



Master de spécialisation inter-universitaire en **Conservation** et **Restauration** du **Patrimoine** culturel immobilier

 UCLouvain

 UNIVERSITÉ
LIBRE
DE BRUXELLES

 LIEGE
université

 UMONS
Université de Mons

 UNIVERSITÉ
DE NAMUR

 heCh
CHATELAINES

 WALLONIE-BRUXELLES
ENSEIGNEMENT

 CENTRE DES MÉTIERS
DU PATRIMOINE
« LA PAIX-DIEU »

 PÔLE
DE LA
PIERRE

 Wallonie

 Wallonie
patrimoine
AWaP

« Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ? »

Élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion, le cas de la chaine *Martin's Hotels*.

Travail de fin d'études pour l'obtention du Master de spécialisation inter-universitaire en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier par COLLARD Gaëlle et PALAGI Elodie

Promoteurs : CENCI Jérémy
HEERING Caroline

Lecteur : OST Christian

Année académique : 2023 - 2024

 FOAL
Un éventail de formations, une multitude d'horizons

 UCLouvain

© Toute reproduction du présent document, par quelque procédé que ce soit, ne peut être réalisée qu'avec l'autorisation de l'auteur et de l'autorité académique du Master de Spécialisation complémentaire.

Le présent document n'engage que ses auteurs.



Master de spécialisation inter-universitaire en Conservation et Restauration du Patrimoine culturel immobilier

 UCLouvain

 UNIVERSITÉ
LIBRE
DE BRUXELLES

 LIEGE
université

 UMONS
Université de Mons

 UNIVERSITÉ
DE NAMUR

 Site
Gembloux
heCh
CHARLEROI

 WALLONIE-BRUXELLES
ENSEIGNEMENT

 CENTRE DES METIERS
DU PATRIMOINE
« LA PIERRE »

 PÔLE
DE LA
PIERRE

 Wallonie

 Wallonie
patrimoine
AWAP

« Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ? »

Élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion, le cas de la chaine *Martin's Hotels*.

Travail de fin d'études pour l'obtention du Master de spécialisation inter-universitaire en conservation et restauration du patrimoine culturel immobilier par COLLARD Gaëlle et PALAGI Elodie

Promoteurs : CENCI Jérémy
HEERING Caroline

Lecteur : OST Christian

Année académique : 2023 - 2024

 FOAL
Un éventail de formations, une multitude d'horizons

 UCLouvain

RESUME

Reconvertir un lieu patrimonial en un complexe hôtelier, c'est un choix mené par certains propriétaires afin de redonner vie au patrimoine bâti tout en profitant de ses ressources inégalées. En effet, un bien ancien délaissé regorge de potentiels, tant dans ses valeurs patrimoniales, que dans ses éléments bâtis. Néanmoins, il demeure légitime de se demander comment le lieu existant et la nouvelle fonction s'adaptent l'un à l'autre, et s'ils réussissent à se mettre mutuellement en lumière. C'est sur base de cette réflexion que la problématique abordée par ce travail s'est construite : « ***Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ?*** ». Pour répondre à cette question, un outil a été élaboré sous la forme d'une grille d'évaluation de la post-reconversion. Cette grille a été ensuite appliquée sur trois cas de la *Collection Heritage* de la chaîne *Martin's Hotels* (*Martin's Patershof*, *Martin's Rentmeesterij* et *Martin's Klooster*).

Remerciements

Dans un premier temps, nous désirons remercier nos promoteurs, Mme Caroline Heering et M. Jeremy Cenci pour leur accompagnement tout au long de notre travail ainsi que leur bienveillance. Nous sommes aussi reconnaissantes envers M. Christian Ost de s'être porté volontaire comme lecteur de notre travail.

Ensuite, nous souhaitons remercier les professeurs nous ayant conseillés et accompagnés dans nos recherches et dans l'élaboration de notre problématique, Mme Claudine Houbart et M. Patrick Bribosia.

Nous souhaitons aussi remercier les différents responsables et employés de la chaîne Martin's Hotels, plus particulièrement Mme. Kathleen Merken, M. Olivier Meulemans, M. Sven Ceulemans et M. Stephano Garofani qui nous ont accordé différents entretiens afin de mener à bien nos recherches. Nous sommes aussi reconnaissantes envers les différents bureaux d'études nous ayant fourni de précieuses informations pour nos études de cas.

Enfin, merci à nos familles et nos amis qui nous ont motivés et accompagnés tout au long de l'élaboration de ce travail, dans les bons et les mauvais moments. Nous remercions tout particulièrement Mme Véronique Caminelle, M. Filippo Palagi, Mlle Clothilde Schnackers et Mlle Lora Kint pour leur aide précieuse dans la relecture de ce travail.

Dès lors, nous espérons que ce travail sera plaisant à parcourir pour toutes les personnes qui s'y intéresseront.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	9
CHAPITRE I : La chaine hôtelière et les cas d'étude	17
I. Historique de la reconversion du bâti patrimonial en hôtel	19
II. La chaine <i>Martin's Hotels</i>	20
III. La <i>Collection Heritage</i>	22
a. Principes de sélection	22
b. <i>Martin's Patershof</i>	23
c. <i>Martin's Rentmeesterij</i>	25
d. <i>Martin's Klooster</i>	27
IV. Conclusion intermédiaire	29
CHAPITRE II : Élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion.....	31
I. Les systèmes d'analyse existants	33
a. En Belgique	33
d. Approche anglo-saxonne : vers une approche « sensible » du patrimoine	44
e. Manquements et complémentarité des systèmes.....	45
II. Élaboration d'un schéma et d'une grille d'évaluation	46
a. Élaboration d'un schéma de réflexion.....	47
b. Application du schéma aux cas étudiés.....	61
<i>Martin's Patershof</i>	61
<i>Martin's Rentmeesterij</i>	72
<i>Martin's Klooster</i>	80
c. Élaboration de la grille d'évaluation selon des critères d'évaluation.....	87
III. Conclusion intermédiaire	99
CHAPITRE III : Application de la grille d'évaluation aux cas d'étude	101
I. Synthèse processus.....	103
II. Application de la grille d'évaluation aux cas d'étude	104
III. Constats résultant de l'application de la grille et comparaisons	129
a. Constats de l'application de la grille au cas du <i>Martin's Patershof</i>	129
b. Constats de l'application de la grille au cas du <i>Martin's Rentmeesterij</i>	130
c. Constats de l'application de la grille au cas du <i>Martin's Klooster</i>	131
d. Comparaisons des cas d'application	131

IV. Les atouts et les limites de la grille selon les conclusions observées.....	132
V. Conclusion intermédiaire	133
CONCLUSION.....	135
BIBLIOGRAPHIE.....	141
TABLE DES FIGURES	147
ANNEXES.....	153
<i>Martin's Relais</i>	155
<i>Martin's Château du lac et Martin's Manoir</i>	158
<i>Martin's Patershof</i> - Reportage photographique	164
<i>Martin's Patershof</i> – Plans	167
<i>Martin's Rentmeesterij</i> - Reportage photographique.....	169
<i>Martin's Rentmeesterij</i> – Plans.....	173
<i>Martin's Klooster</i> - Reportage photographique.....	175
<i>Martin's Klooster</i> – Plans	180

INTRODUCTION

Dans le cadre de ce travail de fin d'études, travailler en binôme a été une évidence. Nous pensons que l'interdisciplinarité est un élément clé dans la conservation et la restauration du patrimoine immobilier. Le travail en duo nous permet d'aborder notre projet grâce aux différents points de vue offerts par nos deux formations professionnelles d'origine. Néanmoins, nous ne voulons pas scinder ce travail en deux parties distinctes architecture-histoire de l'art. En effet, nous tenons à ce que nos apports montrent la complémentarité essentielle de nos domaines différents dans ce type d'étude, et cela à tout niveau.

Lors de nos premières discussions concernant la problématique sur laquelle se baserait notre travail de fin d'études, nous pensions tout d'abord aborder la question de la conservation et de la mise en valeur de bâtiments de différentes époques en Belgique ainsi que l'impact que le caractère esthétique, attribué généralement au bien, apportait à sa conservation. S'agissant d'un sujet extrêmement vaste, nous nous sommes concentrées sur une problématique plus ciblée, l'analyse de la post-reconversion. En mars, un entretien a été programmé avec Madame Claudine Houbart (architecte et historienne de l'art), qui avait déjà abordé la question de la reconversion patrimoniale avec plusieurs de ses étudiants. Celle-ci nous a expliqué qu'elle voyait un potentiel à notre questionnement, mais que celui-ci devait être plus précis, mieux ficelé et basé sur un socle commun, qui nous offrirait une porte d'entrée simplifiée dans notre sujet. Au cours de notre discussion, nous sommes arrivées à la conclusion que nous aimerions qu'un outil utile à la conservation et reconversion de bâtiments patrimoniaux puisse découler de notre étude. L'établissement d'une problématique précise fut assez long, mais ce temps nous a permis de mieux cibler le sujet qui nous tenait à cœur ainsi que les problématiques qui étaient encore trop peu abordés dans les préoccupations actuelles et la littérature scientifique. Notre travail pouvait alors avoir un réel impact dans la préservation et la conservation du patrimoine immobilier belge. Après plusieurs changements de direction, nous avons donc finalement décidé de baser notre étude sur la problématique « *Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ?* ». *Élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion.*

Afin que cette étude puisse être réalisable dans le cadre d'un travail de fin d'études, nous limiterons cette question au cadre du territoire belge. De fait, cela permettra que les différents cas d'étude observés soient soumis à des lois et à des réglementations relativement similaires. Initialement, le concept de reprise de bâtiments patrimoniaux dans le cadre de nouveaux projets hôteliers provient des Paradores espagnols ou des Pousadas portugais datant du début du 20^e siècle. En France, une chaîne hôtelière appelée *Hôtels France Patrimoine* réinvestit aussi des demeures classées afin d'offrir des hébergements de luxe tout en travaillant activement à la conservation optimale de ces biens à la valeur patrimoniale inégalable. Nous trouvons donc intéressant d'offrir un moyen d'évaluer comment cette dynamique de reconversion hôtelière, pouvant être le nouveau fer de lance de la préservation des bâtiments patrimoniaux, fonctionne en Belgique. Afin de travailler sur des cas d'études pouvant être comparés, il est nécessaire de trouver des exemples bénéficiant d'un socle commun solide. Dans le cadre de cette étude, nous avons donc choisi d'aborder le cas de bâtiments patrimoniaux

reconvertis au sein d'une même chaîne hôtelière. Choisir une unique chaîne permet effectivement de fixer une base d'étude, celles-ci ayant, la plupart du temps, un fil conducteur à suivre dans le cadre de leur dynamique de décisions, leurs projets et leur marketing. Pour ce faire, nous travaillerons sur des bâtiments appartenant à la chaîne du *Martin's Hotels*. Cette chaîne présente différentes *collections* offrant à leurs clients le choix d'expériences variées. Nous nous focaliserons donc sur leur *Collection Heritage*, exploitant des bâtiments patrimoniaux devenus des hôtels de luxe, dont nous aborderons le corpus défini pour ce mémoire. Actuellement, cette collection, intimement liée à la reconversion patrimoniale, regroupe six lieux patrimoniaux reconvertis en hôtels à la localisation et aux typologies variées. Cela permettra de comparer différents bâtiments possédant chacun une valeur patrimoniale et un objectif général de programmation commun. Afin que ce travail ne semble pas redondant à la lecture, il a été décidé de travailler sur les cas les mieux documentés et les plus représentatifs et de mettre certains cas en annexe. Cela ne signifie pas que ceux-ci soient moins intéressants ou que leur reconversion a été moins efficace, mais simplement que nous n'avons pas trouvé assez de données leur étant relatives dans la durée de cette étude.

En ce qui concerne le corpus des cas d'étude choisis pour réaliser ce travail, nous aborderons donc les cas des biens inclus dans la *Collection Heritage* de la chaîne *Martin's Hotels*. Notre choix s'est porté sur cette chaîne hôtelière belge en particulier car elle était la seule à proposer une collection suffisante (en nombre) de bâtiments patrimoniaux reconvertis, ceux-ci étant, de plus, de typologies et de chronologies diverses et variées. Leur édifice étant regroupé au sein d'une même collection, cela permettait de travailler sur des bâtiments dont les reconversions allaient être réalisées, supposément, sur des lignes directrices communes. Celle-ci inclut six bâtiments, à savoir :

- Le *Martin's Patershof* prenant place dans une ancienne église de Malines.
- Le *Martin's Rentmeesterij* se situant dans un bâtiment du 13^e siècle à Bilzen.
- Le *Martin's Klooster* inscrit dans un ancien cloître de Leuven dont une partie est classée.
- Le *Martin's Relais* occupant cinq anciennes maisons patriciennes à Bruges.
- Le *Martin's Château du Lac* se trouvant dans un château romantique datant de 1906 à Genval.
- Le *Martin's Manoir* logé dans une demeure victorienne, proche du Château, à Genval.

Ces bâtiments sont donc des bâtiments à valeurs patrimoniales ayant déjà été reconvertis en complexes hôteliers. Leur post-reconversion doit évidemment être analysée au cas par cas, tout en conservant un regard critique à leur rencontre. Ces cas seront aussi comparés entre eux, afin de comprendre si leurs reconversions ont toutes été réalisées sous la même ligne directrice ou si chaque restauration a été étudiée en fonction du bâtiment choisi, de son emplacement, de son secteur économique, d'une volonté particulière de la chaîne hôtelière, etc. Néanmoins, concernant certains cas de la *Collection Heritage*, un manque non-négligeable d'informations est apparu au fil du travail. Pour éviter toute incomplétude et subjectivité, seuls les trois cas les plus complets ont été sélectionnés pour intégrer le corps de ce travail. Cependant, les informations récoltées sur les autres cas sont disposées en annexe. Le travail se basera donc sur

les cas du *Patershof*, du *Rentmeesterij* et du *Klooster*. La question de la post-reconversion de ces bâtiments nécessite de travailler avec une méthodologie bien définie. En effet, lors de nos recherches, nous avons remarqué qu'une grande partie des éléments étudiés dans la littérature se concentrent sur l'étude de la vie antérieure des bâtiments et sur l'analyse des projets théoriques de reconversion. Nous pensons que la question de « l'après » a aussi son importance et reste très peu abordée. Nous voulons donc, à travers ce travail, amener à prendre en compte la post-reconversion des bâtiments : ce qui était prévu, ce qui a été réellement effectué et comment le bâtiment patrimonial a été mis en avant et s'est adapté à sa nouvelle fonction. Pour aborder les impacts de ce type de projet, nous avons réalisé une grille d'évaluation ciblée sur la post-reconversion, intégrant différents facteurs d'analyse. Cette grille d'évaluation permet de comprendre ce que le projet a apporté de bénéfique au patrimoine, ce que le patrimoine a apporté à la fonction hôtelière, en évaluant différents aspects de cette reconversion selon des critères définis. Voici, ci-dessous, un schéma synthétisant la problématique et l'objectif visé par ce travail de fin d'études.

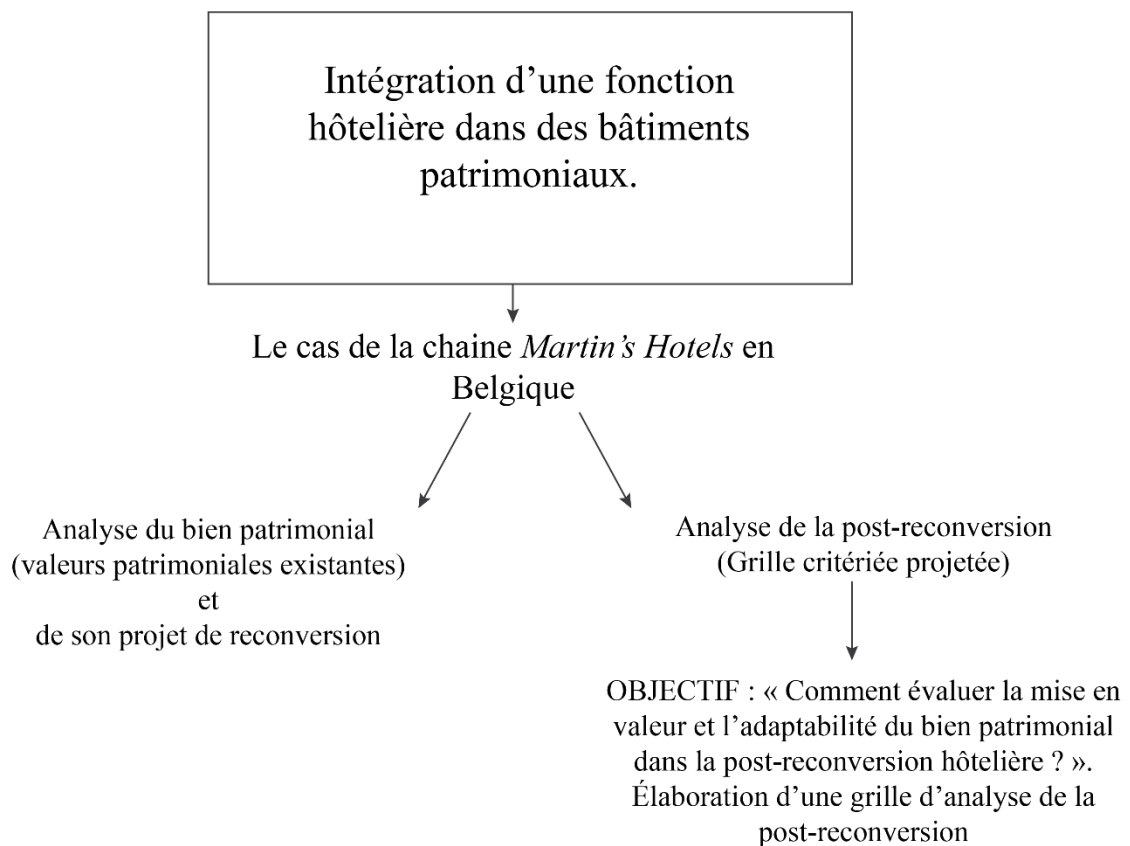


Figure 1 : © COLLARD G., PALAGI E., Schéma résumant la problématique de ce travail, 2023-2024, [Illustration]

Pour créer cette grille critériée, nous comptons diviser l'analyse des cas en deux phases. L'une pour analyser les valeurs des bâtiments historiques ainsi que leur projet hôtelier « théorique » et l'autre pour faire apparaître les réels effets de la reconversion. Cette grille d'analyse se veut plus inclusive que les critères utilisés en Belgique définissant, actuellement, les notions de patrimoine. Nous baserons notamment l'élaboration de celle-ci sur les recherches critiques, plus inclusives, citées par L. H. Fredheim et M. Khalaf¹. En effet, en nous basant sur les études anglo-saxonnes existantes, nous avons réalisé un tableau reprenant les principales typologies de valeurs patrimoniales. Cette liste est basée sur une vision principalement anglo-saxonne et non « belge », cependant elle reste intéressante afin de la comparer avec la liste de valeurs patrimoniales de la Wallonie et de la Flandre. Le tableau reprend des valeurs similaires à chaque ligne pour visualiser les familles de valeurs patrimoniales.

VALEURS

REGROUPEMENT	Esthétique					
	Historique					
	Authenticité	Preuves	Nouveauté	Rareté/Curiosité	Age	Artistique
	Scientifique	Recherches	Connaissances	Technologique		
	Social	Communautaire	Conscience sociale			
	Symbolique/Associatif	Commémoratif	Particularité locale	Traditionnel	Universel	Prestige
	Economique	Communauté récréotouristique	Marché	Production	Commercial	
	Informationnel/Educatif					
	Emotionnel	Sentimental	Identité	Merveille		
	Spirituel	Religieux				
	Paysage					
	Politique	Ethnique				
	Public					
	Divertissant/Récréatif					
	Fonctionnel	Utilité	Résidentiel			

Figure 2 : © COLLARD G., PALAGI E., *Tableau de réflexion sur les valeurs patrimoniales*, octobre 2023, [Illustration]

Pour analyser la post-reconversion des cas d'étude choisis, l'association de nos deux disciplines, architecture et histoire de l'art, est primordiale. En effet, la diversité des critères de valeurs existants en Wallonie et en Flandre est essentielle afin de comprendre un bien patrimonial et donc son nouveau projet. Les différentes valeurs et leur utilisation sont citées dans « *Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation* » écrit par N. Augustiniok, N. Plevoets, C. Houbart et K. Van Vleempoel. La publication reprend les valeurs mises en avant par le système actuel belge afin de sélectionner les bâtiments ayant une valeur patrimoniale. Le texte remet en cause l'efficacité du processus de législation et ainsi que l'utilisation de ces valeurs patrimoniales². L'aspect esthétique, artistique, historique sont des points plus orientés vers le champ de

¹ L. H. FREDHEIM ET M. KHALAF, « The significance of values: heritage value typologies re-examined » dans *International Journal of Heritage Studies*, vol. 22, 2016.p. 466 - 481.

² N. AUGUSTINIOK (et coll.), « Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation » dans *The Historic Environment. Policy & Practice*, vol. 13, n°4, 2022, p. 482-508.

compétences d'une historienne de l'art. En parallèle, le critère architectural, paysager, technique et d'aménagement urbain font partie de la formation analytique d'une architecte. De plus, les caractéristiques mémorielle, scientifique, sociale ou archéologique sont maîtrisables par nos deux domaines d'expertise. Nous souhaitons que l'analyse des cas soit la plus complète et diversifiée possible. Cependant, certains aspects et enjeux spécifiques de la reconversion, à l'instar de l'économie ou du marketing, ne pourront, au vu de nos compétences et du temps consacré à ce travail, être approfondies. Malgré leur importance et leur impact dans le processus de reconversion patrimoniale aujourd'hui, nous n'avons pas la capacité d'aborder sérieusement certains pans d'analyse de la post-reconversion. Rien n'empêche néanmoins, que des études complémentaires réalisées par des professionnels dans ces domaines soient annexées à ce travail.

D'un point de vue heuristique, nous faisons face à un certain manque de références en ce qui concerne l'étude de la post-reconversion de ce type de bâtiments, ce qui nous conforte dans l'idée qu'il s'agit d'un domaine encore trop peu étudié au niveau scientifique. Or, il nous semble que cet aspect de la reconversion patrimoniale est primordial dans la réinsertion de bâtiments que nous tenons tant à conserver au sein d'une société en constante évolution. Plusieurs auteurs montrent une volonté d'élargir l'étude du patrimoine à de nouvelles questions sur son avenir et sur les nouvelles manières de le considérer. Pour L.K. Morisset³, par exemple, l'écosystème du monument patrimonialisé est influencé par le temps et le lieu dans lequel il évolue⁴. L'héritage appartient à la collectivité mais le contexte spatio-temporel est souvent sous-représenté, oublié ou mis de côté malgré « les initiatives répétées des autorités compétentes (Commission des biens culturels, ministère de la Culture, etc.), renouvelées depuis une vingtaine d'années, en vue précisément de faire connaître aux citoyens « leur » patrimoine. »⁵ Les monuments patrimoniaux sont souvent soumis à trois orientations : devenir un lieu de mémoire, être pris en charge par des institutions spécialisées ou être doucement abandonnés.⁶ Afin d'éviter que la mémoire patrimoniale ne soit pas uniquement analysée par le biais du bien, mais aussi par celui de l'Homme ayant décidé de la patrimonialiser, L.K. Morisset propose d'analyser le patrimoine en abordant deux aspects fondamentaux : « le sens et la forme. »⁷ Cette vision d'analyse n'est pas souvent invoquée dans les textes existants. L'auteure fait également le lien avec la vision du patrimoine de F. Choay qui définit ce dernier comme étant « [...] révélateur d'un état de société et des questions qui l'habitent [...] »⁸ Selon la proposition de L.K. Morisset, il faudrait donc permettre d'analyser simultanément « [...] une histoire des représentations du monde que révèle la patrimonialisation et une archive des représentations patrimoniales superposées ou juxtaposées dans le temps. Ainsi se dégage la

³ Professeure au Département d'Études Urbaines et Touristiques ainsi que chercheure à l'Université du Québec à Montréal.

⁴ L.K. MORISSET, *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009, p. 13. (Art & Société)

⁵ *Ibid.*, p. 17.

⁶ *Ibid.*, p.18.

⁷ *Idem.*

⁸ F. CHOAY, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Le Seuil, 1992, p. 10.

mémoire patrimoniale. »⁹ C'est dans cette même volonté que nous pensons que ce travail pourrait faire évoluer la littérature scientifique à ce niveau.

Concernant le déroulement de ce travail, ce dernier va débiter par un premier chapitre présentant l'historique de la reconversion du bâti patrimonial en fonction hôtelière. La suite de la première phase exposera la philosophie de la chaîne *Martins hôtels* et les principes de sa *Collection Heritage*. Ensuite, les cas d'étude sélectionnés seront étudiés historiquement, spatialement et géographiquement. Le second chapitre partagera un état de l'art des systèmes de valeurs patrimoniales existants ainsi que la réflexion menée pour l'élaboration de la grille d'évaluation. Pour créer cette grille critériée, l'analyse des cas sera divisée en deux phases. L'une pour analyser les valeurs des bâtiments historiques ainsi que leur projet hôtelier « théorique » et l'autre pour faire apparaître les réels impacts de la reconversion. En parallèle, l'élaboration de la grille d'évaluation de la post-reconversion répondra ainsi à notre questionnement initial « **Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ?** ». Le troisième chapitre donnera l'occasion d'appliquer la grille d'évaluation aux trois cas d'étude (*Martin's Patershof*, *Martin's Rentmeesterij* et *Martin's Klooster*) et d'analyser les résultats obtenus. Ce dernier chapitre révélera également les atouts et les limites de l'outil mis en place. Enfin, une conclusion générale reprendra les dénouements et annoncera les propositions futures liées à l'ensemble de ce travail.

⁹ L.K. MORISSET, *op.cit.*, p. 19.

CHAPITRE I : La chaîne hôtelière et les cas d'étude

Dans l'introduction, la réflexion générale constituant l'assise de ce travail a été exposée afin de découvrir la volonté première de ce travail. Ce chapitre présente les cas d'étude qui serviront de base pour l'élaboration de la grille *évaluant la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière*, afin de récolter les informations nécessaires à leur analyse. Cette partie commence par une approche historique de la reconversion du bâti patrimonial en hôtel. Ensuite, la chaîne *Martin's Hotels* ainsi que sa *Collection Heritage* sont présentées. Dans la suite, une analyse géographique et historique des cas d'étude vient compléter cette première partie. Ce premier chapitre se clôture par une courte synthèse des conclusions émanant des différents points abordés.

I. Historique de la reconversion du bâti patrimonial en hôtel

Tout d'abord, avant d'aborder le phénomène de la reconversion du bâti ancien en bâtiment à fonction hôtelière, il semble important de clarifier le sens donné au terme « reconversion ». Nous définirons celui-ci sur la définition que lui donne L. Chaubard dans son rapport d'étude « Patrimoine – Réhabilitation – Reconversion », qui se base elle-même sur les propos du Conseil d'Architecture, d'Environnement et d'Urbanisme (CAEU). Elle cite la définition de la reconversion patrimoniale ainsi : « La reconversion affecte un bâtiment à un autre usage que celui pour lequel il a été conçu. Un bâtiment est toujours construit pour une fonction précise – habitat, production industrielle, équipement public, commerce, etc. – tout en correspondant à une intention architecturale et au site sur lequel il prend place. L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, de nombreux édifices trouvent une nouvelle destination (...) Si la qualité patrimoniale du bâtiment détermine sa reconversion – plutôt que sa destruction – elle est une contrainte supplémentaire pour le maître d'ouvrage, initiateur, financeur de l'opération qui en définit la fonction nouvelle et pour le maître d'œuvre qui le transforme et l'adapte pour elle. »¹⁰ Reconvertir un bâtiment ancien pour en conserver la valeur, tout en le réinsérant dans la vie sociale n'est pas quelque chose de nouveau. L'homme a, de tout temps, réinvesti des bâtiments existants pour en changer la fonction et l'occuper de manière différente.

En ce qui concerne le cas de la reconversion de bâtiment ancien afin de leur assigner une nouvelle fonction hôtelière cela remonte au début du 20^e siècle. Pour ce faire, cette reconversion du bâti ancien doit s'assurer de son adaptation aux exigences et aux normes établies par la société actuelle. Cette entreprise doit cependant conserver un maximum de sa valeur patrimoniale¹¹. Initialement, le concept de reprise de bâtiments patrimoniaux dans le cadre de nouveaux projets hôteliers provient des *Paradores* espagnols ou des *Pousadas* portugais datant du début du 20^e siècle. Dans le cas des *Paradores* espagnols, l'objectif de cette entreprise est de dynamiser et de favoriser la découverte des différentes régions paysannes du pays, tout en réinvestissant et en conservant un patrimoine dont ils étaient soucieux¹². Le

¹⁰ L. CHAUBARD, *Patrimoine, Réhabilitation, Reconversion*, Rapport d'étude présenté à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, (T. Manola, promoteur), 2019, p. 13.

¹¹ HISTOIRE & PATRIMOINE, *Faire des lieux d'Histoire, des lieux de vie*, 2020, [https://www.histoire-patrimoine.fr/programme-immobilier/notre-portfolio], (consulté le 1^{er} septembre 2023).

¹² G. BEAUDET, « La vie de château » dans *Regard sur l'hôtellerie*, n°23/3, 2004, p.5-9 (Téoros)

premier *parador* à avoir ouvert ses portes a pris place dans une des dépendances de la demeure seigneuriale de Villacastín dans la Sierre de Gredos en 1928. Le lancement de la chaîne des *Paradores* est le résultat d'une action d'une politique publique, qui s'agrandira ensuite en une chaîne d'établissement, présentant des hôtels de moyenne ou grande renommée pouvant s'implanter dans d'importants bâtiments historiques du patrimoine national¹³. Le modèle des *Pousadas* portugais se base sur les mêmes principes, et ouvre son premier établissement en 1940, avec toujours cette volonté de redynamiser et de favoriser la découverte du pays en dehors des grands centres urbains.

Depuis la moitié du 20^e siècle, ce concept ne cesse de s'exporter. Nous retrouvons en effet des chaînes hôtelières reconvertissant le patrimoine immobilier de leur pays un peu partout en Europe de l'Ouest. En France, une des chaînes les plus reconnues dans ce domaine est la chaîne *Hôtels France Patrimoine*, qui réinvestit aussi des demeures classées afin d'offrir des hébergements de luxe tout en travaillant activement à la conservation optimale de ces biens à la valeur patrimoniale inégalable. La chaîne française *Relais et Châteaux*, fondée en 1954, est, quant à elle, l'une des plus anciennes chaînes du genre, celle-ci ayant la particularité de ne pas se limiter au territoire français. D'autres pays, tels que l'Autriche, la Grande-Bretagne ou encore le Danemark voient des réseaux hôteliers exploiter ce créneau de l'immobilier patrimonial¹⁴.

II. La chaîne *Martin's Hotels*

En 1909, John V. B. Martin importe en Belgique son savoir-faire concernant la Guinness et le Gordon acquis en Angleterre. Ce dernier devient le propriétaire, en 1934, d'une licence pour la marque Schweppes dans le Benelux et en France. Pour installer la mise en bouteille de son fameux tonic, J. Martin achète l'ancienne station thermale installée aux abords du Lac de Genval. Les deux fils de Jon V. B. Martin reprennent le flambeau en 1966 afin de faire perdurer l'entreprise¹⁵. John C. Martin, fils aîné du fondateur, propose en 1980 de reconvertir le Château Schweppes pour qu'il devienne le *Château du lac*, un hôtel accompagné d'un restaurant et de salles de séminaire. Quelques années plus tard, l'hôtel offrira un plus grand nombre de chambres et un centre de bien-être. Dans les années qui suivent, le groupe hôtelier *Martin's Hotels* s'agrandit en transformant d'anciens bâtiments en hôtels à l'instar du *Martin's Manoir*¹⁶.

¹³ B. CASTRO-FERNANDEZ et C. GONZALEZ RUBÉN, « Se loger dans le passé. La récupération emblématique de l'Hostal des Rois Catholiques de Saint-Jacques-De-Compostelle en hôtel de luxe » dans *Les lieux des liens sociaux*, n°3/126, 2006, p. 156-177. (Espaces et sociétés)

¹⁴ G. BEAUDET, *op.cit.*, p.5-9.

¹⁵ MARTIN'S HOTELS, *Toute l'histoire de l'hôtellerie Martin's*, s.d., [<https://www.martinshotels.com/fr/page/le-groupe.12200.html>] (consulté le 1^{er} septembre 2023).

¹⁶ *Idem*.

Au début des années 2000, la chaîne du *Martin's Hotels* veut restructurer son offre et son image. C'est à ce moment que la notion de collections voit le jour. En parallèle des Collections City et Lifestyle, la *Collection Heritage* est vouée à reprendre les bâtiments perçus comme patrimoniaux selon un cahier de charges interne. Il inclut six établissements : le *Martin's Rentmeesterij* à Bilzen, le *Martin's Relais* à Bruges, le *Martin's Château du lac* et *Martin's Manoir* à Genval, le *Martin's Klooster* à Louvain et le *Martin's Patershof* à Malines¹⁷. La chaîne hôtelière *Martin's Hotels* base son identité de marque sur plusieurs critères, ceux-ci permettant aux clients de pouvoir combler l'entièreté de leurs besoins au sein de leurs établissements.

Tout d'abord, le groupe présente à ses clients des séjours à vivre comme de réelles expériences. En effet, à travers leur concept de collection, leurs 12 établissements dispersés aux quatre coins de la Belgique permettent à chacun de trouver l'endroit et l'ambiance qu'il désire pour son séjour. Chaque client séjournant dans un hôtel *Martin's* se verra alors plongé dans l'univers de son choix, afin que les instants qui y seront passés restent à jamais mémorables. Plus encore, la chaîne hôtelière tient à offrir une expérience unique à ses hôtes. Chaque hôtel, et principalement ceux recensés au sein de la *Collection Heritage*, se doivent d'être des bâtiments de caractère, montrant l'importance de l'authenticité dans l'image de la marque.

Ensuite, la marque prône dans sa ligne de conduite l'importance de son statut d'entreprise familiale, dont les valeurs régissent l'ensemble des décisions. Chaque client doit y être accueilli et servi de manière chaleureuse. Cependant, ces valeurs familiales ne s'opposent pas à une certaine recherche d'excellence. La marque vend ses services comme efficaces, élégants et performants, voulant mettre en avant le savoir-faire et l'importance de l'art de recevoir.

Enfin, chaque complexe hôtelier a pour volonté de mettre en avant le fait qu'il offre une expérience complète à ses clients. En effet, chaque hôtel, étoilé, se voit associé à un restaurant, un bar, un spa, voire les trois. Ceci a pour but de permettre aux clients de vivre une expérience totale au sein du complexe hôtelier, dont les infrastructures devraient être capables de remplir chacune de leurs demandes¹⁸.

¹⁷ Entretien avec O. MEULEMANS, directeur ventes et marketing du Martin's Hotels, 23 octobre 2023.

¹⁸ *Idem*.

III. La Collection Heritage

a. Principes de sélection

Au début des années 2000, la chaîne *Martin's* ne répartissait pas encore ses divers établissements au sein de collections. C'est à cette époque qu'ils acquièrent un ancien cloître situé à Louvain, futur *Martin's Klooster*. Par cette acquisition, ils se rendent compte de l'importance de développer une nouvelle stratégie pour ce genre de bâtiment ayant une grande valeur patrimoniale. Ils ont pour objectif de favoriser la reconversion de ce genre de site, qui ne sont à l'origine pas des bâtiments à la fonction hôtelière. Ils réalisent alors que ces bâtiments pourraient devenir des outils essentiels sur le marché du MICE (Meetings, Incentive, Conferences, Exhibitions / Events) afin de se démarquer auprès de leurs collaborateurs et de la clientèle. C'est un élément important car c'est à cette époque que la Belgique augmente son attrait touristique, il est important de se démarquer pour attirer sa clientèle cible, de se faire un nom et une identité forte dans le paysage hôtelier. À ce stade, les hôtels placés dans des bâtis anciens représentent une affaire volatile. En effet, certains sites se ressemblent, mais d'autres non. La promesse de vente de la marque est donc incohérente et ne représente en rien un avantage commercial.

C'est à ce moment que l'idée de répartir les différents établissements au sein de différentes collections apparaît. En effet, chaque collection permet de donner une idée claire et de la visibilité de ce que celle-ci propose à la clientèle. Il en découle une promesse de vente concrète. Le développement hôtelier étant très important à ce moment-là, beaucoup de partenaires sont prêts à investir dans ce projet. La *Collection Heritage* devient donc le poumon de la chaîne *Martin's*, mais aussi son *flagship*. C'est cette collection qui porte l'image de marque de la société et sur laquelle elle se base pour créer sa notoriété. Dans la *Collection Heritage*, sont donc regroupés les bâtiments présentant une valeur patrimoniale certaine, que la marque tente de mettre en valeur en les reconvertissant. Tous les bâtiments de la collection sont transformés sur base d'un cahier des charges très précis, établi en collaboration avec les instances du patrimoine. Et leurs reconversions suivent toutes les exigences des chartes établies par la marque. Tous présentent des contraintes de restauration et de protection, certains étant même classés.



Figure 3 : © Martin's Hotels, Logo de la chaîne Martin's Hotels, s.d., [Illustration]

b. Martin's Patershof

1. Contexte géographique

Adresse précise : Karmelietenstraat 4, 2800 Mechelen

Proche d'un petit parc, à quelques mètres des quais de la Dyle, le *Martin's Patershof* est situé au centre de Malines. Il est à proximité de plusieurs points d'intérêts culturels comme le centrum mARTa, la porte de Bruxelles ou le Mechelen Cultural Center. Le centre de Malines est plutôt dense et dispose de peu d'espaces végétalisés. Le bâtiment se situe à moins de dix minutes en bus de la gare de Malines. Pour les visiteurs venant en voitures, l'hôtel est facilement accessible depuis le R12 ceinturant la ville.



Figure 4 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Patershof, Malines, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]

Comparaison des cartes anciennes : Sur la carte de Ferraris, une croix visible dans l'ilot marque potentiellement une ancienne fonction religieuse. Mais l'implantation au sol du Patershof ne l'est pas encore. En 1777, des parties végétalisées sont détectables sur la parcelle mais la nature des végétaux est inconnue, actuellement des jardins et un petit parc s'y situent.



Figure 5 : Carte Ferraris, 1777, Malines, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie]

2. Contexte historique

Le *Martin's Patershof* prend place dans l'église des Frères Mineurs. Il s'agit d'une église basilicale néogothique construite entre 1868 à 1976. Ses plans sont réalisés par l'architecte P. Stoop¹⁹. Les Frères Mineurs font partie de l'ordre des Franciscains, fondé par François d'Assise en 1210. Ils étaient, à cette époque, déjà à la ville de Louvain et en ont partagé l'Histoire depuis leur installation en 1231. À la fin du 18^e siècle, ils en sont chassés à cause de la guerre visant l'Eglise menée par le régime absolutiste français. En 1863, la Belgique a déjà pris son indépendance et l'Etat autorise le retour des ordres religieux. Les Frères Mineurs décident donc de venir se réinstaller à Louvain. L'édification du couvent des Frères Mineurs commence en 1862. Sous l'accord de l'archevêché de Malines, la première pierre de l'église est posée en 1867. Elle est construite à l'emplacement de l'ancien couvent des Carmélites. C'est l'architecte anversois Paul Stoop qui prend la direction des travaux, qui prendront fin en 1873. Le cloître finira d'être construit à la suite de celle-ci.

Durant la Seconde Guerre mondiale, l'église est occupée par l'armée allemande et sert de caserne militaire. À la suite de la guerre, elle subit plusieurs rénovations et rafraichissements, jusqu'à la fin des années 70. C'est à cette époque qu'y sont réalisés de nombreux vitraux et mosaïques. Les derniers Frères Mineurs quittent le cloître dans les années 90. Ils le mettent alors en vente, et celui-ci est acquis par le promoteur immobilier Investpro. Celui-ci transforme les jardins ainsi qu'une partie du cloître pour en faire un complexe résidentiel. Celui-ci prendra le nom de « Patershof ». L'église est désacralisée en 1999. Elle était alors destinée à contenir des espaces de bureaux mais le projet fut abandonné. En 2006, suite à la rencontre de John Martin et Rudolf Van Den Heuvel, le projet de convertir l'église des Frères Mineurs est lancé. La demande de permis est déposée en 2006 et les travaux commencent en 2008²⁰.



Figure 8 : © Martin's Hotels, Intérieur Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]



Figure 7 : © Martin's Hotels, Intérieur Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]



Figure 6 : © Martin's Hotels, Vitrail Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]

¹⁹ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, *Genthof*, 2023, [<https://id.erfgoed.net/themas/4240>], (consulté le 10 novembre 2023).

²⁰ MARTIN'S HOTELS, *Patershof. Pour un séjour sans soucis*, s.d. [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-patershof/martins-patershof.11057.html>] (consulté le 8 novembre 2023)

c. Martin's Rentmeesterij

1. Contexte géographique

Adresse précise : Kasteelstraat 2, 3740 Bilzen

Au Sud de Bilzen, le *Martin's Rentmeesterij* ne fait pas partie d'un centre dense mais reste facilement accessible en voiture puisqu'il se situe à proximité de l'autoroute E313 et est longé par des pistes cyclables. Cependant, les transports en commun ne desservent pas efficacement l'hôtel. Le bâtiment se situe au milieu de champs et de prairies arborées. Le voisinage reste principalement rural et immobilier. Son voisin le plus remarquable reste le Château d'Alden Biesen datant du 16^e siècle, sa restauration lui permet d'accueillir divers évènements culturels.



Figure 9 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Rentmeesterij, Bilzen, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]

Comparaison des cartes anciennes : Nous pouvons constater que le contexte, entourant l'hôtel, est resté approximativement stable. Depuis la carte Ferraris (1777) la densité bâtie reste semblable. Les parties boisées de 1777 se localisent encore actuellement.



Figure 10 : Carte Ferraris, 1777, Bilzen, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie]

2. Contexte historique

Le *Rentmeesterij* est une ancienne maison de régisseur datant du 13^e siècle²¹. Cette maison fait partie d'un ensemble de plus de 491 000 m² comprenant le Château d'Alden Biesen, actuellement Centre Culturel de la Ville. Cette « maison du régisseur » provient du développement de l'Ordre Teutonique²² qui se structure en divisant son territoire par des commanderies terrestres. Chaque commanderie est régie par son commandeur, figure d'autorité. En 1227, le contrôle de Bilzen passe des mains de l'Empire allemand à celui des Pays-Bas qui y installera, en 1362, son administration. C'est entre 1536 et 1554 que la commanderie fut construite. C'est probablement lors des travaux de 1571, réalisés par le commandeur Jan Van Ghoer, que les dernières traces archéologiques médiévales disparaissent. Au 17^e et 18^e siècle, les travaux de réaménagement du château et de ses alentours se poursuivent. Concernant le château, il fut incendié en 1971 et acheté par le ministère de la culture et des travaux publics. La restauration a duré jusqu'en 1987, date à laquelle la Province du Limbourg a racheté les espaces environnants²³.

En ce qui concerne la Maison du régisseur, datant du 17^e siècle, l'implantation en U offre un côté ouvert sur une cour orientée Est. La maison, implantée un peu plus au Nord du château, est de style maçonnerie avec une alternance de bandeaux en briques rouges et en pierre marne. La toiture est composée de deux ou trois pans recouverts d'ardoises et de tuiles flamandes. Certaines coutures et modifications ultérieures sont visibles dans l'archéologie du bâti²⁴. Le corps principal se prolonge par l'aile ouest composée de deux zones : une de cinq travées distribuées sur deux étages, datée de 1656, et à droite, une zone de trois travées sur un étage et demi. Au rez-de-chaussée, deux fenêtres en pierre calcaire sont visibles. La façade côté rue présente des baies aux formes variées. Pour l'aile nord, la grange a sûrement été utilisée au 19^e siècle comme écuries²⁵.



Figure 12 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023. [Photographie]



Figure 11 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023. [Photographie]

²¹ MARTIN'S HOTELS, *Bilzen. Martin's Rentmeesterij à Bilzen*, s.d. [<https://www.martinshotels.com/fr/page/rentmeesterij/martins-rentmeesterij.11057.html>] (consulté le 12 novembre 2023).

²² Ordre Teutonique : « *Ordre religieux de chevalerie fondé par des bourgeois de Brême et de Lübeck pendant le siège d'Acre (1191) comme un hôpital, avant d'être transformé en ordre militaire (1198), soumis à la règle des Templiers pour le soin des malades, et dépendant étroitement de la curie.* », dans UNIVERSALIS, *TEUTONIQUE ordre*, 2024 [<https://www.universalis.fr/encyclopedie/ordre-teutonique/>] (consulté le 12 novembre 2023).

²³ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, *Landcommanderij Alden Biesen en rentmeesterswoning*, 2024, [<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/745>] (consulté le 14 novembre 2023).

²⁴ *Idem.*

²⁵ *Idem.*

d. Martin's Klooster

1. Contexte géographique

Adresse précise : O.L.Vrouwstraat 18, 3000 Leuven

Le *Martin's Klooster* se situe à vingt minutes à pied de la gare de Leuven et est proche d'un arrêt de bus. Le lieu est facilement accessible en voiture et dispose d'un parking privé. Le lieu, se situant en centre-ville, dispose de toutes les commodités à proximité dont le 30CC Predikherenkerk qui est une église gothique reconvertie en salle de concerts. Le bâtiment est proche des quais arborés de la Dyle, des ruines de l'ancienne enceinte de Louvain ainsi que du Parc Jansenius et du Parc Ramber.



Figure 13 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Klooster, Louvain, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]

Comparaison des cartes anciennes : Sur la carte de 1777, l'eau est plus présente qu'actuellement et des espaces végétalisés étaient présents de l'autre côté de l'embranchement de la Dyle. La Predikherenkerk est déjà représentée et un espace religieux est lisible dans la parcelle lui faisant face. Ces anciens espaces sont actuellement en travaux. Sur la cartographie de Vandermaelen, 1846-1854, le cloître n'est toujours pas visible dans son implantation actuelle.



Figure 14 : Carte Ferraris, 1777, Louvain, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie]

2. Contexte historique

Situé au cœur du centre historique de Louvain, le *Martin's Klooster* prend place dans un ancien cloître. La structure du bâtiment est classée. Ce bâtiment se trouve dans le centre historique de la ville, à seulement deux minutes de l'Oude Markt. Il fut initialement construit pour accueillir le secrétaire de Charles Quint, Guillaume Morillon. La bâtisse est aussi connue sous le nom de « Maison Morillon », en référence au nom de son propriétaire. Le bâtiment connaîtra, au cours de son histoire, différentes attributions. Il va, par exemple, devenir un hôpital pour chevaliers appelé « Sœurs Hospitalières de Louvain ». Au cours des deux guerres mondiales, le bâtiment va être sérieusement dégradé, principalement à cause des bombardements. C'est suite à ces dégradations que les façades des deux ailes, de la tour ainsi que de la porte d'entrée vont être classées par la Commission des Monuments et Sites.

En 1962, la Maison Morillon est transformée en cloître, à la suite du transfert du service des Sœurs Hospitalières de Louvain à la clinique Saint-Pierre. Les installations sont restaurées entre 1967 et 1969. Les sœurs y restent jusqu'en 1999. Les logements auraient aussi accueilli des étudiants de l'université de Leuven. En 1999, les logements sont déclarés inaptes à loger des personnes. Les sœurs, dans l'incapacité financière de maintenir le bâtiment en état, doivent se résoudre à le vendre à un particulier. Celles-ci le revendront à la famille Martin en 2002.

La reconversion du bâtiment commence en 2003. Celui-ci est restauré et reconverti en hôtel de luxe. En ce qui concerne les installations intérieures, les sols en bois sont d'origine, ainsi que certaines poutres en bois. En 2012, le bâtiment est agrémenté d'une extension moderne. C'est là que se fera désormais l'entrée principale de l'établissement. L'entrée d'origine sera conservée et permettra encore l'accès au restaurant et à la terrasse de celui-ci²⁶.



Figure 16 : ©N. Van Eyken, Predikherenstraat 22, Louvain, novembre 2002, [photographie]



Figure 15 : ©N. Van Eyken, Predikherenstraat 22, Louvain, novembre 2002, [photographie]

²⁶ K. POGORZELSKA, *Hôtellerie de luxe et lieux de culte : étude de cas*, mémoire présenté à l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (Gyömörey, promoteur), 2020, p. 29.

IV. Conclusion intermédiaire

À ce stade du travail, la réflexion sur la *notion d'évaluation de la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière* émise dans l'introduction, a nécessité un rappel de la notion de reconversion patrimoniale. Baser les prémices de l'analyse théorique sur une définition claire de la reconversion, ainsi qu'effectuer un historique de la reconversion du bâti patrimonial en hôtel, renforce la pertinence de la question de départ. En outre, présenter dès les débuts du travail la chaîne hôtelière choisie *Martin's Hotels*, ainsi que les cas d'étude sélectionnés, semblait essentiel afin de pouvoir garder en mémoire les données générales des cas sur lesquels la grille d'évaluation va se construire.

Le chapitre suivant va aborder l'état de l'art portant sur le sujet abordé dans ce travail. Cette partie va également détailler l'intégralité du processus ayant permis l'élaboration de la grille d'évaluation de la post-reconversion.

CHAPITRE II : Élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion

Le second chapitre sert à l'élaboration de la grille d'évaluation de la post-reconversion. Pour que cette édification se réalise sur une base scientifique, la suite du travail aborde les systèmes d'analyse existants pour en tirer les manquements et les complémentarités des systèmes. Sur cette base théorique, un schéma de réflexion est assemblé afin d'accomplir une analyse des cas (*Martin's Patershof*, *Martin's Rentmeesterij*, *Martin's Klooster*) sous les prismes de la mise en valeur patrimoniale et de l'adaptabilité de la reconversion. La fin du chapitre deux est l'explication de l'élaboration finale de la grille d'évaluation et de son mode d'emploi.

I. Les systèmes d'analyse existants

a. En Belgique

En Belgique, la post-reconversion n'est pas un phénomène qui est analysé de manière scientifique. La volonté étant de créer une grille d'évaluation de la post-reconversion au sein de la chaîne *Martin's*, nous avons décidé de démarrer d'une base existante. Pour cela, décortiquer les systèmes de valeurs patrimoniales existants en Belgique était primordial. Une différence était déjà perceptible entre la Wallonie et la Flandre en ce qui concerne les critères définis. En Wallonie, quatre critères sont mis en avant : « la rareté, l'authenticité, l'intégrité et la représentativité. »²⁷ C'est en se basant sur ces quatre valeurs qu'un classement patrimonial est accepté ou non. En parallèle, la grille flamande, créée en 2009, met en avant les critères « de rareté, de reconnaissance, d'authenticité, de représentativité et de contexte »²⁸.

Cependant, selon Nadin Augustiniok, en Wallonie, les valeurs patrimoniales tissent du lien entre le passé et le présent, tandis que, pour la Flandre, ces dernières sont basées sur une méthodologie de conservation principalement axée sur le passé²⁹. Ces valeurs belges (nommées parfois intérêts en Wallonie) sont multiples : esthétique, archéologique, architecturale, artistique, historique, scientifique, sociale, technique, urbanistique, mémorielle et paysagère³⁰. Les intérêts brassent donc un plus large panel de ce qui peut aider à analyser un bien patrimonial dans son ensemble. Baser la grille d'analyse sur ces intérêts patrimoniaux existants permet de commencer par des éléments déjà légiférés régionalement pour construire les critères d'analyse de la post-reconversion. Cela permet de raisonner sur les éléments manquants à la « critique » d'une post-reconversion hôtelière. Cette première approche de l'existant est nécessaire dans ce travail. En effet, comme l'article mentionné ci-dessus le relate très justement : « Cette approche conventionnelle est compréhensible, voire essentielle, pour un inventaire. Cependant, une approche plus globale devient nécessaire lors de l'évaluation de l'adaptabilité du bâtiment à des conditions changeantes. Des changements peuvent intervenir après un certain nombre

²⁷ WALLONIE, *Demander le classement d'un bien*, 28 mars 2024, [<https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-le-classement-dun-bien>] (consulté le 26 novembre 2023).

²⁸ L. DE CLERCQ (dir.), *Doelmatigheidsanalyse fase 1: de geschiedenis van het beschermen 1931 – 2016*, Bruxelles, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017, p. 92.

²⁹ N. AUGUSTINIOK (et coll.), « Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation » dans *The Historic Environment. Policy & Practice*, vol. 13, n°4, 2022, p. 495.

³⁰ *Ibid.*, p. 483-485.

d'années, des mesures d'entretien nécessaires ou des travaux de transformation importants et justifieraient une réévaluation. Or, la procédure actuelle d'évaluation de la valeur patrimoniale ne prévoit pas de réévaluation. En ce sens, la procédure de protection est un processus statique. »³¹

La restauration et la reconversion sont évidemment deux procédures différentes mais le tableau ci-joint reste une base intéressante dans la réflexion d'une future grille d'évaluation sur la post-reconversion patrimoniale. Ce tableau indique qu'il est important de faire référence au passé mais également au présent. Il propose également une vision plus sensible de la réhabilitation en incluant les notions de « beauté sensorielle » et d'« humanité ». L'objectif ne serait donc pas de favoriser le passé ou le présent mais de faire ressortir le meilleur de chaque période afin qu'elles cohabitent au sein d'un seul bâtiment.

³¹ N. AUGUSTINIOK (et coll.), *art. cit.*, p. 495.

	FLANDRE	WALLONIE	
	Référence au passé	Référence possible au passé et au présent	
Extrait traduit de la définition de la valeur flamande	FLANDRE 110 Critère de valeur	WALLONIE 111 Intérêt	Extrait traduit du
Observer pour expérimenter la beauté sensorielle	Esthétique	Esthétique	Critères classiques de beauté (harmonie, équilibre), quelle que soit l'usage ou la fonction
Histoire de l'existence de l'humanité	Archéologique	Archéologique	Témoignage significatif d'une occupation ou d'un usage ancien
Témoigne du passé, de la typologie, du style, de l'œuvre ou de l'utilisation des matériaux	Architectural	Architectural	Répond aux caractéristiques d'un style architectural
Témoigne des aspirations artistiques du passé Artistique		Artistique	Conçu comme une « œuvre d'art »
Témoigne de l'évolution humaine liée au temps et à la région	Folklorique	/	
Comportements et espaces culturels du passé			
Témoigne des us et coutumes, représentations et traditions d'un groupe de population ou d'une communauté spécifique du passé		Historique	Rappelle un événement ou une période importante de l'histoire
Témoigne d'un développement (social), d'un événement, d'une figure, d'une institution ou de l'utilisation du territoire passés	Historique	/	
Témoin d'un passé artisanal ou industriel	Industriel – archéologique	Paysage et Mémorial	S'intègre particulièrement bien au terrain et/ou à l'environnement paysager
Potentiel de développement des connaissances et de gain scientifique		Scientifique	Élément clé dans l'évolution d'une discipline
A toujours une utilisation sociale active et transmise dans la communauté d'aujourd'hui	Sociale	Sociale	Fait partie d'une organisation sociale, d'un mode de vie ou d'une façon de penser
Organise, délimite, structure ou guide le regard Spatial – structurel	Technique	/	
Développement du passé		Technique	Témoigne de l'ingéniosité humaine
Joue un rôle dans la conception (planifiée) des espaces bâtis du passé	Urbain	Aménagement urbain	Contribue à la structuration du tissu bâti

Figure 17 : N. AUGUSTINIOK, B PLEVOETS, C. HOUBART & K. VAN CLEEMPOEL, "Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation", 2022, *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13 : 4, p. 497, [Illustration]

b. Mutation des valeurs patrimoniales et concept de résilience

Dans une reconversion, les valeurs doivent être conservées dans la limite du possible. En effet, la conservation peut être synonyme de vieillissement voire de muséification, ce qui n'est pas véritablement profitable pour le patrimoine immobilier. L'adaptation du bâti est parfois une solution permettant sa survie dans le temps. Il est nécessaire de préserver l'authenticité de l'architecture d'origine mais une perte de cette authenticité est à accepter. Cependant, comme expliqué par N. Augustiniok, la lisibilité entre les éléments d'origine et la nouveauté est primordiale pour respecter le patrimoine et son évolution³². Lors d'une reconversion d'un bâtiment patrimonial, dans notre cas en fonction hôtelière, la mutation des valeurs patrimoniales est inévitable. Il est donc important d'évaluer les valeurs initiales du lieu puis de les analyser sous le prisme des critères nécessaires à une reconversion réussie ainsi qu'à son évolution dans le temps.

L'outil « Heritage Value Circle (HVC) », développé par O. Özçakir (et coll.) propose d'évaluer l'impact d'interventions au sein d'un bien patrimonial par le biais de « la corrélation entre les interventions, les piliers de la durabilité et les valeurs »³³. L'outil HVC a émergé sur base d'une question de départ : « Comment les changements de valeur post-intervention peuvent-ils être identifiés lors de l'évaluation de l'impact des interventions dans les lieux patrimoniaux ? »³⁴ Cette question se rapproche de notre propre questionnement : *Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ?* Les auteurs tentent de cadrer leur analyse grâce à trois piliers : pilier environnemental envisageant l'aspect physique, le pilier social analysant l'environnement communautaire et le pilier économique qui se penche sur le contexte financier de l'intervention. Ces trois piliers, basés sur les réflexions des recommandations de l'UNESCO sur « l'approche du paysage urbain historique » (2011) ainsi que sur les « Principes de La Valette » rédigés par l'ICOMOS (2011), sont mis en parallèle avec les valeurs patrimoniales du bâtiment. Cette approche multidimensionnelle permet d'inclure des composantes telles que l'architecture physique, mais aussi les usagers et leurs comportements ainsi que le contexte socio-économique dans lequel tout ce microcosme évolue. Sur ce fondement, il demeure logique que mener des interventions au sein de ce microcosme peut tendre à bouleverser l'équilibre de celui-ci³⁵.

Avant même le phénomène de reconversion, la conservation se fonde sur un processus de résilience mettant en avant des valeurs : « [...] la valeur a toujours été la raison qui sous-tend la conservation du patrimoine. Il va de soi qu'aucune société ne fait d'effort pour conserver ce qu'elle ne valorise pas. »³⁶ Ce sont ces valeurs qui influencent les prises de décisions, tant dans la conservation que dans les projets de reconversion. Cela influence donc évidemment le

³² N. AUGUSTINIOK (et coll.), « Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation » dans *The Historic Environment. Policy & Practice*, vol. 13, n°4, 2022, p. 496-497

³³ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), « A tool for identifying post-Intervention value shifts in urban heritage places: the Heritage Value Circle » dans *Journal of Architectural Conservation*, vol. 28, n°1, 9 novembre 2021, p. 22. [<https://doi.org/10.1080/13556207.2021.1996001>]

³⁴ *Ibid.*, p. 23.

³⁵ *Ibid.*, p. 24.

³⁶ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), *art. cit.*, p. 24.

phénomène de résilience urbaine dans lequel ces bâtiments sont entrés. Dans un processus de résilience, il est essentiel qu'un élément déclencheur favorise le passage de l'état de vulnérabilité vers la résilience. Les principes, permettant d'enclencher une dynamique de résilience de la part d'une friche, résident dans la capacité de résistance et de bifurcation de cette dernière. Comme le souligne J. Cenci, la capacité de résistance est présentée comme étant « une opposition aux agressions, aux altérations et comme une action menée pour rendre un aléa sans conséquence. »³⁷ Elle se construit sur deux piliers : posséder une identité architecturale ainsi qu'une identité historique. Concernant la bifurcation, elle se traduit « par la capacité d'un système complexe dynamique à faire évoluer qualitativement sa structure suite à l'impact d'une perturbation, d'un aléa, ou de nouvelles opportunités créant une mutation »³⁸. Elle englobe la capacité d'adaptabilité et de flexibilité³⁹. Grâce à leur identité architecturale et historique forte, les trois cas étudiés dans ce travail ont pu, par l'intérêt engendré, être sujet à une reconversion patrimoniale. Cette reconversion hôtelière répond clairement à la capacité de bifurcation de la dynamique de résilience spatiale et a ainsi permis au *Patershof*, au *Rentmeesterij* et au *Klooster* de rentrer dans une nouvelle phase de leur cycle de vie. La reconversion, ainsi que son évolution, sont donc des phénomènes qu'il est enrichissant d'analyser afin de saisir les impacts de ce genre d'interventions. Cela permettra donc de tenter de garantir la réussite de la phase de bifurcation.

Pour appréhender le schéma cyclique de la résilience d'un bien patrimonial reconverti en hôtel, adaptation du schéma de la résilience des territoires industriels en mutation de J. Cenci, il faut en comprendre ces grands principes. D'abord, il faut assimiler qu'une approche cyclique est un principe de renouvellement constant perçu comme l'évolution permanente du bâtiment où le passé enrichit le futur du lieu⁴⁰. La résilience d'un bâtiment patrimonial peut se comparer à son adaptabilité, c'est-à-dire sa capacité de s'acclimater lorsqu'un changement survient au sein de son équilibre initial. Ces changements sont considérés comme des aléas impactant directement ou indirectement la vie du bâtiment. Ces aléas, confrontés aux enjeux gravitant autour du bien patrimonial, peuvent être de natures variées à l'instar de changements naturels, politiques, économiques, sociaux, etc. Les impacts placent le lieu dans une position de vulnérabilité perceptible grâce à un diagnostic de la situation⁴¹. Dans cette position de vulnérabilité, la phase de résilience se met en place pour donner suite à l'apparition d'éléments déclencheurs⁴², internes ou externes, comme un besoin politique, l'intervention d'un nouveau propriétaire, une action citoyenne, etc. La définition de la résilience urbaine se traduit donc « comme la capacité à prendre acte des vulnérabilités et d'évoluer qualitativement, mais en y intégrant cette possibilité de mouvance vers un nouveau système potentiellement différent de l'initial (systèmeogénèse). »⁴³

³⁷ J. CENCI, *La résilience des territoires industriels en mutation. Le rôle de la valorisation du patrimoine*, thèse de doctorat en Aménagement et urbanisme présentée à l'Université de Lille en cotutelle avec l'Université de Mons, (D. Paris, V. Becue, P. Deboudt, et J. - A. Pouleur, directeurs), 2015, p. 52.

³⁸ *Ibid.*, p. 56.

³⁹ ID, *Résilience Urbaine et Reconversions urbaines*, cours donné à l'Université de Mons au sein du Master finalité Urbanisme, année académique 2020-2021, p. 39.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 43.

⁴¹ J. CENCI, *La résilience des territoires industriels en mutation.*, op. cit., p. 57-58.

⁴² *Ibid.*, p. 57-58.

⁴³ J. CENCI, *La résilience des territoires industriels en mutation.*, op.cit., p. 57-58.

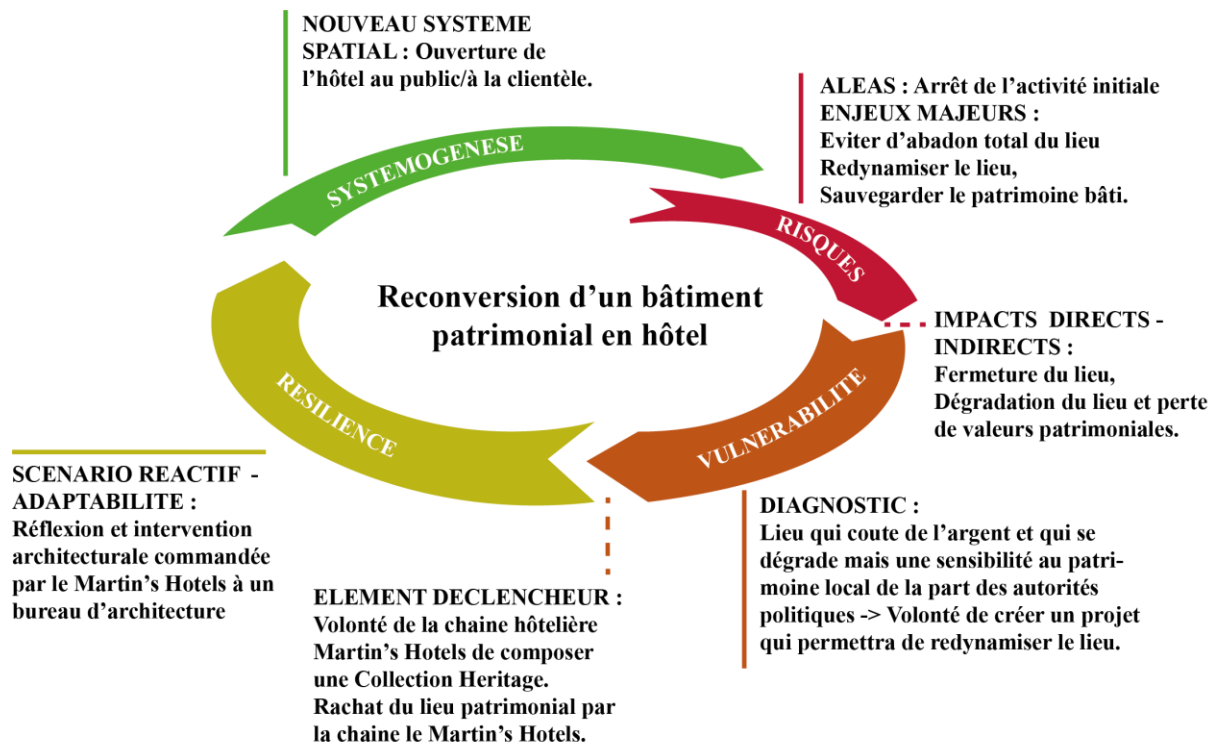


Figure 18 : Schéma résilience de la reconversion d'un bien patrimonial en hôtel, basé sur le schéma d'approche cyclique de CENCI J., 2015, adapté à la reconversion d'un bien patrimonial en hôtel par COLLARD G. et PALAGI E., [Illustration]

Selon O. Özçakir, il est obligatoire d'avoir une approche s'établissant sur les principales composantes de la prise de décision dans les interventions réalisées au sein de lieux patrimoniaux. Il liste ainsi quatre composantes : le schéma cadastral, les approches des bâtiments existants et de la conception architecturale, la propriété des lieux patrimoniaux ainsi que la catégorie des habitants et des utilisateurs⁴⁴. C'est pour analyser ces diverses composantes, base des décisions sur le futur du lieu patrimonial, que « l'adoption d'une approche systématique et d'une discipline scientifique basée sur des études multidisciplinaires préliminaires est nécessaire pour préciser les éléments et les valeurs du patrimoine urbain à préserver. »⁴⁵ Si les définitions de O. Özçakir sont entrecroisées avec la sélection et la définition des valeurs exposées dans ce travail, le cadre physique expose alors les valeurs patrimoniales liées au bâtiment et à son histoire à travers ces différentes valeurs : historique, architecturale, typologique, archéologique, artistique, technique, paysagère, urbanistique ainsi que d'authenticité et d'intégrité. Parallèlement, l'environnement social construit son socle sur la prise en compte des valeurs mémorielles et sociales. Le contexte économique peut quant à lui mettre en lien les critères de rentabilité, de marketing et de fonctionnalité. Ces différentes dimensions constituant la prise de décision dans les choix d'intervention peuvent être reliées à la spirale de la résilience. Les quatre composantes citées par O. Özçakir sont sujettes à muter selon l'évolution dans le temps du bâtiment patrimonial. En effet, même si les valeurs patrimoniales sont le fondement du bien, elles peuvent également se transformer au grès des changements internes du lieu. La réflexion sur l'adaptabilité du lieu à accueillir une nouvelle programmation est primordiale afin que de nouveaux utilisateurs puissent faire revivre le site. Pour cela, la conception architecturale et le cadastre pourraient être amenés à se modifier afin de pouvoir intégrer la nouvelle fonction contemporaine au bâti tout en n'abrogeant pas son passé.

La problématique principale dans une reconversion réside dans le fait qu'une perte/mutation des valeurs patrimoniales s'effectue. C'est pour cela que le schéma proposé dans ce travail invite à évaluer, par exemple, « la mise en avant des valeurs patrimoniales » ainsi que « l'intégration des techniques contemporaines » dans les critères d'analyse de la post-reconversion. En effet, si ces critères ne sont pas pris en compte lors du projet, mais aussi dans la vie future du bâtiment, une perte d'importance de la reconversion de même qu'une perte de sens de la conservation vont être observables. Il faut donc examiner si les valeurs initiales sont augmentées, inchangées, transformées, diminuées ou détruites⁴⁶ par le nouveau projet. L'objectif du HVC est de visualiser « l'impact des interventions sur les valeurs du patrimoine socioculturel et économique en comparant les situations avant et après l'intervention. La capacité de visualiser l'impact des interventions sur une seule page, combinant les différentes données collectées sur le site et la littérature existante, faciliterait la prise d'actions urgentes pour réduire un impact négatif potentiel. »⁴⁷ Özçakir parle plutôt d'analyse d'intervention au sens large. Au sein de ce travail, il est plutôt question de cibler son analyse sur la reconversion hôtelière ainsi que sur sa post-reconversion. Par ce travail, le souhait est **d'évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière**. Le résultat souhaité réside dans la prise de conscience de l'impact des décisions prises lors de la réflexion

⁴⁴ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), *art. cit.* p. 26 [https://doi.org/10.1080/13556207.2021.1996001]

⁴⁵ *Ibid.*, p. 27.

⁴⁶ *Ibid.*, p. 32.

⁴⁷ *Ibid.*, p. 41.

du projet de reconversion. En effet, parfois, celles-ci sont peu poussées ou inappropriées au domaine patrimonial. La notion de reconversion et de post-reconversion rentrent dans une dynamique de résilience urbaine de la part des bâtiments patrimoniaux étudiés. Cette résilience ne peut donc être réussie que si la post-reconversion se met en place de façon optimale. Cette grille d'évaluation est un outil permettant une prise de conscience des impacts sur le bâtiment patrimonial vis-à-vis de la mise en place d'un projet de reconversion. L'objectif de cette grille d'analyse est également de prendre en compte les contraintes émanant d'un projet hôtelier contemporain dans un bâtiment existant ayant des contraintes patrimoniales. Cependant, dans le futur, nous espérons que cette grille permettra, en complément des analyses de la post-reconversion constatant les atouts, les manquements et les améliorations possibles, d'anticiper les potentiels risques liés à cette typologie de reconversion.

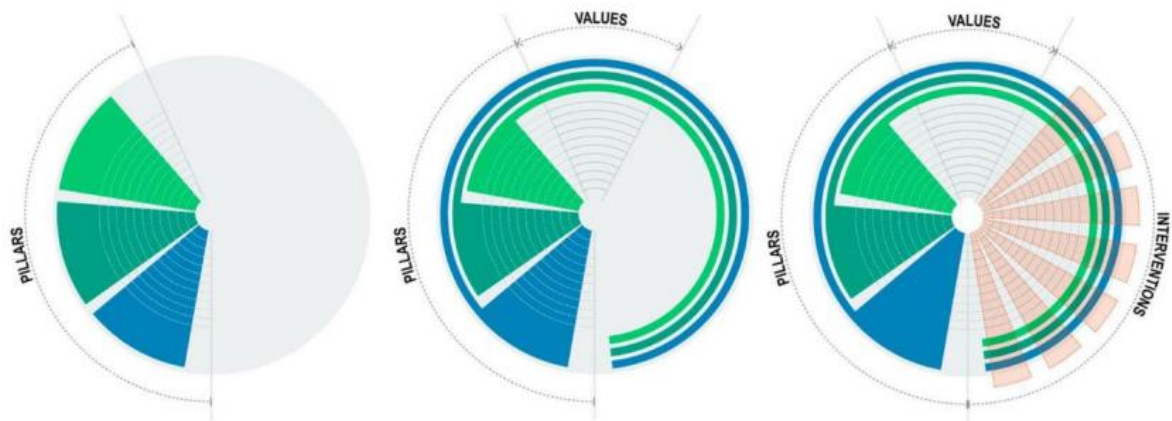


Figure 19 : © Özçakir, Développement schématique du HVC : piliers (à gauche), piliers et valeurs (au milieu), piliers, valeurs et interventions (à droite), 2022, p. 32, [Illustration]

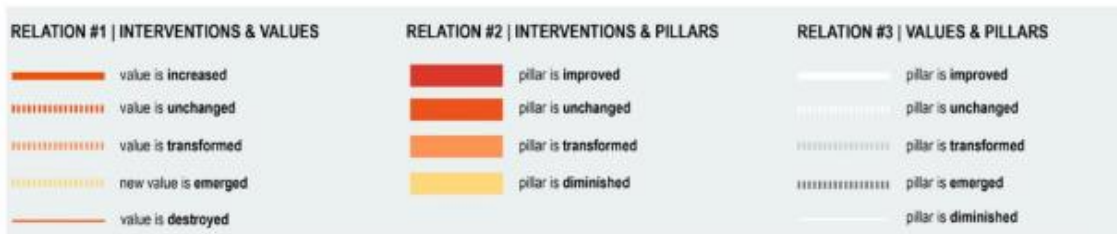
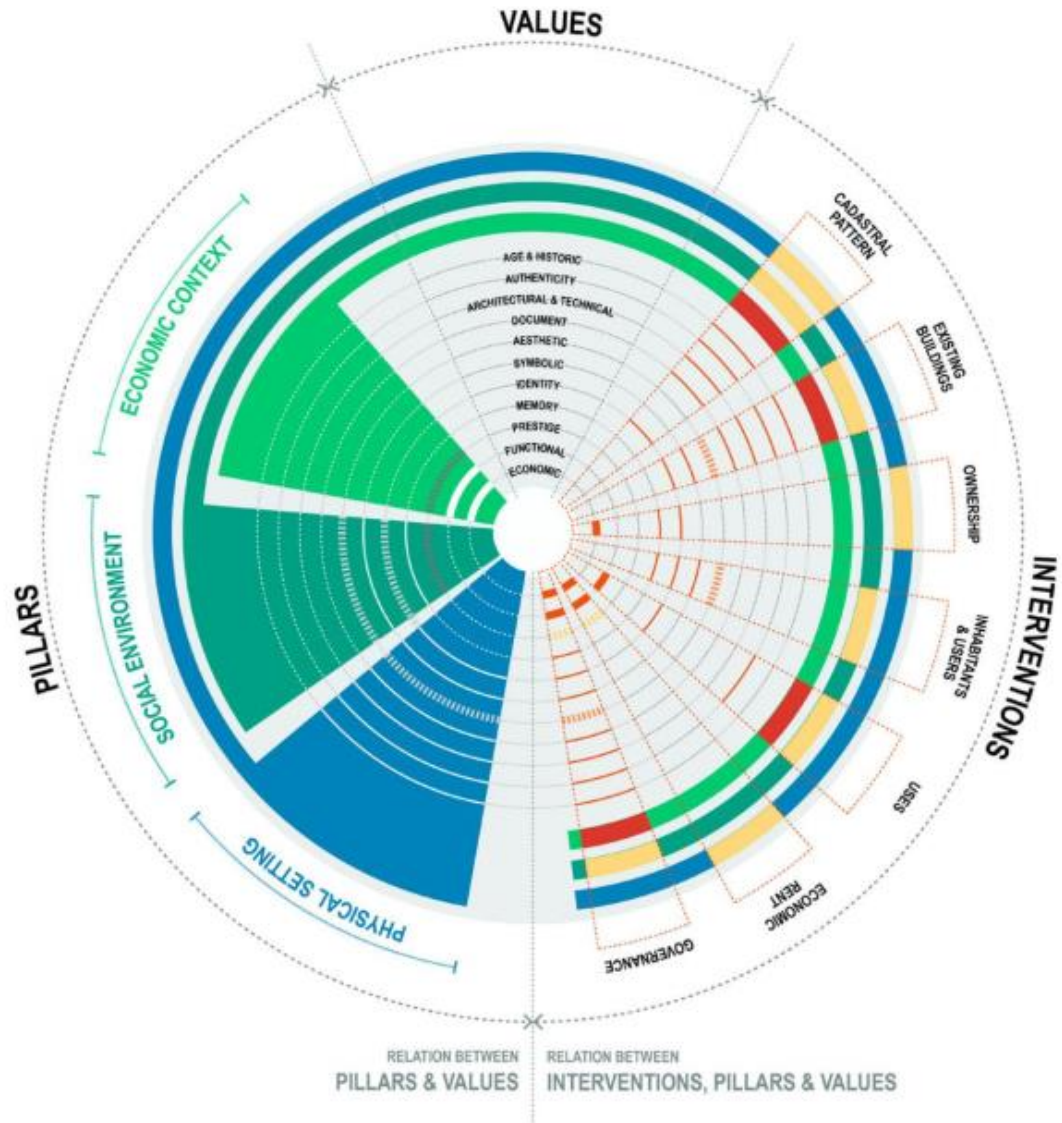


Figure 20 : © Özçakir, The values of Tarlabası after the interventions, 2022, p. 40, [Illustration]

Comme nous l'avons déjà évoqué, nous percevons qu'actuellement, les modèles belges d'évaluation patrimoniale ne permettent pas d'analyser une nouvelle programmation et ses effets. La patrimonialisation est souvent perçue comme un schéma cyclique, permettant de considérer le patrimoine « comme une œuvre ouverte »⁴⁸. La conception cyclique du patrimoine laisse la porte ouverte à la seconde vie permettant une réactualisation et rejaillissement du bien patrimonial dans les mémoires collectives. Dans l'illustration ci-dessous, nous comprenons que l'analyse de l'intérêt des valeurs patrimoniales est tout aussi importante que la conservation et la valorisation du bien. Dans la partie de la conservation, la classification, la restauration ainsi que le déménagement sont des solutions proposées, toutefois, la reconversion n'est pas évoquée. L'option de la reconversion peut être perçue comme étant une solution de conservation et par la suite, de valorisation au sein d'un schéma de résilience patrimoniale. Cela paraît essentiel de mettre cette option de seconde vie en avant car elle pourrait se situer à l'entrecroisement de la conservation et de la valorisation. En effet, cette solution permet, sous couvert d'un certain respect envers le patrimoine, de redonner une plus-value ainsi qu'une mise en avant au lieu et à son histoire.

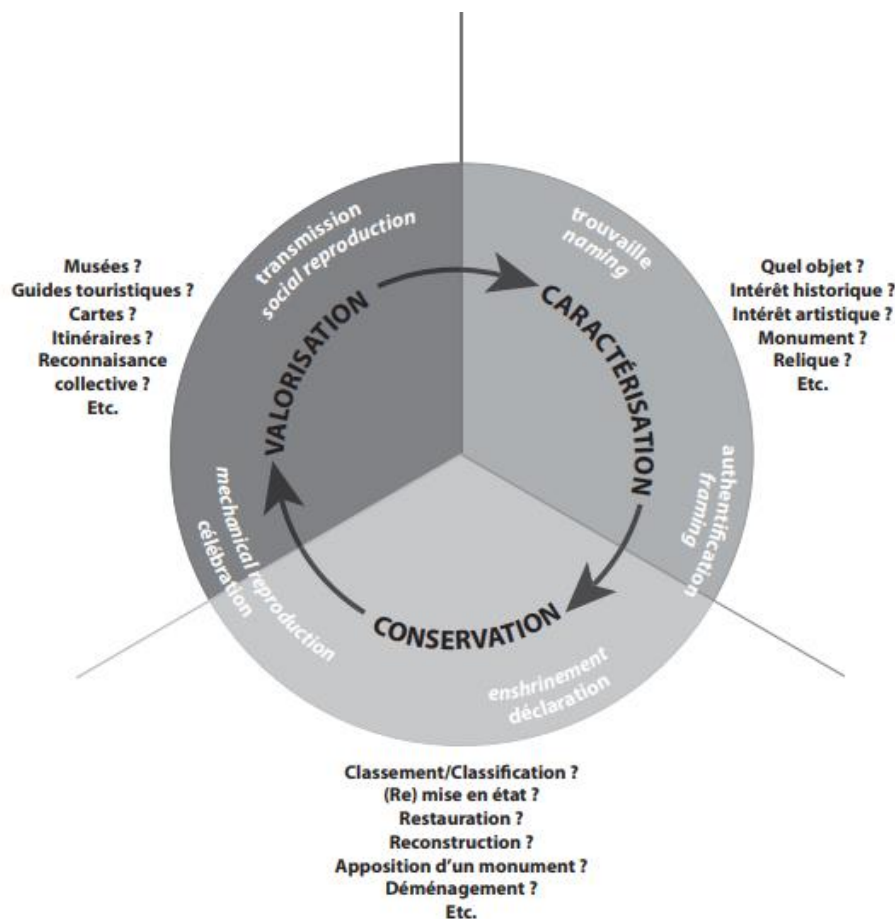


Figure 21 : © Marika PARADIS, s.d., « La patrimonialisation, vue sous l'angle du cycle d'investissement patrimonial. », tirée de L.K. MORISSET, *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale*, Université du Québec, Montréal, Art & Société, 2009, p24, [Illustration]

⁴⁸ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), *art. cit.*, p. 23.

c. Histoire des valeurs prises en compte dans la conservation/restauration d'un bien patrimonial

La conservation se base sur l'intérêt porté au bâtiment dans sa période de vieillissement, marque du temps qui passe. Les principales valeurs primaires restent l'intérêt documentaire, les matériaux ainsi que les techniques. Entre le 19^e et le 20^e siècle, l'ambivalence de décision se ressentait entre la possibilité de restauration et celle de conservation. Actuellement, le choix est principalement porté entre la conservation et l'adaptation au monde actuel⁴⁹. L'ambition reste la même : protéger le patrimoine. Toutefois, dans notre société contemporaine, restaurer le patrimoine dans son état actuel est complexe et parfois ne garantit aucune pérennité de la sauvegarde patrimoniale. L'alternative de l'adaptation permet une certaine amplitude dans les choix de conservation du bâtiment. L'adaptation est également une option permettant, d'une certaine manière, le changement et l'acclimatation aux situations futures. Malgré tout, les textes fondateurs, comme la Charte d'Athènes⁵⁰ (1931), la Charte de Venise⁵¹ (1964), ou encore la Charte de Florence⁵² (1972), restent une base solide sur laquelle construire un projet de préservation du patrimoine, qu'il soit de restauration ou de reconversion. Pour permettre que tous puissent avoir une référence de base claire et concise, une synthèse de ces textes fondateurs est disponible en notes de bas de page.

⁴⁹ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), *art. cit.*, p. 496.

⁵⁰ **Charte d'Athènes** : Elle comprend sept propositions concernant la protection et la restauration des monuments patrimoniaux. Pour synthétiser, les résolutions mettent en avant des conseils opérationnels dans le domaine de la restauration de biens historiques. Elle conseille également une critique préalable pour éviter des erreurs irréversibles créant une perte du caractère originel des monuments et une adaptation de la conservation en fonction des particularités nationales. Il est également préconisé un enfouissement des vestiges ne pouvant être restaurés et conservés dans de bonnes conditions immédiates. Les techniques et les matériaux modernes pouvant être utilisés sont expliqués, ainsi que la sécurisation et la protection nécessaires autour des sites historiques⁵⁰.

⁵¹ **Charte de Venise** : Dans ses trois premiers articles, le congrès pose les définitions de conservation et de restauration. De l'article quatre à huit, les méthodes de conservation sont conseillées au niveau de l'entretien, de l'affectation, du cadre environnant et du lien indéfectible entre l'histoire et le monument. Ensuite, de l'article neuf à treize, la restauration est développée en suivant les notions de conservation et de révélation des valeurs du monument ainsi que du respect de ce dernier. Cette partie de la charte met également un point d'honneur sur l'utilisation de techniques traditionnelles, du respect des apports valables que chaque époque a pu avoir sur l'édifice, de l'harmonie vis-à-vis de la restauration des parties manquantes ainsi que sur la tolérance des adjonctions seulement si celles-ci s'intègrent à l'équilibre général. Les articles suivants concernent les sites monumentaux ainsi que de la documentation⁵¹.

⁵² **Charte de Florence** : L'objectif était d'élaborer un texte relatif à la *sauvegarde des jardins historiques*. Le Comité international des jardins historiques (ICOMOS-IFLA) a souhaité mettre en avant la conservation et la restauration des jardins historiques en élaborant vingt-cinq articles. Ces articles sont divisés en différentes catégories, les définitions et objectifs, l'entretien, la conservation, la restauration et la restitution pour ensuite parler de l'utilisation ainsi que de la protection⁵².

d. Approche anglo-saxonne : vers une approche « sensible » du patrimoine

Dans la vision anglo-saxonne, l'approche semble plus sensible qu'en Belgique. Selon L. H. Fredheim et M. Khalaf, l'évaluation patrimoniale suit trois étapes : *identifier ce qui constitue l'importance du bien patrimonial, trouver l'origine de la préciosité du patrimoine par l'analyse des valeurs et la hiérarchie donnée aux caractéristiques semblant prioritaires dans la conservation*. La troisième étape est la plus importante car elle permet de se baser sur la qualification des critères de valeur afin de comprendre leur signification et leur importance pour leur accorder un degré d'attention. La sensibilité rajoutée par la vision anglo-saxonne réside dans le fait que cette approche ne s'arrête pas aux valeurs tangibles et matérielles mais s'attaque à l'immatériel et à ce que le patrimoine incarne dans ses usages, ses stimuli sensoriels et ses relations sociales⁵³. L'incomplétude du processus de valeurs est soulignée et le changement de discours sur la conservation est mis en avant « la façon dont nous parlons et pensons au patrimoine, est une première étape cruciale vers la création d'une théorie de la conservation qui répond aux besoins de la pratique, est informée par la littérature académique critique sur le patrimoine et peut remodeler la pratique pour conserver et régénérer la pertinence du patrimoine pour les générations actuelles et futures. »⁵⁴ L'approche anglaise autorise la réutilisation du patrimoine sans pour autant complètement le dénaturer. Pour cela, le processus ne doit pas se contenter d'être uniquement un processus d'experts scientifiques. La fonctionnalité et la sensibilité peuvent aussi être appréhender pour des « non-professionnels ». Ces valeurs sociales ne sont pas considérées comme « à part », elles font entièrement parties de tous les autres points d'intérêts pratiques⁵⁵. Cela appuie le fait que la compréhension des valeurs patrimoniales d'un lieu reconverti est primordiale afin d'analyser sa post-reconversion car celle-ci n'aurait pas pu exister sans la présence des valeurs.

⁵³ L. H. FREDHEIM et M. KHALAF, « The significance of values: heritage value typologies re-examined » dans *International Journal of Heritage Studies*, vol. 22, 2016, p. 476.

⁵⁴ *Ibid*, p. 476.

⁵⁵ *Ibid*, p. 474-477.

e. Manquements et complémentarité des systèmes

Selon notre analyse, les systèmes d'évaluation actuels ne prennent pas assez en compte l'intégration de la nouvelle programmation tout en mettant en avant les valeurs patrimoniales relevées lors de l'analyse du bien. Nous avons constaté qu'il existait des grilles permettant d'évaluer la dimension patrimoniale d'un bien architectural par le biais de ses potentielles valeurs patrimoniales. Cependant, ces grilles n'ont pas d'équivalence permettant d'analyser la post-reconversion patrimoniale une fois le nouveau projet mis en œuvre. Il manque donc un outil mettant en avant la relation d'échange entre le bâtiment existant et le projet contemporain afin d'évaluer les éléments suivants :

- L'opportunité de conservation à travers le respect et la mise en valeur de l'aspect patrimonial du bien lors sa reconversion.
- La capacité d'adaptabilité du bien existant face à l'intégration d'une nouvelle fonction hôtelière.
- Les impacts du nouveau projet installé dans un lieu patrimonial existant.

En effet, ces deux volets, patrimoine et nouvelle programmation, sont également à analyser à posteriori, une fois que la reconversion est effectuée et que les nouveaux usages sont mis en place. Il serait donc intéressant d'analyser si les objectifs, mis en avant par le projet de reconversion sont atteints, tout en intégrant d'autres enjeux contemporains, plus souvent éludés lors de reconversion. Selon nous, ces nouvelles préoccupations à intégrer sont tout autant des préoccupations écologiques que sociales ou économiques. Elles ne sont pas toutes abordables en profondeur dans notre travail car nos compétences sont limitées dans ces divers domaines, cependant, ceux-ci pourraient faire l'objet d'autres travaux complémentaires.

II. Élaboration d'un schéma et d'une grille d'évaluation

Le projet, par sa fonction et son statut, doit répondre à certains indices contemporains, mais ce dernier doit également répondre à des contraintes patrimoniales intrinsèquement liées à son lieu d'accueil. Cette partie du travail converge vers la création de cette grille en passant d'abord par l'élaboration d'un schéma de réflexion créant du lien entre valeurs patrimoniales et critère d'analyse du projet proposé ainsi que de son exécution. Ce schéma permettra d'accomplir une première approche des trois cas d'étude (*Martin's Patershof*, *Martin's Rentmeesterij* et *Martin's Klooster*) pour, ensuite, en tirer des conclusions rendant possible la création de la grille finale.

Cependant comme déjà évoqué, il est délicat d'évaluer des valeurs patrimoniales, car celles-ci peuvent être interprétées subjectivement selon l'époque, le lieu géographique, l'économie, et le contexte socio-culturel gravitant autour du sujet analysé⁵⁶. C'est pour cela qu'une liste de définitions, basées sur des sources régionales, est proposée dans ce travail. Cette liste amène un socle cohérent, permettant un langage établi et une perception commune. Il est important de comprendre que l'analyse de la post-reconversion ne peut se réaliser qu'en commençant par évaluer les valeurs patrimoniales du bâtiment initial ainsi que les volontés des décideurs ayant initiés le projet de reconversion. Ensuite, sur ce fondement, il est possible d'initier une proposition d'analyse de la post-reconversion afin de saisir ce qui a été correctement mis en œuvre dans la nouvelle programmation ou d'attirer l'attention sur de potentielles idées n'ayant pas fonctionné sur le long terme.

⁵⁶ Ö. ÖZÇAKIR (et coll.), *art. cit.*, p. 25.

a. Élaboration d'un schéma de réflexion

L'objectif de ce travail est de pouvoir créer une grille d'évaluation autorisant la prise en compte du patrimoine reconverti dans son ensemble. L.K. Morisset démontre d'ailleurs par ce schéma la relation entre le temps, l'espace et l'autre portée par la question de la caractérisation, de la valorisation et de la conservation du patrimoine. Elle annexe également de manière judicieuse les thématiques de l'économie et de l'écologie. Selon elle, « le patrimoine apparaît comme un discours sur l'authenticité – le patrimoine étant conçu comme « vrai » par rapport à une source quelconque – produit dans un écosystème, c'est-à-dire par des acteurs, en un milieu donné (l'écologie patrimoniale), du fait de l'organisation entre eux des éléments de ce milieu (l'économie patrimoniale), telle qu'elle peut être révélée par l'administration du patrimoine, par exemple par les modalités de la conservation mises à la disposition de l'institution patrimoniale. »⁵⁷

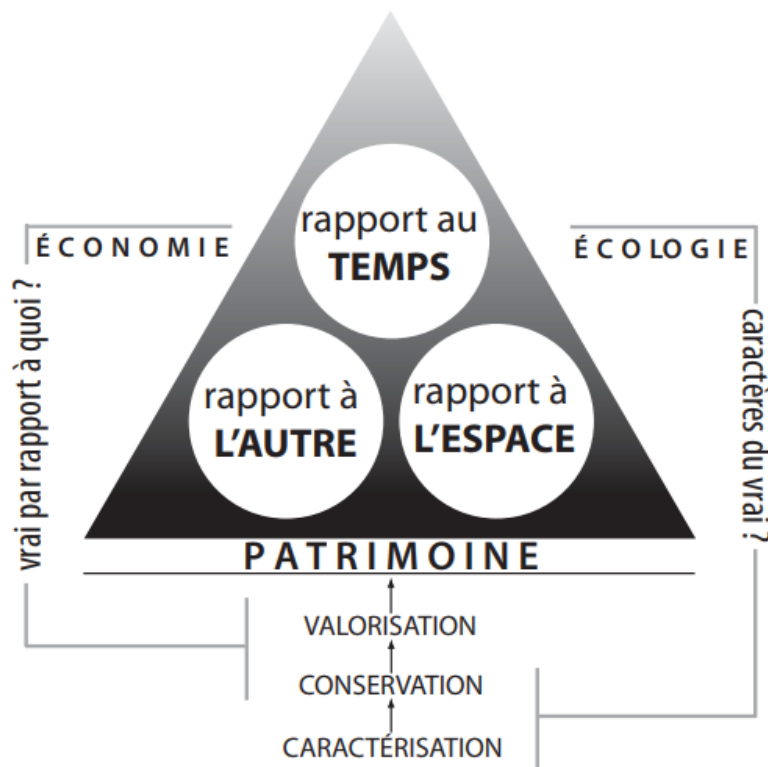


Figure 22 : MORISSET L.K., Représentation schématique d'un écosystème patrimonial en fonction d'un régime d'authenticité, hypothétiquement équilibré, s.d., tiré de L.K. MORISSET, Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale, Université du Québec, Montréal, Art & Société, 2009, p. 27, [Illustration]

⁵⁷ L.K. MORISSET, *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009, p. 27 (Art & Société).

Schéma de réflexion sur l'analyse de la post-reconversion

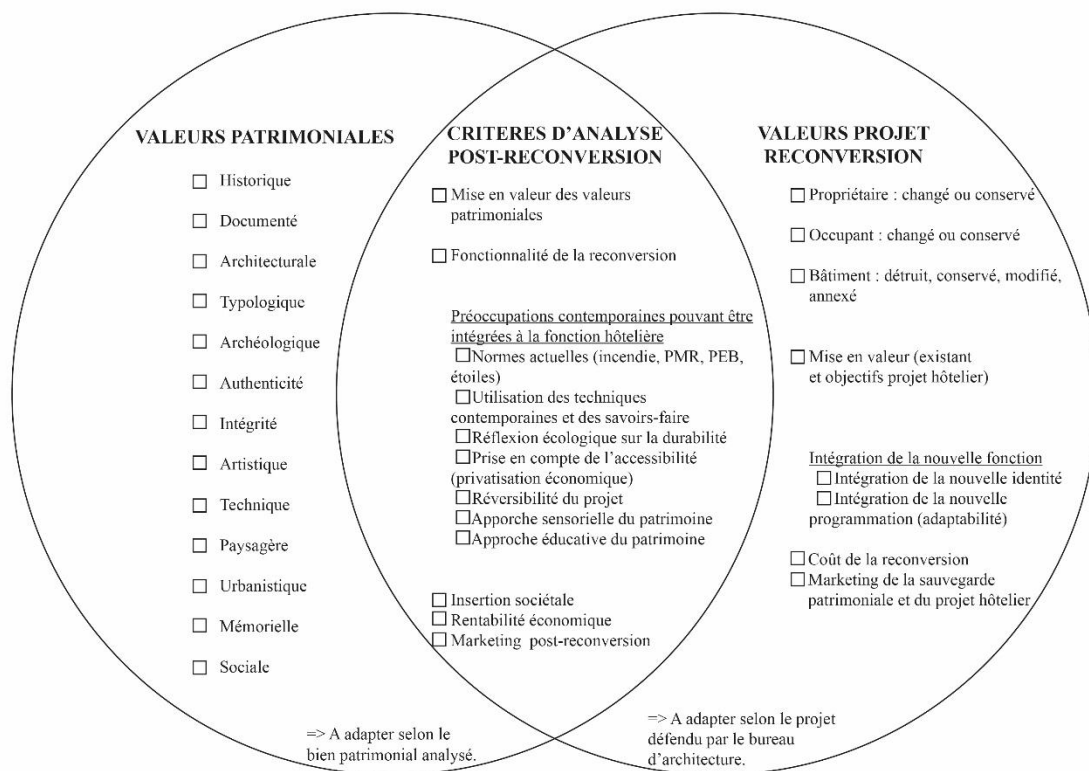


Figure 23 : © COLLARD G., PALAGI E., schéma de réflexion sur l'analyse d'une post-reconversion d'un bâti patrimonial en hôtel, 2023-2024, [Illustration]

Ce schéma permet de visualiser le lien entre le bâtiment patrimonial, défini comme tel par diverses valeurs, et le projet de reconversion ayant ses propres objectifs communiqués lors des propositions d'intervention. L'analyse de la post-reconversion se situe à la conjonction entre ces deux démarches et leurs enjeux respectifs. L'intersection du schéma permet d'insister sur l'évaluation de la mise en avant des principales valeurs patrimoniales du lieu, des objectifs auxquels tendaient le projet ainsi que des potentiels critères supplémentaires semblant importants. Nous avons donc commencé par nous baser sur l'analyse des valeurs présentées dans les lectures scientifiques existantes pour créer la liste des valeurs patrimoniales de base. Celle-ci est à adapter selon l'édifice étudié, un bâtiment ne répondant pas obligatoirement à tous ces critères pour être considéré comme patrimonial.

Ensuite, une liste non exhaustive présente des valeurs potentiellement mises en évidence dans le projet de reconversion, souvent abordées par les bureaux d'architecture, dans la promotion de ce genre de projet. Naturellement, les valeurs de cette bulle doivent être ajustées en fonction de la position prise par le bureau d'architecture vis-à-vis de leur projet.

Enfin, à l'intersection de ces deux cercles, nous avons les critères relatifs à la post-reconversion. Certains critères ne sont pas, ou peu, mis en avant dans les projets théoriques annoncés lors de la reconversion. Cependant, ceux-ci ont une importance lors de l'analyse de l'usage du bâtiment et de la nouvelle vie qu'il a entreprise. Il s'agit d'inclure des notions telles que la sensorialité des espaces, la sensibilisation au patrimoine, l'accessibilité pour tous ou encore les préoccupations écologiques, la réversibilité et la pérennité du projet.

Pour résumer, ce diagramme de Venn⁵⁸ servira de base de réflexion pour comprendre et analyser chaque cas d'étude de la *Collection Heritage*. Chaque schéma sera adapté en fonction des valeurs propres au bien analysé ainsi qu'à la vision mise en avant par le bureau d'architecture ayant participé à sa reconversion. Les critères centraux, nous semblant importants à analyser pour des cas de reconversion patrimoniale en complexe hôtelier, seront tantôt mis en avant par le projet de reconversion tantôt mis de côté voir oubliés. Cette première analyse des cas, par le biais de ce schéma élémentaire, permettra d'appliquer avec plus d'objectivité la grille d'évaluation de la post-reconversion vers laquelle ce travail tend.

L'ambition est de permettre un regard collectif sur ce patrimoine, regard qui ne serait alors plus formaté par une pure volonté scientifique, mais prenant en compte une vision héritière des sciences humaines, plus moderne, qui permettrait une inscription plus contemporaine du patrimoine dans la conception de notre société. Au sein de ce regard collectif, ce sont toutes les formes d'expertises qu'il est important de mettre en avant : visuelle, intellectuelle, sensorielle et émotionnelle. Il faut se baser sur un panel d'outils de perception et d'inscription du perçu, pouvant être transmis dans le temps, et permettant à un nombre plus large de personnes d'élaborer, sur un même objet, un rapport visuel similaire.⁵⁹

⁵⁸ Diagramme de Venn : « Un diagramme de Venn est défini comme une représentation visuelle puissante composée de cercles qui se chevauchent et qui illustrent systématiquement les caractéristiques partagées entre deux ou plusieurs entités. » dans P. VANZANDT, *Qu'est-ce qu'un diagramme de Venn ? Définition, importance et exemples*, 25 août 2021, [<https://ideascale.com/fr/blogues/venn-diagramme-definition/>] (consulté le 21 mai 2024)

⁵⁹ N. HEINICH, *La fabrique du patrimoine. « de la cathédrale à la petite cuillère »*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2009, p. 123. (Ethnologie de la France)

Définitions des valeurs patrimoniales utilisées

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales mises en avant, le travail s'est appuyé sur les listes des valeurs, définissant un bien patrimonial, proposées par la Région Wallonne et la Région Flamande. Cependant, il est indéniable que la notion de patrimoine est en mouvance constante et que les valeurs la caractérisant évoluent tout autant. De plus, « les critères de valeur reflètent la diversité du patrimoine bâti de chaque région, soulignant son identité distinctive »⁶⁰, cela signifie que les critères que nous avons mis en avant concernent principalement la Belgique mais qu'ils pourraient être adaptés selon la zone géographique dans laquelle le bâtiment se situe.

En Belgique, la législation concernant le patrimoine bâti a évolué au fil du temps pour élargir la vision patrimoniale à des critères, par exemple, plus sociaux et paysagers. Certaines définitions ont également été adaptées pour permettre soit plus de précision ou, à l'inverse, plus d'amplitude dans l'interprétation⁶¹. Un travers auquel il faut prêter attention reste l'ambiguïté de certaines valeurs patrimoniales. En effet, certains termes peuvent prêter à confusion, c'est pour cela que la prise en compte de leur définition est primordiale. Pour exemple, les valeurs mémorielle et historique peuvent paraître sensiblement égales dans leur titre. Cependant, L'inventaire du patrimoine définit distinctement ces deux valeurs dans le Code Wallon du Patrimoine (CoPat). L'une aborde un critère intangible tandis que l'autre aborde la matérialité du patrimoine⁶². D'ailleurs, le CoPat définit le patrimoine comme tel « Le patrimoine comprend l'ensemble des biens immobiliers qui constituent un reflet et une expression des valeurs, croyances, savoirs, savoir-faire et traditions en continuelle évolution, dont la protection se justifie en raison de leur intérêt notamment archéologique, historique, architectural, scientifique, artistique, social, mémoriel, esthétique, technique, paysager ou urbanistique et en tenant compte de critères de rareté, d'authenticité, d'intégrité ou de représentativité. Cela inclut tous les aspects de l'environnement résultant de l'interaction dans le temps entre les personnes et les lieux. »⁶³ Le CoPat met donc bien en avant la multitude de valeurs définissant le patrimoine ainsi que la variété de celles-ci. Il est donc impératif, au sein de ce travail, de baser nos analyses sur des valeurs correctement définies. En effet, les valeurs ont, dans nos sociétés, une présence et une prégnance importantes, bien qu'elles n'aient pas encore été totalement abordées par les sciences sociales. Il est évident que celles-ci évolueront encore dans les prochaines années. Les définitions proposées ci-dessous ne sont donc que des échelons de cette évolution, qui permettront à d'autres de pousser plus loin leurs investigations.⁶⁴

Enfin, avant d'aborder les définitions des différents critères utilisés dans notre grille d'évaluation, il semble aussi essentiel de définir ici ce qui est considéré comme du patrimoine. Cette définition se basera sur la vision qu'expose N. Heinich dans son ouvrage « La Fabrique du patrimoine ». Au sein de ce travail, le patrimoine est perçu comme l'ensemble de plusieurs

⁶⁰ N. AUGUSTINIOK (et coll.), *art.cit.*, p. 493.

⁶¹ *Idem.*

⁶² *Ibid.*, p. 494.

⁶³ CoPat, p. 2., Article D. 1^{er}

⁶⁴ N. HEINICH, *op. cit.*, p. 158.

objets rassemblant deux hypothèses. La première condition réside dans le fait que ces objets soient des biens communs, ancrés dans leur communauté d'appartenance et ayant un lien avec cette communauté. La deuxième condition est la considération pérenne de leur valeur, c'est-à-dire que ces valeurs aient un impact important au niveau temporel⁶⁵. Ces valeurs pérennes devront donc être évaluées grâce aux critères établis dans la section ci-dessous.

Les définitions proposées pour les valeurs patrimoniales sont tirées des termes définissant un bien patrimonial selon la Région Wallonne et la Région Flamande mais aussi de la réflexion de N. Heinich sur les valeurs permettant l'intégration du bien patrimonial à un classement. Lorsque plusieurs visions se complètent, nous proposons une nouvelle définition. Cette base théorique claire permet ainsi d'avoir un socle commun sur lequel baser nos constatations.

Historique

Région Wallonne : « Le bien rappelle un événement ou une période significative de l'Histoire. »⁶⁶

Région Flamande : « Un bien a une valeur historique lorsqu'il témoigne d'événements et de développements du passé de l'Homme, de figures ou d'institutions qui ont contribué à déterminer l'histoire ou l'utilisation historique des terres. »⁶⁷

⇒ Le bien est le témoignage d'une époque, d'une société, d'un événement, d'une figure ou d'une institution passée. Son étude peut se baser sur une documentation concrète et quantitative, permettant de retracer son histoire mais aussi les diverses modifications que le bâtiment a subies au fil du temps.

Architecturale

Région Wallonne : « Le bien répond aux caractéristiques d'un style architectural et possède une qualité de composition, de proportions, d'exécution, de vocabulaire formel et/ou décoratif. »⁶⁸

Région Flamande : « Un bien a une valeur architecturale s'il témoigne d'une phase ou d'un aspect de l'histoire de l'architecture ou du jardin ou de l'aménagement paysager. La mesure dans laquelle un bien témoigne de l'histoire de la conception, de la construction et de l'ameublement de notre milieu de vie détermine sa valeur architecturale. Cette histoire doit encore être matériellement présente et lisible sur place. »⁶⁹

⁶⁵ N. HEINICH, *op. cit.*, p. 258.

⁶⁶ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *Inventaire du patrimoine immobilier culturel. Comment se fait la sélection des biens ?*, 2020, [<http://www.wallonie.be/patrimoine/ipic>]

⁶⁷ V. DE HOUWER (et coll.), *Waarderen van erfgoed : erfgoedwaarden en criteria*, Bruxelles, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2003, p. 40.

⁶⁸ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁶⁹ V. DE HOUWER (et coll.), *op. cit.*, p. 20.

⇒ Le bien est caractéristique d'un style architectural par sa morphologie, sa typologie, son vocabulaire ou encore ses matériaux.

Typologique

Région Wallonne : « Le bien possède des caractères architecturaux liés à une fonction spécifique »⁷⁰.

Archéologique

Région Wallonne : « Le bien conserve, hors-sol, le témoignage significatif d'une occupation ou d'un usage ancien. »⁷¹

Région Flamande : « Un bien a une valeur archéologique de par le fait qu'il peut apporter une contribution significative à la reconstruction de l'existence de l'humanité et de ses rapports à l'environnement par les vestiges, objets ou traces de l'homme et de l'environnement, ou de les conserver avec des études et des méthodes des sciences naturelles. »⁷²

⇒ Le bien patrimonial conserve des éléments participant à la reconstitution de l'occupation ou de l'usage ancien. Certaines de ses traces, en surface ou en sous-sol, deviennent un apport significatif pour l'étude de l'humanité et de son environnement.

Authenticité

Selon L.K. Morisset : « [...] un régime d'authenticité est un équilibre donné entre ces trois rapports : le rapport qu'une société entretient avec le Temps, le rapport qu'elle entretient avec l'Espace (ou sa façon d'objectiver l'espace) et le rapport qu'elle entretient avec l'Autre (ou sa façon de l'identifier et de se situer par rapport à lui). »⁷³

Région Wallonne : « La fonction et l'usage, la forme et les matériaux ainsi que l'environnement du bien correspondent à l'état d'origine. »⁷⁴

Selon N. Heinich : « Ce critère de « non-dénaturation » ou d'authenticité, défini par le lien existant entre l'état actuel et l'origine, ne se superpose pas exactement au critère de l'ancienneté, défini par la longueur de ce lien ; l'un et l'autre peuvent entrer en contradiction, lorsqu'il existe des éléments anciens mais qui ne sont pas d'origine. »⁷⁵ « Il ne qualifie pas tant l'état objectif de l'œuvre que sa relation avec le regard du chercheur, c'est-à-dire l'usage que celui-ci pourra en faire : si le bâtiment est resté suffisamment « dans son jus » (conforme à l'état originel) pour que son organisation (matériaux, distribution, usage,...) soit encore perceptible à l'œil, alors il permet l'étude scientifique »⁷⁶

⁷⁰ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁷¹ *Idem.*

⁷² V. DE HOUWER (et coll.), *op. cit.*, p. 15.

⁷³ L.K. MORISSET, *op. cit.*, p. 26 (Art & Société).

⁷⁴ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁷⁵ N. HEINICH, *op. cit.*, p. 179.

⁷⁶ *Ibid.*, p. 183-184

- ⇒ L'état du bien ne paraît pas dénaturé en comparaison avec son état d'origine que ce soit dans sa fonction, son usage, son organisation, sa forme et/ou ses matériaux. Son essence d'origine reste perceptible, bien que des altérations et des transformations aient pu avoir lieu au cours de son histoire.

Intégrité

Région Wallonne : « Le bien présente une homogénéité et une cohérence. Les fonctions premières sont encore bien identifiables malgré le changement d'usage. »⁷⁷

Artistique

Région Wallonne : « Le bien est conçu comme une "œuvre d'art" ou se singularise par un élément décoratif particulier. »⁷⁸

Région Flamande : « Une propriété a une valeur artistique si elle témoigne d'un objectif artistique du fabricant ou du concepteur dans le passé. La valeur artistique est présente dans l'immobilier avec une interaction remarquable entre l'architecture, l'architecture de jardin ou de paysage, les arts appliqués, les arts plastiques ou le design (intérieur). L'interaction est un choix conscient du concepteur ou du fabricant. Les réalisations où cette interaction dépasse l'habituel et apporte une réelle valeur ajoutée obtiennent un caractère artistique. Les réalisations à très haute valeur artistique sont souvent des créations uniques.»⁷⁹

- ⇒ La conception du bien met en avant une singularité décorative ou artistique.

⁷⁷ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁷⁸ *Idem.*

⁷⁹ V. DE HOUWER (et coll.), *op. cit.*, p.28.

Technique

Région Wallonne : « Le bien est représentatif d'innovations techniques ou témoigne de l'ingéniosité de l'homme. »⁸⁰

Région Flamande : « Un bien a une valeur technique s'il témoigne de l'application de techniques ou de matériaux culturels dans le passé. L'histoire humaine est aussi une histoire de progrès technique. De nombreuses interventions humaines, y compris dans un contexte architectural et paysager, illustrent ce développement technique. »⁸¹

⇒ La conception structurelle du bien est un témoignage d'innovations et/ou d'ingéniosité.

Paysagère

Région Wallonne : « Le bien s'intègre particulièrement bien au terrain et/ou à l'environnement paysager. »⁸²

Région Flamande : « La valeur de structuration spatiale (autant que le patrimoine organise, définit, articule, le regard conduit et donc apporte la structure dans l'espace) [...] »⁸³

Selon N. Heinich : « Les conflits autour du paysage ne portent pas sur « la chose » matérielle mais sur la « cause », c'est-à-dire sur la conceptualisation de la chose comme méritant « protestation » ou « protection ». »⁸⁴

⇒ Le bien s'intègre particulièrement bien dans la structuration spatiale paysagère, et en permet une conceptualisation méritant protestation et/ou protection.

⁸⁰ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁸¹ V. DE HOUWER (et coll.), *op. cit.*, p.59.

⁸² AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁸³ K. VAN HERCK, *Onderzoeksrapport. Goed wonen voor iedereen : een rijke geschiedenis. Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium in Vlaanderen*, Bruxelles, Flanders Heritage Agency, 2016, p. 32.

⁸⁴ N. HEINICH, *op. cit.*, p. 118.

Urbanistique

Région Wallonne « Le bien contribue à la structuration de la trame bâtie. »⁸⁵

Région Flamande : « Un bien a une valeur urbanistique si elle témoigne de l'aménagement de l'espace bâti dans le passé. La valeur urbanistique est appliquée dans les zones à caractère essentiellement bâti. Il y a un lien avec les tendances économiques et sociales, le contexte géographique, la topographie, ... qui a déterminé le développement urbain dans un certain lieu. »⁸⁶

Selon N. Heinich : « On garde la mémoire du tissu urbain ancien, dont tel élément porte le témoignage par son seul emplacement. »⁸⁷

⇒ Le bien est un témoignage d'une entreprise urbanistique passée et influence la structure de la trame bâtie contemporaine et future.

Mémoirelle

Région Wallonne : « Le bien commémore un événement ou une tradition, liés à la mémoire collective. »⁸⁸

Sociale

Région Wallonne : « Le bien relève d'une organisation sociale, d'un mode de vie ou de pensée. »⁸⁹

Région Flamande : « Un bien a une valeur sociale s'il témoigne d'un usage social du passé ou s'il a travaillé de manière communautaire à un moment donné de son existence. »⁹⁰

⇒ Le bien a fait partie de la vie d'une communauté sociale par son usage ancien.

⁸⁵ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁸⁶ V. DE HOUWER (et coll.), *op.cit.*, p.54.

⁸⁷ N. HEINICH, *op.cit.*, p. 213-214.

⁸⁸ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art.cit.*

⁸⁹ AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *art. cit.*

⁹⁰ V. DE HOUWER (et coll.), *op.cit.*, p.54.

Définition des critères utilisés pour la reconversion et la post-reconversion

Ces définitions permettent également d'avoir une vision identique des critères abordés pour plus d'objectivité. Pour les critères ne possédant pas de définitions scientifiques, nous proposons notre vision personnelle afin d'éviter des incompréhensions.

Respect et mise en valeur des valeurs patrimoniales : Façon par laquelle le patrimoine est protégé en l'associant à un projet de reconversion. Celui-ci permet de respecter les valeurs de l'existant, tout en l'incorporant dans un projet contemporain et homogène.

Intégration des normes contemporaines : Insertion du projet architectural hôtelier dans un bâtiment patrimonial existant en respectant les normes actuelles, c'est-à-dire l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la conformité à la prévention incendie, les normes de performances énergétiques du bâtiment et le respect de la norme de classement des établissements hôteliers donnant accès au rang « d'hôtel étoilé ».

⇒ **Accessibilité PMR :** Établissement d'un environnement propice au déplacement aisé des personnes à mobilité réduite, ce terme désignant toute personne gênée dans ses déplacements, que ce soit pour cause de handicap ou d'une autre raison. Les aménagements établis dans le projet de reconversion se doivent de prendre en compte et de faciliter au maximum les déambulations de tout un chacun au sein des installations⁹¹.

Utilisation des techniques contemporaines et des savoir-faire : Le projet de reconversion patrimoniale en hôtel met en avant des techniques contemporaines respectueuses du patrimoine existant ainsi que des savoir-faire permettant l'intégration de la nouvelle fonction tout en préservant le bâti ancien. Ces nouvelles techniques doivent se démarquer par leur capacité à respecter les préceptes de la charte de Venise, et principalement l'art.12, dans lequel il est préconisé que les modifications amenées afin de remplacer des parties manquantes se doivent de s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble, tout en se distinguant des éléments originaux, afin que la restauration ne paraisse pas pour une falsification des témoignages historiques⁹².

⁹¹ HANDINORME, *Qu'est-ce qu'une PMR ?*, 4 mai 2018, [<https://www.handinorme.com/accessibilite-handicap/239-definition-d-une-personne-a-mobilite-reduite-qu-est-ce-qu-une-pmr-handinorme>] (consulté le 6 avril 2024)

⁹² ICOMOS, *Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites. (Charte de Venise - 1964)*, 2024, [<https://www.icomos.org/fr/informations-pratiques/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/171-charte-internationale-sur-la-conservation-et-la-restauration-des-monuments-et-des-sites>]

Réflexion écologique sur la durabilité : La réflexion prend en considération la conscience écologique contemporaine générale. La notion complexe de durabilité est définie par la Commission Mondiale de l'Environnement et du Développement comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. Lors de l'application de ce concept complexe à l'architecture, il fait ensuite référence à une conception qui crée des environnements de vie sains. Ce concept vise à minimiser les impacts environnementaux négatifs, la consommation d'énergie et l'utilisation des ressources humaines. »⁹³ Dans cette conception écologique, le projet architectural doit, dans sa réflexion, prendre en compte l'aspect durable des matériaux, des méthodes de construction mais aussi l'utilisation judicieuse des ressources. Évidemment, tous ces aspects ne sont efficaces que si la conception d'un projet est réfléchi de manière globale. Le cycle de vie du projet ainsi que son efficacité à long terme doivent être pensés dès son esquisse⁹⁴.

Approche sensorielle : Procédés mis en place à destination des usagers, permettant de stimuler leurs cinq sens afin d'impacter leur attitude, leur apprentissage ou leur comportement⁹⁵. Le procédé peut, par exemple, mettre en avant des jeux d'ombres et de lumière, des couleurs, une réflexion volumétrique, un degré de perméabilité des espaces, lisibilité de l'espace, des jeux d'échelles ou encore une capacité de symbolisation. Il est important de définir les cinq sens de manière générale et appliqués à l'architecture.

- La vue : Chaque perception visuelle varie selon le traitement individuel du cerveau. Les sensations visuelles changent selon la lumière, les couleurs, les formes, les dimensions, les textures ou l'organisation.⁹⁶ Dans le domaine de l'architecture, la vue est la base de la représentation architecturale. Actuellement, « On réduit l'expérience architecturale à une simple image, tout en oubliant la richesse des sensations réelles ainsi que toutes les informations que nous apporte l'expérience multi sensorielle. Ce qui engendre également une perception tronquée des espaces. »⁹⁷
- L'ouïe : L'ouïe est un sens donnant accès à une perception fragmentaire de l'espace. « Ils nous informent de l'ambiance générale de l'espace ainsi que de la proximité ou l'éloignement d'un corps sonore. [...] Le sens sonore est régulièrement vécu dans les espaces architecturaux comme une conséquence des actions constructives et usuelles. »⁹⁸ En architecture, la plupart des

⁹³ ARCHITECTURE ECOLOGIQUE, *Concept de l'architecture écologique, définition et importance*, 4 mai 2020, [<https://architectureecologique.fr/concept-de-larchitecture-ecologique-definition-et-importance/>] (consulté le 06 avril 2024)

⁹⁴ INSTITUT ROYAL D'ARCHITECTURE DU CANADA, *Architecture durable*, 2016, [<https://raic.org/fr/raic/architecture-durable>] (consulté le 06 avril 2024)

⁹⁵ J.-E. PELET (et coll.), *Le marketing sensoriel et les objets connectés, nouveaux atouts des hôteliers*, 2021, [<https://www.latribune.fr/opinions/tribunes/le-marketing-sensoriel-et-les-objets-connectes-nouveaux-atouts-des-hoteliers-894388.html>] (consulté le 06 avril 2024)

⁹⁶ *Ibid.*, p. 14-16.

⁹⁷ *Ibid.*, p. 16.

⁹⁸ A. BOUHADDIOUI, *La perception sensorielle en architecture*, Rapport d'étude de licence présenté à l'École supérieure d'architecture de Nantes, (S. Mboukou, directeur), 2016, p. 16-17.

préoccupations concernant l'ouïe s'axe sur le confort sonore et donc sur l'isolation acoustique entre le bâtiment et son environnement⁹⁹.

- Le toucher : Le sens du toucher, demandant une proximité avec les éléments, est intimement lié aux formes, aux textures ainsi qu'à la résistance des matériaux. Grâce au toucher, l'« expérience architecturale représente une expérimentation palpable et graduelle de l'espace. On rentre en contact avec cet environnement en franchissant le seuil du bâtiment tout en intégrant notre corps. »¹⁰⁰
- L'odorat : C'est un sens difficile à caractériser car il est directement lié à la composition chimique de l'air environnant¹⁰¹. « En architecture il est rare de trouver une intervention consciente qui intègre dans sa démarche une pensée olfactive. »¹⁰²
- Le goût : Le lien entre architecture et sensations gustatives est possible car le sens du goût est l'un des sens les plus associé à nos actions sensorielles¹⁰³. De fait, « En jugeant un espace agréable cela peut évoquer des sensations orales. Il y a un transfert régulier entre la vue, l'odorat et le goût [...] »¹⁰⁴

Approche éducative : Ce critère d'évaluation permet d'appréhender l'approche éducative de la reconversion patrimoniale. Est-ce que la reconversion permet de sensibiliser et d'éduquer le public au domaine du patrimoine bâti et ses enjeux historiques ?

Insertion sociétale : Capacité du projet, suite à sa reconversion, à s'intégrer dans la vie de la société évoluant dans ses alentours. L'évolution de cette insertion pouvant se faire à travers plusieurs prismes : urbain, social, économique, touristique, etc.

⁹⁹ *Ibid.*, p. 16-17.

¹⁰⁰ A. BOUHADDIOUI, *op. cit.*, p. 16-17.

¹⁰¹ *Ibid.*, p. 19.

¹⁰² *Idem.*

¹⁰³ *Ibid.*, p. 20.

¹⁰⁴ *Idem.*

Rentabilité économique : « Le ratio de rentabilité économique (ROCE en anglais pour Return on Capital Employed) est un indicateur important permettant d'étudier la création de valeur de l'entreprise. Ce ratio se fonde sur le résultat d'exploitation après impôt et l'ensemble des capitaux engagés (capitaux propres et dettes) dans l'activité économique de l'entreprise. »¹⁰⁵

Concernant l'architecture patrimoniale, « On se prend à regretter l'absence, dans les traités d'économie, d'un chapitre qui pourrait s'intituler « l'économie de l'authenticité » : un chapitre ou le patrimoine aurait la première place. [...] l'authenticité patrimoniale est une manne si présente, si visible dans nos sociétés, qu'on finit par ne plus la voir. Et pourtant elle est là, partout autour de nous, dans chaque visite, dans chaque entrée payée dans un musée ; ce qui constitue, somme toute, un pan non négligeable de notre économie. »¹⁰⁶

⇒ La rentabilité économique est un indicateur essentiel permettant d'analyser la valorisation du projet. Appliquée à un projet de reconversion patrimoniale, il est nécessaire de considérer l'authenticité patrimoniale comme facteur primordial de cette rentabilité.

Dans ce travail, la rentabilité est appréhendée au sens large du terme, c'est-à-dire que celui-ci prend en compte l'influence que peuvent avoir les choix programmatiques effectués par le nouveau propriétaire.

Coût du projet : « Les charges, ce sont les coûts de fonctionnement, de production et/ou de commercialisation. C'est la consommation réalisée par l'entreprise pendant un exercice comptable afin d'assurer son activité. »¹⁰⁷

Prise en compte de l'accessibilité : Selon N. Heinich : « [...] ce critère plus pragmatique qu'est l'accessibilité de l'objet. Mais il faut être sur le terrain pour en mesurer la pertinence, qu'il s'agisse d'accessibilité matérielle (entrer dans une maison, décrocher un tableau) ou visuelle (prendre une photo,...) »¹⁰⁸

⇒ Dans ce critère, l'accessibilité n'est pas abordée sous l'aspect de l'accessibilité motrice mais sur le degré de privatisation du patrimoine reconverti. L'objectif est d'évaluer à quel point la nouvelle fonction hôtelière restreint l'accès au patrimoine collectif. Elle comprend donc aussi bien l'accessibilité matérielle et visuelle au patrimoine que l'investissement de la direction et du personnel de l'entreprise gérant l'accès à ce patrimoine, que ce soit à la destination de son étude ou de sa consultation par le public.

Réversibilité du projet : Capacité du projet à s'implanter dans le bâtiment sans pour autant causer de dommages irréversibles. Chaque intervention architecturale effectuée donne la possibilité, par la suite, d'un retour en arrière. Cela permet d'assurer la survie du bâtiment d'origine sans risquer que celui-ci ne garde des séquelles de ces utilisations postérieures.

¹⁰⁵ F. MENJAUD, *Comment calculer et interpréter le ratio de rentabilité économique*, 11 octobre 2022, [<https://www.fygr.io/fr/article/ratio-rentabilite-economique>] (consulté le 10 avril 2024)

¹⁰⁶ N. HEINICH, *op. cit.*, p. 257.

¹⁰⁷ G. VANDERVOORT, *UE : Introduction à la comptabilité. Comptabilité générale. Fondements*, cours donné à la Haute école de Namur-Liège-Luxembourg, année académique 2020-2021.

¹⁰⁸ N. HEINICH, *op. cit.*, p.207. (Ethnologie de la France)

Marketing de la sauvegarde patrimoniale et du projet hôtelier : Ensemble des moyens mis en œuvre par l'entreprise pour promouvoir et vendre son produit. Ce marketing nécessite la connaissance du marché visé, la mise en place d'une stratégie de vente adaptée ainsi que la connaissance de la concurrence¹⁰⁹.

Marketing post-reconversion : Ensemble des moyens mis en place afin de continuer de vendre le produit. Ces moyens peuvent s'adapter au fur et à mesure de l'évolution de la réputation de l'établissement.

Intégration de la nouvelle fonction : Jugement de la mise en œuvre quant à la cohérence et à la justesse de l'intégration d'une nouvelle fonction, différente de la fonction d'origine du bâtiment patrimonial.

Reconversion : « La reconversion affecte un bâtiment à un autre usage que celui pour lequel il a été conçu. Un bâtiment est toujours construit pour une fonction précise – habitat, production industrielle, équipement public, commerce, etc. – tout en correspondant à une intention architecturale et au site sur lequel il prend place. L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, de nombreux édifices trouvent une nouvelle destination (...) Si la qualité patrimoniale du bâtiment détermine sa reconversion – plutôt que sa destruction – elle est une contrainte supplémentaire pour le maître d'ouvrage, initiateur, financeur de l'opération qui en définit la fonction nouvelle et pour le maître d'œuvre qui le transforme et l'adapte pour elle. »¹¹⁰.

¹⁰⁹ L-EXPERT-COMPTABLE.COM, *Qu'est-ce que le marketing ? Définition, objectifs et stratégies*, 12 mars 2024, [<https://www.l-expert-comptable.com/a/534055-qu-est-ce-que-le-marketing.html>] (consulté le 6 avril 2024)

¹¹⁰ L. CHAUBARD, *Patrimoine, Réhabilitation, Reconversion*, Rapport d'étude présenté à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, (T. Manola, promoteur), 2019, p. 32.

b. Application du schéma aux cas étudiés

Pour pouvoir constituer la grille d'évaluation de la post-reconversion d'un lieu patrimonial en un complexe hôtelier, le schéma de réflexion sur les valeurs et les critères à aborder doit être appliqué aux trois cas étudiés : le *Martin's Patershof*, le *Martin's Rentmeesterij* et le *Martin's Klooster*. Cela permettra, pour chaque cas, d'avoir une première analyse de la reconversion patrimoniale ainsi que de son « après ». L'objectif est d'avoir une première approche des cas sous le prisme des critères sélectionnés afin de pouvoir fonder une grille évaluant la post-reconversion de ces derniers le plus objectivement possible. En effet, comme expliqué précédemment, l'évaluation de la post-reconversion n'est possible qu'en se basant sur l'analyse préalable de la patrimonialisation du bien ainsi que du projet de reconversion promu par le bureau d'architecture. Dans ces analyses, certaines valeurs ne seront pas présentes dans un cas ou dans un autre. Ces sections ne seront donc pas remplies et un « / » exprimera que nous nous trouvons dans ce cas de figure. Lorsqu'il est mentionné qu'un cas ne présente pas une valeur, c'est qu'il est considéré que cette valeur n'entre pas dans la composition de valeurs d'origine du bien. Il est essentiel de différencier cela du cas où la valeur n'est pas (ou peu) mise en valeur dans la reconversion du bien, dans lequel cas celle-ci sera bien évaluée, mais justifiée d'une appréciation faible, due à ce manquement de mise en valeur.

Martin's Patershof

1. Analyse des valeurs patrimoniales

Historique : Le *Patershof* est une ancienne église, de plan basilical et de style néogothique, ayant accueilli les Frères Mineurs faisant partie de l'ordre des Franciscains. Ces derniers font partie intégrante de l'histoire de Louvain et leur décision d'y ériger une église a été un accomplissement. Cet édifice a également participé à l'Histoire de la Seconde Guerre mondiale. En effet, l'armée allemande a occupé le bâtiment afin d'y installer une caserne militaire temporaire.

Architectural : Le bâtiment du *Martin's Patershof*, ancienne église à la volumétrie impressionnante, est un édifice à grande valeur esthétique. Sa façade, de briques et de pierres, est composée de six registres et de trois travées. Les différentes travées sont séparées par de grands contreforts de briques, s'étalant sur toute la hauteur de la façade. Au premier registre, se trouve une large entrée composée d'une double porte. Celle-ci est accentuée par l'imposant encadrement ogival en pierre doté d'un embrasement de quatre degrés et composé de colonnes engagées d'ordre corinthien. Le tympan présente une mosaïque représentant une vierge à l'enfant. Deux entrées secondaires se trouvent dans les premières et troisièmes travées, elles aussi prenant place dans un encadrement de pierre avec un embrasement de deux degrés et surmontées de tympans présentant des mosaïques. Les portiques se prolongent aussi sur le deuxième registre de la bâtisse, et le portique central est avancé de la composition en s'inscrivant dans une partie saillante. Au deuxième registre sont également visibles des ouvertures trilobées, au niveau de la première et de la troisième travée. Au troisième registre se trouvent des lancettes trilobées au sein de la première et de la troisième travée. La travée

centrale présente une frise donnant l'impression d'un triforium, dont les baies seraient semblables à celles des travées adjacentes. Les quatrième et cinquième travées présentent une immense rosace semblant être soutenue par deux colonnes engagées. Le sixième registre présente une double baie en lancettes.

À l'intérieur, le plan est composé d'une nef centrale, d'un transept et de deux bas-côtés. Les colonnes participent à la rythmique et à l'élancement du volume.

Typologique : Le bâtiment du *Patershof* possède des caractéristiques architecturales spécifiques à sa fonction d'origine, un lieu de culte pour la religion catholique.

Archéologique : L'enveloppe extérieure (volumétrie et matérialité) a été conservée. À l'intérieur, quelques éléments ponctuels restent un témoignage archéologique des usages passés. Dans le sous-sol, des vestiges d'une ancienne crypte ont été découverts pendant les travaux de la cour, malheureusement ceux-ci n'ont pas été mis en avant tant dans la communication que dans la reconversion.

Authenticité : Bien que reconverti, le bien conserve dans son volume extérieur son essence d'origine (forme, matériaux).

Intégrité : Le bien d'origine conserve une homogénéité et une cohérence extérieure. Par contre à l'intérieur, les fonctions premières sont moins facilement identifiables suite au changement d'usage.

Artistique : Le bien se singularise par un élément décoratif, le travail du verre. À la fin des années 70, d'importants vitraux et des mosaïques, faisant partie de l'ensemble architectural, sont ajoutés. Les vitraux, l'éclairage naturel à l'intérieur, ont une importance de par leurs formes et leurs couleurs donnant une ambiance particulière au lieu. De plus, le retable d'origine a été conservé et mis en évidence au sein de la salle de restauration.

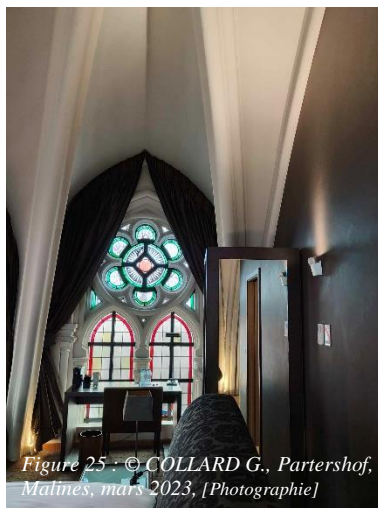
Technique : /

Paysagère : /

Urbanistique : L'édifice marque le paysage urbain dense par sa volumétrie et sa hauteur. Le bâtiment est facilement repérable dans le tissu urbain et reste au fil du temps un signe visuel dans la ville.

Mémoire : /

Sociale : Le bien relève d'un mode de vie ecclésiastique des Frères Mineurs faisant partie de l'ordre des Franciscains. À l'état actuel, la compréhension de l'usage antérieur est rendue impossible. L'ancien usage n'a donc aucune influence sur l'usage actuel.



2. Analyse du projet de reconversion communiqué

Mise en valeur (existant et objectifs projet hôtelier) : L'église était un site abandonné au grand potentiel. De fait, il est localisé dans une ville ayant de l'intérêt culturel et disposait d'une grande volumétrie pouvant être exploitée. Le fait de prendre le parti d'y intégrer une nouvelle fonction permet de voir la reconversion comme un moyen de redonner vie au bâtiment patrimonial, mais aussi de dynamiser la rue et de proposer un logement insolite à Malines. Le bureau d'architecture met en avant que la conservation des traces du passé a été réfléchi à travers les conditions émises par l'Institution des Monuments et Sites. Celle-ci a listé des modalités à propos de « la sauvegarde de la valeur historique du site et impliquent qu'une réversibilité de la totalité de la structure doit être possible. »¹¹¹. De plus, les valeurs, esthétique et historique, de la grande rosace ainsi que des vitraux secondaires ont été mises en évidence par l'institution. Celle-ci a insisté pour que leur visibilité et leur protection soit optimale. Les vitraux ont été conservés pour leur valeur patrimoniale indéniable et l'Office Flamand du Tourisme a aidé à la réflexion de préservation du vitrail grâce à un survitrage de protection¹¹².

¹¹¹ K. POGORZELSKA, *Hôtellerie de luxe et lieux de culte : étude de cas*, mémoire présenté à l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (Gyömöre, promoteur), 2020, p. 115.

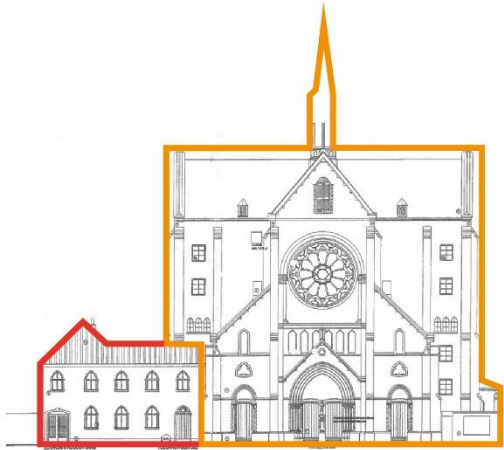
¹¹² K. POGORZELSKA, *op. cit.* p. 114.

Leur seconde volonté, en termes de volumétrie, a été de dessiner des vues traversantes pour « [...] garantir une perception du volume originel de l'édifice [...] »¹¹³. Grâce à la structure d'acier autoportante, Signa NV estime avoir réussi à conserver les principales valeurs esthétiques d'ornementation. Le bureau met également en avant le travail de mise en lumière effectué dans le projet de reconversion afin de donner de la luminosité et de la visibilité aux différentes pièces¹¹⁴.

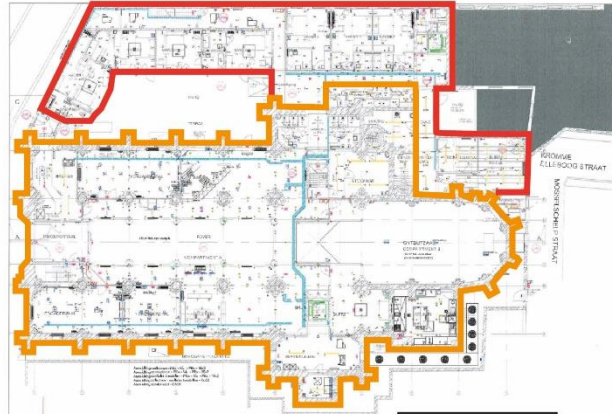
¹¹³ *Ibid.*, p.117.

¹¹⁴ E. PALAGI et G. COLLARD, *Questionnaire Martin's Hotel. Collection Héritage. Réponse de D. Jonckers*, projet réalisé dans le cadre d'un travail de fin d'étude à l'Université Catholique de Louvain, Faculté de philosophie, arts et lettres, (J. Cenci et C. Heering, promoteurs), 2024.

Martin's Patershof

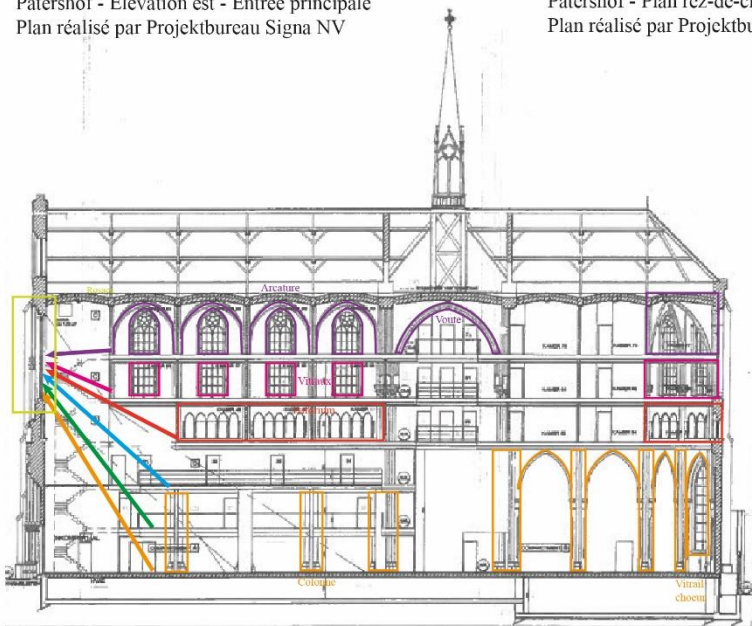


Patershof - Elévation est - Entrée principale
Plan réalisé par Projektbureau Signa NV



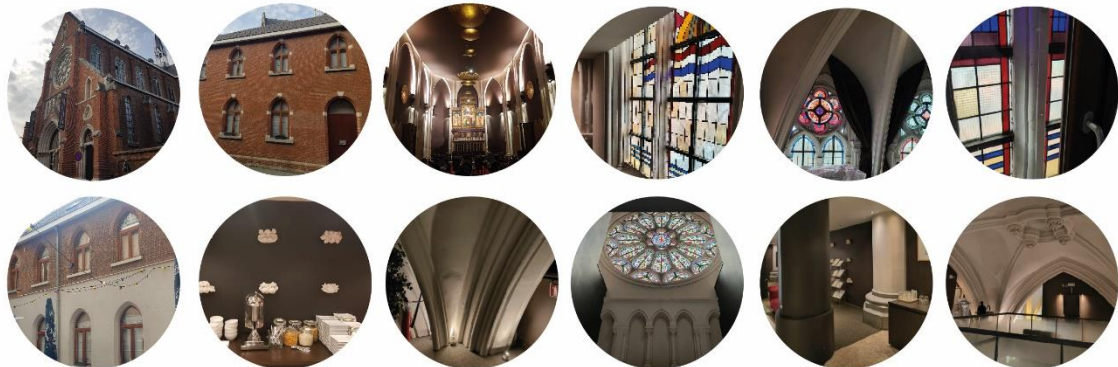
Patershof - Plan rez-de-chaussée
Plan réalisé par Projektbureau Signa NV

LEGENDE	
■	Ancienne église
■	Ancien monastère



LEGENDE	
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau 0
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau +1
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau +2
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau +3
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau +4
■	Eléments patrimoniaux visibles depuis le niveau +5

Patershof - Coupe longitudinale
Plan réalisé par Projektbureau Signa NV



Patershof - Photos extérieures et intérieures
Photos réalisées par Collard G. et Palagi E., Martin's Patershof, Malines, 2023-2024

Figure 27 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Patershof, Malines, avril 2024, [Illustration]

Intégration de la nouvelle fonction

- **Intégration de la nouvelle identité** : La nouvelle identité hôtelière a demandé au bureau de faire ressentir un prestige et un standing directement liés aux quatre étoiles souhaitées par le *Martin's Hotels*. Pour intégrer cette nouvelle identité d'hôtel de luxe au sein d'un lieu existant, la relation entre le patrimoine et son prestige naturel est fortement mise en avant par le projet. Investpro, IBO et *Martin's Hotels* ont voulu faire de cette ancienne église un hôtel perpétuant l'idée d'un lieu de refuge où chacun est accueilli¹¹⁵.
- **Intégration de la nouvelle programmation (adaptabilité)** : Lors du rachat et de la désacralisation de l'édifice, la première volonté a été de réaliser un projet comprenant des bureaux et des appartements. Cependant, cette idée est rapidement abandonnée suite à l'analyse urbanistique de la ville et à l'ouverture du centre Technopolis¹¹⁶. L'option d'un complexe hôtelier est donc choisie. Septante-neuf chambres, distribuées par une circulation horizontale (halls et couloirs) et verticale (escalier et ascenseur) sont mises à disposition des visiteurs. Elles se distinguent par leur appartenance à un niveau de « standing ». Cinq catégories existent : cosy, charming, great et best of home selon la mise en valeur des éléments architecturaux et décoratifs anciens. Ces catégories sont accompagnées par un bar, un espace de restauration, une réception, un salon ainsi qu'un patio. Les chambres et les espaces techniques sont répartis sur cinq niveaux. L'intégration du nombre de chambres et des locaux indispensables pour un hôtel de luxe n'a été possible qu'en scindant l'édifice en différents niveaux. Pour cela, un système de plateaux a été mis en place. Concernant les circulations, celles-ci ont été pensées pour desservir les chambres mais également les locaux techniques tout en respectant les normes de prévention incendie¹¹⁷.

Coût de la reconversion : Aucune estimation des coûts de la reconversion n'a pu être délivrée par les responsables de la chaîne.

Marketing de la sauvegarde patrimoniale et du projet hôtelier : La communication du bureau d'architecture ainsi que de la chaîne hôtelière mettent en avant le projet comme un hôtel de luxe alliant modernité et patrimoine.

¹¹⁵ MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, dossier de presse, s.d., p. 3.

¹¹⁶ E. PALAGI et G. COLLARD, *Questionnaire Martin's Hotel. Collection Héritage. Réponse de D. Jonckers*, projet réalisé dans le cadre d'un travail de fin d'étude à l'Université Catholique de Louvain, Faculté de philosophie, arts et lettres, (J. Cenci et C. Heering, promoteurs), 2024.

¹¹⁷ *Idem*.

3. Analyse de la post-reconversion

Mise en valeur des valeurs patrimoniales : Avec ce système de plateaux, la fragmentation de l'espace fut inévitable. Les étages rajoutés modifient grandement la volumétrie intérieure¹¹⁸. Malheureusement, ces différents planchers obstruent parfois la visibilité des éléments patrimoniaux et empêchent la bonne compréhension de l'espace originel et de sa typologie intérieure. Pour exemples, les pilastres, les vitraux et les arches des voûtes sont morcelés par les différents plateaux.

Pour l'expérience visuelle, le bureau d'architecture a pensé à créer des vues verticales permettant, selon eux, une perception optimale de la volumétrie. Néanmoins, selon nous, ces vues limitées sont insuffisantes pour garantir une bonne visualisation et compréhension de l'espace monumental du lieu et de ses usages originels. Pour illustrer ce propos, il suffit de regarder les arcs gothiques morcelés par les niveaux et les arcatures intégrés aux banquettes du restaurant et dans les têtes de lit. Malgré l'expérience inédite de proximité entre art et visiteur, cela ne suffit pas pour que tout un chacun puisse comprendre facilement la composition initiale. Par contre, le choix de couleurs sobres et unies permet une mise en valeur intéressante des éléments architecturaux.

En outre, Signa NV estime avoir réussi à conserver les principales valeurs esthétiques d'ornementation. Cependant, certaines actions menées sur des éléments décoratifs d'origine posent question. En effet, les vitraux, bien que conservés, sont entrecoupés par les différents niveaux et les points de vue proposés vers la rosace ne sont pas optimaux. Concernant le mobilier, le retable a été conservé à son emplacement d'origine et intégré à la nouvelle composition intérieure, par contre, l'embranchement et la chaire de vérité ont été supprimés. De plus, quelques chapiteaux semblent avoir été ôtés de leur emplacement originel et disposés tels des décorations contemporaines sur un mur du rez-de-chaussée.

Enfin, suite à la reconversion, la valorisation de l'aspect social du lieu patrimonial a été rendue presque impossible.



Figure 28 : © Dan Jonckers, Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]



Figure 29 : © COLLARD G., Patershof, Malines, mars 2023, [Photographie]



Figure 30 : © COLLARD G., Patershof, Malines, mars 2023, [Photographie]

¹¹⁸ K. POGORZELSKA, *op. cit.* p. 111.

Fonctionnalité de la reconversion : La création de plateaux ainsi que la disposition des zones de circulation et des locaux techniques a permis de créer de grandes surfaces exploitables pour la nouvelle fonction. La fonctionnalité de l'espace est optimisée, peut-être au détriment de la mise en valeur patrimoniale. Cependant, la volumétrie d'un tel édifice se doit d'être rentabilisée dans son organisation afin de garantir un fonctionnement interne ayant de l'intérêt pour l'investisseur. L'adaptabilité du projet se lit aussi au niveau de l'aménagement intérieur, au vu de la fonction d'origine, aucune des chambres et des salles de bain ne sont identiques. Tout a été réalisé sur mesure afin d'intégrer au mieux les volumes créés, dans ce projet de reconversion où la standardisation était impossible¹¹⁹.



Figure 31 : K. POGORZELSKA, Hôtellerie de luxe et lieux de culte : étude de cas, mémoire présenté à l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (Gyömörey, promoteur), 2020, p. 108-109, [Illustration]

Préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière

- **Normes actuelles (prévention incendie, accessibilité PMR, statut étoilé, PEB)** : La seule norme obligatoire, en termes de stabilité, en Belgique reste la Loi pour la prévention incendie qui a été respectée notamment, par exemple, grâce aux sens de fuite et à la résistance au feu des matériaux. Concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les chambres leur étant dédiées se localisent dans l'aile de l'ancien monastère, ce qui pose donc question sur le lien entre mobilité et accessibilité au patrimoine.

Étant donné que le projet concerne une reconversion, d'autant plus de nature patrimoniale, des dérogations concernant la performance énergétique du bâtiment sont permises. Isoler les murs extérieurs aurait dénaturé le bâtiment, l'accent a donc été mis sur l'isolation du grenier, des planchers, de la toiture, des voûtes et des murs intérieurs. Avec ces interventions, une température agréable a été atteinte à l'intérieur. Pour le système de ventilation, des faux plafonds techniques ont été prévus dès le début du projet. La ventilation est obligatoire afin de répondre aux exigences attendues par l'Office Flamand du Tourisme octroyant la qualification d'hôtel « quatre étoiles ». Des

¹¹⁹ MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, art.cit., p. 14.

travaux minutieux et spécialisés ont été entrepris afin de permettre l'ouverture d'une vitre dans les vitraux d'origine. Grâce à cette intervention, l'air frais peut entrer à l'intérieur de chambres tout en autorisant une vue sur l'extérieur¹²⁰.

- **Utilisation des techniques contemporaines et des savoir-faire** : La disposition de la nouvelle programmation a été pensée en mettant en place un système réversible de plateaux créés sur une structure poteaux-poutres métallique, associée à du béton, réalisée par International Metal Works Tessenderlo¹²¹. Tous les éléments métalliques, étant de très grandes sections, ont dû être acheminés à l'intérieur de l'église manuellement à l'aide de rouleaux. Cette imposante structure a d'ailleurs reçu le prix de la construction métallique en 2010. Grâce à celle-ci, le bureau Signa NV met en avant l'idée que la forme et la structure existantes ont pu être totalement conservées. Le tout a été pensé sur la base d'une élaboration infographique en trois dimensions¹²². En second plan, les cages de circulation verticales ont été réalisées avec des cloisons légères¹²³. Concernant l'intégration des éléments contemporains dans l'édifice ancien, une technique visuelle a été choisie. Tous les éléments conservés (pilastres, murs, vitraux, etc.) sont de couleur claire tandis que les éléments nouveaux sont construits dans une couleur foncée (colonnes, châssis, cloisons, mobilier)¹²⁴.
À propos de l'aspect technique d'une telle reconversion, étant donné l'épaisseur des murs (50cm), aucune isolation thermique n'a été nécessaire. Cependant, une isolation phonique, essentielle dans un hôtel, a été ajoutée au système de plancher. Le bureau a également réalisé un travail de mise en lumière pour que le lieu, peu ouvert vers l'extérieur, soit praticable et agréable¹²⁵.
- **Réflexion écologique sur la durabilité** : Aucune réflexion globale sur la durabilité n'a à priori été menée. Cependant, nous avons constaté que les installations techniques étaient récentes comme la pompe à chaleur permettant d'anticiper les normes énergétiques futures. Ce système thermodynamique permet de réguler et de disperser la chaleur plus précisément selon les besoins individuels¹²⁶. De plus, l'éclairage a été mené avec H. Martin qui a souhaité faire un maximum usage de LED à basse consommation ayant une plus grande durée de vie¹²⁷.
- **Prise en compte de l'accessibilité (privatisation économique)** : En parallèle des aspects techniques se pose la question de l'accessibilité. L'ancien lieu de culte est maintenant un hôtel quatre étoiles, l'accessibilité au patrimoine renfermé dans les chambres a donc un prix. Cela ne le rend donc pas abordable pour tous. Cependant, une partie du rez-de-chaussée reste accessible à un plus large public. En effet, l'espace de restauration et le bar ainsi que le hall de réception sont des espaces accessibles aux visiteurs ne logeant pas sur place mais désirant profiter de l'ambiance du lieu.

¹²⁰ MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, art. cit., p. 9.

¹²¹ *Ibid.*, p. 7.

¹²² *Idem.*

¹²³ E. PALAGI et G. COLLARD, *Questionnaire Martin's Hotel. Collection Héritage. Réponse de D. Jonckers*, projet réalisé dans le cadre d'un travail de fin d'étude à l'Université Catholique de Louvain, Faculté de philosophie, arts et lettres, (J. Cenci et C. Heering, promoteurs), 2024.

¹²⁴ K. POGORZELSKA, *op. cit.*, p. 114.

¹²⁵ *Ibid.*, p. 102.

¹²⁶ MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, art.cit., p. 9.

¹²⁷ *Idem.*

- **Réversibilité du projet** : Théoriquement, la réversibilité de la structure permet de garantir un retour à la volumétrie initiale, si cela est souhaité. Malgré tout, en cas de retour à sa forme passée, les points d’ancrage et les saignées nécessaires à la stabilité de la structure en acier restent un problème qu’il faudra résoudre¹²⁸. En outre, la question de la réversibilité ne se limite pas à la structure. Elle comprend également la question des interventions sur les décors anciens (chapiteaux, emmarchement, chaire, etc.) mais aussi l’ajout de parachèvements contemporains (recouvrements de sol, enduits muraux etc.) menés à bien pour accueillir les nouveaux espaces.



Figure 32 : © Dan Jonckers Projectbureau Signa NV, lors des travaux de reconversion, Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]

- **Approche sensorielle du patrimoine** : Le projet stimule peu de sens mise à part la vue stimulée par le rapport entre le nouveau et l’ancien communiqué clairement, grâce au code couleur mis en place. Le contraste est manifeste et distinct, ce qui montre une conscience et un certain respect de l’histoire du bâtiment. Une autre intervention visuelle intéressante proposée par H. Martin, est la projection d’images des vitraux authentiques sur le sol blanc de la réception centrale¹²⁹.
- **Approche éducative du patrimoine** : Le nom « Patershof » vient du terme « père » en néerlandais faisant écho à l’ancienne fonction ecclésiastique des Frères Mineurs. Le nom a été choisi afin de maintenir le lien entre l’hôtel et la fonction originelle du lieu.

¹²⁸ K. POGORZELSKA, *op.cit.*, p. 111.

¹²⁹ MARTIN’S HOTEL, *Martin’s Patershof. The story of a unique metamorphose*, art.cit., p. 10.

Si cette information était expliquée, cela permettrait de créer une porte d'entrée à un moyen éducatif accessible afin d'informer sur l'histoire du bâtiment auprès des visiteurs.

Insertion sociale : Le fait de redonner vie au bâtiment peut permettre une valorisation de la Ville de Malines aux yeux des riverains. À l'inverse, certains habitants trouvent que la fonction actuelle est la cause de nuisances telles que des tapages sonores ou des difficultés à se garer dans l'espace public. Grâce à la reconversion, le bâtiment amorce une nouvelle boucle de son cycle de vie. Le lieu n'est plus un « chancre urbain » mais un lieu dynamique participant à la vie urbaine de Malines. Cela impacte donc l'objectif général, qui était d'améliorer la région par une programmation attractive et touristique.

Rentabilité économique : Cette programmation hôtelière s'est intégrée dans la ville de Malines devenant davantage un centre d'affaire associé à l'aspect culturel de la ville. Cette reconversion patrimoniale met en avant la Ville de Malines sur la carte internationale. De plus, le fait d'allier chambres d'hôtels, restaurant, bar, mais aussi lieux de réunion pour les entreprises mondiales diversifie les revenus financiers. En effet, être implanté proche d'une gare reliant Malines à Bruxelles et offrir un lieu d'affaires permet de toucher un public plus large que les touristes¹³⁰.

En parallèle, les travaux ont également été un stimulant économique grâce aux nombreuses collaborations qui ont dû être requises à l'instar des entreprises du bâtiment, des électriciens ou encore, des fabricants de meubles¹³¹.

Marketing post-reconversion : Comme pour les autres éléments de sa Collection Heritage, la chaîne *Martin's Hotels* vend aujourd'hui le *Martin's Patershof* comme étant un lieu confortable et prestigieux dans un cadre calme et historique. L'accent est mis sur l'ancienneté du lieu et le standing offert par la chaîne. La communication interne met en avant la féerie du lieu où le 19^e et le 21^e siècle s'associent¹³². D'une manière générale, la chaîne le *Martin's Hotels* diversifie ses moyens de communication et insiste sur ses points attractifs dont l'aspect patrimonial fait partie.

¹³⁰ MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, art. cit., p. 4.

¹³¹ *Idem*.

¹³² *Ibid.*, p.15.

Martin's Rentmeesterij

1. Analyse des valeurs patrimoniales

Historique : L'ancienne maison de régisseur, datant du 13^e siècle, a marqué une partie de l'histoire de Bilzen. De fait, cette bâtisse faisait partie d'un ensemble, influencé par l'Ordre Teutonique, comprenant le Château d'Aldent Biesen¹³³.

Architectural : La maison, implantée en forme de U, est composée d'une alternance de bandeaux en briques rouges et en pierre marne. Ses toitures sont composées d'ardoises et de tuiles flamandes de terre-cuite.

À l'intérieur, les étages sont desservis par l'ancien escalier en bois toujours praticable. Celui-ci prend d'ailleurs son départ dans un hall recouvert de carreaux en pierre d'origine.

Dans les chambres, les planchers sont encore présents ainsi que les anciennes cheminées. À propos des salles de bains, des mosaïques et d'anciennes cheminées sont encore visibles. Les charpentes, en bois, sont observables dans beaucoup de pièces différentes comme la salle de réception ou les suites.

Typologique : Le bâtiment du *Rentmeesterij* adopte une typologie de maison de régisseur du 13^e siècle.

Archéologique : À l'extérieur, la maçonnerie transmet un certain nombre de traces archéologiques par des coutures et des modifications ultérieures. Quant à la pierre, une analyse de la taille et des inscriptions annotées au-dessus de la porte cochère serait intéressante. De plus, à l'extérieur, un puits d'origine est encore visible. Concernant l'intérieur, malgré la reconversion, plusieurs éléments constitutifs ont été conservés comme quelques châssis à petit-bois, au rez-de-chaussée (dans les sanitaires communs), certaines portes en bois, les poêles et les cheminées, mais aussi les planchers, les poutres et les charpentes.

Authenticité : Le bien reconverti conserve globalement son essence d'origine tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (formes, matériaux, volumétries intérieures, éléments constituant la décoration intérieure, etc.).

Intégrité : Le *Rentmeesterij* présente une homogénéité partielle. Les fonctions initiales sont encore bien identifiables par endroits, malgré le changement d'usage. Les élévations d'origine sont restées homogènes grâce au parti de disposer l'extension de manière distincte sans cacher les parties extérieures patrimoniales.

¹³³ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, *Landcommanderij Alden Biesen en rentmeesterswoning*, 2024, [<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/745>] (consulté le 10 février 2023).

Artistique : /

Technique : /

Paysagère : Le *Rentmeesterij* est implanté dans le paysage naturel et rural de Haspengouw, sa grandeur et son implantation ne passent pas inaperçues au milieu de son voisinage à tendance résidentielle. Il met en relief le paysage rural de Bilzen et ponctue le panorama campagnard. Le site, verdoyant et calme, offre des vues imprenables sur les environs naturels.

Urbanistique : /

Mémorielle : /

Sociale : /

2. Analyse du projet de reconversion communiqué

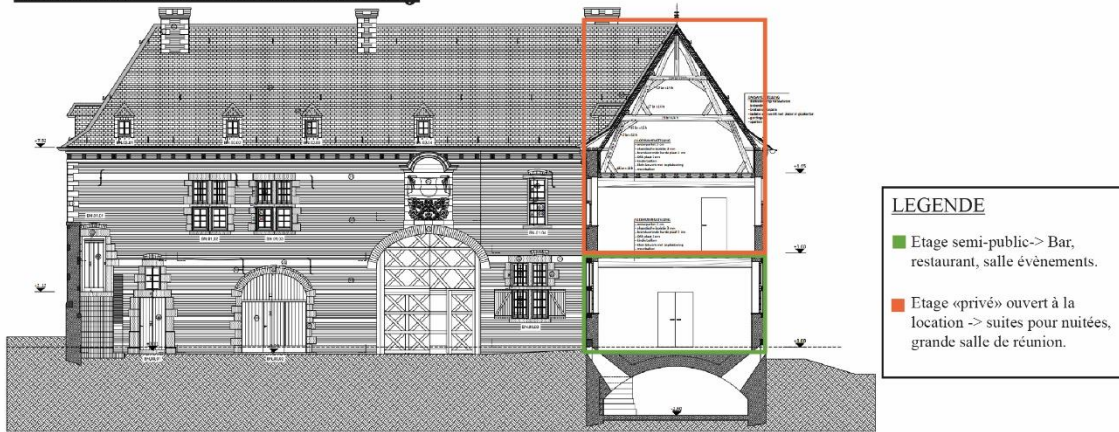
Mise en valeur (existant et objectifs projet hôtelier) : À l'extérieur, l'accent a été porté sur le contexte historique de l'environnement, c'est-à-dire, « le paysage de Haspengouw avec des arbres fruitiers et la zone de jardin historique de terres arables et de jardins potagers. Le verger a été conservé, dans le jardin, des plantes vivaces et des graminées ornementales ont été plantées ainsi que 15 variétés différentes de légumes anciens. »¹³⁴. Plusieurs éléments ont été conservés, comme les anciens pavés et le tracé des haies structurant le jardin.¹³⁵

À l'intérieur, la conception des luxueuses suites a permis de conserver la visibilité des charpentes ainsi que de profiter des vues vers l'extérieur. Le cachet rustique des suites a respecté les éléments patrimoniaux conservés comme les planchers et les poêles. Dans le reste du bâtiment, d'importants éléments patrimoniaux intérieurs ont été préservés comme le grand escalier, mis en valeur par un hall dégagé, mais aussi certains revêtements de sol, les cheminées ornementées ou encore les châssis d'origine conservés par endroits (par exemple : dans les sanitaires communs).

¹³⁴ T. JANSSENS, « Reportage. Martin's Hotel – Alden Biesen » dans *LimbBouw* n°52, 2018, p.29.

¹³⁵ *Idem*.

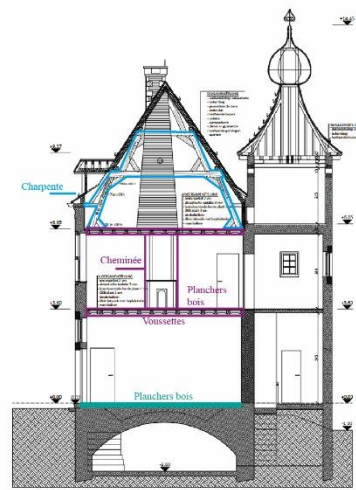
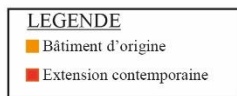
Martin's Rentmeesterij



Rentmeesterij - Elevation nord cour intérieure
Plan réalisé par Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten



Rentmeesterij - Plan rez-de-chaussée avec implantation
Plan réalisé par Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten



Rentmeesterij - Coupe transversale
Plan réalisé par Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten



Rentmeesterij - Photos extérieures et intérieures
Photos réalisées par Collard G. et Palagi E., Martin's Rentmeesterij, Bilzen, 2023-2024

Figure 33 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Rentmeesterij, Bilzen, avril 2024, [Illustration]

Intégration de la nouvelle fonction

- **Intégration de la nouvelle identité** : En ce qui concerne le parti-pris architectural, la volonté de P. Vander Avort a été de donner une nouvelle dimension à l'ensemble en profitant de la cour intérieure et du jardin comme liens. Il dit d'ailleurs, « Nous avons donné une nouvelle dimension à la cour en plaçant devant elle un mur massif qui reflète de manière contemporaine la configuration de la façade de l'ancienne grange. »¹³⁶. Il insiste également sur l'harmonie souhaitée entre l'aile patrimoniale et l'aile contemporaine. « La liaison entre l'ancienne Renter's House et le nouveau bâtiment, ainsi qu'une grande partie du restaurant, presque entièrement en bois, ont permis d'améliorer la qualité de l'accueil et de l'hébergement. Dans le restaurant presque entièrement en verre, vous apportez la beauté de l'extérieur à l'intérieur. »¹³⁷. C'est donc grâce à cette volonté d'harmonie et d'équilibre que l'identité de la nouvelle fonction hôtelière s'est intégrée dans le bâti ancien.
- **Intégration de la nouvelle programmation (adaptabilité)** : En 2018, le *Rentmeesterij* devient un hôtel Martin's comprenant soixante-neuf chambres et trois suites authentiques situées dans la partie patrimoniale. L'hôtel possède également un spa et un restaurant gastronomique. Une partie des équipements se situe dans l'aile contemporaine. De plus, un jardin anglais et une cour pavée permettent de profiter de l'extérieur paysager. L'entièreté du projet de reconversion a été menée par l'association de deux bureaux d'architecture, PCP de Genk et Delta Vander Avort de Louvain¹³⁸.
Les soixante-neuf chambres communicantes ont été disposées dans l'aile contemporaine du projet. D'après P. Vander Avort, architecte gestionnaire pour Delta Vander Avort, l'objectif de cette nouvelle aile est de profiter du paysage environnant. Les circulations sont accompagnées de grandes baies vitrées afin de continuer l'expérience visuelle. Les espaces secondaires, comme la cuisine ou l'espace bien-être, ont été prévus en sous-sol. En ce qui concerne la reconversion de l'ancienne intendance, la grange a été dédiée aux événements professionnels et festifs. En parallèle, le bar, pouvant servir de petits salons de réunion le jour, profite d'un espace plus confiné et sombre au rez-de-chaussée de l'ancienne demeure¹³⁹. À l'étage supérieur, sous les charpentes, se situent une grande salle de réunion et les trois suites de luxe. Ces dernières profitent des anciennes superficies du niveau supérieur de l'intendance pour proposer un espace chambre, salon et salle de bain distincts.

Coût de la reconversion : Aucune ressource financière n'a pu être débloquée par Erfgoed vrijgemaak, seules des subventions ont été accordées par le biais du projet SALK. Ces subventions ont été obtenues par le Conseil municipal avec LRM qui ont soumis un dossier de demande. Cette initiative a débloquenté 6,3 millions d'euros. Parallèlement, Vestio et Groep GL ont contribué, ensemble, à hauteur de 7 millions d'euros. Le *Martin's Hotels* a ensuite été

¹³⁶ T. JANSSENS, « Bilzen | Martin's Rentmeesterij » (premier jet), dans *LimBouw*, n°58, 2018, p. 1-4.

¹³⁷ T. JANSSENS, « Reportage. Martin's Hotel – Alden Biesen », *art. cit.*, p. 19.

¹³⁸ *Ibid.*, p.10-29.

¹³⁹ *Idem.*

intégré à l'opération, celui-ci a participé financièrement en donnant 1,5 million d'euros et a pris en charge l'exploitation de l'hôtel¹⁴⁰.

Marketing de la sauvegarde patrimoniale et du projet hôtelier : Le bureau d'architecture vend le projet comme le sauvetage d'un lieu patrimonial abandonné ainsi que la volonté d'y créer un hôtel de prestige plongé dans la nature¹⁴¹.

3. Analyse de la post-reconversion

Mise en valeur des valeurs patrimoniale : À propos de la valeur historique du site, la compréhension globale est permise par la disponibilité du personnel ainsi que par l'explication du site internet. Au niveau de la post-reconversion du *Martin's Rentmeesterij*, nous percevons rapidement que l'intégrité, le respect et la mise en valeur des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers ont été une évidence. L'extension nécessaire à l'accueil des chambres est peu intrusive et s'intègre harmonieusement à la mise en valeur extérieure du bien. À propos du bâtiment patrimonial, il a conservé un maximum d'éléments d'origine, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, ayant été restauré avec soin et mis en lumière par le marketing du *Martin's*. À l'extérieur, la mise en valeur de la typologie par la conservation des volumes et de la cour est indéniable. À l'intérieur, les planchers, les poutres, les charpentes, mais aussi l'escalier ainsi que les anciennes cheminées participent à l'ambiance intérieure. De plus, le jardin anglais, et ses perspectives paysagères, ont été d'une grande importance dans la mise en valeur du lieu. Le lieu était à l'abandon et la reconversion hôtelière fut donc d'une grande utilité pour la commune et pour le bâtiment en lui-même. Sans cette intervention, le site aurait continué à déperir et l'ensemble des éléments archéologiques n'aurait pas été mis en valeur.



Figure 36 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 34 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 35 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]

¹⁴⁰ BETER BILZEN, *Martin's Rentmeesterij : Tophotel op een toplocatie*, 2018, [<https://www.beterbilzen.be/nieuws/martin-s-rentmeesterij-tophotel-op-een-toplocatie>] (consulté le 29 avril 2024).

¹⁴¹ MARTIN'S HOTELS, *Bilzen. Martin's Rentmeesterij à Bilzen*, s.d. [<https://www.martinshotels.com/fr/page/rentmeesterij/martins-rentmeesterij.11057.html>] (consulté le 12 novembre 2024).



Figure 39 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 38 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 37 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]

Fonctionnalité de la reconversion : L'agencement est optimisé grâce à l'extension contemporaine offrant une superficie non-négligeable pour offrir un nombre de chambres suffisant pour répondre aux critères de rentabilité de la chaîne. L'accueil, dans son enveloppe de verre, crée le lien entre le volume patrimonial et contemporain.

L'ancienne maison du régisseur a été conçue pour créer de la mixité de fonctions avec des espaces de restauration, de réunion, d'événements, de bien-être et de nuitée. Tous les espaces ont eu droit à des superficies réfléchies afin de ne pas créer des espaces confinés et trop étroits pour les usages souhaités.

Concernant la déambulation, l'escalier conservé, accompagné de l'ascenseur, remplit son rôle de circulation verticale correctement. Les suites sont aménagées afin de délimiter différentes zones au sein d'un même espace (salle de bain, salon, chambre).

Préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière

- **Normes actuelles (prévention incendie, accessibilité PMR, statut étoilé, PEB) :** Les normes de prévention incendie et de PEB ont été respectées selon les dérogations attribuées pour les biens patrimoniaux reconvertis. Au sujet de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, malgré l'ascenseur, l'accessibilité des suites reste un point compliqué dans le projet actuel. En effet, tous les espaces ne sont pas accessibles pour les personnes à mobilité réduite à cause des diverses différences de niveau dans l'ancien bâtiment. Concernant le standing souhaité par la chaîne, le statut quatre étoiles a été obtenu.
- **Utilisation des techniques contemporaines et des savoir-faire :** Les techniques ont été choisies pour respecter au mieux le patrimoine existant. Pour exemple, les châssis à petit-bois ont été restaurés ou remplacés tout en respectant la typologie d'origine.
- **Réflexion écologique sur la durabilité :** L'écologie est surtout abordée par le bureau du point de vue agencement extérieur. Cependant, nous avons constaté que les installations techniques étaient récentes et un grand nombre de châssis également.
- **Prise en compte de l'accessibilité (privatisation économique) :** La privatisation des espaces ainsi que les coûts de location d'une suite restent un frein à l'accessibilité sociale au patrimoine.
- **Réversibilité du projet :** La réversibilité n'est pas un point abordé par le projet architectural. Cela reste donc difficile d'évaluer à quel point les interventions sont réversibles. Nous pouvons constater que les interventions ont conservé un maximum des éléments d'origine, cependant si la réversibilité devait être demandée les châssis remplacés ainsi que l'ensemble des parachèvements sont à questionner.
- **Approche sensorielle du patrimoine :** L'approche sensorielle du patrimoine est surtout abordée par la vue grâce aux diverses couleurs, lumières, perspectives (vitrages) et objets décoratifs (statues) mis en place. L'odorat peut être perçu comme un point ayant été développé dans les jardins grâce aux plantations.
- **Approche éducative du patrimoine :** L'aspect éducatif n'est pas véhiculé par le projet actuel mis à part par le biais de discussions avec le personnel qualifié.

Insertion sociétale : Grâce aux clients venant pour la fonction hôtelière, le lieu amène un dynamisme supplémentaire au village. L'hôtel étant implanté à la périphérie du village, celui-ci n'impacte pas négativement la vie rurale (parking disponible, calme des activités).

Rentabilité économique : Le principe de reconversion permet de redynamiser l'économie locale grâce à un complexe hôtelier complet. Le maire de Bilzen, F. Brepoel a d'ailleurs dit « Nous étions coincés avec un monument délabré qui ne coûtait que de l'argent. Aujourd'hui, nous avons un projet touristique dynamique qui va redonner vie à la brasserie locale et nous faire connaître dans les environs. »¹⁴². Le marketing de la Ville met donc également en avant l'économie locale et le dynamisme retrouvé grâce à la reconversion du lieu historique.

Marketing post-reconversion : Actuellement, le site internet de la chaîne promeut cet hôtel comme un lieu luxueux, un « doux écrin de patrimoine » avec « de nombreux éléments de construction authentiques » et un « cachet inégalable »¹⁴³. L'accent est mis sur trois éléments marketing :

- Le paysage calme et verdoyant,
- La qualité de la reconversion patrimoniale avec la mise en avant de l'histoire,
- Le standing offert grâce au cadre ainsi qu'aux équipements.

Néanmoins, nous constatons que l'utilisation d'autres moyens de communication tels que les réseaux sociaux ne sont pas exploités pour cet hôtel.



Figure 40 : © Martin's Hotels, Rentmeesterij, Bilzen, s.d., [Rendu 3D]



Figure 41 : © Martin's Hotels, Rentmeesterij, Bilzen, s.d., [Photographie]

¹⁴² T. JANSSENS, *art. cit.*, p.11.

¹⁴³ MARTIN'S HOTELS, *Bilzen. Martin's Rentmeesterij à Bilzen, art. cit.*

Martin's Klooster

1. Analyse des valeurs patrimoniales

Historique : Le *Martin's Klooster* a une riche histoire. Initialement construit en tant que résidence du secrétaire de Charles Quint, il a ensuite endossé de nombreuses fonctions telles que la fonction hospitalière, religieuse ou d'hébergement. En tant que témoin de cette riche histoire, ainsi que de la ville de Louvain, la valeur historique de cet édifice est indéniable.

Architectural : L'ancienne résidence ayant été fortement touchée durant les deux guerres mondiales, il est précieux de pouvoir toujours en observer divers éléments tels que les sols en bois d'origine, les poutres d'origine encore visibles dans certaines chambres, mais aussi les éléments extérieurs tels que sa porte cochère, la tour sortant du toit, le pignon aux fenêtres à croisillons, etc.

Typologique : Le bien urbain possède une typologie d'ancienne résidence urbaine, dédiée à la classe aisée, du 16^e siècle.

Archéologique : Le bâtiment expose encore des traces de son occupation originelle dans sa volumétrie et dans les éléments architecturaux patrimoniaux conservés à l'instar des châssis à petit-bois.

Authenticité : Ayant une aile classée, le bâtiment démontre encore une certaine authenticité dans sa structure. La classification portant uniquement sur les façades, l'aspect extérieur de l'édifice reste intact. Des restaurations ont évidemment eu lieu, mais dans l'optique que celles-ci ne marquent pas les façades et puissent se fondre dans l'existant. En ce qui concerne l'intérieur du bâtiment, de nombreuses modifications ont dû être réalisées en lien avec sa nouvelle fonction. Néanmoins, celles-ci ont été effectuées afin de respecter l'identité du lieu tout en offrant du confort contemporain. Plusieurs éléments, tels que les plafonds, les cheminées et les planchers, ont été conservés et restaurés.

Intégrité : Le *Martin's Klooster* base la structure de son bâtiment hôtelier sur la scission entre la partie moderne et la partie classée. La partie classée montre donc une homogénéité, particulièrement en ce qui concerne l'extérieur du bâtiment. Le lien entre la partie moderne et classée est assez épuré, les façades extérieures ainsi que ses ornements sont conservés, et l'intérieur est distribué par un grand couloir vitré, menant aux parties protégées du bâtiment.

Artistique : /

Technique : /

Paysagère : /

Urbanistique : Les parties classées donnant son identité patrimoniale au *Martin's Klooster* font partie intégrante de l'identité architecturale de la ville de Louvain. En effet, son architecture et sa volumétrie sont représentatives du tissu urbain de Louvain, mais aussi de son lien étroit avec son histoire religieuse.

Mémorielle : /

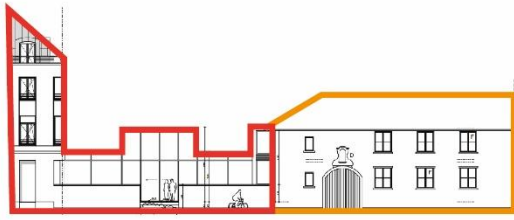
Sociale : /

2. Analyse du projet de reconversion communiqué

Mise en valeur (existant et objectifs projet hôtelier) : En tant que bâtiment intégrant une partie classée, le *Martin's Klooster* a pour but premier de conserver essentiellement l'identité du lieu. Les façades de ces parties sont entretenues et toute intervention est reportée aux services patrimoniaux flamands, afin que chaque mise en œuvre se fasse dans le respect des exigences patrimoniales. L'intérieur de cette partie de l'hôtel, bien que non classé, est aménagé afin de conserver l'esprit du lieu, tout en intégrant les contraintes modernes liées à sa nouvelle fonction. Plusieurs éléments ont été conservés, tels que les cheminées, les plafonds et les planchers¹⁴⁴. Le reste des installations a été sélectionné en fonction de l'écrin patrimonial dans lequel il se place. Les endroits n'accueillant pas d'éléments patrimoniaux restent assez sobres, afin de conserver une certaine cohérence du lieu. Enfin, la cour intérieure de l'édifice offre l'opportunité d'aller sur une terrasse, permettant ainsi une bonne visibilité des façades intérieures au complexe, elles aussi classées. Les couloirs de l'extension menant à la partie classée sont entièrement vitrés côté cour, dans le même objectif.

¹⁴⁴ Entretien avec S. Ceulemans, Responsable technique des Martin's Patershof et Martin's Klooster, 24 avril 2024.

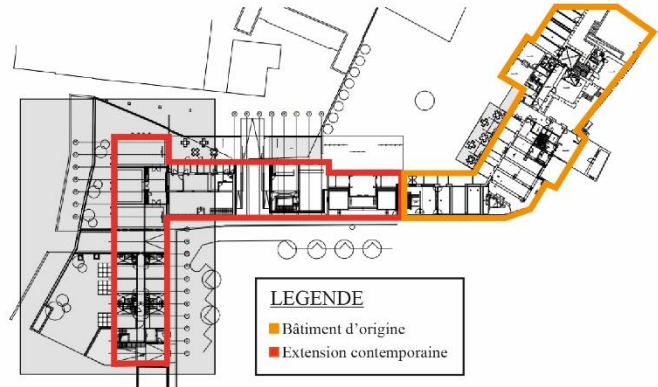
Martin's Klooster



LEGENDE

- Bâtiment d'origine
- Extension contemporaine

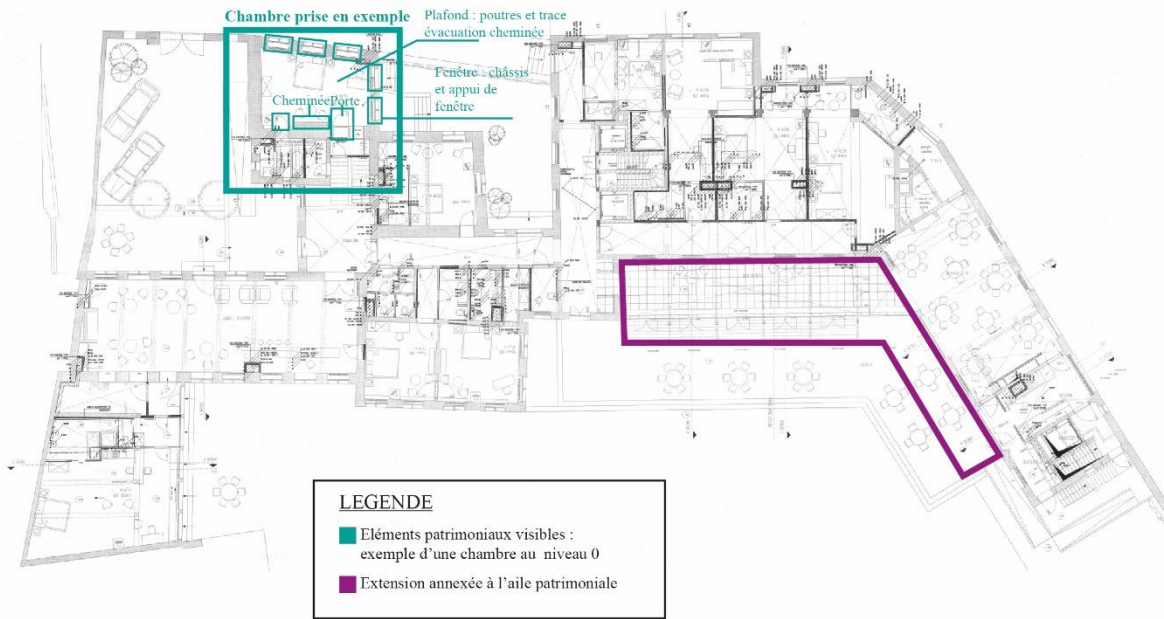
Klooster - Elévation entrée principale
Plan réalisé par Deltavander Avortarchitecten



LEGENDE

- Bâtiment d'origine
- Extension contemporaine

Klooster - Plan rez-de-chaussée avec implantation
Plan réalisé par Deltavander Avortarchitecten



LEGENDE

- Eléments patrimoniaux visibles : exemple d'une chambre au niveau 0
- Extension annexée à l'aile patrimoniale

Klooster - Plan rez-de-chaussée - Aile classée reconverte
Plan réalisé par DELTA bvba



Klooster - Photos extérieures et intérieures
Photos réalisées par Collard G. et Palagi E., Martin's Klooster, Louvain, 2023-2024

Figure 42 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Klooster, Louvain, avril 2024, [Illustration]

Intégration de la nouvelle fonction

- **Intégration de la nouvelle identité** : La partie ancienne et la partie contemporaine permettent de créer du lien avec le tissu urbain composé d'une architecture éclectique. Le fait d'intégrer une fonction hôtelière dans cet édifice semble adapté, étant donné qu'il s'agissait initialement d'un bâtiment destiné à accueillir des logements, tout au long de son histoire. De plus, la combinaison de cette partie classée avec une extension moderne de grande ampleur, ajoutée par soucis de rentabilité, permet de ne pas surcharger les infrastructures patrimoniales rendant son ancienne identité encore lisible pour les personnes y séjournant. Donner un second souffle à ce bâtiment permet aussi la conservation de divers éléments historiques ainsi que du plan initial de la composition.
- **Intégration de la nouvelle programmation (adaptabilité)** : Le cloître a été réhabilité en 2003 afin d'accueillir 103 chambres. Le *Martin's Klooster* offre aussi l'accès à un bar et à des salles de réunion.

Coût de la reconversion : L'estimation du projet, encore en cours, a été évaluée à quinze millions d'euros¹⁴⁵.

Marketing de la sauvegarde patrimoniale et du projet hôtelier : Le *Martin's Hotels* vend le projet comme alliant histoire et modernité. La chaîne met également en avant l'historicité du lieu en parlant des éléments anciens présents notamment dans la partie classée.

¹⁴⁵ Entretien avec S. Garofani, Directeur technique du Martin's Hotels, 21 mai 2024.

3. Analyse de la post-reconversion

Mise en valeur des valeurs patrimoniales : Au niveau de la post-reconversion du *Martin's Klooster*, le fait d'avoir réalisé une extension contemporaine distincte a permis de conserver la majorité de la volumétrie du bien patrimonial. Une partie de l'extension vitrée vient tout de même s'accoler à la façade arrière du bâtiment patrimonial obstruant légèrement la visibilité, mais l'élévation est conservée à l'intérieur. De plus, nous percevons rapidement que la partie classée a permis d'accentuer le respect et la mise en valeur des éléments patrimoniaux bâtis tels que les châssis, les planchers, les cheminées et les poutres. Chaque intervention concernant les façades est relatée aux services patrimoniaux responsables, afin que chacune se fasse dans le respect du patrimoine. Bien que ce ne soit pas légalement obligatoire, les actions architecturales menées à l'intérieur sont effectuées dans la même optique. La globalité du projet réalisé dans cette aile a cherché des compromis pour certains éléments tels que les cheminées, qui ne peuvent aujourd'hui plus être utilisées en raison d'exigences de sécurité contemporaines ou les baies vitrées demandant des ajustements au niveau du vitrage¹⁴⁶.



Figure 46 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 47 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, octobre 2023, [Photographie]



Figure 48 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, octobre 2023, [Photographie]



Figure 43 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 44 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 45 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

¹⁴⁶ Entretien avec S. Ceulemans, Responsable technique des Martin's Patershof et Martin's Klooster, 24 avril 2024.

Fonctionnalité de la reconversion : L'accueil du bâtiment se fait au sein de l'extension moderne. De là, le visiteur est invité à choisir entre aller dans la partie moderne ou dans la partie classée de l'édifice. Pour se diriger vers la partie patrimoniale, une jonction a été créée entre les deux sections. Le couloir, partiellement vitré, donne une vue agréable sur la partie historique du bâtiment. La scission entre le moderne et l'ancien est clairement visible grâce à la conservation d'éléments anciens tels que les plafonds et les sols du bâtiment classé. En arrivant dans cette partie, il est possible d'avoir accès à un bar-restaurant ou de se rendre vers les chambres à l'étage.

Bien que tout à fait différents de l'architecture moderne, plusieurs éléments dans la partie « de transition » tels que des filtres représentant des gravures sur les vitres intérieures, permettent de faire comprendre que nous nous trouvons au sein des murs historiques. Cette partie du bâtiment accueille donc des chambres, un bar-restaurant et diverses salles de réunion disposées sur plusieurs niveaux.

Préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière

- **Normes actuelles (prévention incendie, accessibilité PMR, statut étoilé, PEB)** : L'ensemble des normes actuelles est respecté. Concernant l'amélioration des performances énergétiques, une isolation de la toiture et une mise à jour des installations techniques ont été effectuées. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est garantie¹⁴⁷.
- **Utilisation des techniques contemporaines et des savoir-faire** : Les techniques contemporaines sont perceptibles au niveau du confort moderne (chauffage, climatisation, ascenseur, etc.). Concernant certains éléments tels que les façades et les portails, ceux-ci ont été restaurés sous la supervision de l'Agentschap Onroerend Erfgoed¹⁴⁸.
- **Réflexion écologique sur la durabilité** : Mise à part la mise à jour des installations techniques, aucune réflexion globale sur la durabilité n'a été menée dans la reconversion. La volonté d'installer un double vitrage est présente mais la réticence de la Ville vis-à-vis de la contrainte patrimoniale ne permet, pour l'instant, aucuns travaux¹⁴⁹.
- **Prise en compte de l'accessibilité (privatisation économique)** : Le *Martin's Klooster* abrite certaines parties de bâtiments classées, renfermant des informations artistiques et archéologiques précieuses au patrimoine belge. Le fait d'offrir la possibilité aux clients de l'hôtel, mais aussi à de simples clients désirant consommer dans le bar, de découvrir ce patrimoine est une chance. Malgré tout, le coût des chambres reste un facteur de privatisation économique du patrimoine.

¹⁴⁷ Entretien avec S. Garofani, Directeur technique du Martin's Hotels, 21 mai 2024.

¹⁴⁸ *Idem*.

¹⁴⁹ Entretien avec S. Ceulemans, Responsable technique des Martin's Patershof et Martin's Klooster, 24 avril 2024.

- **Réversibilité du projet** : Aucune notion de réversibilité n'est communiquée à propos de ce projet.
- **Approche sensorielle du patrimoine** : La vue est le principal sens mis en application lors de la reconversion notamment grâce aux différents vitrages permettant des perspectives sur des éléments patrimoniaux. De plus, des calques sur lesquels d'anciennes gravures sont imprimées, ont été collés sur certaines vitres intérieures. Aucune autre approche sensorielle consciente n'est promue par le projet.
- **Approche éducative du patrimoine** : Aucune approche éducative consciente n'est promue par le projet.

Insertion sociétale : Par sa localisation stratégique, l'hôtel du *Klooster* est idéalement implanté dans le cœur de la ville et proche d'autres lieux historiques. Le fait de lui redonner vie permet de redynamiser la rue plutôt calme et de créer du dialogue avec la salle de concert, également lieu patrimonial, qui lui fait face.

Rentabilité économique : D'après S. Garofani, la rentabilité économique d'un hôtel est plus faible que celle d'espaces de bureaux. Toutefois, l'hôtel étudié a un rendement moyen, voir élevé¹⁵⁰.

Marketing post-reconversion : Le projet est vendu par la chaîne comme étant une structure classée respectant le charme historique et accueillant des aménagements modernes. Les chambres proposent la vue sur des détails uniques tout en offrant du confort moderne.

¹⁵⁰ Entretien avec S. Garofani, Directeur technique du Martin's Hotels, 21 mai 2024.

c. Élaboration de la grille d'évaluation selon des critères d'évaluation

- **Explications de l'élaboration et de la structuration de la grille**

Tout d'abord, la construction de cette grille s'est basée sur l'analyse de l'application du *schéma de réflexion sur l'analyse de la post-reconversion*. Nous souhaitons permettre l'évaluation des critères orientés sur la notion de post-reconversion. Pour cela, la grille est axée sur six thématiques principales : la mise en valeur des valeurs patrimoniales, la fonctionnalité de la reconversion, les préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière, l'insertion sociétale, la rentabilité économique, et enfin le marketing de la post-reconversion. À propos de la méthode d'évaluation, chaque catégorie principale est évaluée grâce à des objectifs acquis ou non-acquis. L'intention de cette méthode d'évaluation est principalement de rester le plus objectif possible. Chaque sous-point est à évaluer grâce à une cotation binaire de 0 ou 1 point et une moyenne doit alors être effectuée afin d'être retranscrite sur le graphique radar. En complément des définitions abordées précédemment, quelques précisions concernant les objectifs sont annotées au fil de la grille afin de bien comprendre les attentes formulées dans chaque objectif.

Ensuite, certaines des thématiques nécessitaient de sous-critères réfléchis et établis grâce aux différentes lectures et observations faites précédemment. La construction de cette grille d'évaluation commence par un diagramme de type radar. L'objectif est de visualiser clairement les impacts de chaque post-reconversion pour en tirer des conclusions d'attention et/ou d'amélioration. Ce graphique en toile d'araignée est à remplir au fur et à mesure que les moyennes des sections sont calculées.

Le premier point, *la mise en valeur des valeurs patrimoniales* liste ce qui est considéré par ce travail comme étant les principales valeurs patrimoniales du domaine architectural. Évidemment, un bien ne remplit pas toutes les valeurs, c'est pourquoi une analyse préalable de son histoire, de sa localisation, de sa conception et de son degré d'importance est essentielle. Théoriquement, les valeurs ayant été relevées sont les valeurs : historique, architecturale, typologique, archéologique, d'authenticité, d'intégrité, artistique, technique, paysagère, urbanistique, mémorielle et sociale. Évidemment, chaque bien ne considère pas toutes les valeurs dans sa composition patrimoniale. Celles qui ne seront pas prises en compte dans l'analyse ne seront pas prises en compte dans l'évaluation de la grille. Dans ce cas la mention « cas pas concerné » sera cochée et ne demandera pas de justification.

Pour le second point, *la fonctionnalité de la reconversion*, une définition a été précédemment proposée, permettant de remplir les sous-points demandés dans l'évaluation.

À propos de la troisième catégorie, *les préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière*, les indices d'évaluation ont été orientés autour des normes

actuelles, de l'utilisation de techniques contemporaines et de savoir-faire. De plus, plusieurs préoccupations actuelles ont été listées comme les réflexions écologiques, l'accessibilité, la réversibilité des interventions ainsi que les approches sensorielles et éducatives.

Concernant le quatrième point, *l'insertion sociétale*, il s'agit d'un aspect de la post-reconversion ayant un intérêt afin de lui permettre un bon fonctionnement. En effet, l'insertion ainsi que la participation du projet dans les volontés de la Ville et des citoyens sont des composantes importantes pour une intégration réussie de la reconversion. L'intégration sociétale se réalise également par l'acceptation de la nouvelle identité du bâtiment par son tissu social et urbain proches.

Pour le cinquième point, l'évaluation se penche sur *la rentabilité économique* d'un point de vue général. L'aspect économique d'une reconversion est un sujet complexe pour lequel nous ne disposons pas des capacités nécessaires à son analyse détaillée. Néanmoins, certains points semblaient essentiels à aborder. La grille a donc ciblé cette notion sur l'intégration de la fonction hôtelière dans le tissu économique existant, la plus-value économique liée au patrimoine et le retour sur investissement appréhendé d'un point de vue général.

Enfin, le sixième critère général abordé est *le marketing post-reconversion*. Dans le cas d'une reconversion patrimoniale en adoptant une fonction hôtelière, le marketing peut, selon ce travail, s'appréhender selon trois grands axes. Ces axes sont la publicité basée sur le patrimoine et ses valeurs, la sauvegarde par l'adaptabilité du lieu et, enfin, le marketing mis en place autour de la reconversion.

- **Mode d'emploi pour l'usage de la grille**

Comment utiliser au mieux la grille d'évaluation de la post-reconversion ? Ce sous-point propose d'élaborer un « mode d'emploi » de la grille. En effet, il est important d'exprimer la vision adoptée dans l'utilisation de cette grille, afin d'éviter tout malentendu. Concrètement, l'usage de la grille d'évaluation doit aller de pair avec cette notice.

1. Les données générales concernant le site analysé sont à remplir : l'identité de la personne qui remplit la fiche et la date ainsi que le nom du lieu, le nom de la chaîne hôtelière (s'il y en a une), la localisation du lieu et son ancienne fonction. Si cela est possible, il est intéressant de savoir si le propriétaire et l'occupant ont changés ainsi que la nature générale des interventions effectuées sur le bâtiment.
2. Le respect et la mise en valeur des valeurs patrimoniales sont à évaluer selon une cotation de 0 ou 1 point. Si le bâtiment n'est pas concerné par certaines valeurs

énoncées, une case à cocher est prévue pour ne pas la prendre en compte dans la moyenne.

3. À la fin de certains sous-points d'évaluation, une moyenne intermédiaire est demandée permettant d'uniformiser les cotations. Elle est ensuite intégrée dans la moyenne générale à retranscrire sur le radar. Ces moyennes seront également essentielles dans le cas où un utilisateur désire établir une comparaison des cas.
4. Pour les autres critères, le concept de points et de moyennes reste le même à l'exception de l'option « non concerné » qui n'est pas proposée.
5. Dans le cas de résultat avec une partie décimale, aucune virgule n'est conseillée dans les moyennes générales à retranscrire sur le radar. La seule exception tolérée est l'hypothèse dans laquelle la décimale s'élève à 0.5, son rapport dans le schéma pourra être placé au milieu des deux unités. En revanche, la précision décimale est autorisée dans les moyennes intermédiaires afin de ne pas prendre le risque d'une évaluation démesurément binaire.
6. Pour chaque objectif évalué, une justification devra être écrite, argumentant l'attribution (ou non) du point. Cette partie du travail est importante, elle permet de garantir une meilleure objectivité et une compréhension de la cotation par autrui. Il est préférable de remplir ces sections le plus objectivement possible, en y inscrivant des observations et des résultats de recherches focalisés uniquement sur ce que le bâtiment et sa reconversion présentent. Il est donc préférable d'éviter l'emploi des pronoms personnels « je » et « nous » dans les justifications.
7. En ce qui concerne les moyennes, celles-ci devront être transposées vers le graphique. La carte-radar est un graphique en toile d'araignée permettant d'illustrer l'état général de la post-reconversion. Par sa position en première page, il est aisé de visualiser promptement quels sont les impacts du projet.
8. À la fin du document, un dernier encart est disponible si des commentaires supplémentaires et observations doivent être émis.

- **Modèle vierge de la grille**

Le modèle de la grille *d'évaluation de la mise en valeur patrimoniale et l'adaptabilité du lieu dans la post-reconversion hôtelière*, est présenté dans les pages suivantes. La grille est révélée dans un format vierge afin de disposer d'un exemplaire exposant clairement sa composition. Dans le chapitre trois, cet outil sera confronté à son application sur les cas d'étude de la chaîne *Martin's Hotels*.

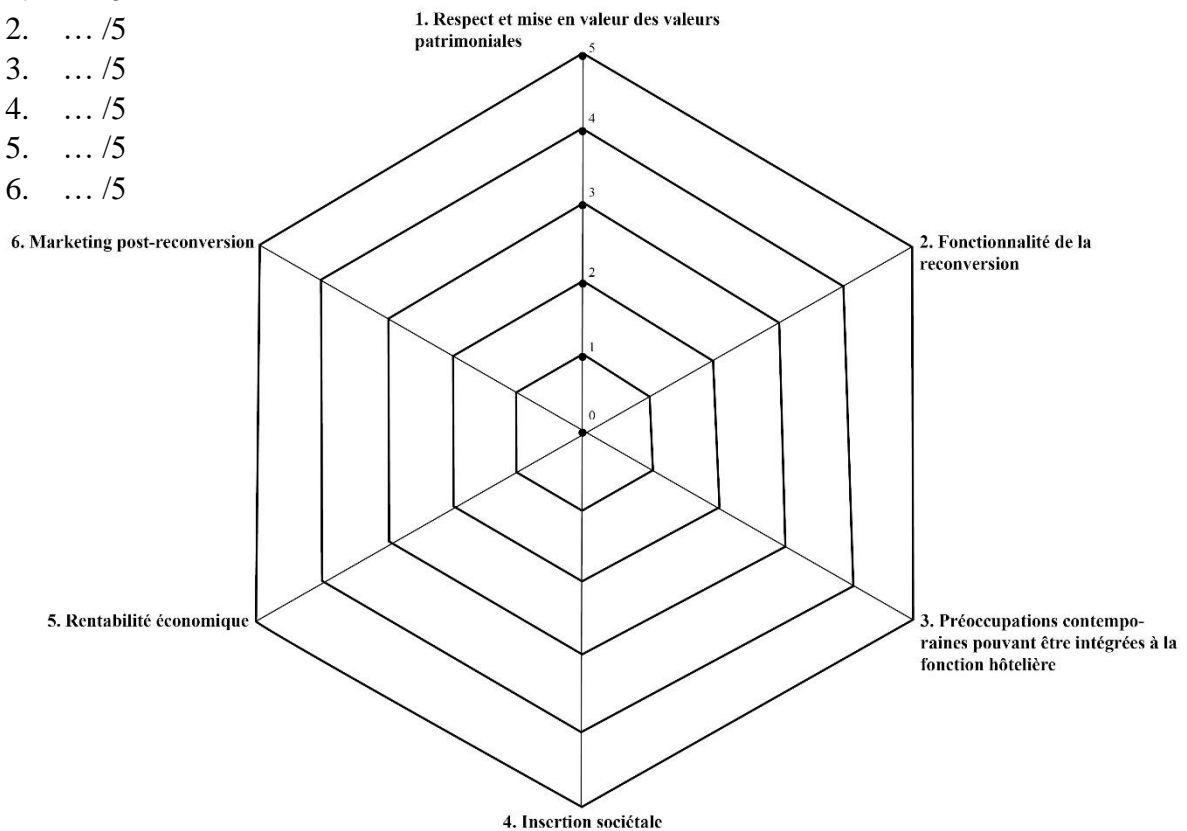
EVALUATION DE LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ET L'ADAPTABILITÉ DU LIEU DANS LA POST-RECONVERSION HÔTELIÈRE

INFORMATIONS PRATIQUES

- Date :
 - Nom de l'analyste :
 - Fonction de l'analyste :
 - Nom du lieu :
 - Localisation du lieu :
 - Ancienne fonction :
 - Nom de la chaîne hôtelière :
 - Propriétaire : changé ou conservé - Nom :
 - Occupant : changé ou conservé - Nom :
 - Intervention générale sur le bâtiment : détruit, conservé, modifié et/ou annexé
-

CARTE RADAR

1. ... /5
2. ... /5
3. ... /5
4. ... /5
5. ... /5
6. ... /5



1. RESPECT ET MISE EN VALEUR DES VALEURS PATRIMONIALES

- Prise en compte générale de l'aspect patrimonial du lieu : 0 ou 1
⇒ L'aspect patrimonial fait partie intégrante du projet de reconversion.

Justification

- Toutes les valeurs patrimoniales relevées ont été respectées : 0 ou 1
⇒ Le respect des valeurs patrimoniales se traduit en premier lieu par leur conservation.

Justification

- Les valeurs patrimoniales conservées ont été mises en avant dans le projet de reconversion : 0 ou 1 **par valeur (avec l'option « ne concerne pas »)**
⇒ La mise en valeur est observable par la visibilité accordée aux valeurs, leur exposition, leur mise en lumière ou la mise en couleurs. La mise en avant peut aussi être attribuée si les valeurs sont expliquées par une affiche, par le personnel, sur le site internet. L'opportunité de mettre une autre option de mise en valeur est tolérée dans les justifications.

/!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : ... /1**

- Historique : 0 ou 1 □ cas pas concerné

Justification

- Architecturale : 0 ou 1 □ cas pas concerné

Justification

- Typologique : 0 ou 1 □ cas pas concerné

Justification

- Archéologique : 0 ou 1 □ cas pas concerné

Justification

- Authenticité : 0 ou 1 □ cas pas concerné

Justification

- Intégrité : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Artistique : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Technique : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Paysagère : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Urbanistique : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Mémoirelle : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

- Sociale : 0 ou 1 cas pas concerné

Justification

MOYENNE 1 : .../5

[Les valeurs ne concernant pas ce cas ne sont pas à comptabiliser dans la moyenne.]

2. FONCTIONNALITE DE LA RECONVERSION

- L'intégration de la nouvelle fonction est cohérente : 0 ou 1
 - ⇒ La nouvelle fonction s'adapte à la surface et aux volumes disponibles initialement. L'intégration peut aussi être évaluée par l'intégration au tissu existant.

Justification

- La programmation est diversifiée au sein de l'hôtel : 0 ou 1
 - ⇒ L'hôtel ne propose pas uniquement des chambres mais aussi d'autres fonctions comme un restaurant, un bar, des espaces professionnels, des espaces d'évènementiel, etc.

Justification

- La disposition de la programmation et des circulations est efficace et adaptée au patrimoine : 0 ou 1
 - ⇒ Chaque fonction a été disposée dans une surface/localisation adéquate, les espaces publics/semi-publics/privés sont répartis judicieusement, les circulations sont réutilisées ou adaptées efficacement selon la nouvelle programmation.

Justification

MOYENNE 2 : .../5

3. PRÉOCCUPATIONS CONTEMPORAINES POUVANT ÊTRE INTÉGRÉES À LA FONCTION HÔTELIÈRE

- Les normes actuelles sont respectées (même si celles-ci sont évidemment adaptées au cas d'un projet de reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1 **par norme**
 - Prévention incendie : 0 ou 1
 - PEB (reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1
 - Accessibilité Personne à Mobilité Réduite : 0 ou 1
 - Standing d'hôtel étoilé : 0 ou 1

/!\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : .../1

Justification

- La reconversion a fait recours tant à des techniques contemporaines qu'à des savoir-faire : 0 ou 1

Justification

- Le projet a une réflexion écologique générale sur la durabilité : 0 ou 1

Justification

- Le projet prend en compte l'accessibilité (privatisation économique) : 0 ou 1 **par espace**
 - Hall d'entrée accessible par tous : 0 ou 1
 - Bar accessible par tous : 0 ou 1
 - Restaurant accessible par tous : 0 ou 1
 - Chambres accessibles par tous : 0 ou 1
 - Le personnel est enclin à donner des accès privilégiés et des renseignements (plans, archives, photos, etc.) dans le cas de recherches scientifiques : 0 ou 1

/!\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : .../1

Justification

- Le projet aborde la réversibilité des interventions : 0 ou 1
 - ⇒ Il peut y avoir une démarche générale de réversibilité sans que l'intégralité du projet ne soit réversible.

Justification

- Le projet intègre une approche sensorielle du patrimoine : 0 ou 1 **par sens**
 - ⇒ Une approche sensorielle du patrimoine met en place des éléments visuels, sonores, olfactifs, gustatifs et/ou tactiles afin d'appréhender différemment l'espace patrimonial.
 - Vue : 0 ou 1
 - Ouïe : 0 ou 1
 - Odorat : 0 ou 1
 - Goût : 0 ou 1
 - Toucher : 0 ou 1

/>\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : .../1

Justification

- Le projet intègre une approche éducative du patrimoine : 0 ou 1
 - ⇒ Une approche éducative du patrimoine met en place des éléments informatifs variés tels que des affiches, des prospectus, des visites, etc. permettant la compréhension de la valeur patrimoniale du site accueillant l'hôtel.

Justification

MOYENNE 3 : .../5

4. INSERTION SOCIÉTALE

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration urbaine : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration urbaine » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien n'implique pas de désagréments au cadre urbain dans lequel s'implante l'hôtel, dans le respect des habitations alentours et de leurs résidents.

Justification

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration sociale : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration sociale » expriment le fait que l'hôtel s'implique d'une façon ou d'une autre dans la vie de la société de la ville/du village dans laquelle/lequel il est implanté.

Justification

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration économique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration économique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme économique de la Ville.

Justification

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration touristique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration touristique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme touristique de la ville.

Justification

MOYENNE 4 : .../5

5. RENTABILITE ÉCONOMIQUE

- L'aspect patrimonial participe à la dynamique économique de l'hôtel : 0 ou 1

Justification

- La reconversion patrimoniale participe à la dynamique économique de la Ville : 0 ou 1

Justification

- La reconversion propose une diversification programmatique afin de varier les sources de rendement : 0 ou 1

Justification

MOYENNE 5 : .../5

6. MARKETING POST-RECONVERSION

- La valeur patrimoniale du bien est communiquée comme étant un atout pour l'hôtel : 0 ou 1

Justification

- Grâce à l'adaptabilité du lieu, le confort moderne est mis en avant : 0 ou 1

Justification

- Le marketing profite des moyens de communication contemporains tels que l'option du site internet et/ou les réseaux sociaux pour mettre en avant la reconversion : 0 ou 1

Justification

MOYENNE 6 : .../5

REMARQUES SUPPLEMENTAIRES

III. Conclusion intermédiaire

Pour synthétiser le cheminement entrepris dans cette partie du travail, l'option de la reconversion peut être perçue comme étant une solution de conservation et par la suite, de valorisation au sein d'un schéma de résilience patrimoniale. Cette solution permet d'offrir un lieu d'accueil à la nouvelle fonction et de redonner une plus-value au lieu patrimonial. Ce schéma s'installe donc dans une démarche d'échange collaboratif entre le bien aux valeurs patrimoniales et la nouvelle fonction hôtelière.

L'état des lieux montre que les systèmes actuels, évaluant le patrimoine, se focalisent exclusivement sur le relevé des valeurs définissant le patrimoine bâti et leur mutation. Il manque donc un outil mettant en avant la relation de dialogue entre le bâtiment existant et le projet contemporain. Cet outil permettrait d'évaluer : la mise en valeur de l'aspect patrimonial du bien lors de sa reconversion, la capacité d'adaptabilité du bien vis-à-vis de la nouvelle fonction pouvant lui redonner un dynamisme non négligeable ainsi que d'évaluer les impacts de ce nouveau cycle de vie.

L'élaboration d'un schéma d'analyse, étape préalable à la grille finale, ainsi que la définition des termes utilisés au sein de celui-ci, a permis une vision claire de la méthodologie utilisée dans ce travail. Appliquer ce premier plan aux cas d'étude, préalablement présentés, a engendré une première analyse approfondie ayant servi de fondement à la grille d'évaluation. Concernant la construction de la grille finale, la plus grande contrainte a été de trouver le moyen de garantir la meilleure objectivité possible. La grille tente donc, par son fonctionnement, d'appréhender objectivement les thématiques essentielles (respect et mise en valeur des valeurs patrimoniales, fonctionnalité de la reconversion, préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière, insertion sociétale, rentabilité économique, marketing post-reconversion) dans le cas de figure d'une reconversion patrimoniale en complexe hôtelier. Cependant, nous sommes conscientes de l'imperfection du système et de ses limites. Le dernier chapitre va d'ailleurs, par l'application de la grille aux cas d'étude, mettre en évidence les forces, les faiblesses et les prospections liées à la grille proposée.

CHAPITRE III : Application de la grille d'évaluation aux cas d'étude

Ce dernier chapitre rend possible l'application de la *grille d'évaluation de la mise en valeur patrimoniale et l'adaptabilité du lieu dans la post-reconversion hôtelière* sur les cas du *Martin's Patershof*, *Martin's Rentmeesterij* et *Martin's Klooster*. Grâce à l'analyse approfondie des cas réalisée dans le chapitre précédent, les justifications de la pondération sont simplifiées. Mettre en œuvre l'outil, fabriqué tout au long des chapitres antérieurs, est l'aboutissement d'une réflexion et d'une expérimentation. Cet exercice permet d'appréhender différemment les cas d'étude et de les comparer entre eux. De plus, par la mise en application, il est enfin possible de constater concrètement les ressources et imperfections de l'outil d'évaluation créé.

I. Synthèse processus

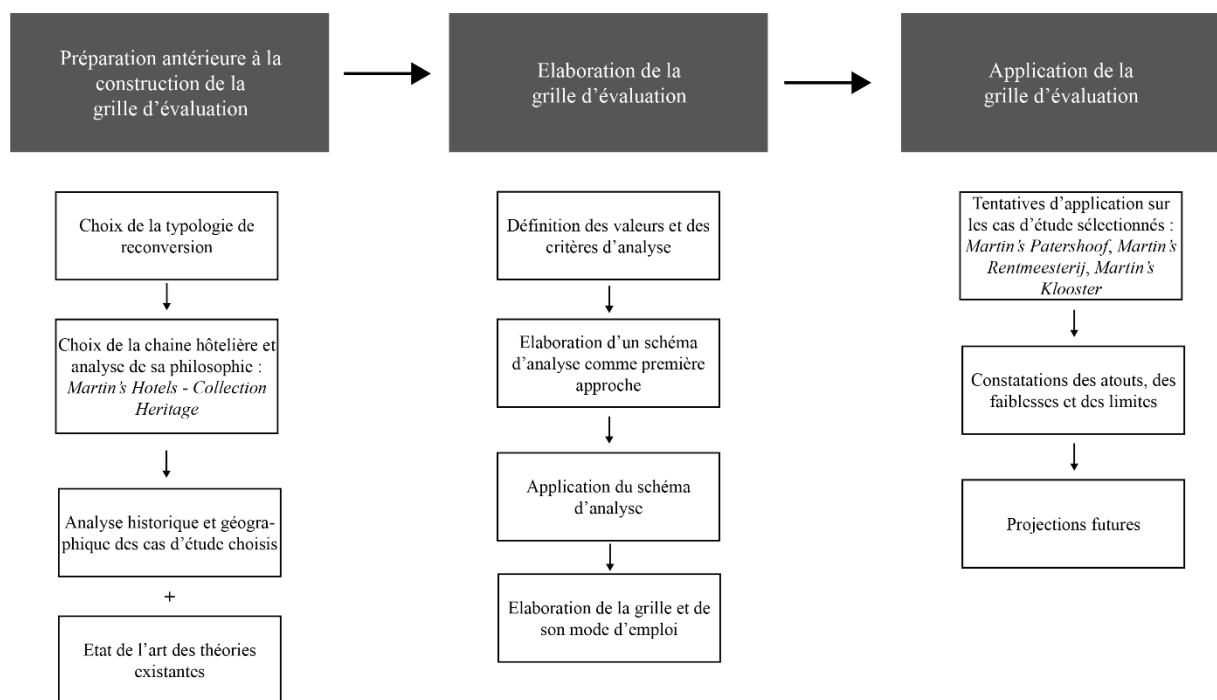


Figure 49 : © COLLARD G., PALAGI E., Schéma synthétisant le processus d'élaboration de la grille d'évaluation de la post-reconversion, avril 2024, [Illustration]

Pour construire cette grille d'évaluation de la post-reconversion de lieux patrimoniaux en hôtels de luxe, un processus d'élaboration a été mis en place dans les sections précédentes. Ce schéma présente synthétiquement les deux étapes venant d'être parcourues et celle qui va se dérouler dans ce troisième chapitre.

Tout d'abord, une fois le choix du sujet général fixé, une préparation antérieure à la grille d'évaluation a été nécessaire. En effet, la qualification de la typologie de reconversion était obligatoire pour restreindre les recherches. Cette typologie de reconversion hôtelière a été définie en fonction des sujets déjà traités par de précédents travaux comme pour l'intérêt

qu'elle semblait susciter. Dans cette même optique de cadrer le travail, il nous a été conseillé de partir de cas d'étude appartenant à une seule et même chaîne hôtelière afin de posséder un socle stable et une philosophie commune. C'est à cette étape que la chaîne du *Martin's Hotels* a été sélectionnée pour sa *Collection Heritage*, pour le nombre de cas de reconversion, leur typologie d'origine variée ainsi que pour leur localisation accessible. Ce sont les six cas de la *Collection Heritage*, qui ont été soumis à une première analyse historique et géographique. En parallèle, un état de l'art de la littérature a été effectué afin d'asseoir notre réflexion sur des fondements scientifiques existants.

Ensuite, dans ce même chapitre, l'ébauche de la grille d'évaluation a été entamée mais, pour que cela reste objectif et scientifique, des composantes devaient être affinées. En effet, les critères d'analyse ont été réfléchis sur base d'un schéma mental formé de double cercles s'entrecroisant afin d'appréhender l'ensemble du processus : la valeur patrimoniale du lieu, le projet de reconversion conçu par le bureau et sa post-reconversion telle que ce travail la conçoit. Conjointement, il a été impératif de définir les critères cités afin que tout un chacun puisse avoir un point de vue similaire quant à l'utilisation et la compréhension de ces termes. Ce schéma a permis d'analyser les trois cas, conservés pour leurs ressources documentaires suffisantes, et ainsi détenir de la matière pour constituer la véritable grille d'évaluation de la post-reconversion. La grille d'évaluation s'accompagne de son mode d'emploi afin de garantir au mieux une objectivité lors de son application.

Enfin, ce chapitre permet d'appliquer la grille d'évaluation aux trois cas d'étude retenus et examinés tout au long de ce travail. Cette étape est capitale pour constater les atouts, les faiblesses ainsi que les limites de l'outil. Il est aussi intéressant de recommander des adaptations futures qui pourraient être appliquées à la grille actuelle.

II. Application de la grille d'évaluation aux cas d'étude

Dans cette section, la grille d'évaluation est enfin mise en application. Trois applications sont réalisées une première sur le *Martin's Patershof*, une seconde sur le *Martin's Rentmeesterij* et une troisième sur le *Martin's Klooster*.

Cette application va permettre la réalisation de trois objectifs :

- Évaluer les cas de reconversion patrimoniale de la chaîne *Martin's Hotels* et en tirer des conclusions.
- Comparer ces évaluations entre elles pour en tirer des constats.
- Mettre en place un retour critique de l'outil créé tout au long de ce travail.

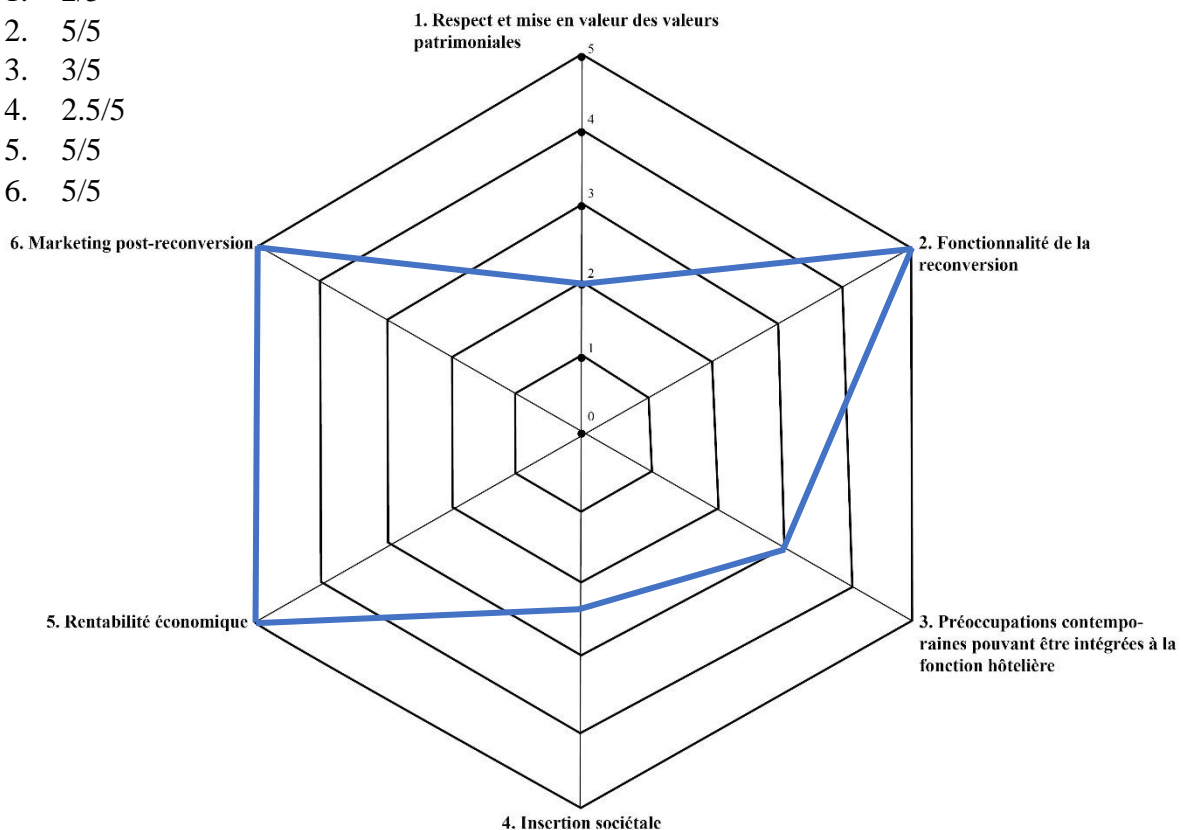
EVALUATION DE LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ET L'ADAPTABILITÉ DU LIEU DANS LA POST-RECONVERSION HÔTELIÈRE

INFORMATIONS PRATIQUES

- Date : 14 mai 2024
- Nom de l'analyste : Collard Gaëlle, Palagi Elodie
- Fonction de l'analyste : Historienne de l'art et Architecte
- Nom du lieu : **Martin's Patershof**
- Localisation du lieu : Malines
- Ancienne fonction : Eglise des Frères Mineurs (ordre des Franciscains)
- Nom de la chaîne hôtelière : Martin's Hotels – Collection Heritage
- Propriétaire : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Frères Mineurs => Promoteur immobilier => Martin's Hotels
- Occupant : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Frères Mineurs => Martin's Hotels
- Intervention générale sur le bâtiment : ~~détruit~~, conservé, modifié et/ou annexé

CARTE RADAR

1. 2/5
2. 5/5
3. 3/5
4. 2.5/5
5. 5/5
6. 5/5



1. RESPECT ET MISE EN VALEUR DES VALEURS PATRIMONIALES

- Prise en compte générale de l'aspect patrimonial du lieu : 0 ou **1**
⇒ L'aspect patrimonial fait partie intégrante du projet de reconversion.

Justification

Réflexion autour du patrimoine visible dans la majorité des interventions réalisées lors de la reconversion.

- Toutes les valeurs patrimoniales relevées ont été respectées : **0** ou 1
⇒ Le respect des valeurs patrimoniales se traduit en premier lieu par leur conservation.

Certaines valeurs patrimoniales ont été mises de côté, voire supprimées, lors de la reconversion. Par exemple, certains éléments décoratifs ont été déplacés de leur emplacement initial.

- Les valeurs patrimoniales conservées ont été mises en avant dans le projet de reconversion : 0 ou 1 **par valeur (avec l'option « ne concerne pas »)**
⇒ La mise en valeur est observable par la visibilité accordée aux valeurs, leur exposition, leur mise en lumière ou la mise en couleurs. La mise en avant peut aussi être attribuée si les valeurs sont expliquées par une affiche, par le personnel, sur le site internet. L'opportunité de mettre une autre option de mise en valeur est tolérée dans les justifications.

!/ \ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.2/1**

- Historique : **0** ou 1 □ cas pas concerné

Celle-ci est instrumentalisée à des fins marketing (site internet, nom donné à l'hôtel, réseaux sociaux). Cependant, dans la reconversion matérielle du bâtiment, l'histoire est peu mise en avant.

- Architecturale : 0 ou **1** □ cas pas concerné

Elle est mise en avant car le projet s'intègre au volume existant, la composition extérieure est conservée. Par contre, la volumétrie intérieure perd sa caractéristique monumentale et les éléments architecturaux sont entrecoupés par les plateaux rajoutés (mais la vue sur les arcades est inédite). La partie du monastère est plutôt considérée comme une annexe.

- Typologique : **0** ou 1 □ cas pas concerné

Le bâtiment conserve son homogénéité entre architecture patrimoniale et la typologie ancienne en ce qui concerne les façades extérieures. Néanmoins, à l'intérieur, celle-ci n'est plus assurée. La typologie de la nouvelle fonction hôtelière prend le dessus malgré l'intégration de certains éléments architecturaux d'origine. La typologie de bâtiment religieux n'est plus perceptible par endroit.

- Archéologique : **0** ou 1 □ cas pas concerné

L'enveloppe extérieure (volumétrie et matérialité) a été conservée. À l'intérieur, quelques éléments ponctuels restent des témoignages archéologiques des usages passés. Dans le sous-sol, des vestiges d'une ancienne crypte ont été découverts pendant les travaux de la cour, malheureusement ceux-ci n'ont pas été mis en avant tant dans la communication que dans la reconversion.

- Authenticité : **0** ou 1 □ cas pas concerné

Bien que reconverti, le bâtiment conserve dans son volume extérieur son essence d'origine (forme, matériaux). Néanmoins, la reconversion intérieure n'a pas réellement mis en avant l'authenticité du bien.

- Intégrité : 0 ou 1 cas pas concerné

Malgré l'homogénéité extérieure, la reconversion n'a pas permis de conserver et mettre en valeur l'homogénéité interne. Le changement d'usage n'a pas autorisé l'identification claire des anciennes fonctions.

- Artistique : 0 ou 1 cas pas concerné

Le projet a travaillé sur la conservation et la mise en valeur des vitraux, indispensables à l'éclairage naturel atypique précieux à l'identité hôtelière du bâtiment. Il est aussi possible de voir le retable présent dans la salle du restaurant. Néanmoins, la conservation des vestiges artistiques est partielle. En effet, une grande partie du mobilier d'église semble disparu. De plus, des éléments d'ornementation architecturaux sont intégrés à la décoration de l'hôtel, mais sont totalement déconnectés de leur contexte d'origine, ce qui rend leur compréhension impossible.

- Technique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Paysagère : 0 ou 1 cas pas concerné

- Urbanistique : 0 ou 1 cas pas concerné

Le bâtiment ayant gardé sa volumétrie, son implantation d'origine et n'ayant pas connu de modification dans sa matérialité, la reconversion n'apporte pas de changement au paysage urbain post-reconversion. Le bâtiment, n'ayant pas été annexé d'extension, reste le témoin du tracé cadastral antérieur.

- Mémoire : 0 ou 1 cas pas concerné

- Sociale : 0 ou 1 cas pas concerné

La nouvelle fonction n'apporte aucun moyen de diffusion d'informations concernant la vie monastique au reste de la société malinoise. Seul le nom de l'établissement permet d'indiquer l'identité d'origine de l'édifice, ainsi que la conservation de la partie monastique du bâtiment, mais celle-ci n'est plus compréhensible comme telle à l'intérieur de la structure.

MOYENNE 1 : 2/5

[Les valeurs ne concernant pas ce cas ne sont pas à comptabiliser dans la moyenne.]

2. FONCTIONNALITE DE LA RECONVERSION

- L'intégration de la nouvelle fonction est cohérente : 0 ou **1**
 - ⇒ La nouvelle fonction s'adapte à la surface et aux volumes disponibles initialement. L'intégration peut aussi être évaluée par l'intégration au tissu existant.

Justification

La nouvelle fonction s'intègre de manière cohérente au volume existant.

- La programmation est diversifiée au sein de l'hôtel : 0 ou **1**
 - ⇒ L'hôtel ne propose pas uniquement des chambres mais aussi d'autres fonctions comme un restaurant, un bar, des espaces professionnels, des espaces d'évènementiel, etc.

La programmation propose des nuitées mais également un bar, des espaces de réunions et d'évènements.

- La disposition de la programmation et des circulations est efficace et adaptée au patrimoine : 0 ou **1**
 - ⇒ Chaque fonction a été disposée dans une surface/localisation adéquate, les espaces publics/semi-publics/privés sont répartis judicieusement, les circulations sont réutilisées ou adaptées efficacement selon la nouvelle programmation.

La structure autoportante intégrée au sein de l'édifice permet la création de différents espaces dont l'agencement semble efficace pour desservir une fonction hôtelière. Néanmoins, certains choix programmatiques portent défaut à cette efficacité, comme les locaux techniques placés dans les caves de la bâtisse patrimoniale et pouvant connaître des inondations.

MOYENNE 2 : 5/5

3. PRÉOCCUPATIONS CONTEMPORAINES POUVANT ÊTRE INTÉGRÉES À LA FONCTION HÔTELIÈRE

- Les normes actuelles sont respectées (même si celles-ci sont évidemment adaptées au cas d'un projet de reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1 **par norme**
 - Prévention incendie : 0 ou 1
 - PEB (reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1
 - Accessibilité Personne à Mobilité Réduite : 0 ou 1
 - Standing d'hôtel étoilé : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.75/1**

Justification

Toutes les normes obligatoires ont été respectées. Pour la PEB, les systèmes de chauffage et de ventilation ont été intégrés. Toutefois, l'accès PMR reste complexe au niveau des suites malgré l'ascenseur. Concernant la volonté d'un certain standing, l'hôtel s'est vu octroyé la cote d'un quatre étoiles.

- La reconversion a fait recours tant à des techniques contemporaines qu'à des savoir-faire : 0 ou 1

La mise en place d'une structure autoportante est une technique contemporaine adaptée à ce type d'entreprise. Elle permet de créer des espaces exploitables au sein de sa nouvelle fonction, tout en ne portant normalement pas atteinte au patrimoine. De plus, il a été fait appel à une entreprise spécialisée dans le cadre de la restauration des vitraux.

- Le projet a une réflexion écologique générale sur la durabilité : 0 ou 1

Mise à part le remplacement des installations techniques et les LED choisis pour l'éclairage intérieur, aucune réflexion sur la durabilité du projet de reconversion n'a réellement été menée.

- Le projet prend en compte l'accessibilité (privatisation économique) : 0 ou 1 **par espace**
 - Hall d'entrée accessible par tous : 0 ou 1
 - Bar accessible par tous : 0 ou 1
 - Restaurant accessible par tous : 0 ou 1
 - Chambres accessibles par tous : 0 ou 1
 - Le personnel est enclin à donner des accès privilégiés et des renseignements (plans, archives, photos, etc.) dans le cas de recherches scientifiques : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.8/1**

Certains éléments architecturaux sont visibles dès l'entrée dans l'établissement, ainsi que dans des espaces tels que le restaurant. Néanmoins, les éléments les plus remarquables (ex: vitraux,) ne sont visibles que dans les chambres les plus chères. Cela induit une certaine privatisation économique du patrimoine.

- Le projet aborde la réversibilité des interventions : 0 ou 1
 - ⇒ Il peut y avoir une démarche générale de réversibilité sans que l'intégralité du projet ne soit réversible.

Dans les faits exposés par la chaine, la réversibilité est assurée par la structure autoportante. Néanmoins, certains éléments tels que les chapiteaux exposés au rez-de-chaussée ou les saignées d'ancrage, incitent à questionner cette réversibilité parfaite sur papier. De plus, des éléments comme les parachèvements et la suppression de décors semblent indiquer que cette réversibilité totale n'est peut-être pas assurée.

- Le projet intègre une approche sensorielle du patrimoine : 0 ou 1 **par sens**
 - ⇒ Une approche sensorielle du patrimoine met en place des éléments visuels, sonores, olfactifs, gustatifs et/ou tactiles afin d'appréhender différemment l'espace patrimonial.
 - Vue : 0 ou 1
 - Ouïe : 0 ou 1
 - Odorat : 0 ou 1
 - Goût : 0 ou 1
 - Toucher : 0 ou 1

/>\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.2/1

L'approche sensorielle est peu développée dans ce projet. Seule la vue est stimulée à travers la codification des couleurs ainsi que les percées visuelles pour distinguer les éléments patrimoniaux et contemporains. La mise en valeur des vitraux, ainsi que leurs projections sur les sols, permettent aussi cette stimulation visuelle.

- Le projet intègre une approche éducative du patrimoine : 0 ou 1
 - ⇒ Une approche éducative du patrimoine met en place des éléments informatifs variés tels que des affiches, des prospectus, des visites, etc. permettant la compréhension de la valeur patrimoniale du site accueillant l'hôtel.

L'établissement n'investit pas le potentiel éducatif de son édifice, même si celui-ci en a pourtant le potentiel.

MOYENNE 3 : 3/5

4. INSERTION SOCIÉTALE

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration urbaine : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration urbaine » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien n'implique pas de désagréments au cadre urbain dans lequel s'implante l'hôtel, dans le respect des habitations alentours et de leurs résidents.

Justification

L'installation d'un hôtel amène aussi des désagréments pour le voisinage direct de l'établissement, comme l'afflux de voitures important, la création de nuisances sonores et d'animation dans la rue.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration sociale : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration sociale » expriment le fait que l'hôtel s'implique d'une façon ou d'une autre dans la vie de la société de la ville/du village dans laquelle/lequel il est implanté.

L'hôtel ne participe pas à l'aspect social de la ville.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration économique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration économique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme économique de la Ville.

L'insertion d'une fonction hôtelière participe à la dynamisation économique. En effet, le Martin's Patershof a impacté l'influence touristique dans la Ville de Malines, ce qui a impacté les commerces et les entreprises du centre-ville. Cette programmation hôtelière s'est intégrée dans la ville de Malines devenant davantage un centre d'affaires associé à l'aspect culturel de la ville. Cette reconversion patrimoniale met en avant la Ville de Malines sur la carte internationale. En effet, être implanté proche d'une gare reliant Malines à Bruxelles et offrir un lieu d'affaires permet de toucher un public plus large que les touristes.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration touristique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration touristique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme touristique de la ville.

L'insertion d'une fonction hôtelière participe à la dynamisation touristique. En effet, le Martin's Patershof touche une clientèle principalement étrangère, il représente donc une influence sur le tourisme malinois.

MOYENNE 4 : 2.5/5

5. RENTABILITE ÉCONOMIQUE

- L'aspect patrimonial participe à la dynamique économique de l'hôtel : 0 ou **1**

Justification

En effet, la chaîne exploite l'aspect patrimonial du lieu particulièrement sur l'aspect insolite que le patrimoine permet d'offrir et ce pour augmenter son rendement économique.

- La reconversion patrimoniale participe à la dynamique économique de la Ville : 0 ou **1**

Cette programmation hôtelière s'est intégrée dans la ville de Malines devenant davantage un centre d'affaire associé à l'aspect culturel de la ville. Cette reconversion patrimoniale met en avant la Ville de Malines sur la carte internationale.

- La reconversion propose une diversification programmatique afin de varier les sources de rendement : 0 ou **1**

Le fait d'allier des chambres d'hôtels, un bar et des lieux de réunions pour les entreprises mondiales diversifie les revenus financiers.

MOYENNE 5 : 5/5

6. MARKETING POST-RECONVERSION

- La valeur patrimoniale du bien est communiquée comme étant un atout pour l'hôtel : 0 ou **1**

Justification

Le Martin's Patershof base l'entièreté de son identité sur son intégration hôtelière au sein d'un édifice aussi insolite qu'une église.

- Grâce à l'adaptabilité du lieu, le confort moderne est mis en avant : 0 ou **1**

Son marketing prône grandement le lien créé entre confort moderne et lieu historique.

- Le marketing profite des moyens de communication contemporains tels que l'option du site internet et/ou les réseaux sociaux pour mettre en avant la reconversion : 0 ou **1**

Son marketing utilise divers réseaux sociaux tels qu'Instagram, Facebook ou encore Tik Tok, canaux principaux de sa publicité. Des collaborations avec des influenceurs ont aussi lieu afin de promouvoir l'établissement à un plus large public.

MOYENNE 6 : 5/5

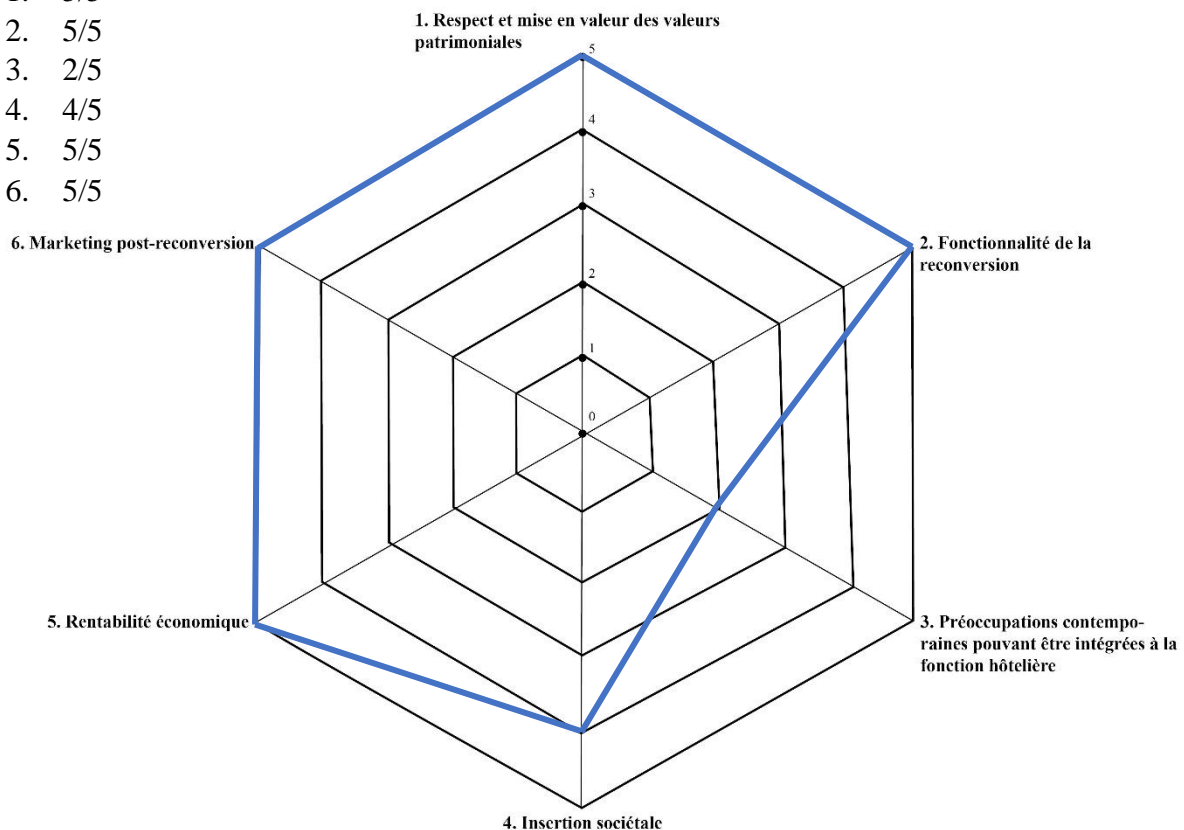
EVALUATION DE LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ET L'ADAPTABILITÉ DU LIEU DANS LA POST-RECONVERSION HÔTELIÈRE

INFORMATIONS PRATIQUES

- Date : 16 mai 2024
- Nom de l'analyste : Collard Gaëlle, Palagi Elodie
- Fonction de l'analyste : Historienne de l'art et Architecte
- Nom du lieu : **Martin's Rentmeesterij**
- Localisation du lieu : Bilzen
- Ancienne fonction : Maison régisseur
- Nom de la chaîne hôtelière : Martin's Hotels – Collection Heritage
- Propriétaire : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Régisseur => Ville => Partenariat entre investisseurs et Martin's Hotels
- Occupant : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Martin's Hotels
- Intervention générale sur le bâtiment : ~~détruit~~, conservé, modifié et/ou annexé

CARTE RADAR

1. 5/5
2. 5/5
3. 2/5
4. 4/5
5. 5/5
6. 5/5



1. RESPECT ET MISE EN VALEUR DES VALEURS PATRIMONIALES

- Prise en compte générale de l'aspect patrimonial du lieu : 0 ou **1**
⇒ L'aspect patrimonial fait partie intégrante du projet de reconversion.

Justification

L'aspect patrimonial a été pris en compte dès le début du projet par la conservation et l'intégration de certains éléments d'origine.

- Toutes les valeurs patrimoniales relevées ont été respectées : 0 ou **1**
⇒ Le respect des valeurs patrimoniales se traduit en premier lieu par leur conservation.

D'un point de vue général, toutes les valeurs patrimoniales ont été conservées. Certains éléments, comme les châssis, ont été remplacés mais reproduits à l'identique. Il peut donc être considéré que toutes les valeurs ont été respectées.

- Les valeurs patrimoniales conservées ont été mises en avant dans le projet de reconversion : 0 ou **1 par valeur (avec l'option « ne concerne pas »)**
⇒ La mise en valeur est observable par la visibilité accordée aux valeurs, leur exposition, leur mise en lumière ou la mise en couleurs. La mise en avant peut aussi être attribuée si les valeurs sont expliquées par une affiche, par le personnel, sur le site internet. L'opportunité de mettre une autre option de mise en valeur est tolérée dans les justifications.

/!\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0,9/1

- Historique : 0 ou 1 □ cas pas concerné

La mise en valeur de l'histoire du site est limitée. Les seuls moyens d'information sont le site internet, le nom du domaine et des chambres ainsi que la qualification du personnel capable de répondre à quelques questions historiques.

- Architecturale : 0 ou **1** □ cas pas concerné

L'extension contemporaine, non intrusive, n'impacte pas le bâti ancien. Le bien patrimonial a conservé sa volumétrie, et ses éléments constitutifs comme les planchers, les poutres, les charpentes, quelques châssis d'origine, l'escalier, etc. De plus, la restauration des jardins anglais a permis d'améliorer la perception architecturale du lieu.

- Typologique : 0 ou **1** □ cas pas concerné

La typologie extérieure (volumétries, cour et matériaux) n'est pas altérée par la reconversion. À l'intérieur, celle-ci est moins perceptible. Cependant, quelques éléments et volumes internes permettent une certaine lisibilité typologique.

- Archéologique : 0 ou **1** □ cas pas concerné

À l'extérieur, la maçonnerie transmet un certain nombre de traces archéologiques par des coutures et des modifications ultérieures. Quant à la pierre, une analyse de la taille et des inscriptions (annotées au-dessus de la porte cochère) serait intéressante. De plus, à l'extérieur, un puit d'origine est encore visible. Concernant l'intérieur, malgré la reconversion, plusieurs éléments constitutifs ont été conservés comme quelques châssis à petits bois au rez-de-chaussée (dans les sanitaires communs), certaines portes en bois, les poêles et les cheminées mais aussi les planchers, les poutres et les charpentes. L'ensemble des éléments archéologiques est mis en valeur par la reconversion.

- Authenticité : 0 ou **1** □ cas pas concerné

Globalement, la reconversion a su conserver l'essence d'origine du bien patrimonial, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (formes, matériaux, volumétries intérieures, structure, éléments de la décoration intérieure, etc.).

- Intégrité : 0 ou 1 cas pas concerné

Grâce à l'extension, ayant accueilli une grande partie des espaces de nuit, les fonctions initiales sont encore identifiables par endroit malgré le changement d'usage (cour, porche, grange, lieux de vie). Pour les anciennes zones de résidence, le Rentmeesterij présente une homogénéité partielle.

- Artistique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Technique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Paysagère : 0 ou 1 cas pas concerné

Le Rentmeesterij est implanté dans le paysage naturel et rural de Haspengauw, sa grandeur et son implantation ne passent pas inaperçues au milieu de son voisinage à tendance résidentielle. Le site, verdoyant et calme, offre des vues imprenables sur les environs naturels. La reconversion met en avant cette valeur paysagère et en fait une force dans sa composition intérieure. Les vues des suites et la volumétrie de l'extension respectent et mettent en avant le paysage ainsi que le bien existants.

- Urbanistique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Mémoirelle : 0 ou 1 cas pas concerné

- Sociale : 0 ou 1 cas pas concerné

MOYENNE 1 : 5/5

[Les valeurs ne concernant pas ce cas ne sont pas à comptabiliser dans la moyenne.]

2. FONCTIONNALITE DE LA RECONVERSION

- L'intégration de la nouvelle fonction est cohérente : 0 ou **1**
 - ⇒ La nouvelle fonction s'adapte à la surface et aux volumes disponibles initialement. L'intégration peut aussi être évaluée par l'intégration au tissu existant.

Justification

La rentabilité ne pouvait être efficace en se limitant à la bâtisse ancienne. L'idée d'une extension annexée au bien est donc une idée raisonnable pour proposer un nombre de chambre suffisant tout en ne dénaturant pas l'existant.

- La programmation est diversifiée au sein de l'hôtel : 0 ou **1**
 - ⇒ L'hôtel ne propose pas uniquement des chambres mais aussi d'autres fonctions comme un restaurant, un bar, des espaces professionnels, des espaces d'évènementiel, etc.

Dans l'aile patrimoniale, les diverses fonctions (chambres, restaurant gastronomique, bar, salles de réunions, salles d'évènements et espace de détente) ont été agencées efficacement, offrant une mixité de fonctions et des surfaces généreuses.

- La disposition de la programmation et des circulations est efficace et adaptée au patrimoine : 0 ou **1**
 - ⇒ Chaque fonction a été disposée dans une surface/localisation adéquate, les espaces publics/semi-publics/privés sont répartis judicieusement, les circulations sont réutilisées ou adaptées efficacement selon la nouvelle programmation.

La distribution intérieure est fluide et réfléchi afin de desservir l'ensemble des espaces tout en conservant le volume d'origine. Les espaces publics et semi-publics sont disposés au rez-de-chaussée tandis que les chambres sont agencées à l'étage.

MOYENNE 2 : 5/5

3. PRÉOCCUPATIONS CONTEMPORAINES POUVANT ÊTRE INTÉGRÉES À LA FONCTION HÔTELIÈRE

- Les normes actuelles sont respectées (même si celles-ci sont évidemment adaptées au cas d'un projet de reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1 **par norme**
 - Prévention incendie : 0 ou 1
 - PEB (reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1
 - Accessibilité Personne à Mobilité Réduite : 0 ou 1
 - Standing d'hôtel étoilé : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.75/1**

Justification

Toutes les normes obligatoires ont été respectées, la PEB a même fait l'objet d'une amélioration par les nouveaux châssis. Néanmoins, l'accès PMR reste complexe au niveau des suites malgré l'ascenseur. Concernant la volonté d'un certain standing, l'hôtel s'est vu octroyé la cote d'un quatre étoiles

- La reconversion a fait recours tant à des techniques contemporaines qu'à des savoir-faire : 0 ou 1

Globalement la reconversion semble avoir allié techniques contemporaines et savoir-faire à l'instar des châssis restaurés et remplacés à l'identique.

- Le projet a une réflexion écologique générale sur la durabilité : 0 ou 1

Mise à part la mise en conformité des installations techniques et le remplacement de certains châssis, aucune réflexion profonde n'a été menée sur la durabilité du projet.

- Le projet prend en compte l'accessibilité (privatisation économique) : 0 ou 1 **par espace**
 - Hall d'entrée accessible par tous : 0 ou 1
 - Bar accessible par tous : 0 ou 1
 - Restaurant accessible par tous : 0 ou 1
 - Chambres accessibles par tous : 0 ou 1
 - Le personnel est enclin à donner des accès privilégiés et des renseignements (plans, archives, photos, etc.) dans le cas de recherches scientifiques : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.6/1**

Certains éléments architecturaux sont accessibles pour les visiteurs d'un jour ou les conférenciers tels que le restaurant, le bar ou la salle d'événements. Néanmoins, les suites placées sous les charpentes ne sont accessibles que par ceux ayant les moyens financiers d'y séjourner. Cela induit donc une certaine privatisation économique du patrimoine.

- Le projet aborde la réversibilité des interventions : 0 ou 1
 - ⇒ Il peut y avoir une démarche générale de réversibilité sans que l'intégralité du projet ne soit réversible.

La réversibilité n'est pas un point communiqué par le projet. Beaucoup d'éléments ayant été conservés, la question de la réversibilité est peut-être partiellement réaliste. Cependant certaines actions effectuées risquent d'être difficilement changeables (châssis remplacés, parachèvements, etc.)

- Le projet intègre une approche sensorielle du patrimoine : 0 ou 1 **par sens**
 - ⇒ Une approche sensorielle du patrimoine met en place des éléments visuels, sonores, olfactifs, gustatifs et/ou tactiles afin d'appréhender différemment l'espace patrimonial.
 - Vue : 0 ou 1
 - Ouïe : 0 ou 1
 - Odorat : 0 ou 1
 - Goût : 0 ou 1
 - Toucher : 0 ou 1

!/ \ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.4/1

L'approche sensorielle du patrimoine est limitée, elle est surtout abordée par la vue grâce aux divers vitrages, couleurs et lumières mis en place. Concernant l'odorat, il peut être perçu comme un point ayant été développé dans les jardins grâce aux plantations.

- Le projet intègre une approche éducative du patrimoine : 0 ou 1
 - ⇒ Une approche éducative du patrimoine met en place des éléments informatifs variés tels que des affiches, des prospectus, des visites, etc. permettant la compréhension de la valeur patrimoniale du site accueillant l'hôtel.

L'aspect éducatif n'est pas véhiculé par le projet actuel sauf par le personnel ouvert et formé à la discussion.

MOYENNE 3 : 2/5

4. INSERTION SOCIÉTALE

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration urbaine : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration urbaine » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien n'implique pas de désagréments au cadre urbain dans lequel s'implante l'hôtel, dans le respect des habitations alentours et de leurs résidents.

Justification

L'hôtel étant implanté à la périphérie du village, celui-ci n'impacte pas négativement la vie rurale (parking disponible, calme des activités).

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration sociale : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration sociale » expriment le fait que l'hôtel s'implique d'une façon ou d'une autre dans la vie de la société de la ville/du village dans laquelle/lequel il est implanté.

Le *Martin's Rentmeesterij* ne participe pas à la vie communautaire de la commune.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration économique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration économique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme économique de la Ville.

L'insertion d'une fonction hôtelière participe à la dynamisation économique. En effet, le *Martin's Rentmeesterij* a impacté l'influence touristique dans la Ville de Bilzen ce qui a impacté les commerces et les entreprises du centre-ville.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration touristique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration touristique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme touristique de la ville.

Grâce aux clients, le lieu amène un dynamisme supplémentaire au village.

MOYENNE 4 : 4/5

5. RENTABILITE ÉCONOMIQUE

- L'aspect patrimonial participe à la dynamique économique de l'hôtel : 0 ou 1

Justification

Le *Martin's Rentmeesterij* base l'entièreté de son identité sur son intégration hôtelière au sein d'un édifice traditionnel et à la présence ancrée dans son contexte paysager.

- La reconversion patrimoniale participe à la dynamique économique de la Ville : 0 ou 1

Le principe de reconversion permet de redynamiser l'économie locale grâce à un complexe hôtelier complet. De plus, lors de sa phase d'abandon le bâtiment patrimonial pesait négativement dans les caisses de la Ville. Sa reconversion a donc permis un soulagement économique local ainsi qu'une valorisation touristique.

- La reconversion propose une diversification programmatique afin de varier les sources de rendement : 0 ou 1

Le fait d'allier chambres d'hôtel, restaurant, bar et lieux de réunions pour les entreprises internationales, diversifie les revenus financiers. De plus, le complexe hôtelier propose un espace extérieur et un espace de détente.

MOYENNE 5 : 5/5

6. MARKETING POST-RECONVERSION

- La valeur patrimoniale du bien est communiquée comme étant un atout pour l'hôtel : 0 ou 1

Justification

La chaîne *Martin's Hotels* met en avant le cachet patrimonial du lieu et le contexte paysager participant au charme du lieu.

- Grâce à l'adaptabilité du lieu, le confort moderne est mis en avant : 0 ou 1

Le marketing de l'hôtel se concentre sur leur capacité à allier confort, luxe et conservation d'éléments authentiques de la bâtisse du 13^e siècle.

- Le marketing profite des moyens de communication contemporains tels que l'option du site internet et/ou les réseaux sociaux pour mettre en avant la reconversion : 0 ou 1

La chaîne *Martin's Hotels* met en avant sur son site internet le cachet du patrimoine bâti et paysager du lieu. Néanmoins, les réseaux sociaux ont été mis de côté dans la stratégie de communication du *Rentmeesterij*.

MOYENNE 6 : 5/5

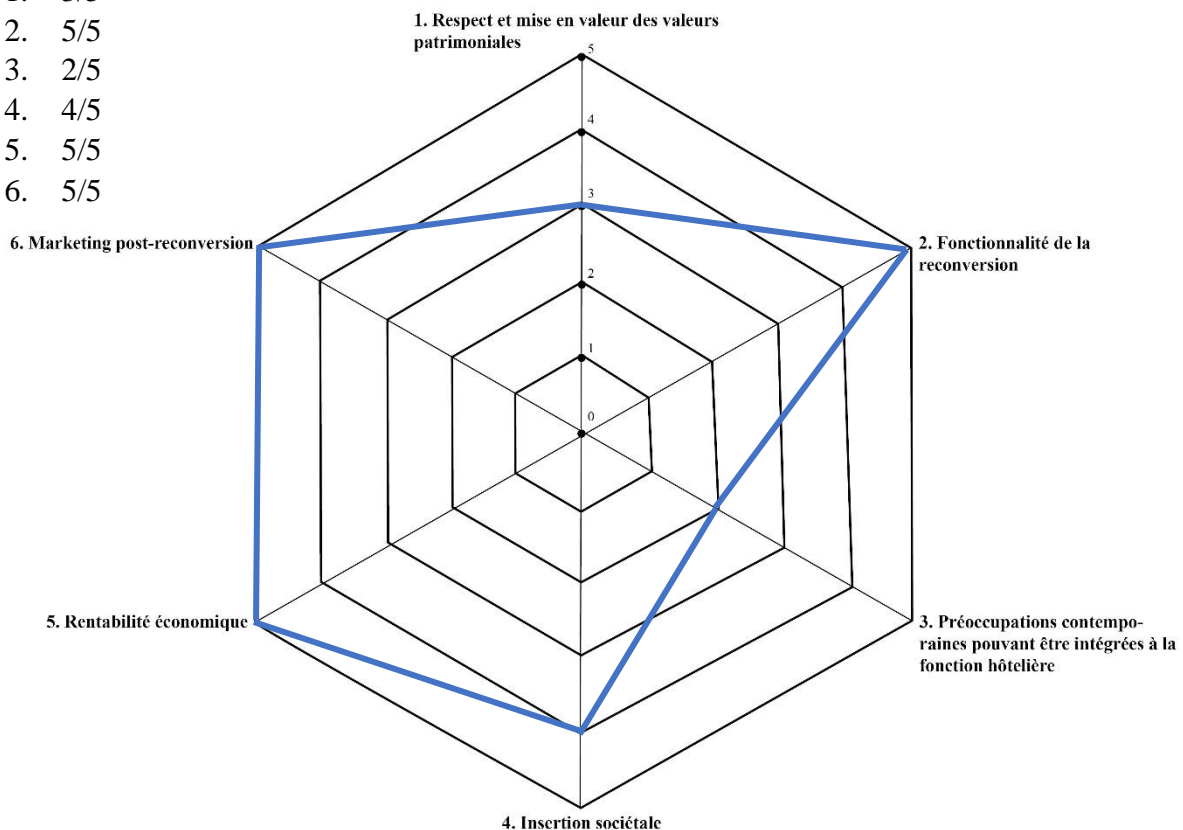
EVALUATION DE LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ET L'ADAPTABILITÉ DU LIEU DANS LA POST-RECONVERSION HÔTELIÈRE

INFORMATIONS PRATIQUES

- Date : 16 mai 2024
- Nom de l'analyste : Collard Gaëlle, Palagi Elodie
- Fonction de l'analyste : Historienne de l'art et Architecte
- Nom du lieu : **Martin's Klooster**
- Localisation du lieu : Louvain
- Ancienne fonction : Résidence secrétaire Charles Quint, Hôpital
- Nom de la chaîne hôtelière : Martin's Hotels – Collection Heritage
- Propriétaire : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Sœurs Hospitalières de Louvain => BNP Paribas
- Occupant : changé ou ~~conservé~~ - Nom : Martin's Hotels
- Intervention générale sur le bâtiment : ~~détruit~~, conservé, modifié et/ou annexé

CARTE RADAR

1. 3/5
2. 5/5
3. 2/5
4. 4/5
5. 5/5
6. 5/5



1. RESPECT ET MISE EN VALEUR DES VALEURS PATRIMONIALES

- Prise en compte générale de l'aspect patrimonial du lieu : 0 ou **1**
⇒ L'aspect patrimonial fait partie intégrante du projet de reconversion.

Justification

En tant que bâtiment intégrant une partie classée, le *Martin's Klooster* a pour but premier de conserver essentiellement l'identité du lieu.

- Toutes les valeurs patrimoniales relevées ont été respectées : 0 ou **1**
⇒ Le respect des valeurs patrimoniales se traduit en premier lieu par leur conservation.

Des lacunes sont à déplorer au sein de la conservation de l'histoire des lieux.

- Les valeurs patrimoniales conservées ont été mises en avant dans le projet de reconversion : 0 ou **1 par valeur (avec l'option « ne concerne pas »)**
⇒ La mise en valeur est observable par la visibilité accordée aux valeurs, leur exposition, leur mise en lumière ou la mise en couleurs. La mise en avant peut aussi être attribuée si les valeurs sont expliquées par une affiche, par le personnel, sur le site internet. L'opportunité de mettre une autre option de mise en valeur est tolérée dans les justifications.

! Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.9 /1

- Historique : 0 ou **1** cas pas concerné

Outre le nom (se référant à la dernière fonction du bâtiment mais non pas à sa fonction d'origine), très peu d'éléments permettent de comprendre l'histoire et l'évolution du lieu.

- Architecturale : 0 ou **1** cas pas concerné

L'architecture a été conservée de manière générale. Plusieurs éléments architecturaux intérieurs ont été conservés, comme les poutres, les cheminées et les planchers.

- Typologique : 0 ou **1** cas pas concerné

Au travers de son histoire, le bâtiment a revêtu différentes fonctions, se rapprochant toutes de la typologie résidentielle. Cet aspect a pu être conservé et appuyé en y intégrant une fonction hôtelière.

- Archéologique : 0 ou **1** cas pas concerné

Le plus grand atout archéologique de ce bien sont ses façades classées, qui ont été restaurées et n'ont pas connu de modifications. Toute intervention visant leur entretien passe d'abord par une concertation avec les services patrimoniaux flamands.

- Authenticité : 0 ou **1** cas pas concerné

Ayant une aile classée, le bâtiment démontre encore une certaine authenticité dans sa structure. La classification portant uniquement sur les façades, l'aspect extérieur de l'édifice reste intact. Des restaurations ont évidemment eu lieu mais dans l'optique que celles-ci ne marquent pas les façades et puissent se fondre dans l'existant. En ce qui concerne l'intérieur du bâtiment, de nombreuses modifications ont dû être réalisées en lien avec sa nouvelle fonction. Néanmoins, celles-ci ont été effectuées afin de respecter l'identité du lieu tout en offrant du confort contemporain.

- Intégrité : 0 ou 1 cas pas concerné

Le Martin's Klooster base la structure de son bâtiment hôtelier sur la scission entre la partie moderne et la partie classée. La partie classée montre donc une homogénéité, particulièrement en ce qui concerne l'extérieur du bâtiment. Le lien entre la partie moderne et classée est assez épuré. Les façades extérieures ainsi que ses ornements sont conservés, et l'intérieur est distribué par un grand couloir vitré, menant aux parties protégées du bâtiment. Les endroits n'accueillant pas d'éléments patrimoniaux, reste assez sobres, afin de conserver une certaine cohérence du lieu.

- Artistique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Technique : 0 ou 1 cas pas concerné

- Paysagère : 0 ou 1 cas pas concerné

- Urbanistique : 0 ou 1 cas pas concerné

Les parties classées donnant son identité patrimoniale au Martin's Klooster font partie intégrante de l'identité architecturale de la ville de Louvain. En effet, son architecture et sa volumétrie sont représentatives du tissu urbain de Louvain, mais aussi de son lien étroit avec son histoire.

- Mémoirelle : 0 ou 1 cas pas concerné

- Sociale : 0 ou 1 cas pas concerné

MOYENNE 1 : 3/5

[Les valeurs ne concernant pas ce cas ne sont pas à comptabiliser dans la moyenne.]

2. FONCTIONNALITE DE LA RECONVERSION

- L'intégration de la nouvelle fonction est cohérente : 0 ou **1**
 - ⇒ La nouvelle fonction s'adapte à la surface et aux volumes disponibles initialement. L'intégration peut aussi être évaluée par l'intégration au tissu existant.

Justification

La partie ancienne et la partie contemporaine permettent de créer du lien avec le tissu urbain composé d'une architecture éclectique. Le fait d'intégrer une fonction hôtelière dans cet édifice est adapté, étant donné qu'il s'agissait initialement d'un bâtiment destiné à accueillir des logements, tout au long de son histoire. De plus, la combinaison de cette partie classée avec une annexe moderne de grande ampleur permet de ne pas surcharger les infrastructures patrimoniales, rendant son ancienne identité encore lisible pour les personnes y séjournant.

- La programmation est diversifiée au sein de l'hôtel : 0 ou **1**
 - ⇒ L'hôtel ne propose pas uniquement des chambres mais aussi d'autres fonctions comme un restaurant, un bar, des espaces professionnels, des espaces d'évènementiel, etc.

L'établissement propose d'autres services tels qu'un bar, des espaces de réunions, des espaces événementiels.

- La disposition de la programmation et des circulations est efficace et adaptée au patrimoine : 0 ou **1**
 - ⇒ Chaque fonction a été disposée dans une surface/localisation adéquate, les espaces publics/semi-publics/privés sont répartis judicieusement, les circulations sont réutilisées ou adaptées efficacement selon la nouvelle programmation.

L'accueil du bâtiment se fait au sein de l'extension moderne. De là, le visiteur est invité à choisir d'aller soit dans la partie moderne ou soit dans la partie classée de l'édifice. Pour se diriger vers la partie patrimoniale, une jonction a été créée entre les deux sections. Le couloir, partiellement vitré, donne une vue agréable sur la partie historique du bâtiment. La scission entre le moderne et l'ancien est clairement visible, grâce à la conservation d'éléments anciens tels que les plafonds et les sols du bâtiment classé. En arrivant dans cette partie, il est possible d'avoir accès à un bar ou de se rendre vers les chambres à l'étage.

MOYENNE 2 : 5/5

3. PRÉOCCUPATIONS CONTEMPORAINES POUVANT ÊTRE INTÉGRÉES À LA FONCTION HÔTELIÈRE

- Les normes actuelles sont respectées (même si celles-ci sont évidemment adaptées au cas d'un projet de reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1 **par norme**
 - Prévention incendie : 0 ou 1
 - PEB (reconversion d'un bien patrimonial) : 0 ou 1
 - Accessibilité Personne à Mobilité Réduite : 0 ou 1
 - Standing d'hôtel étoilé : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 1/1**

Justification

L'ensemble des normes actuelles est respecté. Concernant l'amélioration des performances énergétiques, une isolation de la toiture et une mise à jour des installations techniques ont été effectuées. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est garantie.

- La reconversion a fait recours tant à des techniques contemporaines qu'à des savoir-faire : 0 ou 1

Aucune mention d'utilisation de techniques artisanales n'a été communiquée. Cependant, certains éléments tels que les façades et les portails ont été restaurés sous la supervision de l'Agentschap Onroerend Erfgoed. Les techniques contemporaines ont été utilisées pour agrandir les caves et pour permettre un confort moderne au sein du bâtiment.

- Le projet a une réflexion écologique générale sur la durabilité : 0 ou 1

Mise à part la mise à jour des installations techniques, aucune réflexion globale sur la durabilité n'a été menée dans la reconversion. La volonté d'installer un double vitrage est présente mais la réticence de la Ville vis-à-vis de la contrainte patrimoniale ne permet, pour l'instant, aucuns travaux.

- Le projet prend en compte l'accessibilité (privatisation économique) : 0 ou 1 **par espace**
 - Hall d'entrée accessible par tous : 0 ou 1
 - Bar accessible par tous : 0 ou 1
 - ~~Restaurant accessible par tous : 0 ou 1~~
 - Chambres accessibles par tous : 0 ou 1
 - Le personnel est enclin à donner des accès privilégiés et des renseignements (plans, archives, photos, etc.) dans le cas de recherches scientifiques : 0 ou 1

!\ **Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.25/1**

Certaines parties de bâtiments classés renferment des informations artistiques et archéologiques précieuses au patrimoine belge. Le fait d'offrir la possibilité aux clients de l'hôtel, mais aussi à de simples clients désirant consommer dans le bar, de découvrir ce patrimoine est une chance. Malgré tout, le coût des chambres reste un facteur de privatisation économique du patrimoine.

- Le projet aborde la réversibilité des interventions : 0 ou 1
 - ⇒ Il peut y avoir une démarche générale de réversibilité sans que l'intégralité du projet ne soit réversible.

Aucune notion de réversibilité n'est communiquée à propos du projet.

- Le projet intègre une approche sensorielle du patrimoine : 0 ou 1 **par sens**
 - ⇒ Une approche sensorielle du patrimoine met en place des éléments visuels, sonores, olfactifs, gustatifs et/ou tactiles afin d'appréhender différemment l'espace patrimonial.
 - Vue : 0 ou 1
 - Ouïe : 0 ou 1
 - Odorat : 0 ou 1
 - Goût : 0 ou 1
 - Toucher : 0 ou 1

/>\ Moyenne intermédiaire à faire pour ce point : 0.2/1

La vue du visiteur est stimulée, d'une part par les surfaces vitrées de l'annexe offrant des perspectives sur la partie classée de l'édifice, et d'autre part par le placement de filtres représentant d'anciennes gravures sur les portes vitrées à l'intérieur de l'hôtel. Les autres sens n'ont, quant à eux, pas été considérés dans la réflexion sensorielle du projet.

- Le projet intègre une approche éducative du patrimoine : 0 ou 1
 - ⇒ Une approche éducative du patrimoine met en place des éléments informatifs variés tels que des affiches, des prospectus, des visites, etc. permettant la compréhension de la valeur patrimoniale du site accueillant l'hôtel.

Aucune approche éducative consciente n'est promue par le projet.

MOYENNE 3 : 2/5

4. INSERTION SOCIÉTALE

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration urbaine : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration urbaine » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien n'implique pas de désagréments au cadre urbain dans lequel s'implante l'hôtel, dans le respect des habitations alentours et de leurs résidents.

Justification

Par sa localisation stratégique, l'hôtel du *Klooster* est idéalement implanté dans le cœur de la ville et proche d'autres lieux historiques.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration sociale : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration sociale » expriment le fait que l'hôtel s'implique d'une façon ou d'une autre dans la vie de la société de la ville/du village dans laquelle/lequel il est implanté.

Le fait de redonner vie à cet édifice a permis de redynamiser la rue plutôt calme et de créer du dialogue avec la salle de concert, également lieu patrimonial, lui faisant face.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration économique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration économique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme économique de la Ville.

L'affluence de personnes amenée dans le centre-ville par cet hôtel impacte l'économie de Louvain, principalement dans les revenus HORECA et dans les commerces de proximité.

- Le projet s'est intégré dans la vie de la société qui l'entoure par le prisme de l'intégration touristique : 0 ou 1
 - ⇒ Les termes « intégration touristique » expriment le fait que l'instauration d'une fonction hôtelière au sein du bien permet d'impacter positivement le dynamisme touristique de la ville.

En tant qu'hôtel principalement destiné à accueillir des entreprises dans le cadre de leurs séminaires, l'impact touristique n'est que très faible.

MOYENNE 4 : 4/5

5. RENTABILITE ÉCONOMIQUE

- L'aspect patrimonial participe à la dynamique économique de l'hôtel : 0 ou 1

Justification

L'hôtel base une grande partie de son identité sur le fait d'intégrer une partie de bâtiment classé à son complexe hôtelier.

- La reconversion patrimoniale participe à la dynamique économique de la Ville : 0 ou 1

Les sœurs hospitalières de Louvain n'étant plus capables de rentabiliser leur bâtiment, BNP et le *Martin's Hotels* ont permis de relancer économiquement un lieu placé au centre de la ville.

- La reconversion propose une diversification programmatique afin de varier les sources de rendement : 0 ou 1

L'hôtel présente une certaine diversité dans ses espaces. Les clients ont accès à un bar, un restaurant, ainsi qu'à divers espaces dédiés au déroulement de réunions et de séminaires.

MOYENNE 5 : 5/5

6. MARKETING POST-RECONVERSION

- La valeur patrimoniale du bien est communiquée comme étant un atout pour l'hôtel : 0 ou 1

Justification

Le projet cible son identité sur le fait d'avoir investi une structure classée, dont la restauration a respecté l'authenticité du lieu et le charme historique.

- Grâce à l'adaptabilité du lieu, le confort moderne est mis en avant : 0 ou 1

Les aménagements modernes ainsi que les chambres proposent la vue sur des détails uniques tout en offrant un confort contemporain.

- Le marketing profite des moyens de communication contemporains tels que l'option du site internet et/ou les réseaux sociaux pour mettre en avant la reconversion : 0 ou 1

La chaîne *Martin's Hotels* met en avant sur son site internet le cachet du patrimoine bâti et classé. Néanmoins, les réseaux sociaux ont été mis de côté dans la stratégie de communication du *Klooster*, visant plus particulièrement sa visibilité au sein des entreprises.

MOYENNE 6 : 5/5

III. Constats résultant de l'application de la grille et comparaisons

Suite à la mise en application de la grille sur les cas d'étude de la *Collection Heritage* de la chaîne *Martin's Hotels*, il est essentiel d'en tirer quelques constatations. Selon les graphiques en toiles d'araignée concluant chacune des évaluations, la grille a majoritairement permis de percevoir les forces et les faiblesses au cas par cas. Étant donné l'appartenance des trois cas d'étude à la même chaîne hôtelière, ces derniers peuvent être mis en comparaison. Cela permet d'analyser en parallèle les résultats finaux et de générer du lien entre les cas de reconversion.

a. Constats de l'application de la grille au cas du *Martin's Patershof*

Au sujet de l'analyse du *Partershof*, les résultats montrent une certaine assurance dans les thématiques de la fonctionnalité de la reconversion, la rentabilité économique et le marketing post-reconversion. À propos de l'aspect économique, il travaille directement en liaison avec le marketing, mettant en avant l'originalité et le caractère insolite du lieu patrimonial. Inversement, le respect et la mise en valeur des valeurs patrimoniales ne sont pas optimisés. De fait, certains choix architecturaux contemporains n'ont pas permis la mise en avant d'aspects patrimoniaux importants, comme par exemple, la volumétrie interne ou les décors intérieurs entrecoupés. À cela s'ajoute une déficience des notes pour l'insertion sociétale et les préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière.

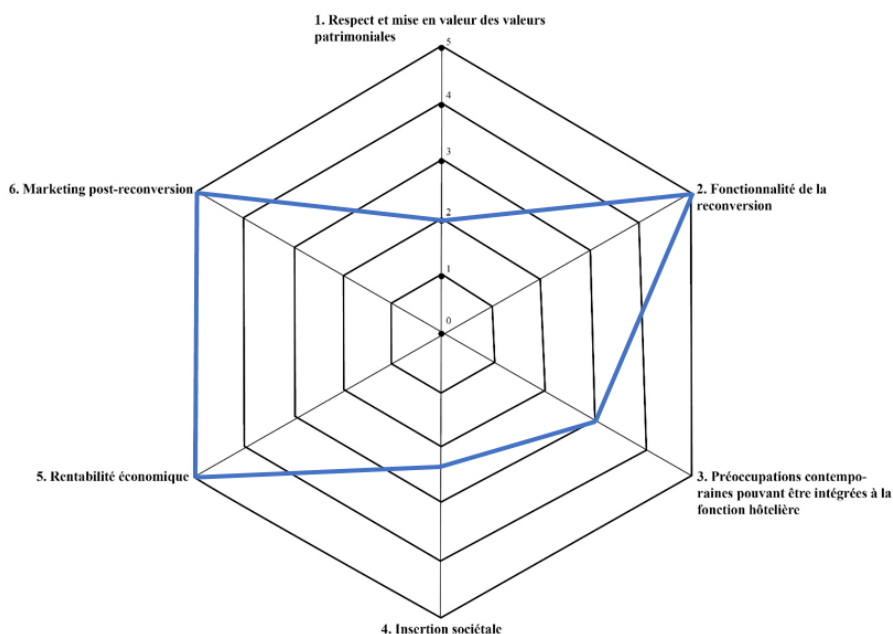


Figure 50 : © COLLARD G., PALAGI E., Radar synthétisant la grille d'évaluation de la post-reconversion appliquée au *Martin's Patershof*, mai 2024, [Illustration]

b. Constats de l'application de la grille au cas du *Martin's Rentmeesterij*

Globalement, le cas du *Rentmeesterij* offre une amélioration possible au niveau de l'insertion sociale par le critère social mis de côté. En outre, les préoccupations contemporaines obtiennent une note plus basse. Néanmoins, les quatre autres thématiques ont des évaluations notables.

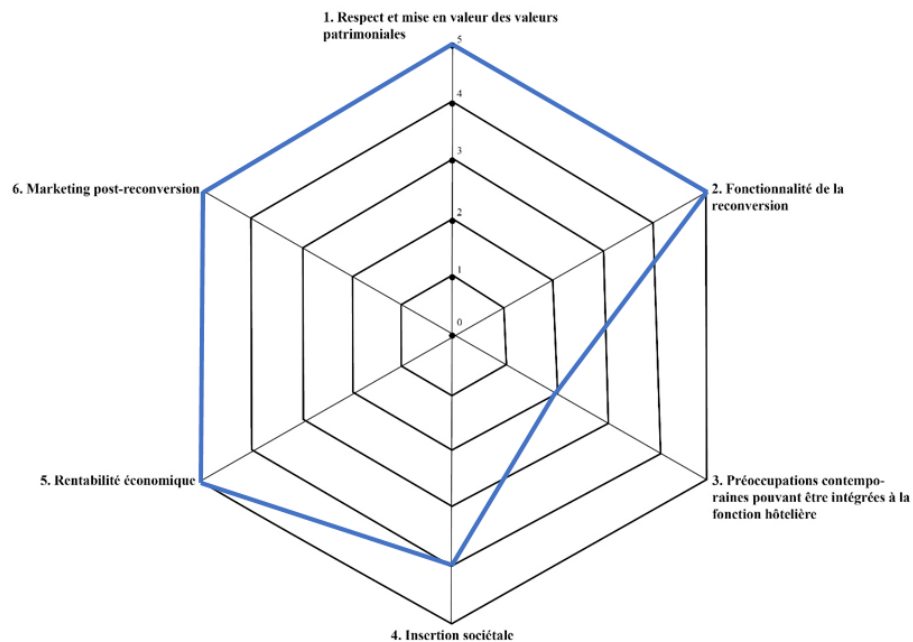
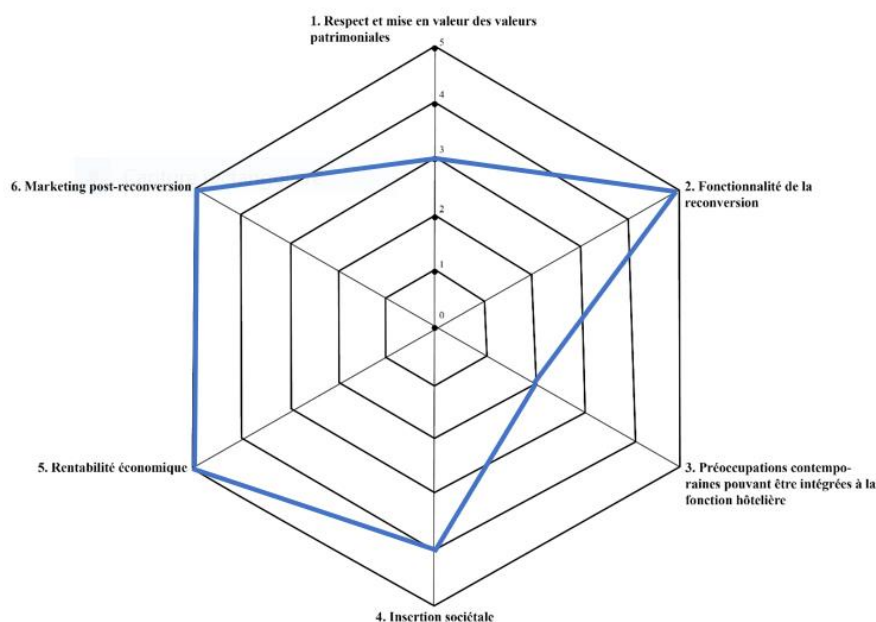


Figure 51 : © COLLARD G., PALAGI E., Radar synthétisant la grille d'évaluation de la post-reconversion appliquée au *Martin's Rentmeesterij*, mai 2024, [Illustration]

c. Constats de l'application de la grille au cas du *Martin's Klooster*

Le *Martin's Klooster* présente ses principales forces sur les aspects de la fonctionnalité de la reconversion, de la rentabilité économique et de son marketing post-reconversion. Bien que légèrement plus faible, il se démarque aussi par son insertion sociétale. Ses faiblesses se présentent au niveau de la mise en valeur des valeurs patrimoniales ainsi que de la prise en compte des préoccupations contemporaines pouvant être intégrées à la fonction hôtelière.



d. Comparaisons des cas d'application

En disposant les trois radars les uns à la suite des autres, il est plus aisé de confronter les évaluations des cas entre elles. Il est identifiable que certaines différences se précisent au sein des forces générales. La prise en compte des préoccupations contemporaines du *Patershof* est sensiblement meilleure que celles du *Rentmeesterij* et du *Klooster*. Inversement, la mise en valeur des valeurs patrimoniales est supérieure pour le cas de Bilzen par rapport à celle de Malines et Louvain. Ce dernier constat est en réalité influencé par le fait que le *Patershof* a misé sa philosophie sur la réversibilité appréhendée dans le long terme du projet. Le *Rentmeesterij* et le *Klooster* ont préféré une meilleure mise en avant des espaces et des éléments patrimoniaux dans leur organisation interne. En ce qui concerne l'insertion sociétale, les cas du *Rentmeesterij* et du *Klooster* sont plus performants que le *Patershof*. Tous ont l'avantage d'avoir réinvesti un patrimoine abandonné. Cependant, seul le *Patershof* implique des nuisances vis-à-vis des habitations avoisinantes. Globalement, le marketing post-reconversion est l'un des points forts de la chaîne *Martin's*. En effet, la chaîne utilise les réseaux sociaux

pour ses hôtels visant une clientèle touristique. Elle profite également de son site internet pour promouvoir leur produit directement auprès des entreprises à la recherche d'espaces de séminaires et de réunions. Grâce à cela, *Martin's Hotels* a su construire une visibilité importante et significative de ses établissements. Elle se démarque aussi par sa capacité à exceller au niveau de la rentabilité économique et de la fonctionnalité de ses reconversions.

IV. Les atouts et les limites de la grille selon les conclusions observées

- **Les atouts de la grille**

- La grille permet d'avoir un support clair et précis évaluant la qualité de la post-reconversion d'un domaine patrimonial en complexe hôtelier.
- Le système de moyenne permet de mettre tous les sous-points au même pied d'égalité.
- Elle propose un système visuel de synthèse afin de comprendre facilement les impacts de chaque cas.
- Elle permet de résumer une analyse qualitative des différentes données mises en avant en les pondérant.
- Grâce aux explications d'utilisation, la grille pourra être remplie par un analyste seul ou en groupe.
- Elle offre l'opportunité de créer des études comparatives entre des cas d'étude similaires.

- **Les limites de la grille**

- La grille a été principalement réfléchi pour l'analyse d'une reconversion patrimoniale en hôtel sur base de l'étude de la *Collection Heritage* du *Martin's Hotels*. Si la volonté de l'appliquer à d'autres projets de reconversion se fait ressentir, peut-être serait-il intéressant de revoir les principaux axes abordés pour d'autres typologies de reconversion.
- La grille ne remplace pas une analyse qualitative préalable avec des recherches documentaires sur le bâtiment d'origine et sur les idées principales véhiculées par le bureau d'architecture chargé du projet.
- Actuellement le système n'est pas totalement objectif malgré l'attribution de points, les moyennes et les demandes de justification. Des améliorations sont peut-être à envisager pour viser une plus grande impartialité dans l'évaluation des cas étudiés.
- La grille a dû être limitée à des critères en lien avec nos formations initiales.

- **Les prospections possibles pour la grille**

- La grille reste modifiable et évolutive au fil des applications afin de la rendre plus objective et plus performante.
- Pour le moment, la grille traite de cas ayant déjà été reconvertis. Il serait sûrement intéressant que cette dernière soit adaptée afin d'être appliquée avant la mise en œuvre de travaux de reconversion. Au lieu de constater et d'informer, elle permettrait alors d'anticiper de potentielles faiblesses.
- Actuellement, la grille peut être remplie par une seule personne si celle-ci suit les explications. Néanmoins si, dans le futur, la grille est davantage poussée ou diversifiée dans les critères abordés, l'interdisciplinarité sera primordiale. De fait, personne n'est un expert dans l'entièreté des domaines gravitant autour de la post-reconversion patrimoniale.
- Dans le futur, la grille pourrait être adaptée à d'autres typologies d'évaluation patrimoniale se réalisant en trois temps (les valeurs patrimoniales initiales, le projet et l'après-intervention), à l'instar de restauration d'éléments architecturaux (châssis, charpentes, etc.).

V. Conclusion intermédiaire

Pour clore ce chapitre, il est important de déterminer ce qu'il ressort d'une telle étude.

Tout d'abord, le simple fait d'avoir établi cette grille, avec toutes les complications que celle-ci a apporté, montre que l'étude des post-reconversion reste encore trop peu étudiée. En effet, faibles sont les ressources et les études auxquelles nous avons pu nous référer. Néanmoins, ce manque de sources montre le caractère essentiel de ce genre d'entreprise. En effet, dans notre société, nombreux sont les bâtiments à valeur patrimoniale qui se doivent d'être conservés. Pour éviter une destruction ou une muséification de tous ces édifices, leur offrir l'opportunité d'une seconde vie en les réintégrant activement dans notre cadre de vie est primordial. Grâce à cette grille, l'espoir de leur offrir une reconversion qualitative et dans le respect de leur histoire peut être initié. Il faudra évidemment encore du temps pour perfectionner ce système et lui permettre de s'adapter de manière cohérente à un plus grand nombre d'édifices. En ce qui concerne les acteurs se lançant dans ce type d'entreprise, il est important de comprendre de manière plus générale les enjeux de sauvegarder ce patrimoine de manière plus optimale, en mettant son respect et sa conservation comme point d'honneur de la reconversion.

Ensuite, en ce qui concerne la chaîne *Martin's Hotels*, on remarque de grandes différences entre chaque vision de chaque projet. Ces projets, et leur ligne directrice, varient du public que l'hôtel est destiné à accueillir, mais aussi du contexte social dans lequel il se place. Un hôtel tel que le *Patershof* est destiné à impressionner sa clientèle, à lui vendre une expérience insolite mais aussi qualitative. Ce public ne se destine donc pas à la découverte ou

à l'observation du patrimoine qui l'entoure, mais recherche plutôt de l'expérience et l'improbable, durant un jour ou deux. En ce qui concerne les hôtels du *Rentmeesterij* et du *Klooster*, ceux-ci sont plutôt destinés à accueillir des entreprises pour leur séminaires et réunions. Il s'agit donc d'un public destiné à rester plus longtemps dans les installations, et à en profiter plus longtemps. Ceci peut demander une plus grande attention à l'élaboration du cadre d'accueil, et donc peut-être une plus grande attention au patrimoine présent. Cependant, la reconversion hôtelière démontre tout de même qu'elle a des atouts non négligeables dans la réutilisation de lieux patrimoniaux et donc de la prolongation de leur cycle de vie. Cela démontre aussi qu'il est parfois ardu d'adapter mutuellement nouvelle fonction hôtelière et patrimoine bâti.

En outre, la chaîne *Martin's Hotels* se démarque dans ces trois cas par une très bonne maîtrise des normes contemporaines et du marketing. Celle-ci n'a donc aucun mal à offrir une expérience hôtelière de qualité, mais aussi de vendre l'aspect patrimonial et le confort moderne efficacement. Comme dit plus haut, le respect des valeurs patrimoniale reste un point faible, particulièrement dans le cas du *Patershof*. Il semble donc important, dans le cadre de futures entreprises de reconversion, de mettre ces valeurs patrimoniales au centre de leurs préoccupations. Il serait peut-être, par exemple, intéressant d'introduire, au sein de leurs équipes, ou en tant que consultant, des acteurs du patrimoine afin de mieux comprendre les valeurs à conserver et à mettre en avant dans leurs prochains projets.

Enfin, il est également intéressant de relever les difficultés à obtenir certaines informations. Ces informations étant le socle de l'évaluation, il peut être parfois délicat de donner une note objective à certaines thématiques. Au vu de nos formations initiales, il est parfois possible de trouver et déduire certaines informations concernant, par exemple, la mise en valeur des valeurs patrimoniales. Par contre, lorsqu'il est difficile d'accéder à des informations plus techniques à l'instar du sujet de la performance énergétique ou de l'utilisation de savoir-faire au sein de la reconversion, il devient alors plus complexe d'émettre une évaluation sur ces thématiques. Au contraire, certains points (par exemple : le thème économique ou le marketing) ne faisant pas partie de nos compétences initiales mais étant formulés assez clairement selon la vision prise par ce travail, permettent de répondre facilement grâce à la liberté de justification octroyée. De plus, l'importance des moyennes à reporter sur chaque axe pourrait aussi être à réenvisagée. En effet, à ce niveau, il était difficile d'établir une hiérarchie entre ceux-ci. Cependant, afin d'obtenir un équilibre plus adapté aux exigences de futures recherches, la possibilité d'accorder à certains axes un pourcentage plus important du résultat final et plus faible pour d'autres n'est pas exclu.

CONCLUSION

Pour conclure ce travail de fin d'études, nous désirons tout d'abord revenir sur les attentes initiales de ce projet. Notre motivation première était d'établir une façon d'appréhender la conservation du patrimoine par le biais de sa reconversion. Ce sujet ayant, jusqu'alors, été très peu abordé, nous avons considéré son exploration essentielle dans le cadre d'études de restauration et de conservation du patrimoine culturel immobilier. La formulation de notre problématique « *Comment évaluer la mise en valeur et l'adaptabilité du bien patrimonial dans la post-reconversion hôtelière ?* » tendait donc à analyser la conservation patrimoniale grâce à la reconversion. Nous avons appréhendé cette question sous trois axes principaux : l'opportunité de conservation à travers le respect et la mise en valeur de l'aspect patrimonial du bien lors de sa reconversion, la capacité d'adaptabilité du bien existant face à l'intégration d'une nouvelle fonction hôtelière et les impacts engendrés par le nouveau projet installé dans un lieu patrimonial existant. C'est en partant de cette intention, que l'idée d'un outil d'évaluation de la post-reconversion nous a semblé intéressant à mettre en place. Nous nous sommes donc lancées dans l'élaboration d'une grille d'évaluation de la post-reconversion en s'appuyant sur des analyses de cas et les résultats qui en ont découlés. Le choix de travailler à l'aide d'une grille s'est fait dans la volonté que celle-ci soit facilement reproductible et adaptable à d'autres cas d'étude. La grille offre la possibilité d'être remplie de manière simple et compréhensible par tous. Cela nécessitait tout de même de définir correctement la vision générale de l'outil, son utilisation ainsi que chacun des termes utilisés pour ce travail.

En ce qui concerne la mise en œuvre de ce travail, nous avons tout d'abord effectué divers choix, nous permettant de cadrer notre étude afin d'en obtenir des résultats cohérents. La chaîne *Martin's Hotels*, et plus particulièrement sa *Collection Heritage*, semble avoir été un choix qui nous a permis de faciliter nos analyses. En effet, cela nous a permis de sélectionner trois cas d'études aux typologies variées et à la documentation suffisante. Cependant, malgré une philosophie commune de la chaîne, les différents projets ne s'effectuaient pas dans les mêmes contextes de prise de décisions et d'actions. Le choix de cette chaîne, bien que nécessaire, nous a donc permis une cohérence générale, mais ce choix n'est pas immuable et le travail pourrait s'appliquer à d'autres futures chaînes (ou chaînes implantées à l'étranger).

La méthodologie appliquée (à savoir l'établissement d'une base théorique reposant sur un état de l'art, pour ensuite effectuer une sélection des cas qui allaient être soumis à l'analyse) nous a permis de construire un outil utile et reposant sur des bases solides. Cela a demandé un travail en amont, plus théorique, afin d'asseoir nos réflexions. Cela a aussi permis de démontrer l'utilité de cette recherche dans la philosophie contemporaine de la sauvegarde patrimoniale par le biais de l'approche cyclique du patrimoine, et donc de sa reconversion. Dans l'élaboration de cette grille, il nous a semblé primordial de prendre en compte l'existant et son adaptabilité mais aussi le résultat de la reconversion et ses impacts. C'est en confrontant ces deux prismes qu'il nous a été possible de déterminer les différents critères à considérer dans une étude comme celle-ci. Enfin, cette grille a été élaborée dans l'objectif de créer un support clair et abordant différents aspects de la post-reconversion d'édifices patrimoniaux. Le rapport des pondérations à un système visuel permet une compréhension rapide et synthétique des différents impacts de ces projets. L'application de la grille aux différents cas d'étude a permis, grâce à la méthodologie de pondération et de justification mise en place, d'obtenir une visibilité rapide des impacts de chaque projet sur sa post-reconversion. Ces résultats ont ensuite pu être comparés entre eux, donnant la possibilité d'un regard critique sur la philosophie de

reconversion patrimoniale vantée par la chaîne. Un travail d'une telle ampleur, que ce soit dans sa nouveauté ou dans sa nécessité de qualification diverse et variée, impose un certain nombre de limites. Tout d'abord, la grille, dans sa conception, a été élaborée pour répondre à l'étude de cas de la chaîne *Martin's Hotels*. Il était donc essentiel de lui conférer une certaine flexibilité, afin de garantir son application à de potentielles autres post-reconversions. De plus, celle-ci ne remplace pas des études préalables poussées et complètes, envisageables dans le cas d'une analyse d'un bien unique ou dans un laps de temps plus étendu. Le système de pondération, l'établissement des moyennes et les demandes de justification restent elles aussi adaptables selon les projections futures. Nous avons en effet établi celles-ci sur notre expérience et nos compétences actuelles. Il ne fait aucun doute qu'une personne ayant plus d'expérience dans ce domaine y verra des améliorations possibles à mettre en œuvre, ce que nous recommandons fortement. Il est dans notre volonté que cette grille soit modifiée et améliorée, au fil du temps, afin qu'elle puisse s'adapter à un plus grand nombre de projets.

Au sujet des prospections futures auxquelles cette grille pourrait prétendre, son caractère modulable pourrait donc lui permettre de s'adapter à d'autres cas, et en respectant une plus grande objectivité et un degré supérieur de performance. Une conversion de la grille en un outil destiné à analyser les projets avant les mises en œuvre de travaux de reconversion pourrait aussi être avantageux, afin de mieux cibler les attentes au niveau du résultat final. Cela pourrait ainsi anticiper les potentielles faiblesses du projet sur papier, qui pourraient alors être détectées et résolues dès le début des travaux. Nous avons aussi le souhait que cette grille puisse être complétée par plusieurs disciplines, afin d'obtenir des résultats plus qualitatifs, chacun apportant son expérience et ses aptitudes. Enfin, la construction de l'analyse en trois temps (établissement des valeurs patrimoniales initiales, analyse du projet et l'analyse du résultat post-reconversion) pourrait s'adapter à d'autres typologies de projets. Elle pourrait par exemple s'exercer sur des éléments architecturaux plus précis.

Pour finir sur un point de vue plus personnel, cette expérience de rédaction d'un mémoire en binôme a été enrichissante, de par la complémentarité de nos compétences et les divergences de nos points de vue. Travailler à deux nous a permis d'apporter une plus-value à l'outil. Il s'agissait d'un engagement que nous avons choisi au commencement de notre formation, en sachant que cela pouvait déboucher sur un résultat qualitatif, même si nous avons conscience qu'élaborer un travail à deux pouvait être une prise de risques. Cependant, nous avons trouvé un équilibre dans nos attitudes et dans nos manières de travailler, les forces de l'une étant capables de compenser les faiblesses de l'autre. De plus, le fait d'avoir pu établir une problématique ensemble, en la modelant autour de nos intérêts communs, nous a permis de travailler sur un sujet nous tenant à cœur. Cela nous a motivé à nous investir dans nos recherches, à enrichir nos propres savoirs et à donner notre maximum pour produire un travail de qualité. Enfin, le fait de travailler en collaboration et de ne pas nous enfermer dans nos rôles respectifs (architecte - historienne de l'art) nous a permis d'appréhender différemment notre fonction dans la préservation du patrimoine. En effet, nous avons toutes les deux appris des observations et des réflexions de l'autre. Ce travail est le fruit d'une production commune, au service du patrimoine, avec la liberté de ne pas devoir se restreindre à nos compétences de base et en nous permettant de nous ouvrir à celles de l'autre.

BIBLIOGRAPHIE

AGENCE WALLONE DU PATRIMOINE, *Inventaire du patrimoine immobilier culturel. Comment se fait la sélection des biens ?*, 2020, [<http://www.wallonie.be/patrimoine/ipic>]

ARCHITECTURE ECOLOGIQUE, *Concept de l'architecture écologique, définition et importance*, 4 mai 2020, [<https://architectureecologique.fr/concept-de-larchitecture-ecologique-definition-et-importance/>]

AUGUSTINIOK N. (et coll.), « Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation » dans *The Historic Environment. Policy & Practice*, vol. 13, n°4, 2022.

BEAUDET G., « La vie de château » dans *Regard sur l'hôtellerie*, n°23/3, 2004 (Téoros)

BETER BILZEN, *Martin's Rentmeesterij : Tophotel op een toplocatie*, 2018, [<https://www.beterbilzen.be/nieuws/martin-s-rentmeesterij-tophotel-op-een-toplocatie>]

BOUHADDIOUI A., *La perception sensorielle en architecture*, Rapport d'étude de licence présenté à l'École supérieure d'architecture de Nantes, (S. Mboukou, directeur), 2016.

BUYLE F., *Du monument à l'excellence. L'hôtellerie de luxe, moyen de reconversion du patrimoine classé*, mémoire présenté à Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (N. Gyömörey, promoteur), 2019.

CAPEB, *Guide du patrimoine. Le guide des procédures et des partenaires du patrimoine*, janvier 2018, [<https://www.capeb.fr/www/capeb/media/capeb-guide-du-patrimoine-dmat-.pdf>]

CASTRO-FERNANDEZ B. et GONZALEZ RUBÉN C., « Se loger dans le passé. La récupération emblématique de l'Hostal des Rois Catholiques de Saint-Jacques-De-Compostelle en hôtel de luxe » dans *Les lieux des liens sociaux*, n°3/126, 2006 (Espaces et sociétés)

CENCI J., *La résilience des territoires industriels en mutation. Le rôle de la valorisation du patrimoine*, thèse de doctorat en Aménagement et urbanisme présentée à l'Université de Lille en cotutelle avec l'Université de Mons, (D. Paris, V. Becue, P. Deboudt, et J. -A. Pouleur, directeurs), 2015.

CENCI J., *Résilience Urbaine et Reconversions urbaines*, cours donné à l'Université de Mons au sein du Master finalité Urbanisme, année académique 2020-2021.

CHADOIN O., *Le champ architectural et ses marchés : un cas de "réhabilitation symbolique"* dans *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, vol. 3, n°213, Paris, Le Seuil, 2016.

CHAUBARD L., *Patrimoine, Réhabilitation, Reconversion*, Rapport d'étude présenté à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, (T. Manola, promoteur), 2019.

CHOAY F., *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Le Seuil, 1992

DE CLERCQ L. (dir.), *Doelmatigheidsanalyse fase 1: de geschiedenis van het beschermen 1931 – 2016*, Bruxelles, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017.

DE HOUWER V. (et coll.), *Waarderen van erfgoed : erfgoedwaarden en criteria*, Bruxelles, Agentschap Onroerend Erfgoed, 2003.

DE LA TORRE M., *Assessing the Values of Cultural Heritage. Research Report*, Los Angeles, The Getty Conservation Institute, 2002.

DE PIERPONT G., *Mieux restaurer le patrimoine architectural ? Plaidoyer. Des professionnels. Un marché. Des réglementations. Des exigences. Des savoir-faire. Des perfectionnements*, Bruxelles, Fondation roi Baudouin, 1997.

Décret du 26 Avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine CoPat [Décret Wallon du Patrimoine Code CoPat], Art. D. 1^{er},
[[https://wallex.wallonie.be/files/pdfs/19/20213_Code_wallon_du_Patrimoine_\(CoPat\)_01-01-2020-.pdf](https://wallex.wallonie.be/files/pdfs/19/20213_Code_wallon_du_Patrimoine_(CoPat)_01-01-2020-.pdf)]

DEFOSSÉ J., *Comment intégrer la réglementation générale, et incendie en particulier, au profit d'un projet de réhabilitation ? : Recherche et étude des acteurs, de la hiérarchie et du patrimoine*, mémoire présenté à l'Université catholique de Louvain, LOCI - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Bruxelles), (C. Gillis, D. Vandembroucke et M. Novis, promoteurs), 2017.

DELTENRE A., *Hôtellerie et patrimoine : dans la cour des grands*, 7 février 2020,
[<https://www.voyages-d-affaires.com/hotellerie-patrimoine-cour-20200207.html>]

DENIS A., *Le patrimoine face aux épreuves du temps*, mémoire présenté à l'Université catholique de Louvain, LOCI - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Bruxelles), (D. Vandembroucke, promoteur), 2016.

DUCHESNE J. -P. ET HENRION P. (dir.), *Patrimoine et réaffectation en Wallonie*, Namur, Division du Patrimoine, 2005.

Entretien avec O. MEULEMANS, directeur ventes et marketing du Martin's Hotels.

Entretien avec S. Ceulemans, Responsable technique des Martin's Patershof et Martin's Klooster.

Entretien avec S. Garofani, Directeur technique du Martin's Hotels.

ESSOUAID D., *Réhabilitation et restauration du patrimoine bâti : patrimonialisation et NÉO paysagisme étude de cas de la médina de Sousse*, Thèse en Agronomie et Environnement – Spécialité en Etude des Paysages et Développement des territoires à l'Université de Sousse, (H. Rejeb, directeur), 2017.

GAIARDO L. (et coll.), *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie - Plaquette n°2*, Ministère de la Région wallonne, 2003.

GHYSSENS R. et PINSON C. (coll.), *Genval-Les-Eaux de 1895 à 1935*, Hamme-Mille, Editions de la page, 2003.

HANDINORME, *Qu'est-ce qu'une PMR ?*, 4 mai 2018, [https://www.handinorme.com/accessibilite-handicap/239-definition-d-une-personne-a-mobilite-reduite-qu-est-ce-qu-une-pmr-handinorme]

FREDHEIM L. H. et KHALAF M., « The significance of values: heritage value typologies re-examined » dans *International Journal of Heritage Studies*, vol. 22, 2016.

HEINICH N., *La fabrique du patrimoine. « de la cathédrale à la petite cuillère »*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2009. (Ethnologie de la France)

HISTOIRE & PATRIMOINE, *Faire des lieux d'Histoire, des lieux de vie*, 2020, [https://www.histoire-patrimoine.fr/programme-immobilier/notre-portfolio].

ICOMOS, *Charte des jardins historiques. (Charte de Florence – 1982)*, 2024, [https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/172-charte-des-jardins-historiques]

ICOMOS, *Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites. (Charte de Venise - 1964)*, 2024, [https://www.icomos.org/fr/informations-pratiques/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/171-charte-internationale-sur-la-conservation-et-la-restauration-des-monuments-et-des-sites]

ICOMOS, *La Charte d'Athènes pour la Restauration des Monuments Historiques – 1931*, 2024, [https://www.icomos.org/fr/chartes-et-normes/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/425-la-charte-dathenes-pour-la-restauration-des-monuments-historiques-1931].

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES, *Rentabilité économique nette*, 5 novembre 2019, [https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1555]

INSTITUT ROYAL D'ARCHITECTURE DU CANADA, *Architecture durable*, 2016, [https://raic.org/fr/raic/architecture-durable]

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, *Genthof*, 2023, [https://id.erfgoed.net/themas/4240]

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, *Landcommanderij Alden Biesen en rentmeesterswoning*, 2024, [https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/745]

JAMAA S., *Le rôle de l'hôtellerie dans la conservation du patrimoine architectural*, 31 août 2011, [https://veilletourisme.ca/2011/08/31/le-role-de-l-hotellerie-dans-la-conservation-du-patrimoine-architectural/]

JANSSENS T., « Reportage. Martin's Hotel – Alden Biesen » dans *LimbBouw* n°52, 2018.

L-EXPERT-COMPTABLE.COM, *Qu'est-ce que le marketing ? Définition, objectifs et stratégies*, 12 mars 2024, [https://www.l-expert-comptable.com/a/534055-qu-est-ce-que-le-marketing.html]

MARTIN'S HOTEL, *Martin's Patershof. The story of a unique metamorphose*, dossier de presse, s.d.

MARTIN'S HOTELS, *Bilzen. Martin's Rentmeesterij à Bilzen*, s.d. [<https://www.martinshotels.com/fr/page/rentmeesterij/martins-rentmeesterij.11057.html>]

MARTIN'S HOTELS, *Genval. Un séjour entre charme et élégance au Martin's Manoir*, s.d., [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-manoir/martins-manoir-site-officiel-genval.11057.html>]

MARTIN'S HOTELS, *Genval. Martin's Château du Lac. Hôtel 5 étoiles au lac de Genval*, s.d., [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-chateau-du-lac/martins-chateau-du-lac-hotel-5-genval-site-officiel.11057.html>]

MARTIN'S HOTELS, *Patershof. Pour un séjour sans soucis*, s.d. [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-patershof/martins-patershof.11057.html>]

MARTIN'S HOTELS, *Toute l'histoire de l'hôtellerie Martin's*, s.d., [<https://www.martinshotels.com/fr/page/le-groupe.12200.html>]

MENJAUD F., *Comment calculer et interpréter le ratio de rentabilité économique*, 11 octobre 2022, [<https://www.fygr.io/fr/article/ratio-rentabilite-economique>]

MICOUD A. et ROUX J., « L'architecture en procès de réhabilitation. Réflexion sur l'appropriation patrimoniale des traditions constructives » dans *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 72, Patrimoine et modernité, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture, 1996.

MORISSET L.K., *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2009 (Art & Société)

MOUTON B., *Sens et renaissances du patrimoine architectural*, Paris, Editions des Cendres, 2018. (Cité de l'architecture & du patrimoine)

NORMAN A., *L'architecture sans fin. Restauration, rénovation, réaffectation du patrimoine bâti*, Court-St-Etienne, Centre culturel du Brabant Wallon - Maison de l'urbanisme, 2000.

ÖZÇAKIR Ö. (et coll.), « A tool for identifying post-Intervention value shifts in urban heritage places: the Heritage Value Circle » dans *Journal of Architectural Conservation*, vol. 28, n°1, 9 novembre 2021, [<https://doi.org/10.1080/13556207.2021.1996001>]

PELET J.-E. (et coll.), *Le marketing sensoriel et les objets connectés, nouveaux atouts des hôteliers*, 2021, [<https://www.latribune.fr/opinions/tribunes/le-marketing-sensoriel-et-les-objets-connectes-nouveaux-atouts-des-hoteliars-894388.html>]

POGORZELSKA K., *Hôtellerie de luxe et lieux de culte : étude de cas*, mémoire présenté à l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (Gyömörey, promoteur), 2020.

PONT F., *Hôtellerie et patrimoine, un duo gagnant ?* 28 janvier 2019, [<https://www.lhotellerie-restauration.fr/journal/hotellerie/2019-01/hotellerie-et-patrimoine-un-duo-gagnant.html>]

RAY M., « Luftwaffe. German armed forces » dans *Britannica*, 9 mars 2024, [<https://www.britannica.com/topic/Luftwaffe>]

REBTS M.E., *Quand l'hôtellerie fait revivre le patrimoine*, le 9 septembre 2016, [<https://www.lesoir.be/art/1286816/article/economie/immo/2016-08-09/quand-l-hotellerie-fait-revivre-patrimoine>]

UNIVERSALIS, *TEUTONIQUE ordre*, 2024 [<https://www.universalis.fr/encyclopedie/ordre-teutonique/>]

VANDERVOORT G., *UE : Introduction à la comptabilité. Comptabilité générale. Fondements*, cours donné à la Haute école de Namur-Liège-Luxembourg, année académique 2020-2021.

VAN HERCK. K., *Onderzoeksrapport. Goed wonen voor iedereen : een rijke geschiedenis. Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium in Vlaanderen*, Bruxelles, Flanders Heritage Agency, 2016.

VAN UFFELEN C., *Architecture et reconversion*, trad. de l'anglais par P. Tilche, Paris, Citadelles & Mazenod, 2011.

VANZANDT P., *Qu'est-ce qu'un diagramme de Venn ? Définition, importance et exemples*, 25 août 2021, [<https://ideascale.com/fr/blogues/venn-diagramme-definition/>]

VERMEESCH V. (et coll.), *Bruges*, trad. du néerl. par C. Kesteloot, P. Tasiaux, C. Van der Pelen et C. Warnant, Anvers, Fonds Mercator, 2002 (L'esprit des villes d'Europe)

WALLONIE, *Demander le classement d'un bien*, 28 mars 2024, [<https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-le-classement-dun-bien>]

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : © COLLARD G., PALAGI E., Schéma résumant la problématique de ce travail, 2023-2024, [Illustration]	13
Figure 2 : © COLLARD G., PALAGI E., Tableau de réflexion sur les valeurs patrimoniales, octobre 2023, [Illustration]	14
Figure 3 : © Martin's Hotels, Logo de la chaine Martin's Hotels, s.d., [Illustration]	22
Figure 4 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Patershof, Malines, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie].....	23
Figure 5 : Carte Ferraris, 1777, Malines, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie]	23
Figure 6 : © Martin's Hotels, Vitrail Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]	24
Figure 7 : © Martin's Hotels, Intérieur chœur Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie].....	24
Figure 8 : © Martin's Hotels, Intérieur Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie].....	24
Figure 9 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Rentmeesterij, Bilzen, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie].....	25
Figure 10 : Carte Ferraris, 1777, Bilzen, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie].....	25
Figure 11 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	26
Figure 12 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	26
Figure 13 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Klooster, Louvain, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]	27
Figure 14 : Carte Ferraris, 1777, Louvain, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie].....	27
Figure 15 : ©N. Van Eyken, Predikherenstraat 22,Louvain, novembre 2002, [photographie]	28
Figure 16 : ©N. Van Eyken, Predikherenstraat 22,Louvain, novembre 2002, [photographie]	28
Figure 17 : N. AUGUSTINIOK, B PLEVOETS, C. HOUBART & K. VAN CLEEMPOEL, "Value as a Legal Tool for the Preservation of Monuments in Flanders and Wallonia : Between Conservation and Adaptation", 2022, The Historic Environment: Policy & Practice, 13 : 4, p. 497, [Illustration]	35
Figure 18 : Schéma résilience de la reconversion d'un bien patrimonial en hôtel, basé sur le schéma d'approche cyclique de CENCI J., 2015, adapté à la reconversion d'un bien patrimonial en hôtel par COLLARD G. et PALAGI E., [Illustration]	38
Figure 19 : © Özçakir, Développement schématique du HVC : piliers (à gauche), piliers et valeurs (au milieu), piliers, valeurs et interventions (à droite), 2022, p. 32, [Illustration]	40
Figure 20 : © Özçakir, The values of Tarlabası after the interventions, 2022, p. 40, [Illustration]	41
Figure 21 : © Marike PARADIS, s.d., « La patrimonialisation, vue sous l'angle du cycle d'investissement patrimonial. », tirée de L.K. MORISSET, Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale, Université du Québec, Montréal, Art & Société, 2009, p24, [Illustration]	42
Figure 22 : MORISSET L.K., Représentation schématique d'un écosystème patrimonial en fonction d'un régime d'authenticité, hypothétiquement équilibré, s.d., tiré de L.K. MORISSET,	

Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale, Université du Québec, Montréal, Art & Société, 2009, p. 27, [Illustration]	47
Figure 23 : © COLLARD G., PALAGI E., schéma de réflexion sur l'analyse d'une post-reconversion d'un bâti patrimonial en hôtel, 2023-2024, [Illustration].....	48
Figure 24 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	63
Figure 25 : © COLLARD G., Partershof, Malines, mars 2023, [Photographie].....	63
Figure 26 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	63
Figure 27 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Patershof, Malines, avril 2024, [Illustration]	65
Figure 28 : © Dan Jonckers, Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie].....	67
Figure 29 : © COLLARD G., Partershof, Malines, mars 2023, [Photographie].....	67
Figure 30 : © COLLARD G., Partershof, Malines, mars 2023, [Photographie].....	67
Figure 31 : K. POGORZELSKA, Hôtellerie de luxe et lieux de culte : étude de cas, mémoire présenté à l'Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc, (Gyömöre, promoteur), 2020, p. 108-109, [Illustration]	68
Figure 32 : © Dan Jonckers Projectbureau Signa NV, lors des travaux de reconversion, Martin's Patershof, Malines, s.d., [Photographie]	70
Figure 33 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Rentmeesterij, Bilzen, avril 2024, [Illustration]	74
Figure 34 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	76
Figure 35 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	76
Figure 36 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	76
Figure 37 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]	77
Figure 38 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]	77
Figure 39 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]	77
Figure 40 : © Martin's Hotels, Rentmeesterij, Bilzen, s.d., [Rendu 3D].....	79
Figure 41 : © Martin's Hotels, Rentmeesterij, Bilzen, s.d., [Photographie].....	79
Figure 42 : © COLLARD G., PALAGI E., Planche de présentation du Martin's Klooster, Louvain, avril 2024, [Illustration].....	82
Figure 43 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	84
Figure 44 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	84
Figure 45 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	84
Figure 46 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	84
Figure 47 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, octobre 2023, [Photographie].....	84
Figure 48 : © PALAGI E., Klooster, Louvain, octobre 2023, [Photographie].....	84
Figure 49 : © COLLARD G., PALAGI E., Schéma synthétisant le processus d'élaboration de la grille d'évaluation de la post-reconversion, avril 2024, [Illustration].....	103
Figure 50 : © COLLARD G., PALAGI E., Radar synthétisant la grille d'évaluation de la post-reconversion appliquée au Martin's Patershof, mai 2024, [Illustration]	129
Figure 51 : © COLLARD G., PALAGI E., Radar synthétisant la grille d'évaluation de la post-reconversion appliquée au Martin's Rentmeesterij, mai 2024, [Illustration]	130
Figure 52 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Relais, Bruges, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]	155
Figure 53 : Carte Ferraris, 1777, Bruges, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie].....	155
Figure 54 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157

Figure 55 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157
Figure 56 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157
Figure 57 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157
Figure 58 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157
Figure 59 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie].....	157
Figure 60 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Château du lac et Manoir, Genval, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie].....	158
Figure 61 : Carte Ferraris, 1777, Genval extraite de QGIS en novembre 2023, [Cartographie]	158
Figure 62 : © Auteur inconnu, Genval - Etablissement des eaux et le lac, 1911, Delcamp.net, [Photographie].....	160
Figure 63 : © PALAGI E., Château du lac, Genval, octobre 2023, [Photographie].....	161
Figure 64 : © PALAGI E., Château du lac, Genval, octobre 2023, [Photographie].....	161
Figure 65 : © PALAGI E., Manoir, Genval, octobre 2023, [Photographie].....	162
Figure 66 : © PALAGI E., Manoir, Genval, octobre 2023, [Photographie].....	162
Figure 67 : © Martin's Hotels., Manoir, Genval, s.d. , [Photographie].....	162
Figure 68 : © Martin's Hotels., Manoir, Genval, s.d. , [Photographie].....	162
Figure 69 : © Martin's Hotels., Manoir, Genval, s.d. , [Photographie].....	162
Figure 70 : © PALAGI E., Manoir, Genval, octobre 2023, [Photographie].....	162
Figure 71 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	164
Figure 72 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	164
Figure 73 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	164
Figure 74 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	164
Figure 75 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	164
Figure 76 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	165
Figure 77 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	165
Figure 78 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	165
Figure 79 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	165
Figure 80 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	166
Figure 81 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	166
Figure 82 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	166
Figure 83 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie].....	166
Figure 84 : © Élévation Est, entrée principale, Martin's Partershof, Malines, Projektbureau Signa NV, [Document graphique]	167
Figure 85 : © Coupes, Martin's Partershof, Malines, Projektbureau Signa NV, [Document graphique]	167
Figure 86 : © Plan rez-de-chaussée, Martin's Partershof, Malines, Projektbureau Signa NV, [Document graphique]	168
Figure 87 : © Plan premier étage, Martin's Partershof, Malines, Projektbureau Signa NV, [Document graphique]	168
Figure 90 : © PALAGI E., Entrée principale, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	169
Figure 88 : © PALAGI E., Façade extension, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	169
Figure 89 : © PALAGI E., Mur de la cour, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	169

Figure 91 : © PALAGI E., Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	170
Figure 92: © PALAGI E., Façade patrimoniale depuis l’extérieur, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]	170
Figure 93 : © PALAGI E., Façades depuis la cour, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	170
Figure 94 : © PALAGI E., Cour intérieure, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	170
Figure 95 : © PALAGI E., Puit, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]	170
Figure 96 : © PALAGI E., Hall d’entrée, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	171
Figure 97 : © PALAGI E., Salon, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]..	171
Figure 98 : © PALAGI E., Hall de circulation, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	171
Figure 99 : © PALAGI E., Salle de réunion Niv0, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	171
Figure 100 : © PALAGI E., Salle de réunion Niv+1, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	171
Figure 101 : © PALAGI E., Salle évènementiel, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	171
Figure 102 : © PALAGI E., Suite premier étage, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	172
Figure 103 : © PALAGI E., Suite premier étage, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie].....	172
Figure 104 : Elévations, Martin’s Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique].....	173
Figure 105 : Coupes, Martin’s Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique].....	173
Figure 106 : Plan rez-de-chaussée, Martin’s Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique].....	174
Figure 107 : Plan premier étage, Martin’s Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique].....	174
Figure 108 : © PALAGI E., Entrée principale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	175
Figure 109 : © PALAGI E., Cour intérieure, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	175
Figure 110 : © PALAGI E., Vue depuis la rue O.L. Vrouwstraat, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie].....	176
Figure 111 : © PALAGI E., Vue depuis la rue Predikherenstraat, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie].....	176
Figure 112 : © PALAGI E., Couloir intérieur, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	177
Figure 113 : © PALAGI E., Salle de restauration, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie].....	177
Figure 114 : © PALAGI E., Chambre dans zone patrimoniale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie].....	178

Figure 115 : © PALAGI E., Châssis originel, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	178
Figure 116 : © PALAGI E., Châssis originel, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	178
Figure 117 : © PALAGI E., Circulation verticale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	178
Figure 118 : © PALAGI E., Calque gravure, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	179
Figure 119 : © PALAGI E., Chambre dans zone patrimoniale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]	179
Figure 120 : Elévations, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]	180
Figure 121 : Coupes, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]	180
Figure 122 : Plan rez-de-chaussée, partie classée Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]	181
Figure 123 : Plan premier étage, partie classée, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]	181

ANNEXES

Martin's Relais

1. Contexte géographique

Adresse précise : Genthof 4a, 8000 Brugge

Le *Martin's Relais* se localise sur la rue Spiegelrei, le long des quais, située dans le centre historique de Bruges. Il est entouré de maisons, de magasins, de lieux culturels et d'autres hôtels. Le bâtiment est facilement accessible en bus, en train et en mobilité douce. Pour la voiture, le bien reste accessible mais la fluidité du trafic peut être légèrement encombrée.



Figure 52 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Relais, Bruges, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]

Comparaison des cartes anciennes : La densité de la ville de Bruges était déjà élevée en 1777. Cependant, au Nord de l'hôtel, des bâtiments ont disparu et ont laissé place à la place Woensdagmarkt.



Figure 53 : Carte Ferraris, 1777, Bruges, extraite de Geopunt en novembre 2023, [Cartographie]

2. Contexte historique

Le *Martin's Relais* Oud Amsterdam se situe dans cinq maisons patriciennes, datant du Moyen Âge. Ces maisons avaient, à l'origine, une fonction résidentielle traditionnelle¹⁵¹.

Le *Martin's Relais* se trouve dans la rue de la Spiegelrei. Cette rue fait partie du centre de la ville de Bruges, et est connue depuis le 12^e siècle. Elle longe la Rei, cours d'eau ayant influencé la constitution et la physionomie de la ville.

Au 16^e siècle, la Spiegelrei est l'une des rues de la zone des maisons des Nation, et plus particulièrement dans la zone des maisons anglaises. On y trouvait donc les bâtiments amenés à accueillir les marchands anglais¹⁵².

Nous savons aussi qu'il s'agissait là de bâtiments assez bourgeois, se trouvant dans une des zones de la ville où les impôts sur la valeur locative (contribution au financement des troupes espagnoles) étaient la plus élevée. Il ne fait donc pas de doute que ces bâtiments étaient destinés à des occupants de classe sociale assez élevée¹⁵³.

3. Analyse des valeurs patrimoniales

Historique : Le *Martin's Relais* est un bâtiment dont des parties encore conservées actuellement remontent au 16^e siècle. Ce bâtiment prend place dans le centre de la ville de Bruges, le long des canaux se trouvant au centre de l'histoire de la ville. Ce bâtiment, tout au long de son histoire, et malgré les différentes évolutions qu'il a subies est un témoin de cette histoire. Il prend place dans une zone dédiée à l'accueil et à l'hébergement des marchands étrangers venant faire commerce à cette époque, il représente donc un symbole de cette époque florissante et riche brugeoise.

Architecturale et archéologique : Bien que construit au 16^e siècle, ce bâtiment prend place au cœur de la ville de Bruges, qui était déjà occupé au 12^e siècle. Il reste donc possible que ce bâtiment, à travers diverses études historiques et archéologiques, renferme des informations sur la vie antérieure au 16^e siècle du bâtiment, ou des bâtiments l'ayant précédé.

En ce qui concerne les vestiges du 16^e siècle toujours présent au sein de l'édifice, nous pouvons remarquer que certains éléments de son architecture passée ont pu persister et être intégrés à la reconversion effectuée par le *Martin's*. En effet, il est toujours possible d'y voir des plafonds aux solives apparentes, ainsi que la charpente partiellement apparente dans certaines chambres.

Artistique : Le *Martin's Relais* est aussi un précieux témoignage au niveau artistique. En effet, celui-ci renferme de nombreux éléments à la valeur patrimoniale et artistique importante, tels que ses hauts plafonds ornés de stucs, ses cheminées, des marbres, des planchers en chevrons, etc.

¹⁵¹ *Inventaris Onroerend Erfgoed : Genthof*, 2023, [<https://id.erfgoed.net/themas/4240>], (10/11/2023).

¹⁵² V. VERMEESCH (et coll.), *Bruges*, trad. du néerl. par C. Kesteloot, P. Tasiaux, C. Van der Pelen et C. Warnant, Anvers, Fonds Mercator, 2002, p. 181 (L'esprit des villes d'Europe)

¹⁵³ *Idem*, p. 193.

Urbaine : Situé aux abords de la Rei, cours d'eau au cœur de la création et de l'évolution de Bruges, le *Martin's Relais* est inextricablement lié à l'histoire de Bruges et de ses canaux. Le *Martin's Relais* fait partie du centre historique de la ville de Bruges. Il se trouve donc au centre de l'identité architecturale du tissu urbain brugeois. Sa localisation et ses évolutions au cours du temps ne sont pas moins importantes, ayant évolué au fur et à mesure que le tissu urbain et l'architecture brugeoise évoluait.



Figure 58 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]



Figure 59 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]



Figure 57 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]



Figure 56 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]



Figure 55 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]



Figure 54 : © COLLARD G., Relais, Bruges, octobre 2023, [Photographie]

4. Analyse du projet de reconversion communiqué

Nouvelle programmation : Réhabilité en 2003, la programmation accueille quarante-six chambres et suites.

Marketing : Le projet est caractérisé par la chaîne comme étant un lieu de charme et de confort. Les sept-cents ans d'Histoire sont mis en avant par les décors, les stucs, les lustres, les cheminées et les parquets dans l'optique de séduire pour « les amoureux du patrimoine ».

Martin's Château du lac et Martin's Manoir

1. Contexte géographique

Le Château du lac

Adresse précise : Av. du Lac 87, 1332 Rixensart

Le *Château du lac* dispose d'un cadre bucolique proche d'un lac dont les abords végétalisés sont dédiés aux piétons et aux cyclistes. Cependant, au vu de sa grande attractivité, l'hôtel est entouré de parkings encerclant le domaine. Pourtant, le château est facilement accessible par la gare de Genval située à huit minutes à pied. Le contexte urbain reste peu dense et calme avec principalement des quartiers résidentiels.

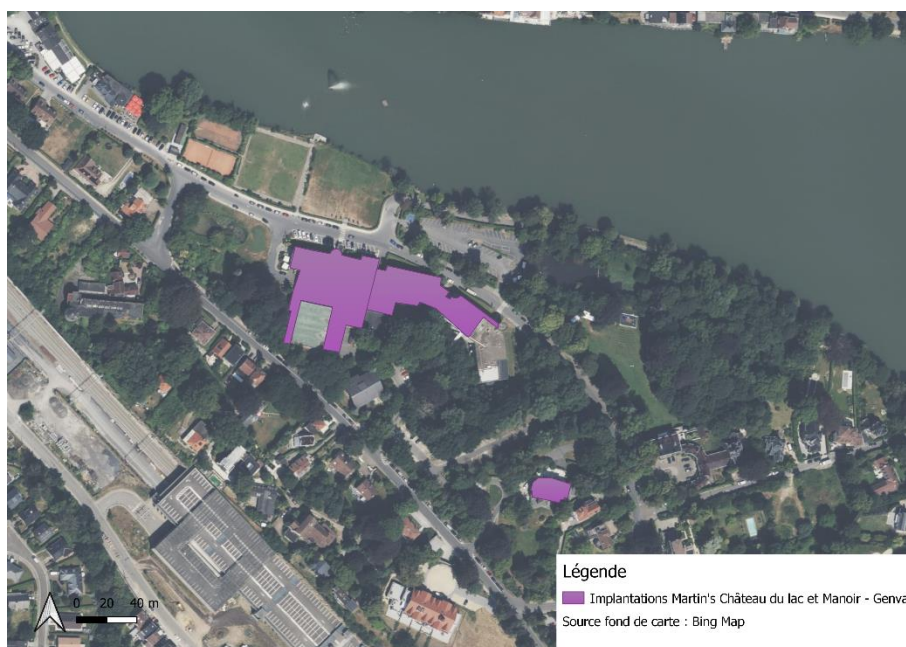


Figure 60 : © COLLARD G. et PALAGI E., octobre 2023, Carte d'implantation du Martin's Château du lac et Manoir, Genval, QGIS, fond de plan Bing Map, [Cartographie]

Comparaison des cartes anciennes : Sur la carte de Ferraris, 1777, aucune construction n'est représentée, seuls des champs, des forêts ainsi qu'une rivière sont visibles. La même observation est à faire sur la carte de Vandermalen datant de 1850.



Figure 61 : Carte Ferraris, 1777, Genval extraite de QGIS en novembre 2023, [Cartographie]

Le Manoir

Adresse précise : Av. Hoover 8, 1332 Rixensart

A huit minutes à pieds du Château, le Manoir est plus en retrait du Lac de Genval. Il est accessible par un chemin traversant un bosquet l'isolant de la circulation environnante. Le Manoir profite d'un calme et d'une intimité par rapport à son voisin. Il est toutes fois proche de toutes les activités proposées au Château et au lac.

Comparaison des cartes anciennes : Sur la carte de Ferraris, 1777, aucune construction n'est représentée, seuls des champs, des forêts ainsi qu'une rivière sont visibles. La même observation est faite sur la carte de Vandermalen datant de 1850.

2. Contexte historique

Le Château du lac

Datant de 1906, le *Château du lac* est un ancien château romantique de style lorrain bordant le Lac de Genval et entouré d'un parc. Au fil des années, le lieu a accueilli un centre thermal puis un lieu d'embouteillage pour la marque de boissons Schweppes¹⁵⁴. La construction de l'établissement des eaux a été réalisée par l'architecte J. Wendrickx. Lorsque le bâtiment est sorti de terre, deux tendances se sont marquées et accordées dans un style faisant référence aux abbayes rhénanes. En effet, la partie de gauche est l'aile servant à la captation des eaux et à l'embouteillage. Cette partie, plus rectiligne, transmet par son style sa fonctionnalité¹⁵⁵. Ce morceau du château « [...] est rectangulaire, sur deux niveaux et un espace sous combles, pourvu de grandes baies au rez-de-chaussée, couvert de toitures en bâtières avec croupes, ornées de lucarnes en « chien assis ». Les baies en plein-cintre sont regroupées par trois sous un arc de décharge [...] »¹⁵⁶. Ces éléments architecturaux évoquent le style roman en façade principale. L'aile droite, partie de représentation, surplombe sa voisine d'un demi-niveau. Les baies sont toujours de style roman mais couplées et forment une galerie ouverte avec vue sur le Lac de Genval. Le dessin originel montre que cette aile est recouverte de toitures plates avec des rambardes. Nous comprenons par ces choix que la différence de style est marquée et adaptée selon la fonction de chacune des ailes. Deux tours sont construites de part et d'autre de la bâtisse. Au fil du temps, des modifications ont été apportées pour équilibrer la liaison entre les deux ailes. En effet, la jonction, semblant trop écrasée, a été rehaussée et la toiture plate a été remplacée par une toiture à versants. Ensuite, diverses interventions d'agrandissement ont été réalisées selon les besoins liés à la production¹⁵⁷.

¹⁵⁴ *Martin's Hotels : Martin's Château du Lac*, 2023, [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-chateau-du-lac/martins-chateau-du-lac-hotel-5-genval-site-officiel.11057.html>], (10/09/24).

¹⁵⁵ R. GHYSSENS, *Genval-Les-Eaux de 1895 à 1935*, Editions de la page, 2003, p.89-94.

¹⁵⁶ *Idem*, p. 89.

¹⁵⁷ *Idem*, pp. 89-94.



Figure 62 : © Auteur inconnu, Genval - Etablissement des eaux et le lac, 1911, Delcamp.net, [Photographie]

Manoir

Le Manoir est une ancienne demeure victorienne, du début du 20^e siècle, logée dans les bois. Pendant la deuxième guerre mondiale, le bâtiment est réquisitionné par Luftwaffe¹⁵⁸.¹⁵⁹

3. Analyse des valeurs patrimoniales

Château du lac

Historique : Comme évoqué dans le premier chapitre, le site du *château du lac* de Genval a une histoire particulière. Il a une valeur historique plus ancienne de par sa première activité de centre thermal, pour ensuite être un symbole d'expansion économique de la région avec sa fonction d'embouteillage. Il reflète donc une partie de l'histoire économique de cette région et de son évolution au fil des années.

¹⁵⁸ « Luftwaffe, (allemande : « arme aérienne ») composante des forces armées allemandes chargées de la défense aérienne de l'Allemagne et de la réalisation des engagements de puissance aérienne du pays à l'étranger. » Luftwaffe : Forces armées allemandes, Britannica, Histoire et société, M. RAY, 9-11-2023, [https://www.britannica.com/topic/Luftwaffe], (08/11/2023).

¹⁵⁹ Martin's Hotels : Martin's Manoir, 2023, [https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-manoir/martins-manoir-site-officiel-gerval.11057.html], (08/11/2024).

Architecturale et archéologique : Le château est une bâtisse romantique de style lorrain ayant été conçu par l'architecte J. Wendrickx¹⁶⁰. La façade principale évoque encore le style roman grâce aux anciennes galeries encore visibles ainsi qu'aux anciennes tours. L'esthétique a évolué avec l'entreprise d'embouteillage accueillie au sein du bâtiment. Néanmoins, certains éléments architecturaux ont été conservés à l'instar des arcs, des pilastres, des toitures à versants, des tours et des arcades. Le cachet de la cour intérieure est accentué par la pierre peinte ainsi que par les corniches en bois et les ouvertures aux multiples formes et dimensions, encadrées par de la pierre calcaire. Le cadre verdoyant peut aussi être en compte dans l'esthétisme général du site.

Paysage : Le *Château du lac* marque le paysage de Genval. Les alentours du site sont principalement résidentiels. L'implantation du château est proche du lac étant bordé de végétation. Le château souligne donc l'espace par son volume imposant et son dialogue avec l'étendue d'eau.

Urbaine : Il fait également partie d'un cadre représentant la haute société par ses anciennes maisons bourgeoises créant un ensemble historique, urbain et paysager.

Sociale : Le lieu a toujours été un espace de dynamisme économique par les diverses activités qu'il a hébergées. Il a en tout temps créé de l'emploi et le bâtiment est resté un lieu d'échanges sociaux.



Figure 64 : © PALAGI E., *Château du lac, Genval, octobre 2023, [Photographie]*

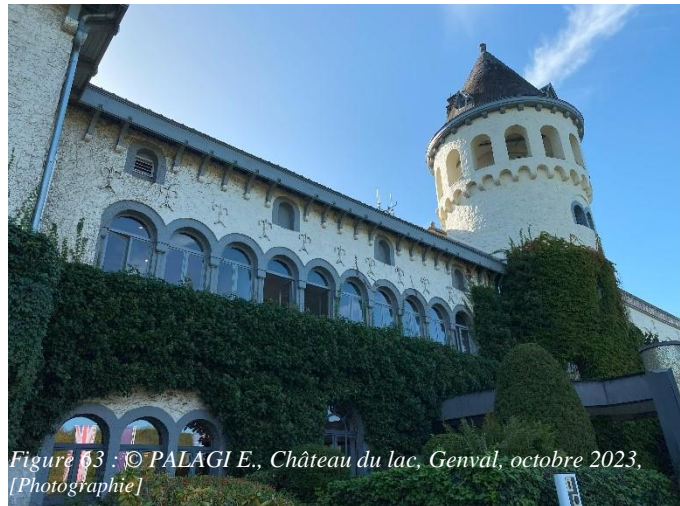


Figure 63 : © PALAGI E., *Château du lac, Genval, octobre 2023, [Photographie]*

¹⁶⁰ R. GHYSSENS, *Genval-Les-Eaux de 1895 à 1935*, Editions de la page, 2003, p. 89-94.

Manoir

Historique : Le *Manoir* est une ancienne demeure victorienne faisant partie d'un ensemble de maisons de plaisance autour du Lac de Genval. Elle reflète l'art de vivre bourgeois du 20^e siècle. Il est donc un témoignage de l'architecture cossue que la bourgeoisie est capable de s'offrir dans un écrin paisible et ressourçant. Pendant la deuxième guerre mondiale, le bâtiment est réquisitionné par les forces armées aériennes allemandes. Il est donc aussi le témoin d'une période de l'histoire militaire en Belgique en ayant été un endroit stratégique où la Luftwaffe a installé son siège.

Paysage : L'ancienne maison ponctue la balade à travers les ruelles longeant le Lac de Genval. Pourtant, cette dernière n'est pas directement visible depuis la rue principale, elle se découvre en s'engouffrant dans un sentier privé boisé. Elle est un exemple « d'intégration » dans la nature présente sur le territoire.

Esthétique : Le style victorien est reconnaissable dans la volumétrie pittoresque et par les formes asymétriques des façades. Le parement est composé d'un crépis beige clair, de briques fines au ton chaud et de boiseries peintes. L'entrée, ombragée et surélevée par quelques marches, est marquée par un encadrement de pierre calcaire (deux colonnes surmonté d'un arc). Une véranda, typique du style victorien anglais, donne sur la terrasse du jardin entouré d'un bosquet.



4. Analyse du projet de reconversion communiqué

Nouvelle programmation : En 1985, le *Château du lac* devient un hôtel, cinq étoiles, composé de 122 chambres réparties en 4 types, un espace bien-être, un restaurant et des salles réservées aux événements privés et d'entreprises. Concernant le *Manoir*, la demeure victorienne a été reconvertie en hôtel en 2008. Elle peut accueillir 12 chambres¹⁶¹.

Marketing : Le *Martin's Château du lac* promeut un hôtel où confort et authenticité sont les maîtres mots. Pour le *Manoir*, la communication insiste sur la présence de la nature et le romantisme de la demeure¹⁶².

¹⁶¹ *Martin's Hotels : Martin's Château du Lac*, 2023, [<https://www.martinshotels.com/fr/page/martins-chateau-du-lac/martins-chateau-du-lac-hotel-5-genval-site-officiel.11057.html>], (20/11/2024).

¹⁶² *Idem*

Martin's Patershof - Reportage photographique

Photos extérieures



Figure 71 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 73 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 74 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 72 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 75 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

Photos intérieures



Figure 79 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 78 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 76 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]



Figure 77 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

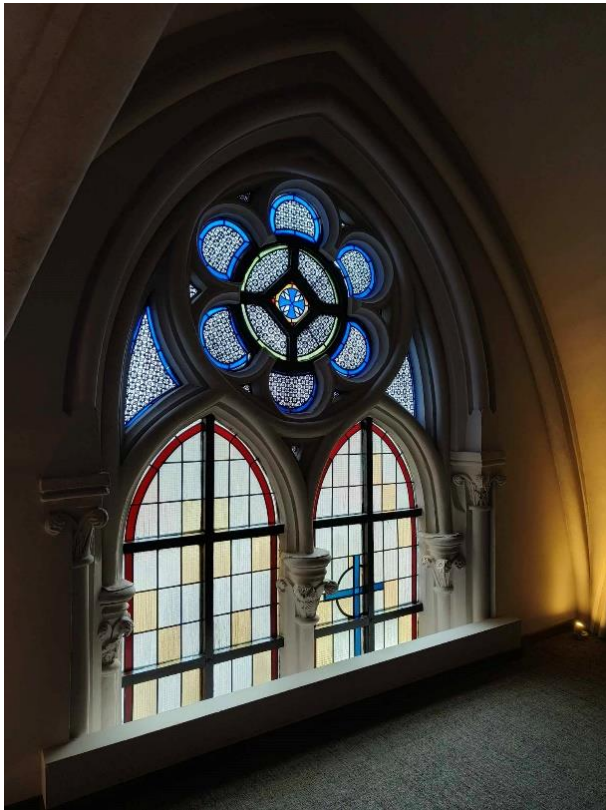


Figure 83 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

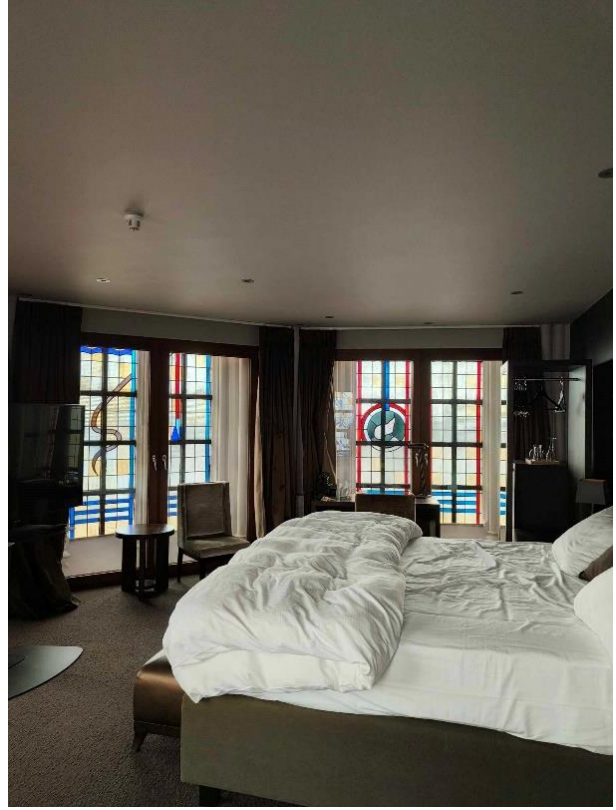


Figure 82 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

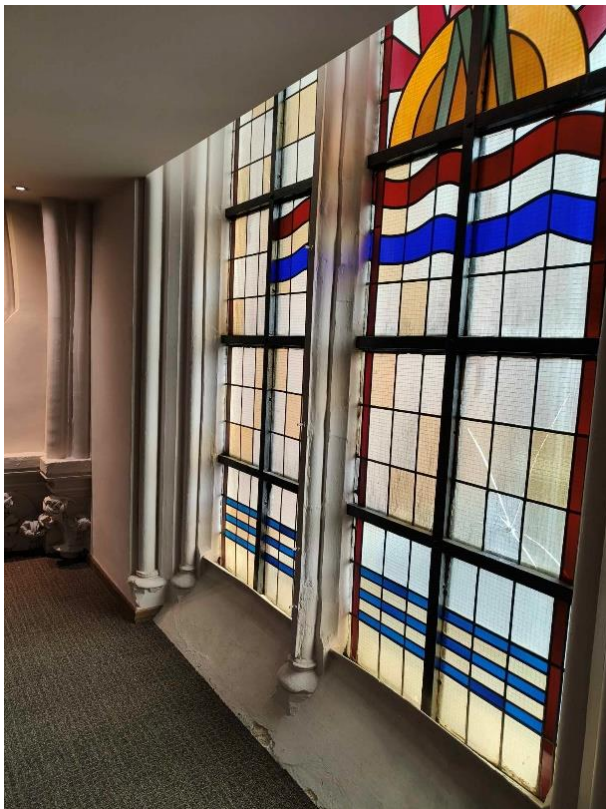


Figure 81 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

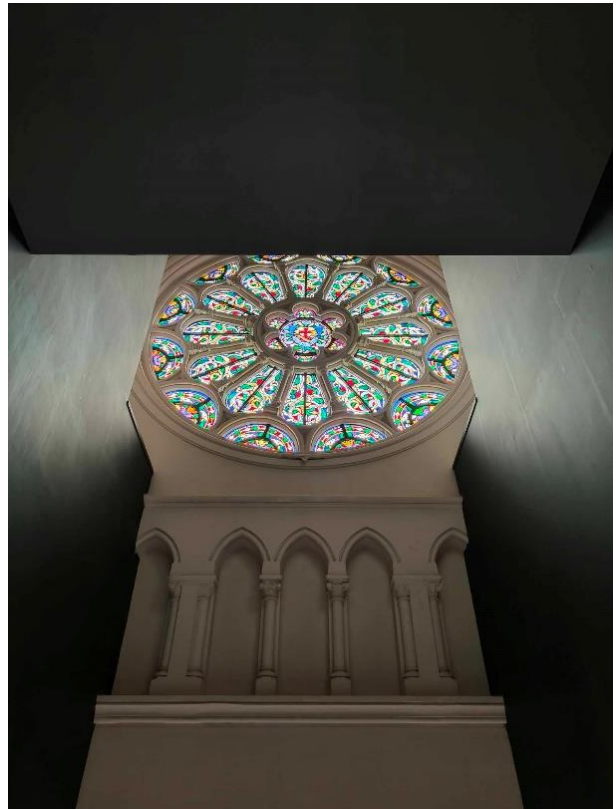


Figure 80 : © COLLARD G., Partershof, Malines, octobre 2023, [Photographie]

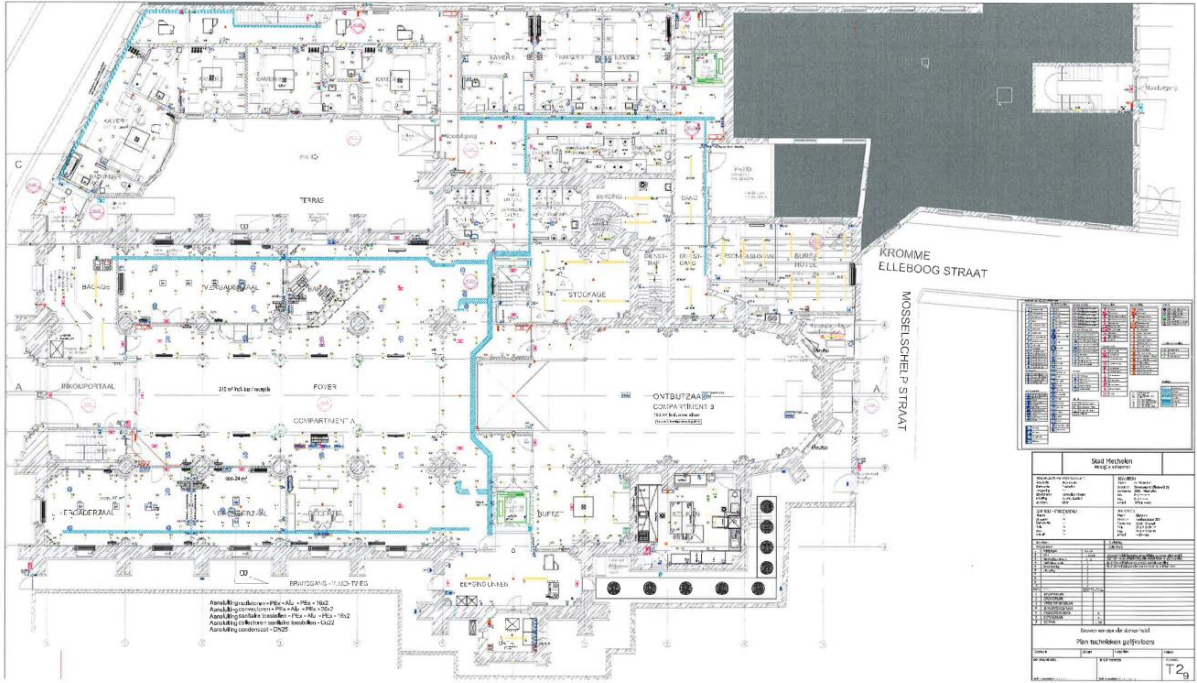


Figure 86 : © Plan rez-de-chaussée, Martin's Partershof, Malines, Projekbureau Signa NV, [Document graphique]

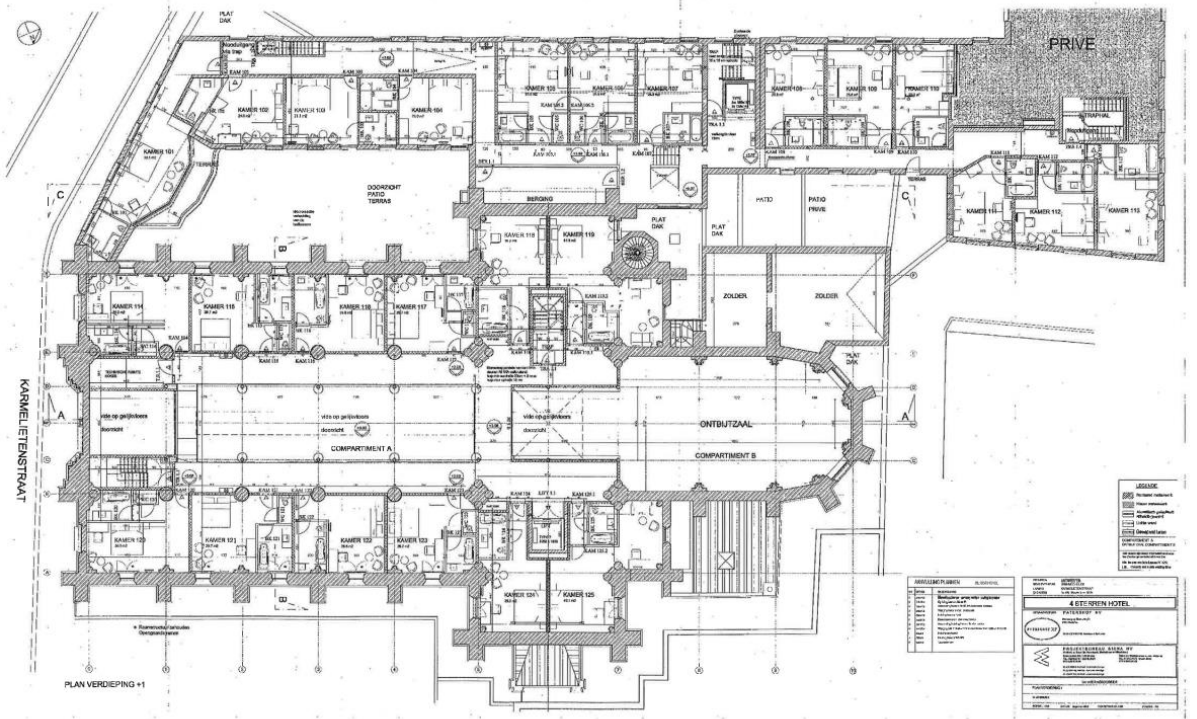


Figure 87 : © Plan premier étage, Martin's Partershof, Malines, Projekbureau Signa NV, [Document graphique]

Martin's Rentmeesterij - Reportage photographique

Photos extérieures



Figure 90 : © PALAGI E., Entrée principale, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 89 : © PALAGI E., Mur de la cour, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 88 : © PALAGI E., Façade extension, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 92 : © PALAGI E., *Façade patrimoniale depuis l'extérieur, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]*



Figure 91 : © PALAGI E., *Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]*



Figure 93 : © PALAGI E., *Façades depuis la cour, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]*



Figure 94 : © PALAGI E., *Cour intérieure, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]*



Figure 95 : © PALAGI E., *Puit, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]*

Photos intérieures



Figure 96 : © PALAGI E., Hall d'entrée, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 97 : © PALAGI E., Salon, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 101 : © PALAGI E., Salle événementiel, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 100 : © PALAGI E., Salle de réunion Niv+1, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 99 : © PALAGI E., Salle de réunion Niv0, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 98 : © PALAGI E., Hall de circulation, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 103 : © PALAGI E., Suite premier étage, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]



Figure 102 : © PALAGI E., Suite premier étage, Rentmeesterij, Bilzen, décembre 2023, [Photographie]

Martin's Rentmeesterij – Plans

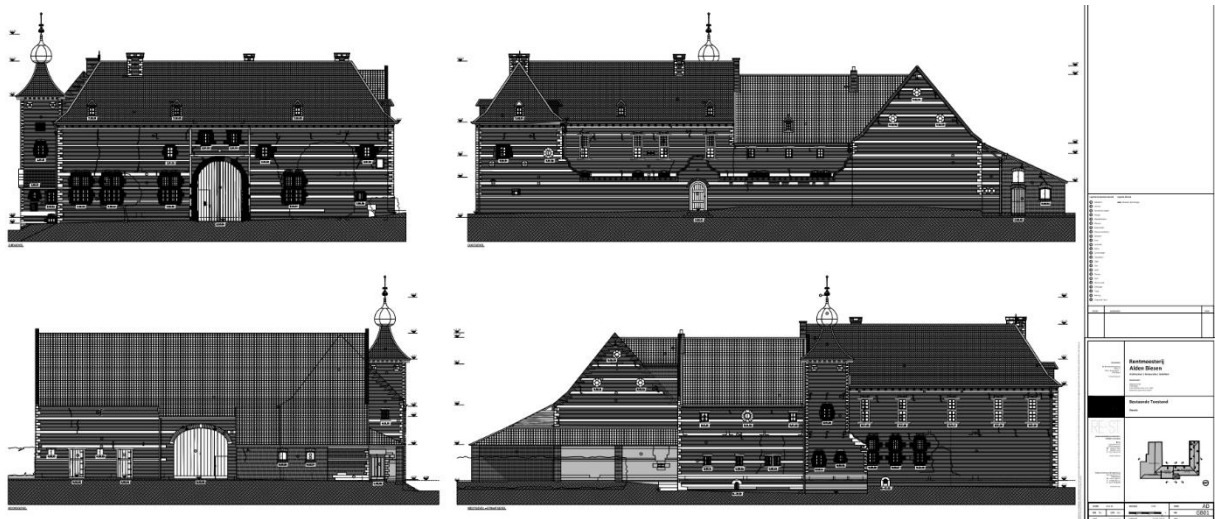


Figure 104 : Elévations, Martin's Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique]

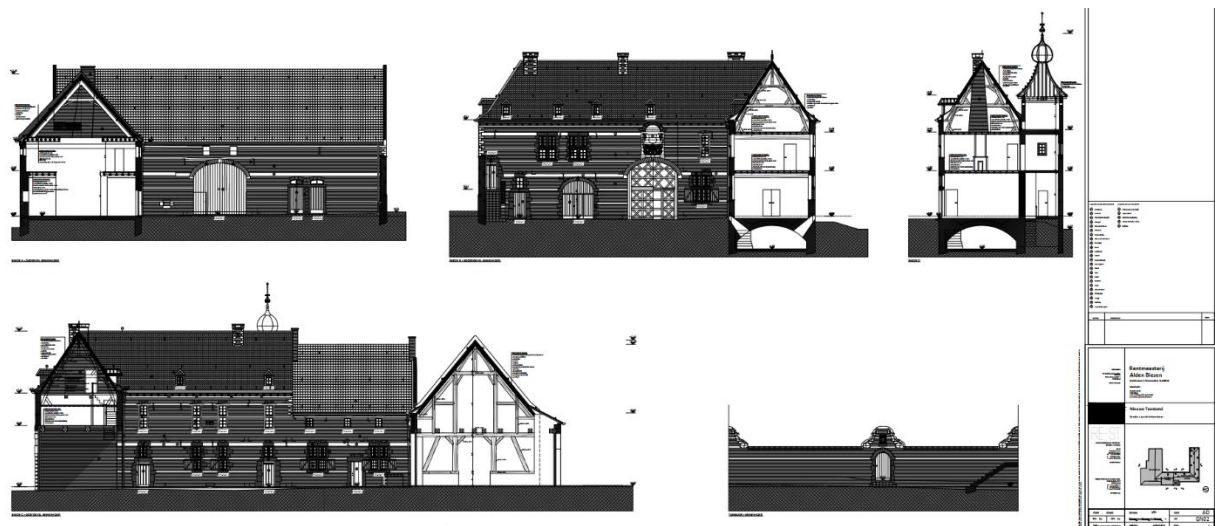


Figure 105 : Coupes, Martin's Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique]

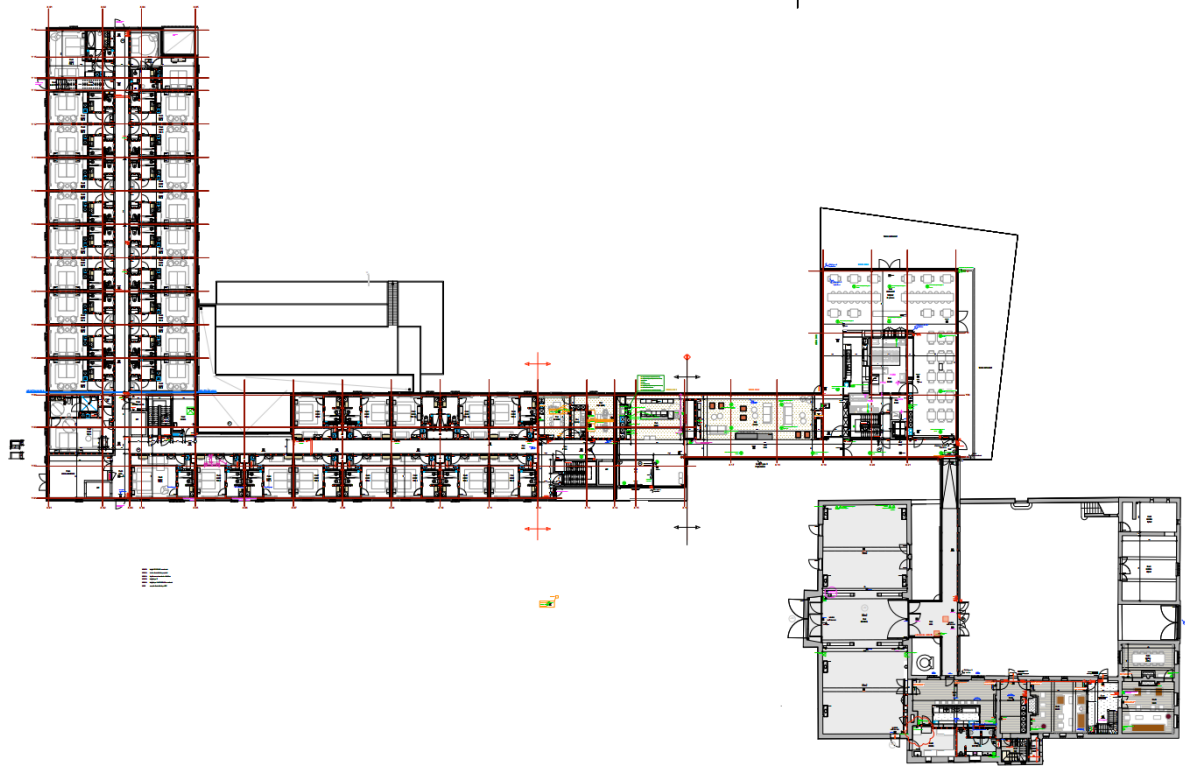


Figure 106 : Plan rez-de-chaussée, Martin's Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique]

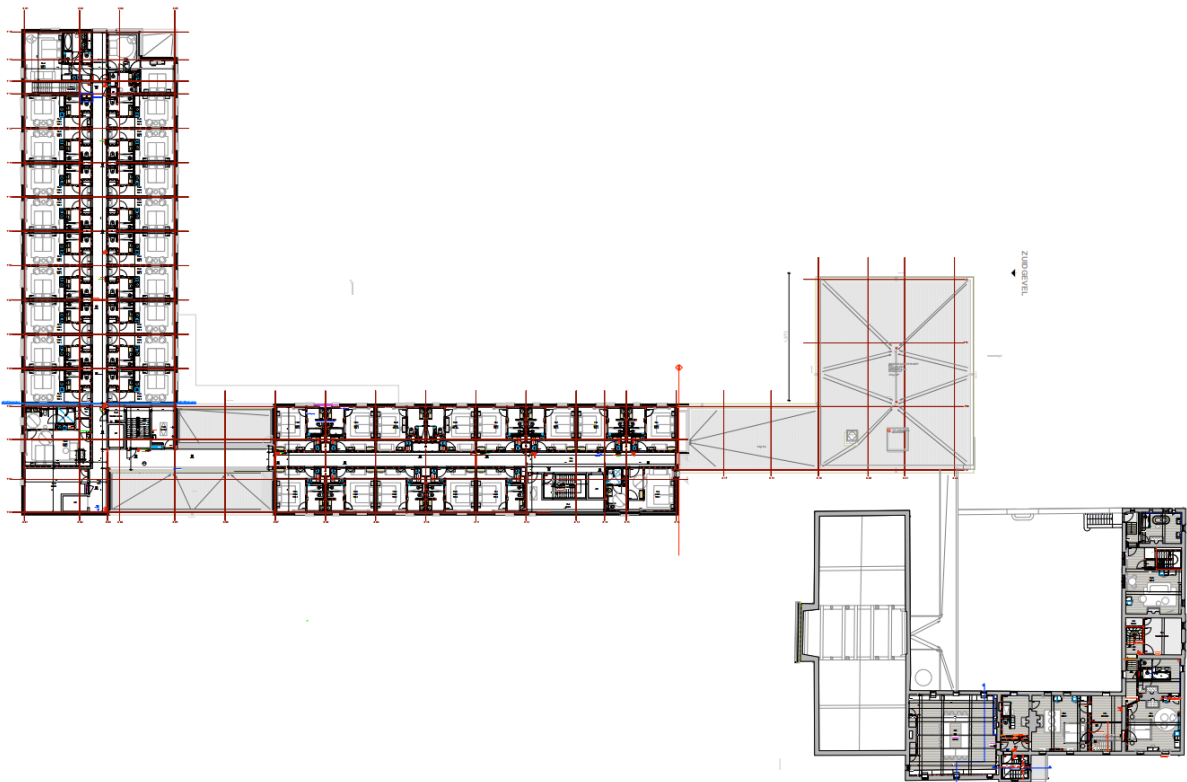


Figure 107 : Plan premier étage, Martin's Rentmeesterij, Bilzen, Architectenbureau PCp CVBA et Deltavander Avortarchitecten, [Document graphique]

Martin's Klooster - Reportage photographique

Photos extérieures



Figure 108 : © PALAGI E., Entrée principale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 109 : © PALAGI E., Cour intérieure, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 110 : © PALAGI E., Vue depuis la rue O.L. Vrouwstraat, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 111 : © PALAGI E., Vue depuis la rue Predikherenstraat, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

Photos intérieures



Figure 112 : © PALAGI E., Couloir intérieur, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

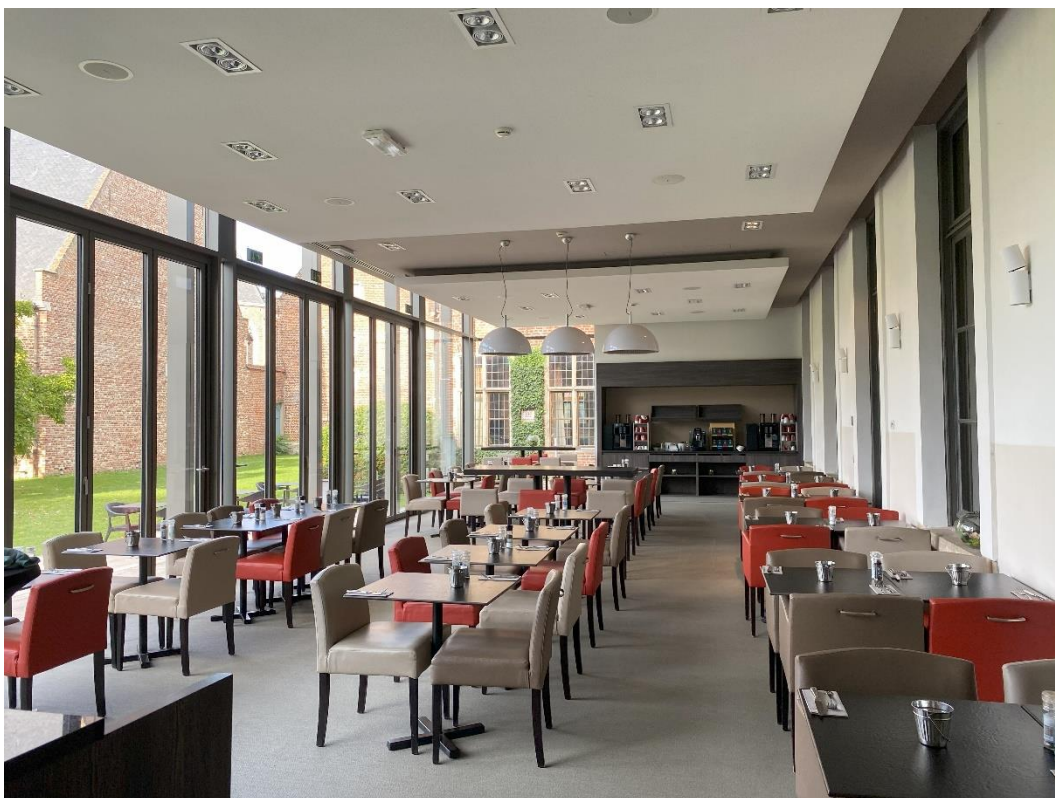


Figure 113 : © PALAGI E., Salle de restauration, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 117 : © PALAGI E., Circulation verticale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

Figure 116 : © PALAGI E., Châssis originel, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

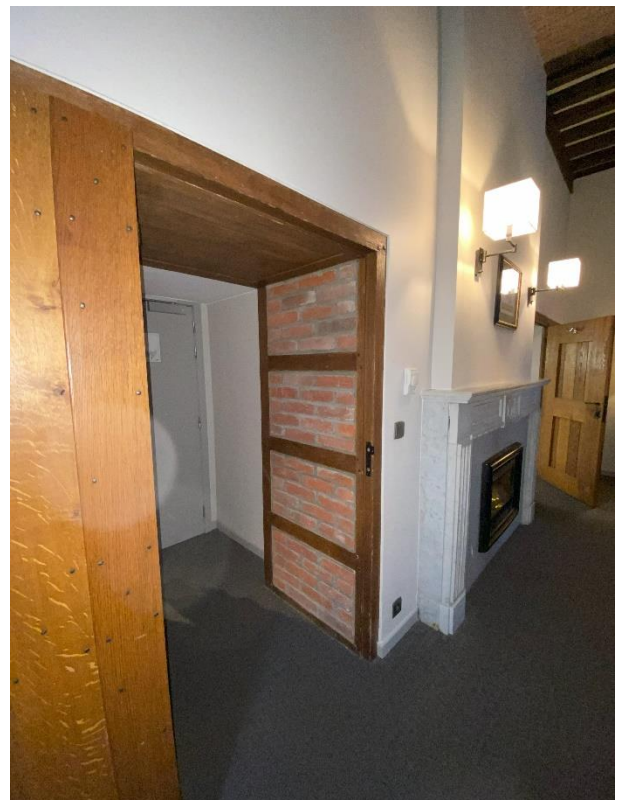
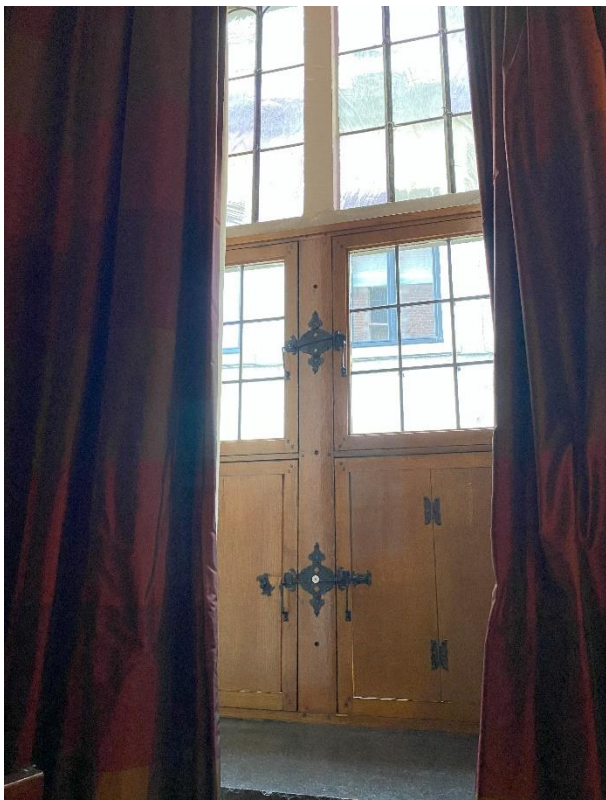


Figure 115 : © PALAGI E., Châssis originel, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

Figure 114 : © PALAGI E., Chambre dans zone patrimoniale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]



Figure 119 : © PALAGI E., Chambre dans zone patrimoniale, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

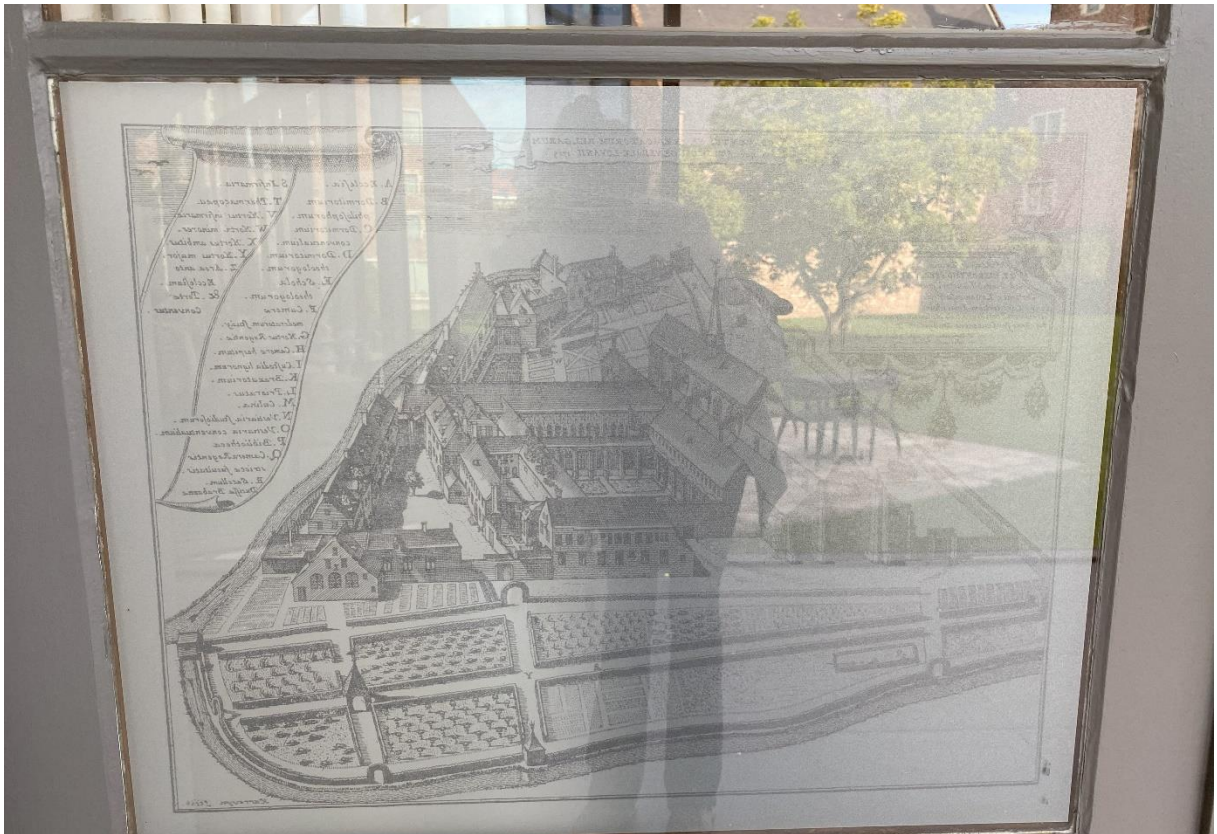


Figure 118 : © PALAGI E., Calque gravure, Klooster, Louvain, avril 2024, [Photographie]

Martin's Klooster – Plans



Figure 120 : Elévations, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]

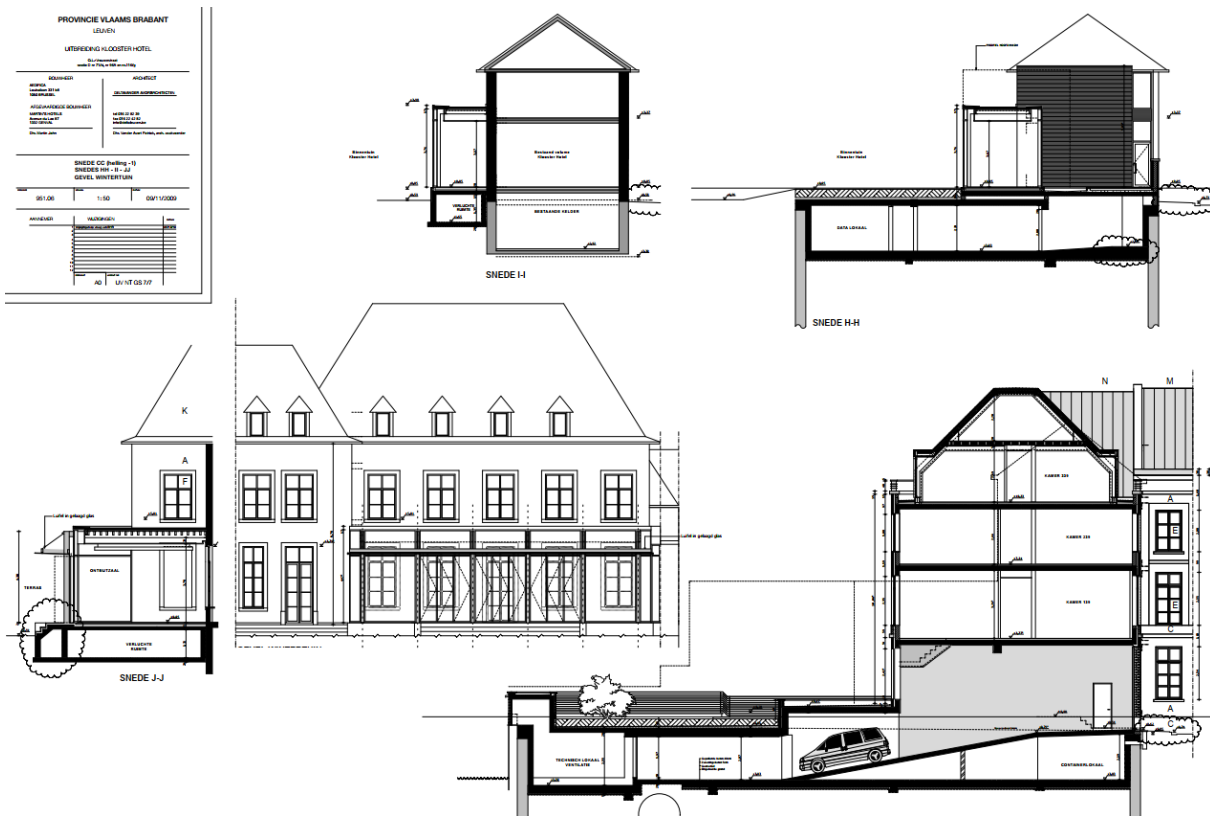


Figure 121 : Coupes, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]

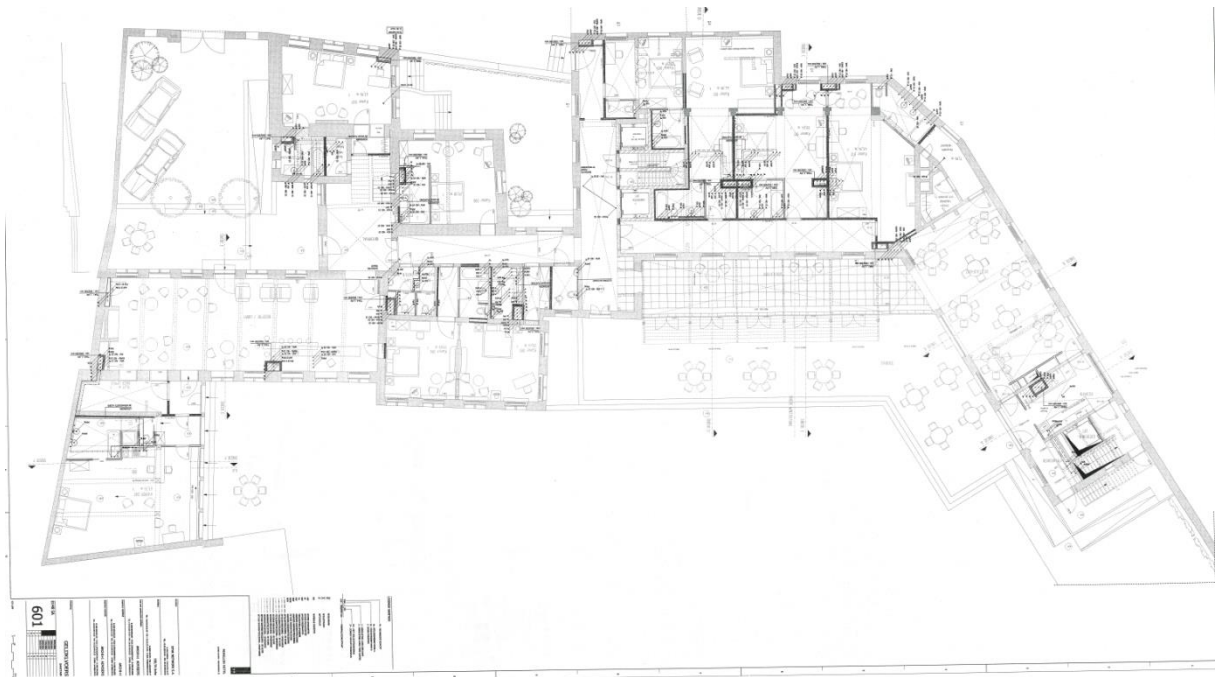


Figure 122 : Plan rez-de-chaussée, partie classée Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]

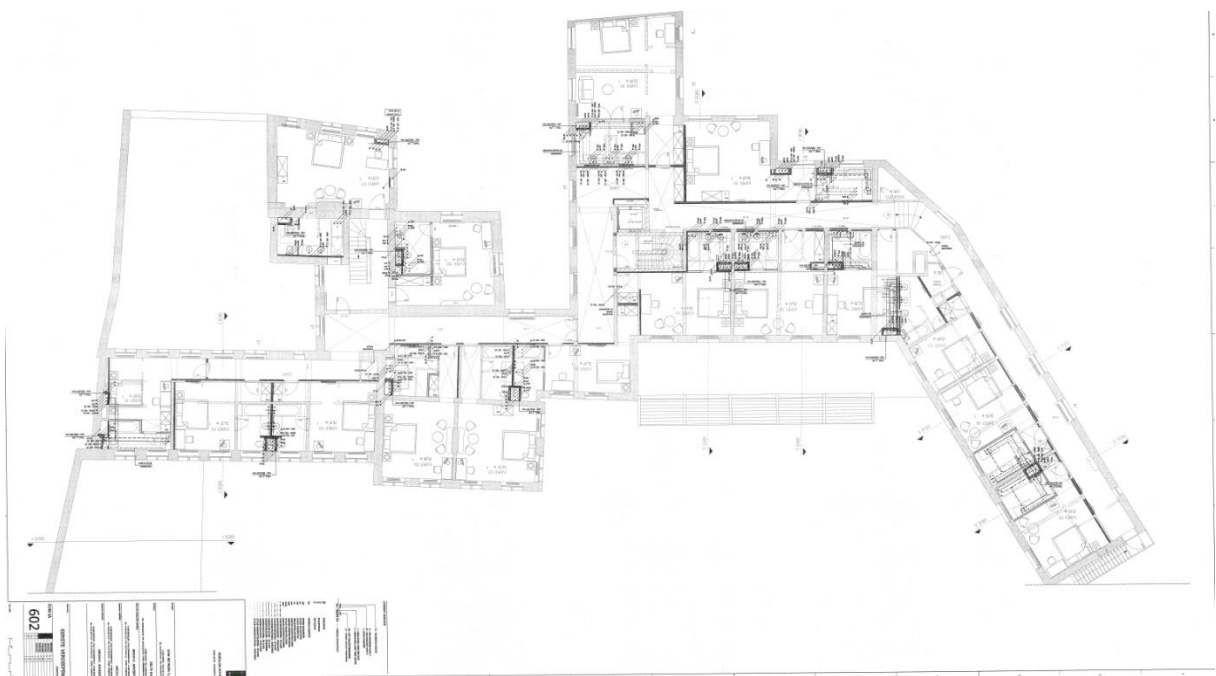


Figure 123 : Plan premier étage, partie classée, Martin's Klooster, Louvain, DELTA bvba, [Document graphique]

