incendie, accessibilité PMR...) en toute discrétion. C'est aussi ce qui fait la beauté de ce type de projet, qui nous oblige à remettre en question les techniques usuelles de notre époque.

Quel regard portez-vous sur le travail accompli et le bâtiment réalisé ?

S.L. : C'est une grande fierté pour MODUO d'avoir participé à cette aventure. 2011-2019, c'est huit ans de notre histoire. Fiers, car c'est un bâtiment emblématique, une reconversion réussie : on arrive à livrer un hôtel 5 étoiles avec des espaces magnifiques. Il y avait vraiment une bonne synergie entre le bureau d'études et les architectes, les deux sont extrêmement liés. Nous sommes également fiers des performances techniques, car ce n'est pas tous les jours que l'on suspend un monument historique pour casser ses fondations pour des besoins du XXI^e siècle comme une piscine dans un sous-sol ! Cela démontre aussi les capacités de notre bureau d'études à répondre à ces contraintes et à trouver des solutions non conventionnelles au service du projet et des attentes du client.



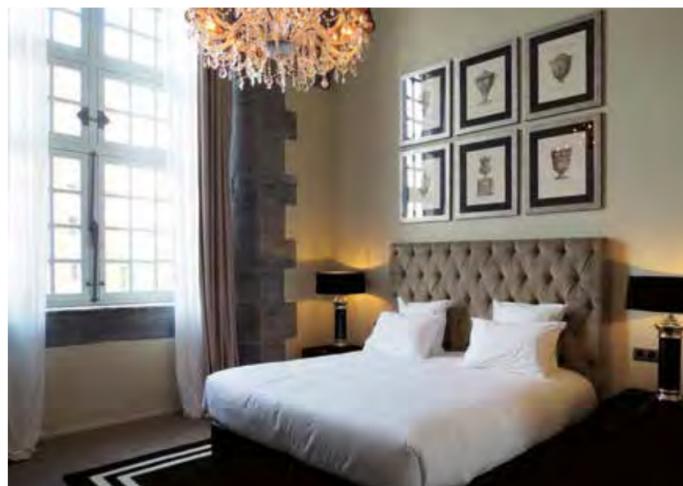
Entretien avec **Nicolas Baratte** 2SI

À quel cadre réglementaire cet établissement est-il soumis ?

Nicolas Baratte : L'établissement est un Établissement Recevant du Public ayant une capacité d'accueil de 2 249 personnes, ce qui le classe donc dans la première catégorie, qui réunit les activités suivantes :

- Hôtellerie : type O
- Salles de réunion : type L
- Restaurant : type N
- Espace de soins : type X

Parmi les textes réglementaires qui s'y appliquent, on retrouve le Code de la Construction et de l'Habitation, mais également de nombreux arrêtés : arrêté du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public du 1^{er} groupe, arrêté du 12 décembre 1984 modifié portant approbation des dispositions particulières du type L, arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type N, arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type O, arrêté du 4 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type X.





Avez-vous pu satisfaire toutes les impositions réglementaires ou avez-vous eu recours à des dérogations ?

N.B. : Ce bâtiment présente un contexte particulier lié à son classement au titre des monuments historiques. Les contraintes liées à la création de cet Établissement Recevant du Public ont été intégrées en fonction des dispositions existantes, ces contraintes ont évolué au fil des différentes étapes du projet de conception.

Ce projet a donc fait l'objet de plusieurs réunions de mise au point et d'échange avec la commission de sécurité incendie locale. Ainsi, certaines contraintes ne permettent pas dans le contexte existant du bâtiment de respecter ou faire respecter le règlement de sécurité incendie, le projet a donc, effectivement, fait l'objet des demandes de dérogations suivantes :

Isolement par rapport aux tiers :

L'aile Escaut a la caractéristique de présenter trois dièdres inférieurs à 135° (90°) existants, les isolements sont réalisés par la structure existante du bâtiment qui présente une bande d'isolement de 1,40 m qui ne peut être modifiée. En compensation : il n'est pas prévu de locaux à risque particulier au droit de ces dièdres dans le projet de l'hôtel, il a été installé une détection automatique incendie dans les locaux contigus du projet.

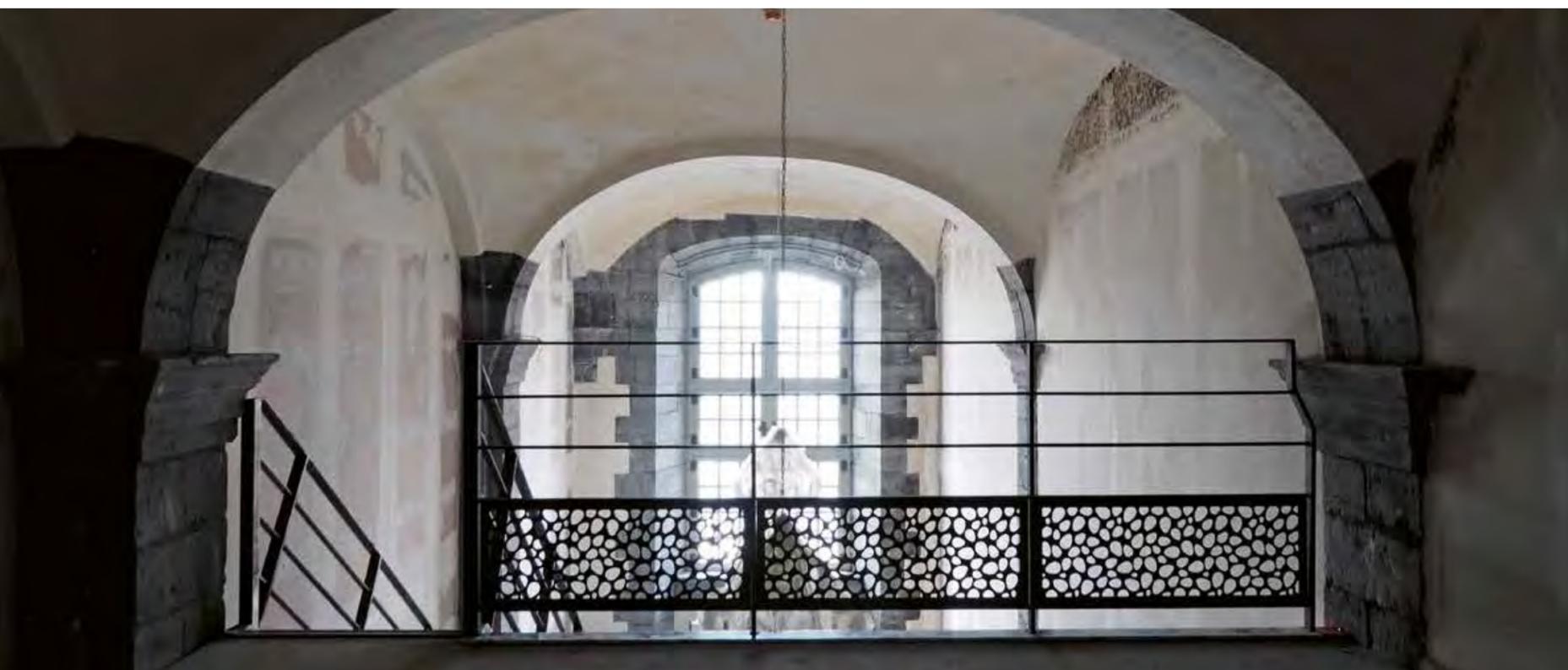
Traitement thermique des chambres :

Le traitement thermique des chambres a dû être réalisé par un système de technologie avec détente directe de type VRV 3 tubes. Le règlement de sécurité incendie impose que les isolants de ces appareils soient classés M1. Or la configuration historique des lieux amène à une conception du bâtiment qui, nécessitant un traitement thermique et acoustique des chambres, impose le choix de ces climatiseurs gainables.

Il est demandé à la commission de déroger à l'article CH36, en dérogeant au classement des isolants M1 de ces équipements compte tenu de la présence de détection incendie qui sera installée dans toutes les chambres et du caractère historique de l'établissement.

Cloisonnement traditionnel :

En complément de la porte de la chapelle, cinq portes existantes correspondant à un salon, un couloir de l'administration, un bureau de direction, un office et l'accès au dégagement 01, doivent être conservées au projet ; ces portes sont des portes pleines, toutefois elles ne présentent pas les caractéristiques ni les justificatifs permettant de confirmer une résistance au feu demandée. Nous dérogeons au règlement de sécurité (article CO 24 §1b), en compensation il sera installée une détection automatique incendie dans ces locaux permettant de les surveiller depuis le système de sécurité incendie.



En conclusion, les différentes demandes de dérogation nous ont amenés à étendre la détection incendie, par rapport à ce que prévoit le règlement de sécurité incendie, afin de compenser le non-respect réglementaire causé par les contraintes techniques et architecturales de l'édifice.

Comment avez-vous intégré les équipements de 2SI dans ce bâtiment historique pour que ceux-ci ne perturbent pas la décoration ?

N.B. : Pour répondre à ces contraintes, nous avons utilisé différentes technologies qui s'offraient à nous. En effet, l'une des particularités de ce bâtiment est la présence d'arcades formant des alvéoles ce qui nous a contraints, suivant le chapitre 11.5.2 de la NFS 61-970, à intégrer un détecteur ponctuel de fumée à l'intérieur de chaque dôme.

Le grand volume du lobby a pour particularité d'être un cube vitré. Il est surveillé par de la détection linéaire de fumée : il est composé d'un émetteur et d'un récepteur lumineux. L'émetteur émet une impulsion infrarouge renvoyée par un prisme réflecteur vers le récepteur de lumière : celui-ci convertit le signal infrarouge reçu en un signal électrique, qui est ensuite évalué par le système électronique.

La fumée pénétrant dans la zone de mesure atténue le signal infrarouge. Lorsque le signal atteint des valeurs définies, le détecteur indique le niveau de risque à l'équipement de contrôle et de signalisation.

Enfin, la chapelle, quant à elle, est équipée de deux détecteurs linéaires de fumée, ce qui permet ainsi de surveiller la totalité du haut volume en toute discrétion sans que la détection ne vienne dénaturer l'authenticité du lieu.

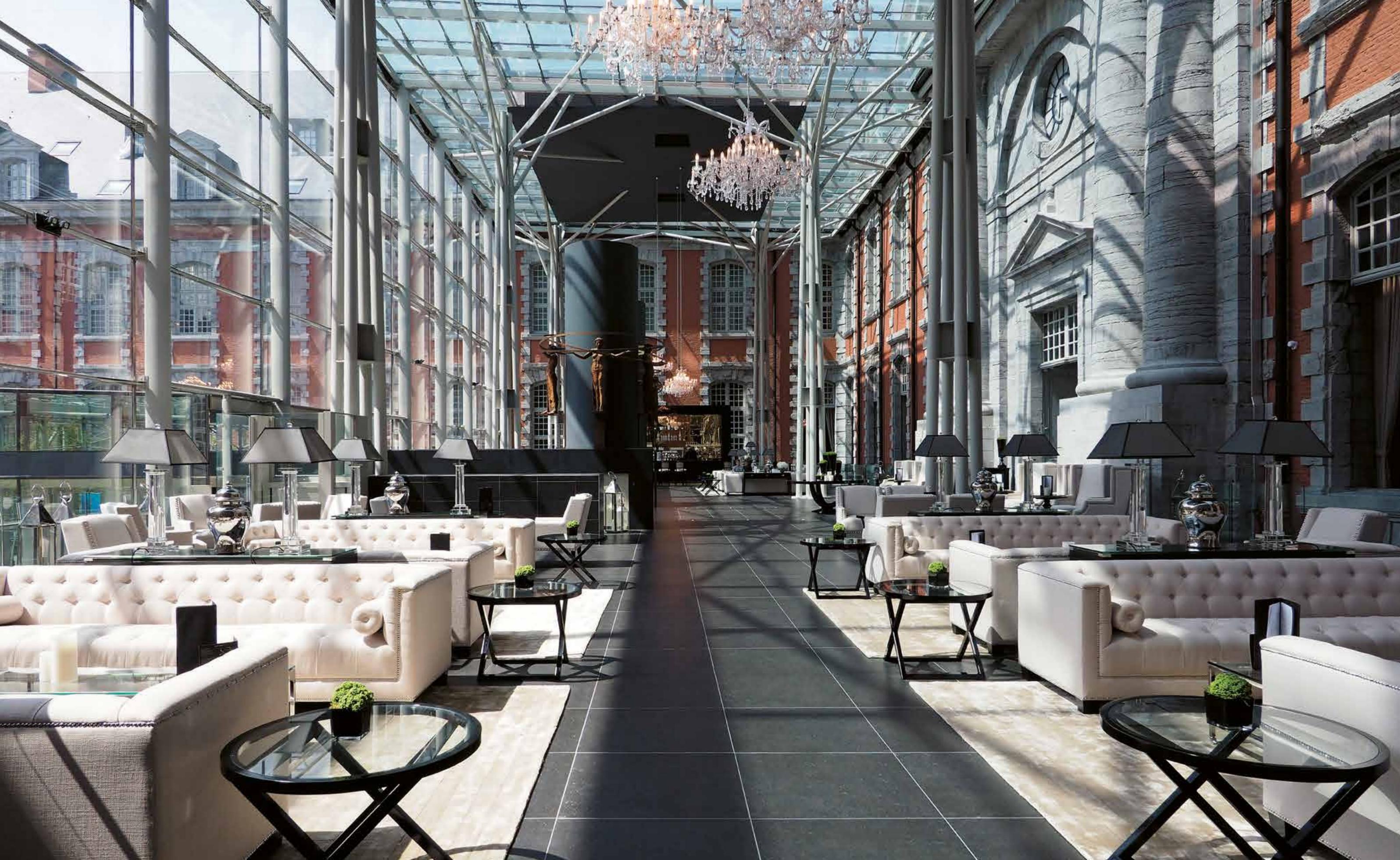
Quel regard portez-vous sur le projet livré et le travail accompli ?

N.B. : Ce fut un projet de longue haleine qui nous a amenés depuis sa conception à adapter à un bâtiment existant une réglementation incendie parfois inapplicable. Et ce sont le travail et la contribution des différents intervenants qui nous ont conduits à réaliser ce formidable ouvrage protégé par une sécurité incendie optimale.











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