

Patrimoine

L'hôtel Lincoln enfin sauvé

Construit en 1917, l'immeuble Bessonneau était devenu le symbole de l'abandon du patrimoine architectural casablancais. Repris par l'Agence urbaine de Casablanca, il s'apprête enfin à renaître de ses ruines.

L'imposant immeuble Bessonneau, communément appelé hôtel Lincoln, est à l'abandon depuis près de trente ans. Sa lente décrépitude a transformé cet héritage colonial, bâti dans le centre historique de Casablanca, en théâtre de faits divers et squats pour SDF. Quatre personnes sont même décédées suite à l'effondrement de plusieurs parties du bâtiment (en 1989, 2004 et 2015), construit en 1917 par l'architecte français Hubert Bride. Au fil des ans, la belle bâtisse néo-mauresque est devenue le symbole de l'abandon du patrimoine architectural de la métropole : il tombait en ruines alors que ses façades sont classées patrimoine national depuis 2000.

Mais c'est aujourd'hui de l'histoire ancienne, tambourine l'Agence urbaine de Casablanca (AUC), actuelle propriétaire des lieux. L'hôtel Lincoln a trouvé ses sauveurs : l'architecte très en vogue, Tarik Oualalou, et Réalités, un groupe immobilier et de développement territorial français, fraîchement installé au Maroc avec ses filiales, Réalités maîtrise d'ouvrage Maroc et Réalités Afrique.

Ce n'était pourtant pas gagné. La lente et pénible procédure d'expropriation n'a été bouclée qu'en 2015, freinée par l'ancien propriétaire de l'hôtel qui souhaitait raser la bâtisse et ériger un bâtiment flambant neuf. Deux appels à manifestation d'intérêt ont été lancés en 2015 et 2016, mais les candidats ne se bousculent pas pour reprendre ce projet.

Un projet ambitieux, mais coûteux

Il a fallu attendre la nomination en août dernier de Taoufik Benali, nouveau directeur général de l'AUC, pour qu'un troisième appel à manifestation d'intérêt pour l'acquisition, le réaménagement, la rénovation et l'exploitation du coûteux bâtiment soit lancé. Il sera remporté par le groupe Réalités. "Avant de nous lancer dans cette grande aventure, nous avons longuement discuté avec Tarik Oualalou, qui a identifié le bâtiment. Techniquement, de lourdes contraintes s'imposent. Il faut impé-

La belle bâtisse néo-mauresque a été construite en 1917 par Hubert Bride.



Quatre personnes sont décédées suite à l'effondrement de plusieurs parties du bâtiment (en 1989, 2004 et 2015).

rativement garder les façades et les renforcer, ça représente un surcoût de 20% sur le montant des travaux. Une donne qui a freiné énormément d'investisseurs, mais nous avons décidé de le faire", nous explique François Renard, directeur général délégué de Réalités maîtrise d'ouvrage Maroc. Il ajoute : "L'intérêt de l'hôtel Lincoln réside dans sa valeur historique et dans l'attractivité de son environnement. Aujourd'hui, il y a une réflexion générale sur la revalorisation du centre historique de Casablanca, qui sera amené à incarner dans l'avenir le renouveau de Casablanca". Son acolyte Régis Magnin voit dans le réaménagement de l'immeuble emblématique une séduisante carte de visite pour son groupe : "On ne gagnera pas d'argent sur ce projet du fait de sa complexité, mais nous le faisons pour avoir un nom sur le marché et pour montrer l'étendue de l'expertise et du savoir-faire du groupe", nous dit-il.

Rénover, c'est innover

L'immeuble Bessonneau, qui abritait des appartements, un établissement de bain public et un hôtel, sera transformé en hôtel de luxe. Il sera construit sur une superficie de 9500 m², avec des boutiques et un restaurant au rez-de-chaussée, 124 chambres sur 4 étages et un rooftop. Et c'est Tarik Oualalou, tête pensante de ce projet de réhabilitation, qui signera le bâtiment. "Repenser ce bâtiment emblématique est un challenge. Les deux tiers de la façade classée seront rénovés, mais le reste fera l'objet d'une interprétation. L'hôtel ne sera pas pour autant figé au XX^e siècle, nous allons l'inscrire dans son temps et son tissu urbain contemporain", précise l'architecte, qui travaille aussi, auprès de l'AUC, sur le plan

"LE CENTRE HISTORIQUE DE CASA INCARNERA LE RENOUVEAU DE LA VILLE"

de sauvegarde et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville de Casablanca. Collaborer avec l'Agence urbaine et concourir pour un appel lancé par cette même agence n'esquise-t-il pas un conflit d'intérêts ? "Je n'en vois aucun, l'hôtel est classé depuis des années. Mon travail sur le plan de sauvegarde de la ville n'a pas d'incidence sur le projet de l'hôtel Lincoln", se défend-il.

Tarik Oualalou et Réalités doivent aussi relever la problématique question de fluidité d'accès et de circulation. "Comme le boulevard est piétonnier depuis la mise en service du tramway, nous étions obligés de créer un parking au sous-sol de l'hôtel. L'Agence urbaine devra aussi négocier avec la ville pour réaménager les accès qui sont actuellement fermés", nous indique Régis Magnin. Le montant des travaux est estimé à 150 millions de dirhams, alors que l'AUC a fixé un seuil de 50 millions pour le prix du foncier, toujours en négociation entre les deux parties. Pendant ce temps, le promoteur a lancé l'élaboration des cahiers des charges et études et cherche "activement" l'exploitant du nouvel hôtel. "Nous avons jusqu'à mars 2019 pour le trouver, car il faudra intégrer ses contraintes dans le projet", nous explique notre interlocuteur. Le groupe Réalités espère mettre sur pied le nouvel hôtel "d'ici le début de l'année 2023. De ce fait, nous aurons deux possibilités : soit trouver un investisseur pour acquérir l'hôtel, soit le garder, ce qui ne fait pas partie des finalités du groupe Réalités", précise Régis Magnin. La rénovation inespérée de l'immeuble Bessonneau sonne aujourd'hui comme un premier (et lent) pas des autorités locales pour sauver ce qui reste du patrimoine urbain de Casablanca. ■