



II. RAVIVER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER ANCIEN

> Patrimoine, tourisme & culture

Valoriser le patrimoine pour le développement d'une offre touristique

COMPRENDRE

Contexte global et enjeux

Suite à la crise sanitaire qui a particulièrement impacté le secteur touristique, les habitudes de voyager ont été profondément bouleversées. Le tourisme local et son corollaire le tourisme patrimonial ont nettement progressé en raison de la restriction des déplacements incitant les Français, et notamment ceux qui voyageaient à l'étranger, à mieux découvrir leur pays et ses régions. Cette période a confirmé aussi l'intérêt pour des séjours expérientiels hors des sentiers traditionnels et de la surfréquentation touristique.

Misant sur cet intérêt grandissant pour le tourisme de proximité et de ce besoin de déconnexion des voyageurs, les villes et villages doivent démontrer l'actualité de leurs patrimoines, leur singularité, tout en retrouvant une complémentarité des fonctions du territoire, en requalifiant les logements et espaces publics, en renforçant le commerce de proximité, en proposant de nouveaux services et offres, en particulier culturels.

Pour nombre de ces villes, petites et moyennes, le patrimoine et le cadre de vie, sont une opportunité pour attirer les visiteurs dans des lieux dont ils ignoraient l'existence, et elles peuvent être accompagnées dans leur projet. Par exemple, le programme « Réinventer le patrimoine » lancé en 2020 par la Banque des Territoires, l'ANCT et Atout France avec le Ministère de la Culture a pour ambition d'accompagner le développement d'activités économiques, touristiques et culturelles, au sein de bâtis remarquables, dans la perspective de sauvegarde du patrimoine, d'attractivité et d'animations des territoires.

Objectifs généraux

1. (Re)créer une dynamique pour les centres anciens
2. Dynamiser les territoires par une offre touristique tournée vers le patrimoine
3. Accompagner la réhabilitation de lieux patrimoniaux
4. Valoriser les destinations au travers de différents labels et distinctions

Glossaire

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

CIAP : Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

AGIR

Rapprocher culture & tourisme

Quelques pistes pour la valorisation et le développement d'une offre touristique rapprochant tourisme, culture et patrimoine :

- Encourager la mixité des usages des sites et monuments
- Développer l'hébergement touristique de qualité dans les centres anciens à forte densité patrimoniale
- Création de programmes spéciaux pour la réhabilitation des activités dans les centres anciens à fort patrimoine
- Encourager les initiatives publiques / privées de co-construction d'offres à valeur ajoutée dans le domaine culturel et patrimonial
- Animer le patrimoine et ne pas hésiter à faire appel à la création contemporaine pour ré-enchanter l'offre patrimoniale
- Chercher à améliorer les conditions d'accès aux sites patrimoniaux avec les autorités organisatrices de transport et dans le cadre d'un dialogue structuré

Chiffres clés

- L'organisation mondiale du tourisme estime que le nombre de touristes passera de 1 milliards 327 millions en 2017 à 2 milliards en 2030
- Entre juillet 2019 et juillet 2022 le chiffre d'affaires dans l'hébergement et la restauration a augmenté de 14% en France
- La dépense de la clientèle étrangère a augmenté de 7% en 2022 par rapport à 2019 en France
- 79,7 millions de nuitées dans l'hébergement marchands en juillet 2022 en France
- 3% de hausse de fréquentation dans les hôtels et campings par rapport à 2019 en France

Cadre réglementaire

Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

Bibliographie

« 54 suggestions pour améliorer la fréquentation touristique de la France à partir de nos Patrimoines », Martin Malvy, 2016 Rencontre à Sorèze le 15 décembre 2022 sur « Patrimoine et Tourisme »

Sedan

Opération de reconquête touristique du Château-Fort

Depuis la fin des années 1970, la ville de Sedan connaît des difficultés d'ordre économique, démographique et social. Le centre historique est touché par une forte paupérisation se traduisant par une vacance immobilière et commerciale. C'est pourquoi la ville a décidé d'actionner en 2008 différents leviers dans le cadre d'une stratégie de reconquête du centre-ville : la mise en place d'outils pour un urbanisme patrimonial avec le Site Patrimonial Remarquable et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le label Ville d'Art et d'Histoire, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et le programme Action Cœur de Ville.

La valorisation du Château Fort du 15^e siècle a été le point d'ancrage d'une démarche globale. Racheté par la ville en 1962, ce château de 35000 m², classé au titre des Monuments Historiques, est le plus grand d'Europe, et un des fleurons du patrimoine de Champagne Ardenne. A partir de 2004, suite à sa restauration, le château a été doté de fonctions complémentaires : hôtel 4 étoiles avec restaurant gastronomique, location de salles, musée et circuit de visite. Aujourd'hui, il accueille plus de 200 000 visiteurs chaque année.

La création d'un complexe hôtelier au sein de ce Château Fort du 15^e siècle répond à la fois à la demande d'hébergement hôtelier de qualité et à la recherche d'expérience unique immersive, en lien avec le patrimoine historique.

Cette opération s'est faite dans le cadre d'un partenariat public/privé particulièrement innovant. Elle a impliqué de nombreux opérateurs dans la maîtrise de l'opération de restauration.

En effet, la ville s'est chargée de la restauration du monument et en a délégué la maîtrise d'ouvrage à la DRAC. La SCI du château fort de Sedan et la SAS Fabert, usufructières, ont, aménagé l'hôtel dans les parties restaurées. 44% du capital de la SAS Fabert a été apporté par la Société Hôtelière du Magasin Fabert en réunissant 274 investisseurs privés régionaux, pour la plupart des particuliers résidant localement, qui ont décidé de soutenir le projet en s'y associant financièrement. La SA France Patrimoine a pris en charge les investissements mobiliers de l'hôtel, et a assuré la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de la SCI et de la SAS pour l'aménagement de l'hôtel. La Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire de la SAS, a apporté son expertise au montage juridique et financier au travers de sa direction régionale. L'Office de Tourisme, exploitant du château, a assisté la ville dans l'élaboration du projet et sa mise en œuvre. La maîtrise d'œuvre a été animée par l'ABF pour la restauration et par un cabinet d'architecture pour les travaux d'aménagement intérieur de l'hôtel.



1. Vue aérienne du château-fort et de la ville de Sedan
2. Centre ancien vu du château-fort
3. Terrasse de l'hôtel du château-fort

La restauration a été réalisée en deux étapes :

- La première (2002-2005), la plus conséquente, a consisté à restaurer en quasi-totalité les façades et toitures des bâtiments fortement dégradés (couvrant une superficie de 4 000 m²).
- La deuxième a été concentrée sur l'aménagement de l'hôtel : 54 chambres et 136 lits, 2 salles de restaurants, 2 salles de réunions, salle de petits déjeuners, bar, ascenseurs, bagagerie, réception, bureaux, ainsi que la mise en service du restaurant.

Pour que ce nouvel équipement hôtelier d'exception rayonne sur la ville et insuffle une nouvelle dynamique au centre-ville, le projet municipal se poursuit avec la reconquête des logements, le retour de commerces en son centre.

Deux parcours conduisent les visiteurs du château vers le centre ancien et la Meuse, au bord de laquelle s'implantent les anciens Bains-Douches reconvertis en CIAP

Ces aménagements ont bénéficié de la mise en œuvre du PNRQAD en 2009, financé par l'Etat à hauteur de plus de 10 millions d'euros.

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Sedan

PARTENAIRES

DRAC, SCI du château-fort de Sedan, SAS Fabert, SA France Patrimoine, Caisse des Dépôts et Consignations, Office de Tourisme, M. Lionel DUBOIS - Architecte des Monuments Historiques, M. Julien PENVEN - Cabinet d'architecture

DURÉE DU PROJET

3 ans : Fin 2002 à fin 2005

ÉTAT D'AVANCEMENT

100%

COÛT DU PROJET

> Travaux MH : 4,05 millions d'€
> Financement assuré par : l'Europe à 902 000€, l'État à 1 185 000€, Ville de Sedan à 1 096 000€, Région Champagne Ardenne à 813 000€, Département des Ardennes à 54 000€

LE PLUS DU PROJET

> L'hôtel affiche un taux d'occupation de près de 70% avec notamment une clientèle internationale
> Le château reçoit 60 000 visiteurs par an, 1^{ère} destination touristique du département

POUR ALLER PLUS LOIN

<http://www.sedan.fr/>

CONTACT

Didier HERBILLON, Maire de Sedan, didier.herbillon@ville-sedan.fr
Mélanie L'HENORET, Animatrice de l'Architecture et du Patrimoine, melanie.lhenoret@mairie-sedan.fr

PUBLICATION MAI 2023

Auteurs :

Recto : Sites & Cités Remarquables de France

Verso : Didier Herbillon, Maire de Sedan

Crédit photos : Ville de Sedan



Soutenu
par

