

# PARIS, LA VILLE PALACE

Avec la réouverture du Lutetia, la capitale devient la ville qui compte le plus d'établissements de luxe au monde.

Par Corinne Scemama

**P**our le Lutetia, palace iconique de la rive gauche de la capitale, c'est le grand jour. Fin prêt au bout de quatre ans de fermeture pour travaux, le grand hôtel fête ce 10 juillet sa réouverture. Malgré une chaleur caniculaire, les invités, triés sur le volet, se pressent autour du buffet, le champagne coule à flots, et les brioches au caviar s'entassent sur des plateaux d'argent. Tous admirent le renouveau de ce palais construit en 1910 à l'initiative de Mme Boucicaut, la propriétaire du Bon Marché, désireuse d'offrir à ses clients de province un hôtel de qualité proche du magasin. Le bar Joséphine, qui affiche ses fresques Art déco, longtemps masquées sous des couches de peinture blanche, baigne dans un décor contemporain imaginé par l'architecte Jean-Michel Wilmotte. Pour l'occasion, la salle vibre au rythme d'un petit orchestre de jazz – clarinette, guitare et contrebasse.

Cette douce euphorie cache pourtant une certaine inquiétude. Car, après le retour sur le marché du Ritz en juin 2016, du Crillon en juillet 2017 et du Lutetia aujourd'hui, venus rejoindre le George-V, Le Bristol, le Plaza Athénée, le Fouquet's, le Meurice, le

Royal Monceau, le Park Hyatt, le Mandarin oriental, le Shangri-La et le Peninsula, Paris frôle le trop-plein. « C'est devenu la ville qui compte le plus de palaces dans le monde », affirme Christophe Laure, le président de l'Umih Prestige (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie). Les chiffres donnent le tournis : en dix ans, le nombre de chambres – et de suites – très haut de gamme a presque doublé, passant de 1100 à près de 1900. Pis, la hausse annuelle de la capacité (+ 8 %) est bien supérieure à celle de la demande (+ 4 %). Et l'écart risque de se creuser puisque de nouveaux établissements, tels l'hôtel Fauchon, l'hôtel Bulgari et l'hôtel Cheval Blanc, du groupe LVMH, qui s'installera à la Samaritaine en 2020, vont bientôt faire leur apparition. De quoi exacerber la concurrence malgré un retour des riches étrangers après deux ans de désertion.

La course à l'ultra-luxe a débuté à la fin des années 2000 : « L'aristocratie de l'hôtellerie mondiale s'était donné rendez-vous à Paris », raconte Mark Watkins, fondateur du cabinet de conseil Coach Omnium. A l'époque,

Paris était encore en sous-capacité. Surtout, les palaces historiques, présents depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, avaient perdu de leur lustre. En un rien de temps, les nouveaux venus, comme le Mandarin oriental, ont tout chamboulé, offrant des lieux plus modernes et plus fonctionnels. Pour se remettre à niveau, les belles endor-

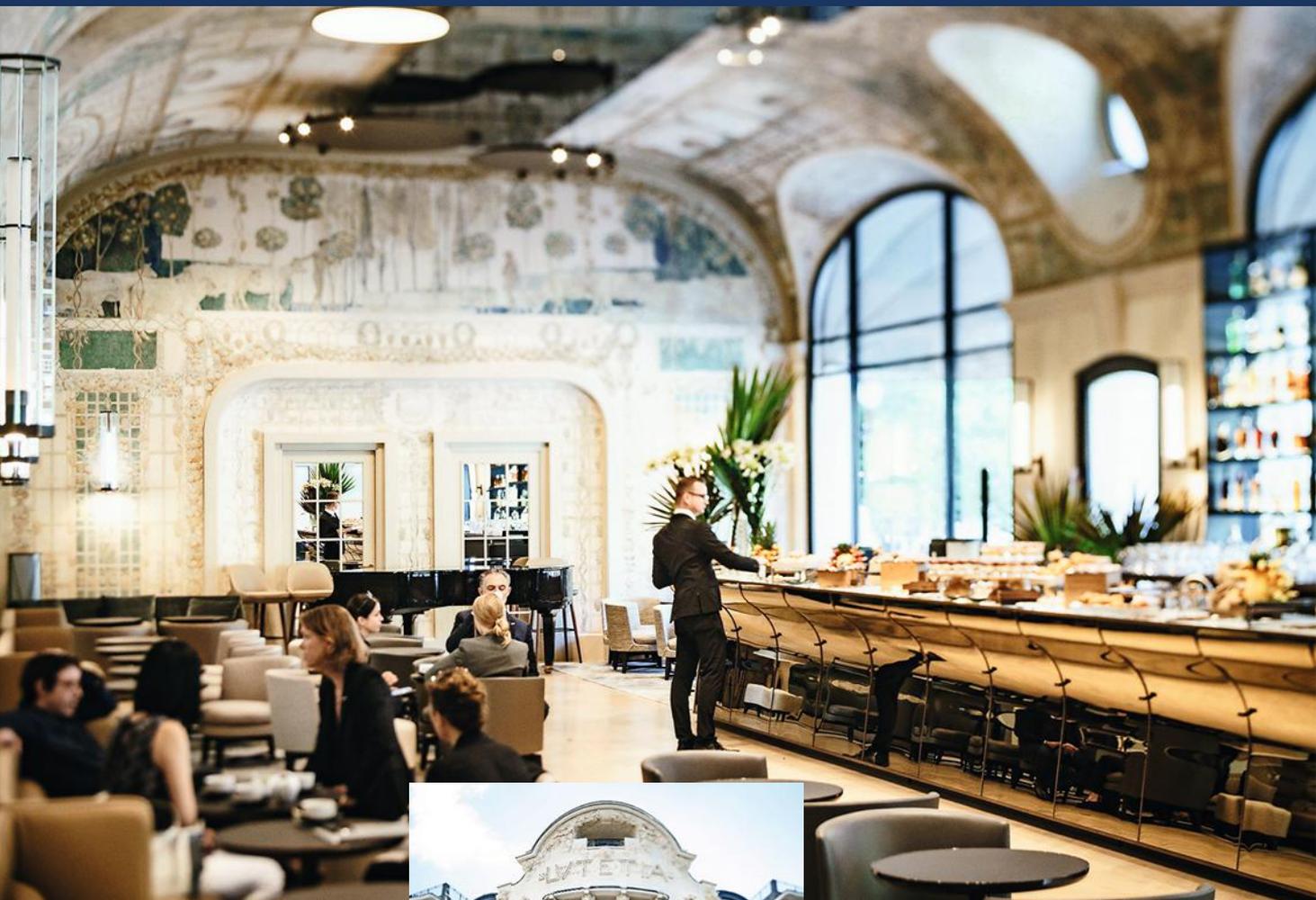
mies, qui ont jadis fait la gloire de la capitale, ont dû fermer leurs portes pour se réinventer, souvent à travers de lourdes restructurations. « Les hôteliers ont tout remis à plat. C'est

comme s'ils avaient reconstruit leurs hôtels sans regarder à la dépense », analyse Gabriel Matar, fondateur de Sentinel Hospitality. Au bas mot, chaque chambre a coûté entre 3 et 5 millions d'euros ! Pour le Crillon, l'enveloppe totale aurait dépassé les 400 millions d'euros.

**Les attentats de 2015 ont brisé net les rêves de grandeur des hôteliers**

## FRAGILITÉ DU MARCHÉ DU TRÈS HAUT DE GAMME

Cette surenchère a certes propulsé Paris au sommet puisque « non seulement la capitale se targue d'avoir en 2018 le plus grand nombre de 5-étoiles, mais elle affiche aussi



S. REMAEL POUR L'EXPRESS



S. REMAEL POUR L'EXPRESS

les prix moyens les plus élevés du monde!» affirme Gabriel Matar. En même temps, « ce réveil a été trop tardif et brutal », estime Jean-Luc Cousty, le directeur général du Lutetia. Lorsqu'on multiplie le nombre de chambres de luxe par deux en à peine plus de cinq ans, on est à la merci de n'importe quel coup du sort. La catastrophe est vite arrivée : les attentats de Paris en 2015 ont brisé net les rêves de grandeur des hôteliers. Ces drames sont venus souligner la fragilité du marché du très haut de gamme : en moins d'une semaine, les Américains et les Asiatiques avaient déserté la capitale et ses suites à profusion, plongeant les palaces dans le marasme : les taux

d'occupation se sont effondrés, des étages entiers ont fermé. Et la guerre des prix – cachée pour ne pas nuire à la réputation – a fait des ravages.

Aujourd'hui, alors que les réservations affluent, rien ne semble encore réglé. Et « la concurrence devient de plus en plus rude », souligne Mark Watkins. Car, outre la rivalité

**Mythique** Le Lutetia a été construit en 1910. Les travaux de rénovation ont été menés par l'architecte Jean-Michel Wilmotte.

entre établissements pressés de retrouver des taux d'occupation dignes de ce nom – autour de 65-70 %, voire 80 % –, les palaces doivent désormais affronter une nouvelle race de 5-étoiles qui ont fleuri depuis quatre ou cinq ans au cœur de la capitale : les boutiques-hôtels, ces petits établissements de 10 à 50 chambres maximum, comble de l'ultra-chic. L'un d'entre eux, La Réserve, idéalement situé avenue Gabriel (proche de l'Élysée), défie les hôtels historiques. Élégant dans son costume bleu marine et sa pochette en soie blanche, Jean-Luc Naret évolue avec aisance au milieu des mannequins américains, à la silhouette filiforme et aux tenues avant-gardistes, descendues dans son hôtel pour la



Fashion Week. L'hôtelier, qui a obtenu l'appellation « palace », accordée aux 5-étoiles les plus prestigieuses, est satisfait : ses 40 chambres sont toutes occupées au prix moyen de 1400 euros la nuit : « Nous sommes dans le top 4 des hôtels les plus chers de la capitale », annonce-



SOP

## Queen Choupette

Ce sont sans doute les suites les plus glamour de la capitale. Lorsque le Crillon a refait son palace, il a demandé à Karl Lagerfeld de décorer deux « grands appartements » de 175 et 125 mètres carrés, avec une vue imprenable sur la place de la Concorde. Le couturier, fou du XVIII<sup>e</sup> siècle, s'en est donné à cœur joie, abusant du taffetas gris, des bergères et des lustres somptueux. Une débauche de luxe et de raffinement, accompagnée d'une ode à son chat sacré de Birmanie : attenante aux deux suites, le plus souvent louées ensemble, le couturier de Chanel a imaginé une chambre dédiée à Choupette : décoré en blanc et noir, elle contient un lit à baldaquin et des meubles en ardoise. Un rêve pour les amateurs de mode et de félins, qui devront cependant déboursier... 37 000 euros pour une nuit très haute couture.

t-il fièrement. La localisation, dans le triangle d'or comme pour les trois quarts de ce type d'établissements, l'y a aidé. Ouvert depuis à peine trois ans, ce lieu discret a conquis les clients : l'un d'entre eux est même revenu 90 fois ! Comme lui, de nombreux hôtels design ou confidentiels « grignotent des parts de marché », reconnaît Christophe Laure.

## CONQUÉRIR UNE CLIENTÈLE PLUS JEUNE

Un autre phénomène vient lui aussi perturber la vie de palace : les appartements de luxe, avec conciergerie, plébiscités par les Américains. Cachés derrière des façades haussmanniennes anonymes, ils ont été révélés au public après le vol des bijoux de Kim Kardashian en octobre 2016 au « No Address », à la Madeleine. Ces hébergements, qui se multiplient dans les beaux quartiers de la capitale, ont fait exploser l'offre – on parle de 500 unités supplémentaires. « Ce marché de niche répond à certains codes du luxe », affirme Stéphane Botz, res-

ponsable de l'hôtellerie chez KPMG. Un vrai danger. « C'est une concurrence directe. Nous avons les mêmes clients », déplore Philippe Leboeuf, directeur général du Mandarin oriental.

Alors les palaces se rebiffent. Derrière leurs tentures de velours cramoisies, les directeurs fourbissent leurs armes. « On redevient agile », assure Laurence Bloch, directrice du Plaza Athénée. Un réveil indispensable : le monde s'est transformé, « la notion de luxe a connu une profonde mutation au cours des quarante dernières années », estime une étude de KPMG. Il faut renouveler les codes. Ne serait-ce que pour s'adapter aux nouveaux consommateurs, plus exigeants et mobiles. Une vraie rupture avec la clientèle des palaces historiques, qui, fidèle, revenait tous les ans au même endroit. Aujourd'hui, sans vouloir perdre ces précieux habitués, les hôteliers cherchent désormais à conquérir les touristes plus jeunes – du millennial au quadragénaire. Un défi compliqué – « ces voyageurs n'hésitent pas à zapper », dixit un expert –,

**Concurrence** Idéalement situé près de l'Elysée, La Réserve appartient à cette nouvelle génération d'établissements, de 10 à 50 chambres maximum.



SOP



J. PEPION/SDP

**Malgré le recul de l'ostentatoire, les palaces jouent aussi sur l'ego de leurs clients**

**Révolution** La clef du succès est de multiplier les services et d'avoir un positionnement clair. Le Plaza Athénée se veut, lui, l'hôtel de la haute couture.

qu'ils doivent pourtant relever. Pour y parvenir, ils sont tous contraints de s'adapter, de se différencier et de multiplier les services. Déjà, « ces clients ne veulent plus de froufrous ni de courbettes », observe Philippe Leboeuf. Une révolution de palais. « Pour eux, nous avons cassé les codes et dépoussiéré notre offre », raconte Marc Raffray, directeur général du Crillon. La clef du succès ? Avoir un positionnement clair. Le Crillon insiste sur les métiers d'art et cultive le raffinement et la personnalisation, notamment en brodant sur les taies

d'oreillers les initiales de ses clients. L'établissement mythique de la place de la Concorde propose aussi le service d'un barbier, furieusement tendance, et d'un majordome pour ses 124 chambres – pas seulement pour les suites Karl Lagerfeld ! Le Ritz joue la légende, évoquant un glorieux passé mêlant Proust à Hemingway. Le Plaza Athénée se veut l'hôtel de la haute couture : dans sa robe longue carmin, une hôtesse accueille tous les soirs les clients. « Nous voulons offrir le meilleur du luxe, notamment avec l'institut Dior », souligne Laurence

Bloch, la directrice du palace de l'avenue Montaigne. Pour découvrir Paris, un Riva (hors-bord) a longtemps été amarré sur la Seine. Le Crillon, lui, met à disposition une antique DS pour emmener ses hôtes dîner en ville. Malgré le recul de l'ostentatoire, les palaces jouent aussi sur l'ego de leurs clients. « Beaucoup d'entre eux viennent chez nous pour être vus et pour voir », souligne Jean-Luc Cousty.

Cette guerre des services, destinée à faire grimper un taux d'occupation encore insuffisant, risque de se poursuivre quatre ou cinq ans, le temps que la capitale puisse absorber le trop-plein de chambres de luxe. Adossés à des propriétaires solides – des fonds qatariens aux princes saoudiens, du sultan de Brunei aux grands groupes asiatiques –, la plupart d'entre eux tiendront le coup, même si les riches émirs commencent à exiger des retours sur investissement.

En attendant, le « tout-palace » fait un pari sur l'avenir, se gargarisant en ce début d'été du retour des touristes étrangers à Paris. Pour Stéphane Botz, le cercle ne peut être que vertueux : « Le cycle que l'on vient de connaître a fortement contribué à accentuer la destination luxe de Paris », assure-t-il. En matière d'hôtellerie, l'offre crée la demande. Et les milliardaires se multiplient dans le monde. Les Chinois, par exemple, prennent goût au luxe : le Mandarin oriental a ainsi vu cette clientèle augmenter de 50 % entre 2017 et 2018.

De quoi attendre l'embellie avec un peu plus de sérénité. Tous veulent s'en persuader : quelles que soient les difficultés actuelles, Paris va devenir la « ville palace » par excellence, prête à accueillir, en toute majesté, la Coupe du monde de rugby en 2023 et les Jeux olympiques en 2024. Rêve de palaces ou méthode Coué ? **C. S.**