

Comment l'hébergement touristique s'invite dans les programmes mixtes

Perçue comme un facteur d'attractivité possible, l'hôtellerie prend sa part dans les programmes mixtes, notamment dans les appels à projets urbains innovants (Apuj).

Dans l'ancienne préfecture de Paris, le chantier Morland Mixité Capitale, conduit par le promoteur Emerige avec l'architecte David Chipperfield, bat son plein. Pas moins de 11 usages y sont attendus, dont une auberge de jeunesse et un hôtel de luxe, qui cohabiteront avec des logements, bureaux, crèche, piscine... Nécessaire dans les grandes métropoles en raison de terrains de plus en plus rares ou de ses dimensions contraintes, cette imbrication des programmes est l'occasion de mutualiser certaines fonctions. La piscine de l'opération Morland Mixité Capitale devrait ainsi être partagée entre le public du voisinage et la clientèle des hôtels. « *Les appels à projets innovants ont donné la possibilité de faire intervenir de nouveaux opérateurs qui ont une vision différente du marché de l'hôtellerie et qui n'hésitent pas à hybrider les concepts et les programmes* », constate Nicolas Grall, directeur Real Estate & Hotels du conseil KPMG France.

Une logique de marché

Et cela ne concerne pas seulement Paris et la métropole du Grand Paris qui, pour sa première édition des « Inventons la métropole du Grand Paris », recensait 83.000 mètres carrés d'infrastruc-

ture hôtelière (1.700 chambres). Pour « Imagine Angers », la Compagnie de Phalsbourg fait équipe avec les architectes Steven Holl et Franklin Azzi pour construire sur l'un des sites, le long de la Maine, une boutique hôtel contemporain et écologique couplé à un musée, des logements et commerces. « Dessine-moi Toulouse », Apui lancé en 2018 par la métropole, ambitionne également de métamorphoser des sites à forts potentiels dans lesquels l'offre en chambres doit se renforcer pour accompagner la croissance du tourisme d'affaires et la construction du nouveau parc d'expositions.

Cette mixité répond aussi à une logique de marché. A Troyes, ville qui compte 12.000 étudiants, le groupe Galia ouvrira en septembre 2020, dans un ancien grand magasin, un hôtel et une résidence étudiante, calqué sur The Student Hotel, un modèle qui essaime en Europe depuis Amsterdam où il est né.

Si le concept vise, bien sûr, l'optimisation du taux de remplissage des chambres étudiantes (cette population étant très mobile), ce pragmatisme a aussi une vertu sociale. « *Ce regroupement permettra d'offrir des services communs à l'hôtel et à la résidence étudiante qui ne dispose pas en général de lieux pour se retrouver ou inviter des amis ou les familles* », explique Brice Errera, son président. Magasins Réunis de Troyes mettront ainsi à disposition de ces deux publics, café, salle de sport, cuisine partagée, rooftop...

La mixité comme catalyseur de rencontres, telle est aussi l'ambition de Villa M. Ce projet parisien dédié à la santé, et conduit par le groupe Pasteur Mutualité avec l'agence franco-brésilienne Tryptique architecture et Philippe Starck, s'adressera aux riverains, voyageurs et professionnels de santé. Sous son enveloppe végétalisée, le programme érigera la valeur du mutualisme, portée par le groupe, à tous les étages et dans tous ses espaces, exposition, conférences, hôtellerie, restauration, fitness, etc.
— C. V.