

LES HÔTELS DE PATRIMOINE DE BUCAREST : ENTRE CONSERVATION, TRANSFORMATION ET DÉMOLITION

ANDREEA-LORETA CERCLEUX¹, FLORENTINA-CRISTINA MERCIU¹,
GEORGE-LAURENȚIU MERCIU¹

Abstract

Le patrimoine construit représente une ressource qui joue un rôle important dans la régénération et la promotion des villes. L'article analyse les immeubles des hôtels de patrimoine de Bucarest, anciens et encore en fonction, prenant en considération leur état de préservation et leur trajet comme destination économique. L'étude des trois catégories des hôtels identifiés (préservés, transformés et démolis) facilite la compréhension de l'histoire hôtelière au niveau de la capitale pendant les dernières deux siècles et de l'approche concernant les projets urbains mis en œuvre pour différents enjeux économiques, n'oubliant pas le côté culturel.

Mots-clés: patrimoine construit, hôtels de patrimoine, reconversion fonctionnelle, Bucarest

1. Introduction

Le patrimoine construit de Bucarest est à la base de l'histoire de la capitale, une ville des contrastes et contradictions du point de vue architectural, ainsi que fonctionnel. Dans l'ensemble, il s'agit de bâtiments construits à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, avec des influences architecturales diverses, dont les empreintes française et anglaise ont eu un rôle décisif dans la projection de l'architecture bucarestoise et même dans les noms des bâtiments.

L'histoire des hôtels de Bucarest commence avec la première moitié du XIX^{ème} siècle, quand les premiers hôtels apaisaient, c'est-à-dire les hôtels Brenner et Hugues. Leur nombre réduit et le rythme lent d'augmentation des investissements hôteliers font que, pour une période de temps, l'hébergement dans la capitale soit représenté toujours par les auberges, dont l'origine se situe à la moitié du XVII^{ème} siècle (Cercleux, Merciu, Merciu, 2011, p. 52).

L'analyse de leur apparition dans le temps met en évidence quatre périodes de construction comme les plus importantes :

¹ Université de Bucarest, Roumanie, E-mail: loretacepoi@yahoo.com

- a. *1850-1900* – caractérisée par des hôtels de plus en plus modernes - Hôtel de France, Hôtel zur Stadt Wien, Hôtel de Londres ou Hôtel St. Petersburg, Fieschi, Grand Hôtel du Boulevard, Brofft, Union, Métropole, Manu, Orient, Oteteleșanu, Hôtel de Pesth, Concordia, Victoria, Dacia, Gabroveni, Patria, Simion, Moldo-Român, Transilvaniei, Hôtel de Bulgarie, Neubauer, Avram, d'Athènes (Parusi, 2007, p. 262 et 346) ;
- b. *l'entre-deux-guerres (1918-1939)* – pendant cette période l'aménagement des hôtels qui portaient des noms français et anglais continue; du point de vue du confort il s'agissait des hôtels de luxe (Bulevard, Splendid, Athenée Palace, Stănescu et Union) et des hôtels de I^{er} et II^{ème} rang (Parusi, 2007, p. 563, cité par Cercleux, Merciu, Merciu, 2011, p. 53) ;
- c. *1970-1990* – cette période correspond à la réouverture des hôtels fermés antérieurement - Bulevard, Continental, Capitol et Capșa, à l'inauguration de nouveaux hôtels (comme Hôtel Capitol– en 1976, l'ancien Hôtel Luvru, Hôtel Intercontinental– en 1971, Hôtel Dorobanți – en 1977 ou le complexe hôtelier Lebăda– en 1984), ainsi qu'à la démolition d'un nombre significatif d'édifices (y compris des hôtels) pour le projet du nouveau plan de systématisation de la capitale (Hôtel de France, par exemple);
- d. *après 1990* – plusieurs hôtels parcourront un ample processus de modernisation, étant achetés par des chaînes hôtelières internationales : Hôtel Dorobanți sera prise par la chaîne hôtelière Howard Johnson ; Hôtel București deviendra Hôtel Rammada; Hôtel Athenée Palace fera partie du réseau Hilton. Le nombre d'hôtels sera en augmentation et leur gamme deviendra de plus en plus diversifiée, contribuant ainsi à la croissance du degré d'accessibilité. La disparition dans le temps de certains hôtels classés 1 étoile et qui n'ont pas réussi à s'aligner aux nouveaux standards imposés par l'occidentalisation, a été remplacée par l'apparition d'une nouvelle catégorie, inexistante avant 1990, les hostels, dont l'emplacement caractérise pas seulement la zone centrale de la capitale. Ces investissements, réalisés surtout après 2000, ont participé à un début de contreponds dans leur distribution à l'intérieur de la capitale, couvrant des zones antérieurement non-desservies par des services d'hébergement. À l'autre pôle, se situent les hôtels de 5 étoiles qui, suite à des travaux importants de reconsolidation et rénovation, se sont transformés dans des espaces de logement de luxe qui encouragent le développement du tourisme d'affaires.

Dans l'étude présente, les auteurs analysent les hôtels inscrits sur la Liste des monuments historiques de Bucarest, un inventaire valable depuis 2010 et qui représente une mise à jour de la liste des monuments historiques de 2004. Approuvée par l'Ordre n° 2361 du 12 Juillet 2010 et réalisée par l'Institut National du Patrimoine dans le cadre du Ministère de la Culture et du Patrimoine National, la liste comprend un nombre important d'hôtels emblématiques pour l'histoire hôtelière de la capitale, dont certains ont été détruits par la suite (*Fig. 1*) :

Hôtels	Dates d'identification
1. Hôtel Marna	fin du XIX ^{ème} siècle
2. L'ancien Hôtel Național, aujourd'hui ASIROM	première moitié du XX ^{ème} siècle
3. L'ancien Hotel Negoiu	première moitié du XX ^{ème} siècle
4. Grand Hôtel du Boulevard	1867
5. Hôtel Athenée Palace	1914
6. L'immeuble des fonctionnaires BNR, aujourd'hui Hôtel Prezident	première moitié du XX ^{ème} siècle
7. Hôtel Ambasador	1936-1937
8. Hôtel Palas	1940
9. Hôtel Patria – Elias	XIX ^{ème} siècle
10. Hôtel Concordia	fin du XIX ^{ème} siècle
11. Hôtel Continental	fin du XIX ^{ème} siècle et la première moitié du XX ^{ème} siècle

Fig. 1. Hôtels inscrits sur la Liste des monuments historiques de Bucarest (2010)

En dehors des hôtels de patrimoine, sur la liste des monuments historiques sont présents aussi quatre auberges d'importance pour la vie touristique du XX^{ème} siècle : Hanul Gabroveni (1739), Hanul lui Manuc (1808), l'Ensemble architectural « Str. Hanul cu Tei » et Hanul Solacolu (fin du XIX^{ème} siècle). Parmi ces auberges, seulement Hanul lui Manuc garde son image symbolique pour le tourisme des XX^{ème} et XXI^{ème} siècles. Hanul lui Manuc devient hôtel en 1872, année où sa grande cour se transforme au fur et à mesure en salle de spectacles et restaurant. Changeant plus tard son nom en Hôtel Dacia et après 1848 sa destination en habitations, le bâtiment, caractérisé par un état de dégradation avancée, redevient auberge dans les années 1960, période dans laquelle l'auberge gagnera son image d'autrefois (Mucenic, 2004, p. 81). Au fils des siècles, Hanul lui Manuc a connu aussi une importance historique car ici a été signée le 26 Mai 1812 la Paix de Bucarest qui met fin à la guerre russo-turque.

2. Méthodologie

Les hôtels de patrimoine inscrits en 2010 sur la Liste des monuments historiques de Bucarest ont été inventoriés pendant les visites sur le terrain

effectuées dans la période 2011-2014, des photographies de chaque hôtel étant prises in situ pour analyser l'évolution de la qualité physique des bâtiments et du point de vue économique. Au cela s'est ajouté ensuite le travail en laboratoire qui a compris : a) la recherche dans les archives, les bases de données existantes de diverses institutions publiques (comme le Ministère de la Culture, par exemple) et les médias ; b) l'analyse des données pour l'évaluation des hôtels de patrimoine : données générales sur la construction (architecte/constructeur, état actuel : utilisé/non utilisé, état physique et des suggestions pour la réutilisation de la construction), données sur l'architecture des hôtels de patrimoine (style et type architectural, matériaux de construction et d'autres informations selon le cas) ; c) la documentation sur quelques études de cas au niveau international, de façon à présenter une série d'exemples de bonnes pratiques dans la reconversion fonctionnelle des hôtels de patrimoine.

3. Résultats

Le XIX^{ème} siècle représente l'étape de passage de l'auberge à l'hôtel, renonçant ainsi à l'ancienne forme d'auberge-citadelle (Mucenic, 2004, p. 29).

L'histoire des auberges s'achèvera au milieu du XIX^{ème} siècle, quoi que les auberges plus anciennes, construits au XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, aient essayé de s'adapter aux nouvelles demandes du commerce. Ainsi, au rez-de-chaussée des immeubles des portes et fenêtres seront aménagées pour accéder aux boutiques directement de l'extérieur. Malheureusement, dégradées au fil du temps, pars les incendies et les tremblements de terre, les auberges ne seront plus utiles ce qui fait que, une par une, ces-ci soient démolies ou englobées dans de nouvelles constructions (Mucenic, 2004, p. 48-49).

Les auberges qui survivent et ceux de petite taille deviennent au fur et à mesure habitations, tandis que d'autres adoptent l'appellation d'hôtel (Mucenic, 2004, p. 50). Le plan des hôtels n'est pas loin de celui de l'habitation-boutique : sont en forme de L, avec l'entrée par un couloir en semi-arche et des chambres qui s'ouvrent vers le couloir. Ce qui leur est caractéristique est l'introduction de l'échelle dans un volume semi-circulaire vitré qui, ensemble avec les galeries fermées par des vitres, donnent une note d'élégance souple (Mucenic, 2004, p. 51).

Les auberges représentent le point de départ des grands hôtels qui n'accomplissent plus le même nombre de fonctions comme les premières, mais enregistrent une amélioration des services, plus efficaces et de qualité (Zamani, 2007, p. 93) : les hôtels sont des endroits où les voyageurs louent des chambres et déjeunent au restaurant, dans une période où le commerce et les métiers se dirigent vers d'autres espaces de fonctionnement adaptés aux nouvelles conditions.

L'analyse met en évidence l'évolution des hôtels de patrimoine au cours des XX^{ème} et XXI^{ème} siècles, groupés en trois catégories qui reflètent, en dehors de leur histoire et participation à l'évolution temporelle et spatiale des activités touristiques au niveau de la capitale, les préoccupations municipales vis-à-vis de leur destin : *hôtels conservés, hôtels transformés et hôtels démolis*.

3.1. Les hôtels préservés

3.1.1. L'Hôtel Athenée Palace a été inauguré en 1914 d'après les plans de l'architecte Théophile Bradeau, étant la première construction importante de la capitale qui utilisait le béton armé. L'hôtel a été construit à la place de l'ancien auberge Hanul Gherasim du XIX^{ème} siècle et financé par une société française qui avait déjà construit deux bâtiments importants à Sinaia : l'Hôtel Palace et le Casino de Sinaia. Au rez-de-chaussée l'hôtel avait un grand restaurant avec cuisine française (en 1920, La Maison Grigore Capşa prend en exploitation le restaurant de l'hôtel - Parusi, 2007, p. 521). En 1937, une aile nouvelle est construite (Parusi, 2007, p. 479). Après sa destruction partielle due aux bombardements de 1944, l'hôtel est rénové dans les années à venir. D'autres interventions de rénovation et modernisation ont eu lieu en 1954 et 1966, année où une nouvelle aile est construite avec un jardin d'été à côté (Parusi, 2007, p. 718). En 1947, l'hôtel a été nationalisé (Parusi, 2007, p. 643). Aujourd'hui, celui-ci fonctionne toujours comme hôtel, mais dans la chaîne des hôtels Hilton.

3.1.2. Hôtel Ambassador. En 1939, est inauguré l'hôtel dont sa construction avait commencé en 1937, à côté du Restaurant Café Bucureşti, une copie à petite échelle du restaurant du transatlantique français Normandie. L'architecte de l'hôtel est Arghir Culina. L'hôtel est occupé pendant la guerre par les membres de la mission militaire allemande et sera fermé en 1949, recevant ensuite une autre destination. Après des travaux de rénovation, le restaurant Café Bucureşti sera inclus dans le corps de l'hôtel, l'inauguration ayant lieu en 1954. Ambassador redevient hôtel partiellement en 1953 et complètement en 1958. L'hôtel et le restaurant se situent parmi les premières unités re-ouvertes pendant la période communiste, après des années de blocage des activités hôtelières. L'hôtel est consolidé après le tremblement de terre de 1977 et après 1990 celui-ci bénéficie des travaux de modernisation (Parusi, 2007, p. 598, 599 et 681).

3.1.3. Hôtel Continental. En 1884 a lieu la réception de l'hôtel, construit d'après les plans de l'architecte Ritttern Forster et sous la surveillance de l'architecte I. I. Rosnovanu. En 1900, à l'intérieur de l'hôtel est ouvert le bar Luncheon, un des premiers bars de Bucarest (Parusi, 2007, p. 363 et 425).

Fermé plusieurs fois pendant la période communiste, l'hôtel a connu deux moments importants de restauration : les années 1970 et l'intervalle de temps 2007-2009 (*fig. 2*). Sarevitalisation s'est produite après la dernière rénovation qui a précédé son ouverture en 2009 : au rez-de-chaussée il y a des boutiques qui rappellent dans une certaine mesure de l'image des magasins qui fonctionnaient au début du XX^{ème} siècle.



Fig. 2. Hôtel Continental après sa restauration (2011)

3.1.4. Hôtel Capșa. En 1866 ou 1868, les frères Capșa ouvrent au rez-de-chaussée loué dans un bâtiment sur Podul Mogoșoaiei la confiserie La doi frați, la construction restant renommée jusqu'aujourd'hui (Casa Capșa - La Maison Capșa). Plus tard (en 1872), ils achètent tout le bâtiment et le transforment en hôtel en 1886, restaurant en 1888 et café en 1891, tous étant renommés à la fin du XIX^{ème} siècle (Parusi, 2007, p. 189). Le local est modernisé en 1906 par le nouveau propriétaire, membre de la famille, à l'image que celui-ci a aujourd'hui, mais transformé ensuite en casino des soldats par les bulgares vers la fin de la première guerre mondiale, après avoir été fermé en 1916 en raison de sécurité de l'information et, quelques mois après, réquisitionné par les autorités militaires allemandes (Parusi, 2007, p. 304, 486 et 488). Ouvert de nouveau après la guerre (en 1918), ensemble avec le café et le restaurant (Parusi, 2007, p. 491), l'hôtel sera transformé en Société sur actions en 1921. En 1936, le café est fermé. En 1948, a lieu la mise en concession de la société à une société commerciale de la municipalité, au fur et à mesure lui étant retirées jusqu'en 1950 (l'année de la fermeture), tous les biens de qualité supérieure. Suite à sa fermeture, une brasserie et un restaurant resteront fonctionnels. Dans les années qui ont suivi, l'hôtel n'a pas connu des investissements jusqu'à la fin des années 1970, après le tremblement de terre de 1977. L'appellation ancienne de Casa Capșa sera reconnue officiellement pendant les

années 1983-1984. Après 1990, l'hôtel a été réaménagé en plusieurs étapes (Parusi, 2007, p. 303 et 304).

Casa Capșa a occupé dans le temps une place importante dans l'ensemble des hôtels de Bucarest (Parusi, 2007, p. 316, 322, 326, 386, 447 et 580) : en 1871, l'introduction de l'éclairage au gaz ; en 1873, la préparation du diné de gale du Palais régna ; en 1875, Casa Capșa devient le fournisseur de la Cour royale de Serbie et à l'occasion de l'Exposition internationale de Paris, ses produits de confiserie obtiennent la médaille d'or ; en 1890, le premier téléphone privé de Bucarest est installé ; en 1906, est introduit l'éclairage électrique ; en 1936, dans les salons de Casa Capșa est introduit le chauffage au gaz à la place de celui au bois. L'hôtel est détruit partiellement par les bombardements du 1944.

3.1.5. Hôtel Palas. L'hôtel a été construit pendant la période d'entre les deux guerres (1940) par l'architecte Ernest Doneaud (le même architecte qui a projeté l'Hôtel Lido), dans un style éclectique, caractéristique pour la ville de Bucarest dans son chemin de devenir une capitale européenne s'inspirant des modèles parisiens (<http://www.casecareplang.ro/case/hotel-palace/>). À l'heure actuelle, le bâtiment est abandonné, avec un panneau contenant des informations sur la durée des travaux de rénovation qui étaient prévus pour finir en mars 2009 (Fig. 3).



Fig. 3. Hôtel Palas (2013)

3.2. Les hôtels transformés

3.2.1. Grand Hôtel du Boulevard, dont Frédéric Damé rappelle dans son livre « Bucarest en 1906 », était le plus moderne et grand de l'époque. Ouvert

dans les années 1870, Grand Hôtel du Boulevard est l'ancien Hôtel Herdan, construit en 1867 (Parusi, 2007, p. 285) d'après les plans de l'architecte Alexandru Orăscu. Deux ans après sa finalisation, le propriétaire Herdan vent l'hôtel à Mme Phor qui changera le nom avec l'appellation actuelle (Parusi, 2007, p. 298). Lors de son inauguration, l'hôtel était le plus grand de Bucarest, bénéficiant d'un restaurant de cuisine française et des salons de réception, ainsi que d'une brasserie (Parusi, 2007, p. 313) et, dix ans plus tard, de l'eau courante dans chaque chambre (Parusi, 2007, p. 332). Au rez-de-chaussée a fonctionné une librairie (sous le nom d'Alcalay), depuis 1883 jusqu'à la nationalisation de l'hôtel en 1948 (Parusi, 2007, p. 298). Après sa nationalisation, la fonction hôtelière a été interrompue jusqu'après le tremblement de terre de 1977, moment où celui-ci sera ouvert sous le nom d'Hôtel Bulevard. Jusqu'à la moitié des années 2000 (avant sa fermeture), l'hôtel a été le plus ancien hôtel de Bucarest. À l'heure actuelle, Grand Hôtel du Boulevard connaît les derniers travaux de reconsolidation et modernisation avant d'être utilisé comme bâtiment de bureaux (Fig. 4).

Des moments importants ont marqué son importance historique : en 1881, a lieu le banquet pour la célébration des 65 ans de C.A. Rosetti ; en 1906, Automobil Clubul Român a organisé à l'intérieur de l'hôtel son assemblée générale ; en 1924, Constantin Brâncuși a été accueilli à l'hôtel (Parusi, 2007, p. 355, 447 et 513).



Fig. 4. Grand Hôtel du Boulevard :
a) pendant la restauration (2011) ; b) après la restauration (2014)

3.2.2. Hôtel Național a été construit pendant la première moitié du XX^{ème} siècle dans un style Art déco par l'architecte Ioan Ionescu. Pendant la période communiste, le bâtiment a été le siège du Ministère des Affaires Etrangères. Aujourd'hui, l'immeuble est destiné à héberger la société d'assurances ASIROM (Fig. 5) (<http://armyuser.blogspot.ro/2009/12/casa-asigurarilor-sociale.html>).



Fig. 5. Hôtel National (2012)

3.2.3. Hôtel Negoiu (connu au début comme Hôtel Stănescu) a été construit toujours dans la première moitié du XX^{ème} siècle par l'architecte Arghir Culina, étant un des hôtels de luxe de la zone centrale de Bucarest. Aujourd'hui, le siège est utilisé par quelques institutions et sociétés qui déroulent différentes activités de services (bancaires, assurances, de rédaction etc.). Le bâtiment avait une volumétrie apparente symétrique à son hôtel de vis-à-vis, l'Hôtel Union, en style Art-Deco, avec des motifs d'inspiration néo-roumaine (Fig. 6). L'immeuble présente des modifications au niveau du rez-de-chaussée et la gloriette du dernier étage fermée avec vitrage (<http://arghirculina.blogspot.ro/p/traseul.html>).



Fig. 6. Hôtel Negoiu (2012)

3.2.4. Hôtel Patria, mentionné dans un Guidé du voyageur en 1879, date du XIX^{ème} siècle. Connue aussi comme Elias, l'hôtel a été à l'origine une auberge. Après avoir devenu hôtel, un café, un restaurant et une salle de

billard ont été ouvertes (Zamani, 2007, p. 122). À présent, le bâtiment est en rénovation, étant utilisé comme logement et par quelques unités commerciales (meubles, atelier de reliure livres etc.) au rez-de-chaussée (*Fig. 7*).



*Fig. 7. L'ancien Hôtel Patria transformé en espace résidentiel :
a) pendant la rénovation (2013) ; b) après la rénovation (2014)*

3.2.5. Hôtel Concordia, datant depuis la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle (1852), a une importance historique (Parusi, 2007, p. 265 et 317) : le 23 janvier 1859, Al. I. Cuza est proposé comme souverain de la Valachie, étant élu le lendemain; en 1872, l'hôtel avait un restaurant de cuisine allemande, un café et une salle de billard.

L'Hôtel Concordia était le bijou de la couronne de Bucarest, dans son restaurant étant servies des spécialités françaises, italiennes et allemandes. Les incendies de 1884 et 1901 ont détruit l'hôtel, mais dans les deux cas l'hôtel a bénéficié des travaux de restauration, restant une longue période l'endroit de rencontre des politiciens, industriels et diplômés étrangers. Pendant la période communiste, l'hôtel se dégradera après sa transformation en habitations. Sa destruction continuera dans les années 1990-2000 et encore après 2000 pendant sa gestion par un propriétaire privé (<http://www.romanialibera.ro/actualitate/bucuresti/hotel-concordia-cladirea-in-care-s-a-nascut-romania-moderna-291232.html>). À la fin de l'année 2013, sous l'administration d'un seul propriétaire, personne physique, des travaux de rénovation sont envisagés après l'obtention de toutes les autorisations de consolidation, restauration et fonctionnement de l'ancien hôtel (<http://www.rfi.ro/reportaj-rfi-47169-fostul-hotel-concordia-ultima-ramasita-actul-nastere-al-unirii-ruina-primaria>). En conclusion, l'Hôtel Concordia représente un cas particulier car pour une longue période celui-ci s'est inscrit dans la catégorie des hôtels transformés, mais un retour à sa

fonction initiale est possible dans les années à venir (n'étant pas néanmoins un hôtel préservé).

3.3. Les hôtels démolis

3.3.1. Cette dernière catégorie est représentée par un seul hôtel, *l'Hôtel Marna*. Construit à la fin du XIX^{ème} siècle, l'immeuble a été démoli en 2011 pour faire place à la construction de la diamétrale Nord-Sud, une nouvelle voie de circulation avec le rôle de faciliter les connexions entre différentes zones de la capitale.

À la fin de l'année 2010, l'Association Salvați Bucureștiul avait réussi à suspendre les autorisations pour la démolition de l'hôtel, ainsi que pour l'ancien Cinéma Grivița, mais l'action de démolition a été reprise par les autorités au début de 2011, après la signature des avis des démolitions par le Ministère de la Culture et du Patrimoine National pour plusieurs immeubles dans la zone. En dépit des essais de la part des différentes ONG, les deux bâtiments ont été démolis (adevarul.ro/news/bucuresti/s-a-ales-praful-hotelul-marna-1_50bdec747c42d5a663d01af5/index.html).

4. Discussions

Le processus de réutilisation ou transformation des immeubles de patrimoine garantit la revitalisation des bâtiments et de l'espace où ceux-ci se trouvent, créant en même temps une utilisation économique qui couvre les coûts de rénovation et de reconversion fonctionnelle et offre un revenu suffisant pour payer les coûts d'entretien et réparations. D'autres effets positifs indirects naissent après la reconversion : le progrès de la structure matérielle des zones urbaines, la participation communautaire et le développement du sens de la propriété, l'amélioration de l'image urbaine, nouveaux emplois directement et indirectement créés, nouvelles entreprises, des dépenses primaires et secondaires, plus de visiteurs, l'augmentation des investissements de l'État et privés.

Deux types de reconversion sont mis en évidence par les spécialistes : la réorganisation fonctionnelle et la diversité fonctionnelle (Thurley, Walley, Peace, 2013).

En outre, il faut mentionner l'importance de l'existence des fonds financiers pour la réalisation des reconversions. Les subventions publiques et autres fonds non-remboursables ou les investissements privés peuvent être mentionnés comme sources de financement. Les fonds octroyés à la réhabilitation physique des bâtiments deviennent importants car ceux-ci peuvent

éviter des restrictions légales, comme la classification qui contribue à l'augmentation du coût de la restauration.

Barabash (2012) considère que les investissements dans le patrimoine culturel peuvent générer des effets positifs pour l'économie locale ; ces effets se retrouvent pas seulement dans la consommation culturelle, mais aussi dans l'augmentation du nombre d'emplois et des revenus (Bowitz, Ibenholt, 2007), comme il a été déjà affirmé plus haut.

Il y a différentes formes générales de réutilisation des bâtiments de patrimoine, souvent ces-ci prenant la forme d'un usage commercial (hôtels, bureaux, magasins), résidentiel ou culturel.

La mise en œuvre des projets de transformation des monuments en hôtels n'est pas simple car les contraintes architecturales sont souvent lourdes et renchérissent le coût de l'investissement (Petit, Couteleau, 2011).

Les exemples de reconversion des bâtiments avec une histoire importante en hôtels sont multiples au niveau international. Un exemple de changement fonctionnel est représenté par l'actuel Hôtel St. Pancras Renaissance London (Deborah, 2012) ouvert à Londres en 2011, dans le bâtiment St. Pancras Chambers où antérieurement étaient installés les bureaux de chemin de fer. En réalité, il ne s'agit pas entièrement d'une reconversion fonctionnelle, car à la base ce bâtiment avait été construit avec destination hôtelière (comme Hôtel Concordia). Ainsi, entre 1873-1935 a fonctionné Midland Grand Hôtel qui a été fermé ensuite, laissant la place aux bureaux de chemin de fer jusqu'en 2011. Ce retour à la destination fonctionnelle de base peut être qualifié comme un hommage apporté à l'histoire de la ville et de l'endroit en même. D'autres exemples sont : a) le bâtiment Central Technical School de Sheffield City Centre qui a été aménagé sous la forme d'un projet mixte qui a réunis des unités résidentielles, un hôtel boutique de quatre étoiles, des bars et un restaurant autour de la place publique Leopold ; b) la transformation d'un ancien bâtiment en hôtel, Oxford Castle, qui jusqu'en 1996 a fonctionné comme prison (Thurley, Walley, Peace, 2013) ; c) l'hôtel Radisson Blu de Nantes a été ouvert après 2010 dans l'ancien Palais de justice de Nantes construit en 1852 (Petit, Couteleau, 2011).

Dans une période où les préoccupations des chercheurs dans le domaine du patrimoine se dirigent vers la transformation en hôtels des différents édifices monumentaux, y compris religieux, la démarche de la préservation des hôtels de patrimoine existants détient déjà un support impressionnant au niveau européen en termes d'analyses et études scientifiques, de base légale, de la participation d'une variété d'acteurs territoriaux à leur protection ou de la conscientisation de leur importance par la population concernée.

Le patrimoine historique doit développer ses fonctions marchandes et trouver un usage économique plus large et viable, c'est à dire enrichir sa fonctionnalité actuelle, reposant surtout sur l'hébergement et la restauration

(Grard, 2011). Mais cela signifie garder la fonction de visite du monument historique et rajouter d'autres fonctions. Comment peut-on alors intervenir dans l'évolution temporelle des hôtels monuments historiques ? Dans leur cas, on ne peut pas leur octroyer une fonction de visite que si on aménage un musée à leur intérieur; il reste alors deux possibilités d'agir: a) continuer l'histoire du bâtiment et préserver sa fonction touristique ou b) transformer le bâtiment du point de vue fonctionnel, mais malheureusement souvent aussi architectural. Par conséquent, on a à faire en général à deux situations concrètes de moyens d'intervention: participer à la conservation architecturale du bâtiment original (qui peut être valable dans les deux cas) ou remplacer l'ancien bâtiment par une nouvelle construction (applicable des fois dans le cas b). À Bucarest, le choix de la deuxième solution d'intervention est renforcé par le développement au niveau de la capitale d'une approche de la part des propriétaires ou investisseurs plus centrée vers la mise en valeur des bâtiments anciens s'appuyant sur des ventes successives, rénovations pas chères, fermetures ou démolitions au lieu de continuer le *savoir-faire* architectural local (Cercleux, Merciu, Merciu, 2011, p. 61), dénaturant ainsi l'authenticité.

Au niveau international il y a des organismes ou associations impliquées dans la promotion des hôtels de patrimoine, ne négligeant pas leur préservation. Un exemple de ces organismes est représenté en France par *Hôtels & Résidences Historiques* (anciennement *Hôtels France Patrimoine*, une association née de la volonté d'installer des hôtels de charme dans des monuments historiques. Créée au début des années 2000, *Hôtels France Patrimoine* était en 2011 une chaîne hôtelière de quatorze établissements dans toute la France, de 2 jusqu'à 4 étoiles (Pantz, 2012, p. 33). Malheureusement, au début de 2013, la société était en redressement judiciaire, comptant que 6 hôtels (Boyer, 2013, p. 34).

Pour devenir membre de la société *Hôtels France Patrimoine* il faut accomplir quelques critères : le monument historique doit présenter une capacité permettant l'installation d'au moins cinquante chambres, offrir la possibilité de mettre en place un restaurant gastronomique, pouvant exister en autonomie et accueillir des événements comme des mariages ou séminaires, des conditions qui assurent une certaine rentabilité de leur activité (Pantz, 2012, p. 33).

Hôtels & Résidences Historiques représente un modèle de fonctionnement espagnol, s'inspirant des *paradores* espagnoles, pensées comme un recours à la valorisation touristique et commerciale de toute une série de monuments, réhabilités et transformés en hôtels et restaurants de luxe (Négrier, 2007, p. 25).

En parlant de l'accroissement de la fréquentation des monuments et reposant sur les Rencontres internationales pour la protection du patrimoine culturel d'Avignon sur le thème de la Diffusion culturelle et exploitation touristique (1988), Lecoq (1991, p. 6), propose l'appropriation du monument par le public, car celui-ci lui

donne la possibilité d'en « acquérir une parcelle symbolique » (objets-souvenirs) et la permission d'en user sans façon : hôtels, restaurants, buvettes, boutiques et commodités diverses.

Au niveau national, le processus de promotion des hôtels de patrimoine est au début de son chemin, les organismes ou les associations impliquées dans leur sauvegarde, préservation et continuation de leur rôle économique s'inscrivent plutôt dans la catégorie générale des organisations qui luttent pour la conservation architecturale de tous les monuments historiques. Au niveau des grandes villes, cette notion de conservation architecturale commence à être mieux conscientisée comme étant importante car celle-ci est en liaison avec le sentiment d'identité et d'appartenance à un territoire, ainsi qu'à celui de perception de l'image des villes.

5. Conclusions

La réutilisation des bâtiments de patrimoine est une nécessité, d'une part pour leur préservation dans le sens de l'importance historique et, d'autre part, pour leur accorder une nouvelle utilité économique.

Les actions de reconversion fonctionnelle représentent une approche de plus en plus rencontrée dans les processus de rénovation urbaine au niveau de la ville de Bucarest. La sauvegarde des bâtiments de patrimoine impose leur redécouverte, réhabilitation et réutilisation ce qui conduit à la fin à leur renaissance. Le respect du *savoir-faire* architectural local peut contribuer à des vraies réussites d'entrepreneuriat touristique. La direction que Bucarest et autres villes de Roumanie doivent suivre dans le développement des projets qui concernent différents enjeux économiques et culturels urbains nécessite la prise en considération de quelques principes: a) la démolition doit représenter la dernière solution d'intervention dans un endroit après avoir éliminé toutes les autres possibilités d'action et après avoir sorti l'immeuble ou les immeubles de la catégorie des monuments historiques; b) les travaux d'envergure dans le cas d'un monument historique ne sont pas toujours la réponse correcte si la modernisation n'est pas accompagnée par une consolidation en préalable ou si la modernisation et la consolidation ne respectent pas les valeurs patrimoniales d'origine; c) dans les années à venir s'imposent des perspectives de dynamisation du patrimoine.

6. Remerciements

Cette étude a été financée partiellement dans le cadre du projet UB 1322 «Analize integrative și sectorială în dinamica teritorială transcalară» (Analyses intégratives et sectorielles dans la dynamique territoriale transscalaire).

BIBLIOGRAPHIE

- Barabash, O.V. 2012, "Theory and practice of cultural factors influence upon economic activity", *Actual Problems of Economics*, vol. 12, no. 38, pp. 113-121.
- Boyer, L. 2013, *Réinventer le patrimoine : la mise en place d'un concept de spa hôtelier au coeur d'un monument historique. Le cas de la Chartreuse de Neuville*, MASTER Tourisme et Hôtellerie, "Parcours Management des Industries du Tourisme", mémoire de deuxième année, 164 p., http://www.isthia.fr/core/modules/download/download.php?memoires_id=376.
- Bowitz, E., Ibenholt, K. 2007, "Economic impact of cultural heritage – researches and perspectives", *Journal of Cultural Heritage*, vol. 10, pp. 1-8.
- Cercleux, A-L., Merciu, F-C., Merciu, G-L. 2011, "Successive conversions of Bucharest heritage buildings and buildings eligible for patrimony inclusion and tourism entrepreneurship", *GeoJournal of Tourism and Geosites*, vol. 7, no.1, pp. 51-62, The Publishing House of the University of Oradea, Oradea.
- Damé, F. 2007, *Bucureștiul în 1906*, Odiseu, The Publishing House Paralela 45, 613 p.
- Deborah, L. 2012, "Enabling a future for cultural heritage buildings", *Structural Analysis of Historical Constructions*, vol 1-3, pp. 2687-2694, 8th International Conference on Structural Analysis of Historical Constructions, SAHC 2012, Wroclaw, POLAND, 15-17 October, 2012.
- Grard, J-M. 2011, "Usage marchand du patrimoine. Un destin inéluctable ?", *Revue Espaces Tourisme & Loisirs*, vol 296, Dossier : Usage marchand du patrimoine, Donner une vocation hôtelière au patrimoine, ce n'est pas si facile...
- Lecoq, A-M. 1991, "Pour une écologie du patrimoine", *Revue de l'Art*, vol. 94, pp. 5-10, doi : 10.3406/rvart.1991.404516, http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rvart_0035-1326_1991_num_94_1_404516
- Mucenic, C. 2004, *Străzi, piețe, case din vechiul București*, Arte, The Publishing House Vremea XXI, București, 184 p.
- Négrier, E. 2007, "La politique du patrimoine en Espagne", *Culture & Musées*, vol 9, pp. 23-38.
- Pantz, A. 2012, *La réutilisation du patrimoine monumental protégé : la braderie des monuments historiques ? L'Hôtel de la Marine*, Mémoire professionnel présenté pour l'obtention du Diplôme de Paris 1 - Panthéon Sorbonne, Master professionnel « Tourisme » (2ème année), Spécialité « Gestion des Sites du patrimoine culturel et naturel et Valorisation Touristique », Université Paris I – Panthéon Sorbonne, Institut de Recherches et d'Études Supérieures du Tourisme. 102 p., http://www.univparis1.fr/fileadmin/IREST/Memoires_Masters_2/PANTZ_Alix.pdf
- Parusi, Gh. 2007, *Cronologia Bucureștilor (20 septembrie 1459-31 decembrie 1989): zilele, faptele, oamenii Capitalei de-a lungul a 530 de ani*, The Publishing House Compania, Bucharest. 895 p.
- Petit, O., Couteleau, S. 2011, "L'ancien palais de justice de Nantes. Une reconversion d'envergure réussie", *Espaces tourisme & loisirs*, vol 296, Dossier : Usage marchand du patrimoine, Donner une vocation hôtelière au patrimoine, ce n'est pas si facile..., pp. 34 – 39.
- Thurley, S., Walley, M., Peace L. 2013, *Heritage works the use of historic buildings in regeneration. A toolkit of good practice*, 2nd edition, 40 p., disponible la <http://www.english-heritage.org.uk/publications/heritage-works/heritage-works-2013.pdf>
- Zamani, L. 2007, *Comerț și loisir în vechiul București*, Colecția Planeta București, The Publishing House Vremea, Bucharest, 183 p.

*** Ordin nr. 2361 din 12 iulie 2010 pentru modificarea anexei nr. 1, la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute
Bucureștiul meu drag, Asociația Bucureștiul meu drag, nr. 8/august 2012, p. 128– in stil Art Deco :
[http://www.casecareplang.ro/case/hotel-palace/Locuri în București... și istorii despre ele :](http://www.casecareplang.ro/case/hotel-palace/Locuri%20în%20București...%20și%20istorii%20despre%20ele%20)
<http://armyuser.blogspot.ro/2009/12/casa-asigurarilor-sociale.html> România Liberă, article du 24 janvier 2013 :
<http://www.romanialibera.ro/actualitate/bucuresti/hotel-concordia-cladirea-in-care-s-a-nascut-romania-moderna-291232.html> Traseul arhitectural Arghir Culina:
<http://arghirculina.blogspot.ro/p/traseul.html> Radio France Internationale, 24 janvier 2014 :
<http://www.rfi.ro/reportaj-rfi-47169-fostul-hotel-concordia-ultima-ramasita-actul-nastere-al-unirii-ruina-primaria>
[adevarul.ro/news/bucuresti/s-a-ales-praful-hotelul-marna 1_50bdec747c42d5a663d01af5/index.htm](http://adevarul.ro/news/bucuresti/s-a-ales-praful-hotelul-marna-1_50bdec747c42d5a663d01af5/index.htm)