

Industrie Hôtelière

le magazine des hôtels
et hôtels-restaurants

DOSSIER

CHAÎNES HÔTELIÈRES BILAN ET CLASSEMENT 2023

ENTRETIEN

Axel Schoenert,
architecte et
designer

HÉBERGEMENT

**Optimiser à tout
prix le nettoyage
professionnel**

ALIMENTATION ET BOISSON

**Desserts glacés: toujours
plus de légèreté pour
valoriser son offre**



Axel Schoenert, architecte et designer

« L'hôtel du futur sera davantage un lieu de vie »

L'agence Axel Schoenert Architectes (ASA) a mené de nombreux projets en hôtellerie. Des réalisations qui révèlent l'identité d'un lieu, tout en mêlant singularité, design et modernité, à l'instar de la Tour Pleyel qui ouvrira fin 2023-début 2024. Axel Schoenert décrypte pour le magazine *Industrie Hôtelière* les dernières tendances architecturales en hôtellerie et esquisse les contours de l'hôtel de demain.

Quelles sont les tendances marquantes en matière de design et d'aménagement en hôtellerie que vous observez ces dernières années ?

Axel Schoenert - Il y a déjà une vingtaine d'années, Philippe Starck indiquait que les parties communes des hôtels devenaient les lieux sociaux de la ville. L'hôtel n'est pas seulement un endroit où les visiteurs viennent pour dormir mais aussi pour se restaurer, se divertir...

Une tendance qui s'est renforcée au fil des années. Toutes les grandes enseignes

cherchent à investir dans de nouvelles marques lifestyle pour se différencier. Si la standardisation des hôtels garantissant un même niveau de qualité partout dans le monde était appréciée auparavant, il en va autrement aujourd'hui. Les hôtels singuliers avec une approche assez locale sont plébiscités tandis que le classement par étoiles est moins pris en compte par les clients. Nous observons que les codes du design en hôtellerie sont en train de fusionner avec ceux de l'habitat et des bureaux.

Quant à la chambre d'hôtel, elle tend à être moins spacieuse au profit des parties communes. Une approche qui nous a conduits, par exemple, à aménager de vastes espaces communs sur tout le premier étage avec restaurant et bar DJ, au 25hours Hotel à Paris.

Les infrastructures liées au bien-être, au sport... tendent également à s'étoffer, tout comme les demandes concernant les espaces extérieurs – terrasses, rooftops... – qui ne sont cependant pas toujours réalisables. Par ailleurs, le client devient plus sensible au développement durable. Des démarches qui sont encore peu prises en compte en hôtellerie, comparé à d'autres secteurs.

Comment ces approches liées au développement durable s'illustrent-elles ?

Une restructuration intégrant le développement durable coûte toujours un peu plus cher.

Alors que les budgets des restructurations sont de plus en plus restreints, il faut expliquer au propriétaire qu'il est possible d'économiser de l'argent dans l'exploitation, que cela permet de communiquer positivement auprès des clients...

D'un point de vue factuel, les prix des énergies ont considérablement augmenté, conduisant à une plus grande attention sur ces sujets, d'autant plus que les hôtels sont soumis aux obligations du décret Tertiaire. Néanmoins, les aménagements pour réduire les consommations des énergies peuvent être difficiles à opérer. C'est notamment le cas de l'isolation par l'intérieur dans les bâtiments anciens alors que les surfaces peuvent être déjà restreintes.



25hours Hotel à Paris, une réalisation de l'agence Axel Schoenert Architectes

© 25 Hours



Une structure bois au 22 Bayard à Paris

© Strim Construction/ASA

Les demandes de certification dans ce domaine sont-elles répandues ?

Si le secteur tertiaire est généralement très sensible aux démarches de certification - HQE, BBC (Bâtiment Basse Consommation), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)..., cela est moins vrai concernant l'hôtellerie. La configuration des lieux, le changement des utilisateurs en permanence avec des usages variant énormément d'une personne à l'autre, ne se prêtent pas forcément à ces approches.

Quel est le fil conducteur de vos projets ?

Nous commençons par une recherche historique, quels sont les éléments marquants qui se sont déroulés sur le lieu, ceux à venir, au niveau social, culturel... pour créer le storytelling. Par exemple, pour la Tour Pleyel, nous nous sommes inspirés notamment du passé industriel.

Quelles sont les contraintes que vous pouvez rencontrer dans vos projets ?

Le volet administratif devient de plus en plus compliqué, notamment en région parisienne et plus particulièrement dans la capitale. Une tendance qui s'explique par des normes sécuritaires particulièrement exigeantes en hôtellerie, une plus grande prise en compte du développement durable, avec par exemple le futur Plan local d'urbanisme (PLU) bioclimatique de la ville de Paris. Nous devons respecter le PLU en cours tout en réfléchissant au prochain PLU ! Par ailleurs, il est très difficile d'estimer les prix, du fait de l'inflation, particulièrement conséquente.

Qu'en est-il des hausses des prix des matériaux ?

De début 2022 à aujourd'hui, nous observons une augmentation de 10 % à 15 % du prix des matériaux. Tout a énormément augmenté sur la partie technique comme la climatisation, les éléments en acier... et

UNE APPROCHE GLOBALE DE L'ARCHITECTURE



DR

Après des études en architecture en Allemagne, Axel Schoenert fait ses armes aux États-Unis en architecture d'intérieur pour des projets résidentiels. Il saisit ensuite une opportunité qui l'amène à travailler à Paris. Comme de nombreux architectes, il débute sur des projets d'aménagements intérieurs et de design pour des appartements de luxe, des restaurants, des bars... En 1999, il crée l'agence franco-allemande Axel Schoenert

architectes à Paris avec son épouse Zsofia Varnagy, architecte d'intérieur. Il s'attelle à la construction et la restructuration, mêlant architecture et aménagements intérieurs. « *Nous proposons presque toujours l'architecture d'intérieur dans nos projets que ce soient des hôtels, des résidences ou des bureaux. Il est important d'avoir les deux sensibilités pour une approche complète. De plus, les architectes sont souvent oubliés, contrairement aux architectes d'intérieur !* »

Parmi ses réalisations les plus marquantes, son premier hôtel, Élysée Secret, qu'il a réalisé avec son épouse il y a une dizaine d'années, ou encore le 25hours Hotel en face de la gare du Nord à Paris, « *un projet très complexe avec une restructuration extrêmement lourde, menée dans un bâtiment historique* » et plus récemment la Tour Pleyel (pour la partie aménagement et design). L'agence, qui compte une quarantaine de collaborateurs, est reconnue pour ses projets innovants et la singularité de ses aménagements et de son design. Elle compte à son actif de nombreuses réalisations dans l'hôtellerie (qui représentent environ un tiers de son chiffre d'affaires) notamment en milieu urbain comme l'Opéra Faubourg (2014), le Vendôme Saint-Germain (2016), tous deux à Paris, Meininger à Lyon et Paris (2019). Une expertise qui permet à l'agence de proposer des aménagements adaptés aux spécificités des hôtels. Deux tiers de ses projets hôteliers s'opèrent en restructuration, un tiers en construction. L'autre partie de l'activité de l'agence est dédiée aux bureaux, dont le 22 Bayard à Paris (2022) ainsi qu'aux collectivités (hôtel de ville de Puteaux en 2013) et au secteur résidentiel (The Rock à Ibiza en 2017).

tout ce qui provient des pays asiatiques. Même si les cours de certaines matières ont baissé, les prix restent élevés. De plus, de nombreux chantiers sont en cours et les investisseurs cherchent à les finaliser avant les JO 2024, sachant qu'ils seront stoppés durant cette période dans la capitale.

Face à cette tendance inflationniste, il existe des arbitrages possibles mais le risque est alors de diminuer les prestations. Pour économiser sur un projet, la seule option valable est de baisser la technicité, comme par exemple, ne pas

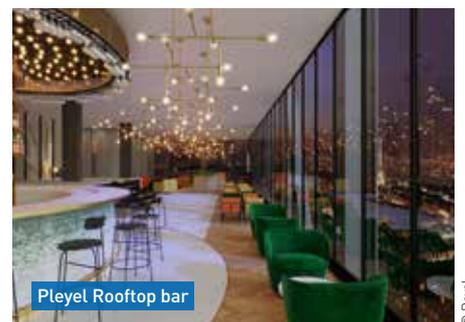
mettre de climatisation notamment pour les bureaux, en renforçant la ventilation...

Quid des constructions en bois ?

Nous avons réalisé le premier immeuble en bois dans le quartier central des affaires à Paris, le 22 Bayard en 2022 comptant 4000 m² de structures en bois sur 8000 m². Elle abrite des bureaux, une vaste salle multifonctionnelle pour les séminaires, un espace de restauration, une zone de fitness, des locaux pour les vélos avec un atelier de réparation. Nous avons trois →



À la Tour Pleyel, l'agence ASA a retenu les codes industriels du quartier



Pleyel Rooftop bar

© Pleyel

→ projets d'immeubles en structure bois en région parisienne. Néanmoins, cela pourrait devenir compliqué au niveau de la réglementation. On nous demande en prévention des incendies d'encapsuler le bois. Sachant que le coût peut être jusqu'à 20 % plus cher avec une ossature bois et qu'il existe une perte de 3 à 5 % de la surface – car elle est un peu plus épaisse –, cela ne sert alors plus à rien.

Quelles sont vos prochaines réalisations ?

Nous comptons une vingtaine de projets en cours, dont plusieurs opérations mixtes. Les villes veulent désormais pousser des produits mixtes, regroupant des logements, de l'hôtellerie, des résidences de services... Par exemple, à Puteaux, nous démarrons une résidence étudiante que nous traitons comme un hôtel avec 2 000 m² de parties



communes, des lounges, des espaces de restauration, des zones fitness. À Évian-les-Bains, nous travaillons sur un projet mixte associant résidence hôtelière, logements, bureaux, et activités sur 30 000 m². Autre chantier en cours, l'Hôtel de Bretagne à Paris, dont nous assurons l'architecture et les aménagements intérieurs pour une livraison prévue début 2024.

À quoi ressemblera l'hôtel de demain ?

Il passe par la fusion des codes entre les bureaux, l'hôtellerie, le résidentiel... Cela se traduira par des produits hybrides, de plus en plus flexibles. L'hôtel du futur sera davantage un lieu de vie, tout en étant plus abordable.

Propos recueillis par Nathalie Foulon ■



Bâtiment emblématique des années 70, la Tour Pleyel dans le quartier de la Plaine Saint-Denis s'inscrit résolument dans le XXI^e siècle grâce à une rénovation pharaonique.

Après des travaux de désamiantage et de dépollution, l'ancien immeuble de bureaux qui se dresse sur 40 étages a été entièrement repensé sous la houlette de l'architecte Sretchko Markovic (163 Ateliers) et de l'agence Axel Schoenert Architectes pour les aménagements intérieurs. Le projet prévoit la construction de deux nouveaux bâtiments, de plus de 18 000 m² chacun, baptisés Music Hall (sur 6 étages qui abritera des espaces tertiaires) et de la nouvelle tour Maestro de 25 étages qui accueillera des bureaux.

Ultra-moderne, le nouveau complexe hôtelier comptera près de 700 chambres (de 18 à 128 m²) et de nombreuses infrastructures. Il sera exploité par l'enseigne allemande H-Hotels pour une ouverture au premier trimestre 2024. L'agence Axel Schoenert Architectes a retenu les codes industriels du quartier ainsi que la thématique des instruments de musique (le lieu abritait l'ancienne

DÉCRYPTAGE DES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS DE LA TOUR PLEYEL

manufacture de fabrication de pianos Pleyel auparavant). Une décoration alliant sobriété et élégance qui fait la part belle aux matériaux bruts, parsemés de touches modernes, de tissus colorés... Le bâtiment présente une configuration particulière, étant un peu en biais. La superficie des chambres évolue ainsi tous les 4 étages. « Cela nous permet de disposer d'une quarantaine de chambres différentes, détaille Axel Schoenert. Nous avons essayé de créer des chambres assez ouvertes, façon loft. Nous avons mis en place un élément paravent devant le lit et un dressing derrière. Côté design, nous avons opté pour de nombreux clins d'œil à la capitale. » Les façades, structurelles et porteuses n'ont pas pu véritablement être modifiées. « Les fenêtres sont assez étroites et il n'est pas possible de les ouvrir comme dans tous les immeubles de grande hauteur (IGH). Nous avons profité de l'épaisseur du mur en façade pour créer une sorte de banquette dans les chambres, permettant d'admirer la vue sur Paris. Par ailleurs, nous pensons créer un pop-up store, Saint-Denis comptant de nombreux artistes, pour instaurer une dimension locale et créer un échange entre les clients de l'hôtel et le milieu culturel et artistique de la région. » Le nouvel ensemble comprendra un centre de conférences et d'expositions sur 8 000 m² et sera particulièrement accessible grâce à différentes lignes de transport (métro, RER, Grand Paris Express) et sera par ailleurs proche des sites olympiques de Paris 2024. Concernant l'hôtel qui s'étendra sur un peu plus de 36 000 m², il comprendra des espaces de restauration, un lounge bar, un rooftop avec vue panoramique sur la capitale et une piscine panoramique au 40^e étage, « la plus haute de France ».

PORTRAIT CHINOIS - AXEL SCHOENERT

Si vous étiez une devise, un proverbe ? Never give up! Cette devise est inspirante, pour moi. Vous devez croire en quelque chose. Votre destin, la vie, le karma, n'importe quoi. Cette approche ne m'a jamais quitté et c'est ce qui a fait la différence dans ma vie.

Une couleur ? Le rouge est une couleur puissante, qui dégage de l'énergie et qui me parle. Elle est également synonyme de passion comme celle que j'attache à l'architecture.

Une matière ? Le bois est pour moi un matériau noble et authentique, les nuances de ses essences dispensent une vraie touche d'élégance. En plus de

sa résistance et sa durabilité, cette matière apporte un charme extraordinaire. Je suis pour l'architecture en bois que j'essaie dans la mesure du possible de développer à l'agence.

Une œuvre d'art ? Je suis collectionneur et passionné de photographie, je dirais donc la série de photo *Amazonia*, de Sebastião Salgado, un photographe humaniste argentin. Il a sillonné l'Amazonie brésilienne et a photographié en noir et blanc, pendant sept ans, la forêt, les fleuves, les montagnes, les peuples qui y vivent. Dans cet univers profond et à travers ses photos, on y ressent l'immense pouvoir de la nature.

Un bâtiment moderne ? Le siège social de Swatch en Suisse, de Shigeru Ban. C'est un bâtiment en structure bois fantaisiste et monumental. Shigeru Ban y a créé une structure alvéolaire en bois parmi les plus imposantes du monde.

Un plat de cuisine ? Black cod mariné à la façon du chef Nobu. J'adore la cuisine japonaise!

Une qualité ? Ambitieux, j'ai cette tendance à toujours être tourné vers l'avenir.

Un défaut ? Exigeant mais je m'applique également à en faire une qualité en l'équilibrant avec la bienveillance.



Open minded

35 years of Consulting in Hotels & Operating Assets

Hospitality & Tourism

#Data #Valuation #Feasibility #Development Strategy

Tel : +33 (0)1 70 36 01 36

mkg-consulting.com