

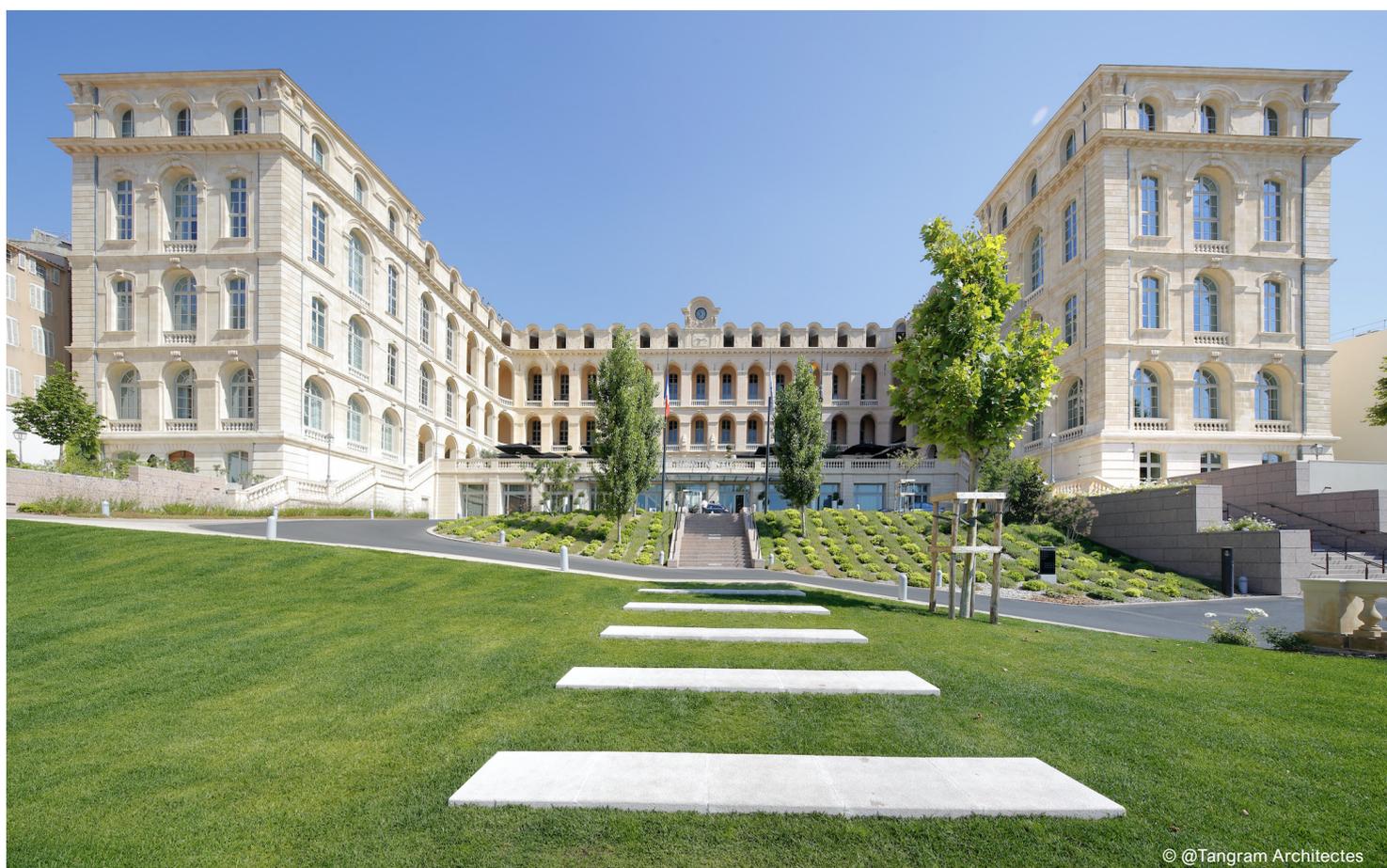
FORMES URBAINES ET VOCATIONS VARIÉES BÂTIMENT REMARQUABLE PATRIMONIALISÉ

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Hôtel-Dieu

 Marseille (13)

Un hôpital devenu un hôtel de luxe



© @Tangram Architectes

L'Hôtel-Dieu, bâtiment emblématique de Marseille, est inscrit depuis 1963 aux Monuments Historiques. La ville de Marseille rachète le bâtiment en 2006, lorsque l'hôpital cesse son activité, ainsi que la parcelle attenante en 2003.

En 2007, la ville concède l'ancien hôpital à un opérateur privé (AXA) dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cette fiche se concentre sur la mutabilité du foncier à vocation hospitalière vers un hôtel de luxe et non sur le projet de logement attenant à l'Hôtel-Dieu.



© @GN

OBJECTIFS

La restauration d'un bâtiment emblématique de Marseille dans le cadre de la Capitale européenne de la culture en 2013, symbole d'ouverture sur le quartier historique du Panier.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville historique.

REPÉRAGE FONCIER

Équipements publics vacants et localisés en centre-ville, dans le quartier historique de Marseille. Une opportunité en 2006 lorsque l'établissement n'accueille plus de malades ni d'étudiants.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Ville de Marseille
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Anthony Béchu et Tangram Architectes
EXPLOITANT DU SITE	Intercontinental Hôtels Group
EMPRISE BÂTIE	Bâtiment de 23.000 m ² de SHON
EMPRISE FONCIÈRE	13 700 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Axa Reim France

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Un appel à projet a été lancé en 2005 pour le site de l'ancien hôpital. AXA a été retenu comme "emphytéote" dans le cadre d'un bail emphytéotique de 99 ans dont le prix de la redevance s'élève à 7,7 millions d'euros.
- » Ceci permet à la ville de rester propriétaire sans toutefois gérer l'exploitation du site et de mettre en valeur son patrimoine.
- » L'exploitant (Intercontinental) est libre de son côté de mettre une hypothèque sur le bien loué et choisir de sous-louer le lieu, il peut effectuer des travaux tant que ces derniers ne diminuent pas la valeur du bien.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Aides de la ville à hauteur de 45 % aux travaux extérieurs prescrits par l'architecte des bâtiments de France (montant du devis : 5,5 M€ HT).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Mobilisation forte des élus dans le cadre de la valorisation du patrimoine de la ville et accélération de l'intérêt porté à ce site avec Marseille Capitale Européenne de la Culture en 2013.

LABELLISATION

- » Un Mipim Awards en 2014, dans la catégorie "Meilleur immeuble rénové".
- » Certification "NF Bâtiments tertiaires - Procédure HQE, secteur hôtelier".

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Recours pour excès de pouvoir de l'association Citoyen 13 contre la décision du conseil municipal à participer financièrement aux travaux de menuiserie.
- » Pas de recours sur le permis de construire.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Bail emphytéotique de 99 ans, la Ville est donc engagée pendant cette durée auprès d'AXA de laisser à disposition ce bien.
- » Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques qui a nécessité l'intervention de l'architecte des bâtiments de France pendant la rénovation.

AUTRES CONTRAINTES

- » La restauration a nécessité la déconstruction du bâtiment jusqu'à son squelette.
- » Pour améliorer l'acoustique et la résistance des planchers, l'ensemble de la structure du bâtiment a dû être reprise, tout comme les menuiseries et réseaux.
- » Fouilles archéologiques : l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives a effectué des reconnaissances sur le site pendant l'été 2008.
- » L'accessibilité du site était contrainte, les différents accès à l'Hôtel-Dieu n'étaient pas assez larges pour les engins de chantier. Les travaux d'accessibilité ont été réalisés rue des Belles Ecuelles, en amont de ceux de l'Hôtel Dieu, afin de permettre la réalisation du chantier.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Une réhabilitation réussie saluée par Mipim Awards.» Le bâtiment met en valeur la ville et participe au rayonnement de Marseille sur la scène nationale et internationale avec l'accueil de salons, séminaires, réunions...» Bien que le lieu soit dédié à l'hôtellerie de luxe, le rez-de-chaussé a été conçu pour accueillir des expositions.	<ul style="list-style-type: none">» 3,5 ans d'études et une durée de travaux similaire (3,5 ans de chantier).» Le site est clôturé et donc peu accessible au public.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Secteur très propice au recyclage urbain de par la situation en centre-ville, moteur pour l'attractivité de la métropole.
- » Foncier patrimonialisé qui est très spécifique et donc plutôt rare et emblématique pour chaque ville.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Réplicabilité sur des fonciers patrimonialisés, très spécifiques et donc plutôt rares et emblématiques pour chaque ville.
- » Il existe toutefois plusieurs projets de mutation d'anciens "Hôtels-Dieu" : Hôtel-Dieu à Lyon (reconversion), Hôtel-Dieu à Paris (reconversion et mutation).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Le foncier de l'AP-HM, les hospices civils.
- » Le foncier patrimonialisé.

Sources

<https://www.lefigaro.fr/flash-actu/2010/03/26/97001-20100326FILWWW00619-un-recours-pour-l-hotel-dieu-de-marseille.php>

<https://www.lemoniteur.fr/article/a-marseille-un-nouvel-avenir-s-ecrit-pour-l-hotel-dieu.1492269>

<https://www.lemennicier.com/bien-connaître-le-bail-empyeteotique/>

<https://www.lesechos.fr/2013/01/a-marseille-lhotel-dieu-gagne-ses-5-etoiles-316643>

<https://www.lemoniteur.fr/photo/l-hotel-dieu-de-marseille-transforme-en-palace-de-luxe.718284/l-hotel-dieu-de-marseille-restitue-a-l-identique.1>

<https://www.lemoniteur.fr/article/marseille-un-palace-love-dans-l-hotel-dieu.1690779>

<https://www.lemoniteur.fr/photo/les-architectures-laureates-des-mipim-awards-2014.1326024/categorie-meilleur-immeuble-renove-l-hotel-intercontinental-marseille-hotel-dieu-a-marseille-france-p.6>

<https://www.lefigaro.fr/flash-actu/2010/03/26/97001-20100326FILWWW00619-un-recours-pour-l-hotel-dieu-de-marseille.php>

<http://www.marseille.fr/epresse/documents/thesaurus/documents/16839/FICHESCM141209-1.pdf>

<https://www.tangram-architectes.com/fr/portfolio/intercontinental-hotel-dieu-marseille/>

Entretien avec Emmanuel Dujardin

Contact

Emmanuel DUJARDIN
Président de Tangram Architectes
e.du@tangram-architectes.com
04.91.42.91.38

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM**
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org