



# À vendre : hôtel avec vue sur l'histoire

Élise Abi Hanna

# Le Saint-Charles City Center qui a brièvement abrité le Holiday Inn en 1972-1973 est mis en vente dans le cadre d'enchères publiques à 200 millions de dollars. Aucun repreneur ne s'est, pour l'heure, présenté. Un manque d'intérêt apparent pour un bâtiment emblématique de l'âge d'or de Beyrouth et des années de guerre, et qui incarne un "destin libanais" jusque dans ses ruines.

Muriel Rozelier

**L**e Holiday Inn est en vente ! Dans le cadre d'une procédure publique de liquidation, cet ensemble d'un peu moins de 150 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes (et 110 000 m<sup>2</sup> de surfaces nettes) a été mis aux enchères à 200 millions de dollars. En plus de ses parkings, l'ensemble comprend deux bâtiments : l'immeuble dit "rectangulaire" où le Holiday Inn a ouvert entre la fin 1972 et le début 1973 sur un tiers de la surface globale et l'immeuble dit "triangulaire" (10 000 m<sup>2</sup>) dont la SGBL loue aujourd'hui une partie. La première adjudication a eu lieu en décembre 2017, la deuxième en janvier est restée sans effet et la troisième est prévue mi-juillet. Pour l'heure le complexe, nommé Centre Saint-Charles mais que les Libanais ont vite rebaptisé du nom de la chaîne hôtelière américaine, n'a pas trouvé preneur. Personne ne semblant officiellement s'y intéresser. Difficile donc de dire à quel sort ce symbole architectural de la modernité sera livré. Sera-t-il préservé, transformé ou détruit ? C'est l'avenir de ce qui fut la première tour de Beyrouth qui se joue.

## UN SYMBOLE EXEMPLAIRE

« Le Holiday Inn a une valeur historique très forte. C'est une icône de la guerre de 1975, un monstre sacré qui "dit" le passé libanais, comme s'il s'agissait d'une cicatrice toujours apparente », affirme l'architecte Raëd Abillama. D'autres ont connu une même destinée : "l'œuf" du centre-ville, la tour Murr de Kantari, l'ancienne maison Barakat de Sodeco Square ou encore l'hôtel Saint-Georges... Tous incarnent à leur façon ce qu'il est convenu d'appeler les "stigmates" de la guerre. Ils sont les emblèmes que le pays érige par défaut, faute d'une histoire commune qui consoliderait le nouveau contrat de "vivre ensemble" entre factions opposées pendant le conflit.

Mais aucun n'a été aussi loin que le Holiday Inn dans ce qu'il représente : davantage qu'un mythe guerrier, cette carcasse efflanquée a créé une narration historique à laquelle

les Libanais se réfèrent quand leur âme se fait nostalgique « pour ce temps d'avant », lorsque le pays avait encore un avenir en lequel croire. Ce n'est pas un hasard si des artistes ont fait de sa verticalité dézinguée un message : l'édifice "agit" politiquement comme un phare inversé. « Le Holiday Inn incarnait ce rêve de développement moderne d'un pays tout entier », affirme Roland Abdéni, l'un des actionnaires de la société du Saint-Charles City Center aujourd'hui en liquidation. Au moment de sa construction, avant la guerre de 1975, au Liban comme dans le monde entier, on croyait alors aux vertus de la modernisation et du progrès.

## UNE HISTOIRE CHAOTIQUE

L'édifice n'est pas resté complètement inchangé depuis la fin de la guerre. Il y a quelques années, la société Saint-Charles City Center a ainsi rénové l'immeuble triangulaire de près de 10 000 m<sup>2</sup>, aujourd'hui loué en partie par la SGBL. En 2000, il a même été question de rouvrir l'hôtel – la presse de l'époque évoque la chaîne Hyatt pour en reprendre la gestion – et un investissement d'un peu plus de 100 millions de dollars. Mais le deal capote : le Liban, embarqué alors dans des turbulences régionales, n'a plus les moyens de ses ambitions. Il faut dire que si ce bâtiment ne parvint jamais à s'extraire de son destin de ruine, c'est aussi par la faute de ses actionnaires : ces derniers ne se sont jamais entendus sur un projet architectural et financier, qui lui accorde une seconde chance.

D'un côté, un groupe d'actionnaires, parmi lesquels Roland Abdéni dont le père, Ernest, a fondé la société du Saint-Charles City Center qui a acheté le terrain dans les années 1960. Ces investisseurs détiennent un peu plus du tiers des parts de la société et se posent en défenseur d'une rénovation et d'une transformation du complexe. « La surface bâtie sur ce terrain est supérieure aux normes actuelles. C'est un bâtiment d'une extrême flexibilité. Pourquoi ne pas s'en servir ? Le démolir nous reviendrait plus cher pour moins de surfaces »,

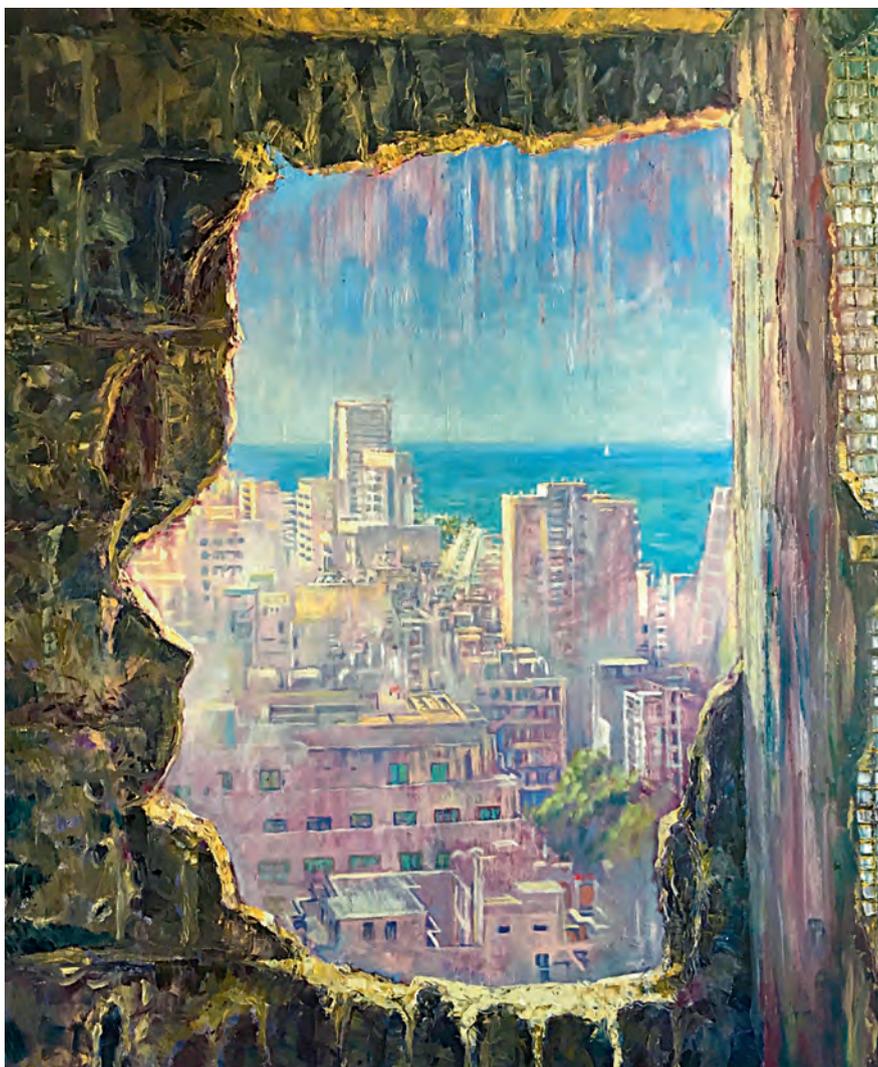
argumentent-ils. De l'autre, la famille de feu Saad al-Sabah, cheikh koweïtien, ex-Premier ministre de son pays, qui possède plus de 50 % du capital de la société. Si on en croit des articles de presse, les représentants du groupe koweïtien préfèrent, eux, démolir l'édifice et ériger à sa place une tour "contemporaine" comme celles du front de mer de Beyrouth. À ces deux principaux groupes d'actionnaires, s'ajoute un organisme public, l'Institut national de garantie des dépôts, qui détient 10 % des parts. Selon ses statuts, la durée de vie de la société s'achevait en 2015. Faute d'un accord entre les associés pour la reconduire, la société a été placée en liquidation.

## ÉVALUATION DÉLICATE

Combien vaut un bâtiment pareil ? L'État, dont les services fixent la valeur de départ des biens lorsqu'il s'agit d'une procédure de liquidation publique, a fixé les premières enchères à 200 millions de dollars, un prix décoté ensuite d'environ 5 % chaque fois que le lot ne trouve pas preneur. « Le moment est inopportun pour vendre comme pour acheter, compte tenu de la crise que traverse le pays et la région », déplore Roland Abdéni, également PDG de la Compagnie immobilière libanaise (CIL).

« Le prix demandé aux enchères est pourtant correct », assure Guillaume Boudisseau, collaborateur du *Commerce du Levant* et consultant à l'agence immobilière Ramco, avant de poursuivre : « Compte tenu de sa surface, il serait en théorie possible de construire environ 85 000 m<sup>2</sup> de surfaces vendables. À 200 millions de dollars, cela fait une incidence foncière autour de 2 000 dollars le mètre carré, un prix en phase avec le marché. »

Toutefois, pour Roland Abdéni, « il faut encore ajouter aux 200 millions de dollars le prix de l'immeuble triangulaire qui a été rénové et loué. À raison de 5 000 dollars le m<sup>2</sup>, cela représente potentiellement 50 millions de dollars. Il faut en plus leur ajouter le prix de la structure elle-même, ses fondations ou ses parkings ainsi que le centre commercial de →



"Inside Out (West)". Peinture de Tom Young.

quatre étages dont la valeur de remplacement se situe autour de 70 millions de dollars ». En tout, l'ensemble pourrait donc s'estimer autour de 320 millions de dollars.

### QUI POUR SE LANCER ?

Plus que la valeur du bâtiment, la question qui se pose est celle des éventuels acquéreurs. « Qui pourrait bien acheter une propriété pareille dans le contexte du marché immobilier où des centaines d'appartements sont à vendre autour de ce terrain ? » s'interroge encore Guillaume Boudisseau. Dans le quartier de Minet el-Hosn, où se situe l'hôtel, l'incidence foncière tourne autour de 2 000 à 3 000 dollars le m<sup>2</sup>. La crise a toutefois largement ralenti les ventes. « Rien qu'au centre-ville, les promoteurs souffrent pour écouler leur stock, malgré des baisses de prix de 20 à 30 % dans certains cas. Est-ce qu'un promoteur ou un groupe d'investisseurs libanais auraient aujourd'hui la capaci-

té de mettre un pareil montant sur la table ? Des investisseurs arabes seraient-ils intéressés ? J'en doute, ils ne sont plus actifs sur le marché libanais depuis plusieurs années. » Pourtant, même si le marché immobilier est actuellement déprimé, le Holiday Inn pourrait représenter un investissement très intéressant à moyen terme : le secteur étant connu pour fonctionner par cycles. Quand le marché remontera, ce bien-fonds au centre-ville pourrait valoir de l'or.

### UN MONSTRE SACRÉ

Le destin de ce complexe immobilier est aujourd'hui d'autant plus difficile à accepter que les fées semblaient s'être penchées sur son berceau. Lorsque commence sa construction, au début des années 1970, c'est en effet un Liban de cartes postales qui se dessine à l'horizon. Plages bondées, palaces envahis de touristes européens, folles nuits... Tout concourt à donner à la

capitale une sorte d'insouciance débridée qui fait de Beyrouth le "Paris" du Moyen-Orient. « L'âge d'or de Beyrouth », murmure Nagi Morkos, directeur du groupe Hodema et collaborateur du *Commerce du Levant*. « C'était une période de profonde euphorie. Beyrouth préfigurait Saint-Tropez. » Lors de ses quelques mois d'exploitation, le Holiday Inn affiche 92 % de taux d'occupation, selon un article du *Daily Star*.

« Le Holiday Inn était la deuxième grande chaîne à s'installer à Beyrouth après l'InterContinental, présent au Phoenicia dès 1961. Il était bien plus ambitieux que tous les autres projets de l'époque : le Phoenicia ne comptait par exemple que 300 chambres, quand le Holiday Inn en offrait plus de 500 », ajoute Nagi Morkos.

### D'ESPRIT LE CORBUSIER

Les architectes, il est vrai, avaient vu grand : initialement destiné à accueillir des unités résidentielles, c'est seulement à mi-travaux que les promoteurs y inclurent l'hôtel, des bureaux et un centre commercial avec le plus "beau" cinéma de l'époque. « La flexibilité de ses plans a favorisé sa métamorphose », souligne Roland Abdéni. Clou du spectacle ? Un restaurant panoramique, au 26<sup>e</sup> et dernier étage – accessible par un ascenseur panoramique dédié – où les convives pouvaient admirer le spectacle d'une ville changeante. La romancière Lamia Ziadé se souvient notamment de s'y être pourléchée d'un hamburger. « En tout cas le premier que je n'ai jamais mangé », écrit-elle dans "Bye-bye Babylon".

Signé par l'architecte français André Wogenscky et le libanais Maurice Hindié, tous deux disciples de Le Corbusier, le bâtiment est l'un des exemples du mouvement moderniste en vogue dans les années 1950-1970. « Ailleurs, ce bâtiment aurait été inscrit au patrimoine national et protégé », s'emporte Georges Arbid, du Centre arabe pour l'architecture. Un style épuré, sans fioritures, dans lesquels les matériaux sont valorisés pour leurs qualités intrinsèques ainsi que leurs proportions. Pour se distinguer, ces édifices jouent sur la répétition d'éléments architecturaux. En l'occurrence, ici, les balcons brise-soleil. « En cela, c'est un bâtiment prototypique de la modernité », fait valoir Georges Arbid. Parmi les réalisations du duo franco-libanais, on peut encore citer le ministère de la Défense (1968) « l'un des chefs-d'œuvre d'André Wogenscky », comme le signale Dominique Amoureux de



"Holiday Inn - past, present, future". Peinture de Tom Young.

## Une source d'inspiration pour l'artiste Tom Young

L'artiste anglais Tom Young vit et travaille depuis 2006 à Beyrouth. Marqué par sa formation d'architecte, ses peintures portent très souvent sur des paysages urbains emblématiques de la ville ou du pays. « J'admire la structure architecturale bien sûr, mais je suis également très touché par le rapport que les habitants d'une ville entretiennent avec. » Le Holiday Inn fait partie de ses obsessions. « Je me souviens enfant d'avoir regardé ce bâtiment brûlé pendant des reportages en Angleterre sur la guerre du Liban. Ils figurent parmi mes premiers souvenirs. » Fait exceptionnel, Tom Young a eu la chance de pénétrer à l'intérieur. « Il m'a fallu un an de tractations, mais j'y suis parvenu. » Pour cet artiste, ce bâtiment est un magnifique exemple de l'architecte moderne. « Dans ses lignes, il incarne cet optimisme qui caractérisait les années 1950-1960. Mais il est aussi l'expression de l'immense fossé qui existait entre pauvres et riches :

la Fondation Marta Pan-André Wogenscky. Mais de par sa position, au cœur de Beyrouth, le Holiday Inn fut une victime emblématique de la guerre de 1975, le quartier des hôtels ayant été l'une des premières lignes de démarcation entre l'Est et l'Ouest. « L'hôtel ne travailla que quelques mois avant d'être happé par la guerre », évoque Nagi Morkos. Le conflit trouve alors une utilité insoupçonnée à ces tours majestueuses : comme l'ancien Beirut Trade Center (plus connu sous le nom de Tour Murr), le Holiday Inn s'invente un destin de

à l'époque, l'hôtel accueillait les touristes étrangers, en particulier des hommes d'affaires qui dominaient – littéralement le Holiday Inn étant construit sur une colline – la ville alors qu'en parallèle la pauvreté du pays augmentait, du fait du poids des réfugiés palestiniens. » Aujourd'hui, ce bâtiment est le symbole de ce qui fut « l'horreur de la guerre. » « Je crois que cet immeuble participe à la mémoire de la ville. Il ne s'agit pas de s'apesantir dessus, mais de l'accepter pour dépasser ce qu'il a pu signifier. L'art apporte un moyen, a minima, de cautériser ce passé. Il remplit un rôle qu'aucune église ou mosquée n'a jamais pu remplir. » C'est d'ailleurs pour cela que Tom Young espère pouvoir organiser une exposition d'art sur le Holiday Inn à la manière de celle qu'il prépare sur le Grand Hôtel de Sofar et qui se tiendra dans l'établissement concerné à partir du 15 septembre.

«nids d'aigle», où les snipers peuvent «tenir» la ville sous leur coupe. De ce point de vue, la guerre tint ses promesses : entre octobre 1975 et mars 1976, se déroule la «bataille des tours» dans le centre-ville de Beyrouth. Chassés de Kantari, les Kataëbs prennent pied dans les grands établissements hôteliers du front de mer : en priorité, l'hôtel Saint-Georges et le Phoenicia. « Ce quartier marquait la puissance économique de la ville », se souvient Roland Abdéni. Et c'est aussi cette puissance économique qu'il importait de détruire. La

gauche «islamo-progressiste» prend ses aises dans la tour Murr, encore inachevée, aujourd'hui propriété de Solidere. En décembre 1975, les Palestiniens et leurs alliés s'emparent du Saint-Georges, puis du Phoenicia. Tous deux partent presque aussitôt en fumée. Aux Kataëb ne reste que le Holiday Inn.

Le 21 mars 1976, c'est l'hallali. « Des escadrons des Mourabitoun, certains de l'Armée du Liban arabe ainsi que d'autres organisations palestino-gauchistes s'emparent du Centre Saint-Charles », écrit l'universitaire Grégory Buchakjian dans un article «Dernières nuits au Holiday Inn». Personne ne sait avec exactitude ce qui se passa dans le dédale des étages. Le quotidien anglais *The Guardian* évoque quelque 25 000 combattants regroupés autour de l'hôtel. Mille d'entre eux y seraient morts ; deux mille blessés à l'intérieur du bâtiment. A contrario, d'autres récits évoquent une petite dizaine de miliciens sur les lieux... Quoi qu'il arrive, la mémoire collective garde le souvenir d'actes de barbarie : «On» suicide les snipers des étages supérieures ; des corps nus volent dans les airs si on en croit certains témoignages, repris par Grégory Buchakjian dans ses recherches sur les combats.

## QUE DEVIENDRA-T-IL ?

Ce passé jamais cautérisé aura-t-il raison du bâtiment ? Certains voudraient le voir rester dans ses ruines comme un cimetière vertical, à la mémoire des hommes et des femmes tués pendant la guerre. Mais d'autres espèrent que cette vente, si elle se finalise, soit le signe d'un destin à nouveau en marche pour un bâtiment « qui ne méritait pas cela ». Plutôt que sa destruction alors, ils espèrent à l'image de Georges Arbid qu'une rénovation de l'ensemble immobilier soit envisagée. « On peut parfaitement l'adapter », précise l'architecte. Ce serait alors un tournant à la fois économique, culturel et symbolique. Pour ses partisans, sa rénovation préserverait l'exemple d'une architecture rare dans la région. Mais surtout elle « donnerait l'espoir d'un Liban conservant son passé, mais le transformant pour s'adapter à l'avenir », ainsi que le remarque Roland Abdéni. Ainsi, le Holiday Inn ne serait pas la métaphore d'un Liban disparu. Il deviendrait aussi le support surprenant d'une leçon d'optimisme dans un monde un rien désespérant. ■