

## **Le projet de rénovation et re-utilisation ducaravansérail des égyptiens à Tripoli, Liban, par Frank Beat Keller**

Le caravansérail (en arabe: *khan*\*) des égyptiens est un des monuments classés du Liban, placé sous protection nationale. Il a été construit vers la fin du quatrième siècle de la hidjrah, soit dans les années 1300-1320, par les *mamelouks*\* qui venaient d'avoir conquis Tripoli des *croisiers*\*. Ils détruisaient l'ancienne ville de Tripoli, ville portuaire mais fort difficile à défendre (où aujourd'hui se situe al-Mina), et transféraient la cité au pied de la citadelle, située à cinq kilomètres de la mer. Là se trouvait déjà une petite colonie chrétienne se basant sur des fondations bien plus antiques. Elle avait été érigée à l'endroit où la route venant de Damas et menant au port traversait le fleuve Abu Ali depuis des millénaires se croisait avec la deuxième route principale reliant Beirouth avec Homs en Syrie. On ne perçoit point de vestiges des bâtiments des époques préislamiques qui doivent avoir existé à un tel endroit privilégié où les pèlerins des époques lointaines qui cherchaient aide et protection chez les divinités et dans les temples d'autant sur la colline achetaient des offrandes, se désaltèrent trouvaient des souvenirs et se préparaient pour le voyage de retour. Aujourd'hui ici l'avenue Abdul Karim Ouaida qui traverse l'ancienne ville bifurque de l'avenue Rachid Karame Avenue longeant le fleuve.

### **Tripoli la ville neuve mamelouke du 14<sup>ème</sup> siècle**

Aujourd'hui Tripoli est la deuxième ville plus riche en témoins architecturaux mamelouks du monde, après le Caire. Pendant la période de fondation de la cité le gouverneur offrait les moyens nécessaires pour construire plusieurs mosquées, des madraises (écoles coraniques), et aussi un nombre de bâtiments profanes. Toutes leurs façades sont ornées en *ablaq*\*, style architectural avec racines en Syrie qui consiste en altération de pierres taillées noires (en basalte) et blanches (en calcaire local).

Quand les mamelouks conquéraient la région *el-Scham*\* depuis Constantinople et poursuivaient leur chemin vers l'Égypte, le commerce entre le Levant et la vallée du Nil se mettait à fleurir. Le coton égyptien s'échangeait contre les moutons de la Syrie et de la Palestine ainsi que contre les marchandises qui arrivaient au bord de la Méditerranée sur le dos des chameaux par la route de soie\* de la Chine, de l'Asie Centrale et de la Perse.

Le caravansérail a été construit comme auberge et fortifié comme magasin (de stockage) pour protéger les marchands itinérants et leurs marchandises pendant des semaines et des mois, période dans laquelle ils attendaient leur partenaires en train d'arriver soit par les mers, soit par le désert. Les chameaux étaient déchargés dans la cour du khan, abreuvés à la fontaine et remis aux *étables*\* proches, les biens étaient stockés et vendus/échangés de suite dans les magasins au rez. Les marchands dormaient dans les petites chambres en première étage sur leur propres nattes.

Le fameux *hammam*\* mamelouk de Tripoli, classé comme le khan, qui avait été construit par Izzedin Albek (émir de Tripoli 1293-98) dans le même style se trouve à deux pas. Il n'est plus utilisé aujourd'hui. Dans ces temps lointains les arcades du rez du khan étaient ouvertes, comme dans tous les khans comparables en Asie Mineure et la région el-Scham. Malheureusement on n'a pas trouvé d'inscription donnant des informations plus précises sur l'architecte, le fondateur ou la date de la construction; et pas non plus des témoignages datant du 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle.

### **La conquête ottomane - le rôle de la puissante Roxelane**

Seulement deuxcent ans après sa construction le khan commence à laisser des traits dans les documents historiques, notamment dans un contrat achat/vente d'une pièce dans le caravansérail se trouvant dans les archives ottomanes de la *cour schari'a*\* de Tripoli. Dans ce document se trouve la remarque que la pièce faisait partie d'un *waqf*\*, une fondation religieuse qui avait été établie par *Haseki Sultan*, par la "favorite du sultan".

Par ce titre d'honneur on dénominaient l'oukrainienne connue en Occident sous son nom de Roxelane (1503 env.-1558) qui avait été enlevée depuis chez ses parents par des bandes criminelles errantes et mis à la vente au marché des courtisanes-esclaves à Constantinople (aujourd'hui: Istanbul). L'empereur ottoman légendaire "Soliman le Magnifique" l'y achetait et l'intégrait dans son harem, où, à cause de ses aptitudes et de son être, elle ascendait rapidement à la place de la favorite, préférée avant les épouses légales. Peu avant son 40<sup>ème</sup> anniversaire, le sultan, probablement après la naissance du premier fils commun, la laissait en liberté, seulement pour pouvoir légalement la marier de suite. Dans les années suivantes, elle devenait sa partenaire chérie, consultée en affaires gouvernementales et pleine d'influence dans les affaires de l'empire. Elle devenait la femme la plus puissante du monde, avec plus de pouvoir réel de décision que les reines d'Angleterre et d'Espagne.

Elle s'orientait surtout vers le *soufisme*\*, tendance religieuse valorisant le mysticisme et elle s'intéressait surtout à encourager l'éducation et la capacitation des jeunes dans les grandes villes, telles que Constantinople, Damas, Jérusalem, le Caire et la Mecque. Elle fondait des madraises et subventionnait les oeuvres pieuses et charitables, qui, autrefois gérées par les ordres soufis locaux, pouvaient redémarrer grâce à cette injection de fonds. Roxelane s'occupait aussi de la restauration et remise en état du patrimoine bâti dans la région al-Scham et en Égypte.

Quelque temps plus tard, toujours en période ottomane, les arcades au rez du Khan étaient fermées et fusionnées avec les magasins adjacents. La structure du khan y inclus toutes les voûtes a perduré les temps presque inchangée, à l'exception de deux murs transférants de la charge qui ont été remplacés par des poutres en acier datant de l'époque *coloniale*\*. Pendant la période ottomane les *souqs*\* voisins longeant les anciennes routes interrégionales devenaient de plus en plus importants, et le khan se fondait avec eux.

## **La situation actuelle**

Une partie des magasins au rez est utilisée comme entrepôts (pour des points de vente ailleurs dans le souq), certaines pièces sont des magasins de vente, autres sont vides ou pleines de débris. A part des quelques magasins loués (et sous-loués) à base de contrats de l'époque coloniale ou bien des contrats modernes, la grande majorité est utilisée par les propriétaires.

Une série de pièces à l'étage est louée ou simplement squattée par le producteur traditionnel de savon M. Sharkass, qui les utilise pour produire, vendre, stocker et surtout comme dépôt d'ordures. Toutes les pièces ultérieures sont soit vides, soit remplies de déchets. Personne n'habite le khan; il est fermé à clef pendant la nuit. Les pièces, sauf quelques exceptions au rez restaurés par leur propriétaires, sont généralement en mauvais ou très mauvais état. Le toit n'est plus étanche, toutes les surfaces (sols, murs, parois, plafonds, voutes, etc.) se montrent en état abandonné et abimé, les pièces sont partiellement en combles et inutilisées pendant des siècles. Les câbles suspendus (courant, vidéos CCTV, communication) et la ferraille enrouginée dominent l'impression générale, à l'extérieur aussi bien que dans l'intérieur.

Au rez nous comptons 26 pièces, de 3 à 38m<sup>2</sup> de surface chacune, à l'étage encore 26, de 3 à 20 m<sup>2</sup>. La surface bâtie (sans arcades, passages, la cour) mesure env. 600 m<sup>2</sup> au rez et 400 m<sup>2</sup> à l'étage.

Les fiches du cadastre énumèrent à peu près troiscent propriétaires, chaque pièce, si petite qu'elle soit, encore subdivisée en 2400/2400 (qarats). Il y existent des pièces avec un seul propriétaire (donc 2400/2400), il y a d'autres avec une trentaine de copropriétaires, les moins favorisés tenant 1/2400. Certaines pièces sont possédées par un groupe d'héritiers, l'héritage n'ayant pas été partagée encore. Tous les propriétaires (une exception) habitent à Tripoli ou dans ses environs proches, et nous avons pu identifier une personne pour chaque pièce qui pourra se charger de la représentation des intérêts de celle-là. Certaines familles ainsi que les deux waqaf privés qui sont propriétaires d'une pièce chacun se font représenter par des avocat(e)s à Tripoli. Le waqf principal islamique de Tripoli possède un pouvoir de décision sur l'avenir du khan et il a le droit de facturer un pourcentage sur chaque transaction immobilière dans le khan.

## **Les partenaires du projet de restauration et réutilisation du khan**

La rénovation envisagée et le projet de rapporter le khan à sa disposition originale de servir comme auberge, contemporanéisé comme "boutique hotel", ont trouvé un excellent écho chez les autorités ainsi que chez les personnes chargées de prendre des décisions au niveau local et régional: le directeur de la Direction Générale des Antiquités à Beyrouth (organisme au sein du ministère de la culture, chargé de la protection des monuments classés du Liban) a promis son soutien ainsi que le Maire de la Municipalité de Tripoli et le président de la Chambre de Commerce de Tripoli et du Nord-Liban, le dernier offrant entre autre les lieux de son institution pour les réunions futures importants.

Le gérant des waqaf aide où il peut, et les responsables de l'institution CDR (Council for Development and Reconstruction) qui a été chargée par le gouvernement de gérer des projets similaires dans tout le pays nous appuient en mettant à dispositions la documentation et toute une série de conseils. "L'Université Libanaise, Section III, à Tripoli" a mis à disposition des bases de travail élaborées dans les années 1990 et les archives de la cour islamique ont ouvert les portes pour nos chercheurs. L'ambassade de Suisse est prête à fournir de l'appui logistique.

## **Capacitation et formation de réfugiés syriens**

M. le Maire s'est déclaré en faveur de notre idée de profiter du chantier du khan comme lieu de formation pour des réfugiés de la Syrie puisqu'ils pourront employer leurs connaissances dans la future reconstruction des monuments classés dans leur pays en tant de spécialistes expérimentés une fois repatriés.

## **Le projet de restauration et réutilisation**

1) jusqu'au ramadan de 2019 :

- Élaboration de la liste des propriétaires actuels
- Identification d'une personne pour chaque pièce qui pourra représenter les intérêts, avec nom, adresse, numéro portable.
- Établissement de relations de soutien sous forme écrite avec des partenaires sur tous les niveaux.
- Élaboration de plans architecturaux exacts de la situation actuelle (2D, 1:100, autocad). Ces plans seront utilisés dorénavant pour établir et réaliser le projet.
- Élaboration d'un modèle 3D pour pouvoir en tirer des renderings qui serviront de visualisation de l'état après travaux et seront intégrés au business-plan.
- Détermination d'un projet de réutilisation du premier étage comme "boutique-hotel" en considérant les restrictions imposées par le waqaf (pas d'alcool, fumer permis dans la cour, etc.).
- Élaboration d'un business-plans pour le "boutique-hotel".
- Au rez on n'envisage aucun changement de propriétaires et de locataires. Les propriétaires actuels décideront à leur gré comment ils veulent affronter l'avenir. Nous espérons qu'au moins un des propriétaires saisira la chance de créer un café ou petit bistro où les hôtes de l'hôtel pourront prendre le petit déjeuner. Pendant la journée le café attendra les touristes et les locaux qui chercheront un endroit calme et soigné.
- La rénovation des espaces intérieures au rez-de-chaussée ne fait pas partie du projet; elle sera à charge des utilisateurs. Inclus dans le projet sera pourtant l'adduction du courant électrique, des câbles pour télécommunication, de l'eau et des tuyaux connectés aux égouts.

2) Jusqu'en automne 2020 :

- La forme juridique légale pour réunir les propriétaires (52 pièces, environ 42 représentants) a été définie. L'association de copropriétaires de tout l'immeuble a été formellement constituée le 29 janvier 2020 dans les lieux de la Chambre de Commerce du Nord-Liban, à Tripoli, assistée par un notaire. Tous les copropriétaires ont été informés de l'avancement de la situation et des plans pour l'avenir. Les personnes présentes ont activement discuté du sujet et ils ont élu les 6 membres du comité directeur (6 membres élus sur les 42 copropriétaires).
- Conclusion d'une série de contrats d'achat/vente ; inscription au cadastre. Une avocate tripolitaine très expérimentée dans le domaine de l'immobilier et entretenant de bons contacts avec les familles propriétaires ainsi qu'avec l'awqaf islamique s'est chargée de préparer les procédures juridiques.

3) En hiver 2020/21 :

- Seront élus les fonctionnaires du comité : le président, le secrétaire, le chargé du protocole. Les conditions imposées par le Ministère de Culture seront donc remplies, ce qui constitue un pas en avant qui sera documenté par une lettre d'intention et qui ouvrira la procédure du permis de construction. À partir de cette date, la direction du projet prendra chaque décision avec le comité directeur.
- Nous trouverons des moyens et des processus institutionnalisés pour tenir compte des opinions et des vœux des copropriétaires. Un forum de discussion permettra aux copropriétaires de communiquer entre eux, et une voie directe entre l'ensemble des copropriétaires et le comité sera mise en place. La collaboration entre les copropriétaires et la direction du projet sera strictement guidée par un esprit ouvert, démocratique, selon les besoins des personnes concernées, et orienté vers le consensus. Le projet préliminaire pour la production de l'énergie nécessaire pour le khan (par panneaux solaires) est établi.

4) Jusqu'à la fin de l'année 2021 :

- Réalisation des estimations de valeur pour chaque pièce à l'étage.
- Mise sur pied d'un processus formalisé de médiation en cas de différend entre les copropriétaires. Le but de ce processus sera d'établir une base sur laquelle se calculera la hauteur du prix de location entre les propriétaires et la gérance de la future "boutique hôtel".
- Conclusion des contrats (provisaires/sous réserve) entre les copropriétaires et un représentant de l'exploitant de la future boutique-hôtel.
- Projet de restauration et de réhabilitation : plan d'exécution des travaux Élaboration des plans définitifs par la direction du projet (Ethno-Expo sàrl).
- Demande de permis de construction.
- Conclusion et résultat positif des négociations avec la Direction Générale des Antiquités.
- Établissement d'un plan d'exécution des travaux avec ses étapes.
- Utilisation exclusive de matériaux écologiques et durables.
- L'approvisionnement d'énergie pour le khan à base d'énergie solaire sera un projet phare pour d'autres projets similaires au Proche-Orient.
- La direction du projet cherchera et trouvera les fonds nécessaires : des investisseurs privés, l'exploitant de la future "boutique-hôtel", ainsi que des sponsors, des mécènes et des fonds internationaux d'aide et de sauvegarde du patrimoine.

5) 2022/23 :

- Exécution de la rénovation en importunant le moins possible les exploitants actuels.
- Réalisation de la transformation de l'étage en "boutique-hôtel" en gardant une petite superficie pour l'exploitation du savonnier traditionnel établi.

6) 2024 :

- Vernissage officiel et conclusion de l'engagement d'Ethno-Expo sàrl.