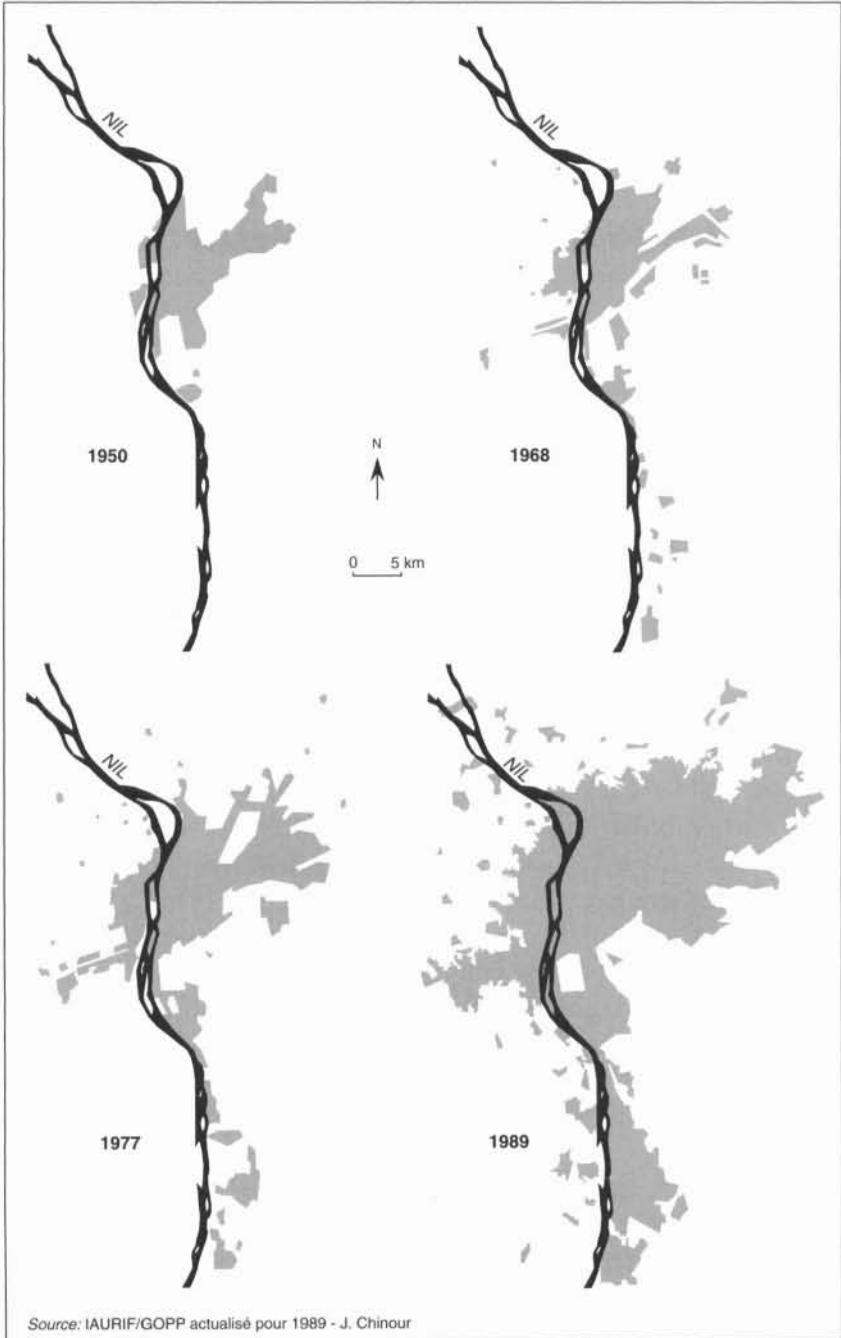


LE CAIRE : MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES ET FONCTIONNELLES À LA LUMIÈRE DES POLITIQUES URBAINES

Galila EL KADI

Le changement perpétuel des orientations économiques et politiques en Égypte au cours du siècle passé s'est traduit par le renouvellement des élites au pouvoir provoquant désintégrations et recompositions sociales importantes, entraînant à leur tour de nouvelles organisations spatiales. Dans cette transformation permanente, la fréquence des mouvements des hommes et des activités, leur alternance dans le temps et dans l'espace, ont bouleversé les schémas connus de la ségrégation urbaine. Ainsi s'explique le sentiment de contradictions que ne peut manquer de susciter l'observation de l'état des lieux dans cette métropole : dans tous les quartiers se côtoient, interfèrent et se chevauchent des vestiges du passé proche et lointain, et des éléments nouveaux, tant sociaux que proprement urbains. Le Caire offre à l'orée du troisième millénaire l'image d'une métropole toujours en mouvement, qui pousse tous les jours davantage ses limites (carte 8) ; à mesure qu'elle s'agrandit, les déplacements en bonds successifs de son centre et de ses classes dirigeantes vers la périphérie, à l'œuvre depuis la moitié du XIX^e siècle, se poursuivent. C'est cette relation entre les mobilités fonctionnelles et résidentielles que nous nous proposons d'explorer. Une telle analyse ne va pas sans l'examen des politiques urbaines mises en place depuis l'indépendance en 1952. Celles-ci ont beaucoup pesé dans les vicissitudes de la répartition spatiale des activités tertiaires et dans l'orientation des choix résidentiels.

Nous allons privilégier dans l'analyse des mobilités celles des catégories sociales aisées qui sont fortement corrélées aux déplacements des activités du tertiaire supérieur. Un arrêt sur image

Carte 8 – *Le Caire : expansion urbaine (1950-1989)*

du Caire de 1947 nous semble nécessaire pour mieux comprendre les recompositions socio-spatiales des trois séquences qui suivent : 1952-1966, 1966-1986 et 1986-1996.

1. LE CAIRE EN 1947

Le Caire de la fin des années 1940 comptait près de trois millions d'habitants et couvrait 7 909 hectares, qui s'allongeaient en grande partie sur la rive est le long du fleuve avec un infléchissement morphologique vers le nord-est. Les deux îles étaient entièrement urbanisées ; sur la rive ouest, une ébauche : deux petites agglomérations accolées au Nil et séparées par un vide. La ville offrait une image ségrégée, les écarts étaient considérables entre les quartiers modernes, construits à partir de la moitié du XIX^e siècle, et ceux de la vieille ville abandonnés par leur population aisée en vagues successives depuis le début du XX^e siècle. Les activités modernes, exigeant également un changement de localisation et de structure, s'étaient implantées à la lisière occidentale du noyau historique dès le début du XIX^e siècle pour se déployer plus à l'ouest. Les mouvements alternatifs de glissement, d'extension, de concentration, de regroupement et d'affinement des activités qui se mettent à l'œuvre entre le début du XX^e siècle et les années 1930, aboutissent à un système polycentré où se distinguent des sous-zones homogènes :

– À l'ouest, aux bords du Nil, l'espace de commandement politique s'organisait en un bipôle de part et d'autre de l'avenue Qasr al-Aïni : légations étrangères et ambassades des puissances dominantes articulées autour de la « Résidence » du représentant de la Couronne britannique à l'occident ; à l'orient : palais royal d'Abdin, parlement, ministères, sièges des partis politiques de l'opposition, sièges de la presse et associations savantes. Ces deux secteurs concentraient la majorité des classes situées au sommet de la hiérarchie sociale, tant nationales qu'étrangères. Avec l'île de Zamalek et les banlieues est et sud de Heliopolis et Ma'adi, ils groupaient pour les plus nantis, avec leurs villas, leurs palais trônant dans des parcs verdoyants et leurs beaux immeubles marqués par le style art déco, les lieux d'habitat le mieux aérés.

– À l'est, entre cet espace et la vieille ville s'étendaient le *Central Business District* (CBD) et les lieux ludiques où cohabitait un mélange de catégories sociales moyennes et aisées avec

une forte composante d'étrangers (30 %). Dans les quartiers péri-centraux, l'île de Roda et la lointaine banlieue sud de Héliwan, dominaient les franges intermédiaires des classes moyennes.

– Avec la banlieue nord, la vieille ville concentrait la majorité des plus pauvres ainsi qu'une petite bourgeoisie de boutiquiers et de commerçants.

La fin des années 1940 est marquée par des troubles sociaux et des violences politiques qui préparent le terrain à la révolution de juillet. Leur point culminant est atteint avec l'incendie qui ravage le centre des affaires le 26 janvier 1952. Le feu qui s'est d'abord déclaré dans les lieux ludiques à l'Est se propage rapidement dans le secteur de la finance à l'Ouest. Les dégâts sont considérables, la déchéance de l'est est irréversible.

2. DE 1952 À 1966 : LE CAIRE DE NASSER

Le 23 juillet de la même année, la monarchie est renversée, les soldats britanniques se préparent à partir, l'armée égyptienne s'empare du pouvoir.

En termes de mobilités résidentielles, on observe des migrations du centre vers les périphéries qui touchent l'ensemble des classes sociales ; elles provoquent la disqualification des secteurs centraux. Ces mobilités ont été impulsées par :

– l'implantation des deux plus grandes zones industrielles et de logements ouvriers qui a attiré les couches sociales de la vieille ville et des quartiers voisins ; la banlieue sud, ancienne station thermale, polluée désormais par les fumées des cimenteries et des usines qui l'ont encerclée, chasse ses classes moyennes et devient une zone exclusive d'habitat des cols bleus ;

– la construction à l'est d'une ville satellite (Madinet Nasr) et d'un nouveau quartier résidentiel sur la rive ouest (Mohandes-sine) destinés aux franges supérieures des classes moyennes, aux membres du conseil de la révolution et des syndicats professionnels ;

– l'émigration du siège du pouvoir vers la banlieue, ce qui accroît son prestige et entraîne la déchéance des alentours de l'ancien palais royal. Ce phénomène s'accroît par le départ de l'ancienne aristocratie dont les palais confisqués sont désaffectés ou démolis et remplacés par une plus forte densification de constructions nouvelles. Les densités de population s'y sont multi-

pliées par deux entre 1947 et 1960. Simultanément, 40 % des logements de Abdine étaient considérés comme vétustes en 1966.

En termes de mobilités fonctionnelles, on constate un glissement vers l'ouest des activités du tertiaire d'accompagnement suite aux aménagements de prestige réalisés par l'État aux bords du fleuve ; ce mouvement s'accompagne d'un plus grand affinement des sous espaces de cette zone. L'est connaît un déclassement dû à l'incendie qui ravagea le centre et qui lui enleva ses fonctions ludiques, émigrées dans les grands hôtels des berges du Nil. La bipolarité du secteur de commandement se renforce, en dépit de la substitution des classes sociales : Garden City conserve ses fonctions diplomatiques qui se déploient autour du ministère des affaires étrangères, tandis que Mounira accueille de nouveaux ministères et des bâtiments administratifs de rayonnement national. S'amorce toutefois une déconcentration vers l'est encouragée par la création d'un pôle tertiaire, de la ville satellite et du transfert du siège du pouvoir.

Les circonscriptions du centre ont perdu de leur standing social, leur tertiarisation s'est accrue suite au départ des populations aisées et de leurs résidents étrangers. À la fin de cette époque, Le Caire s'étendait de part et d'autre du fleuve, elle couvrait une superficie de 16 000 hectares et comptait 5,5 millions d'habitants.

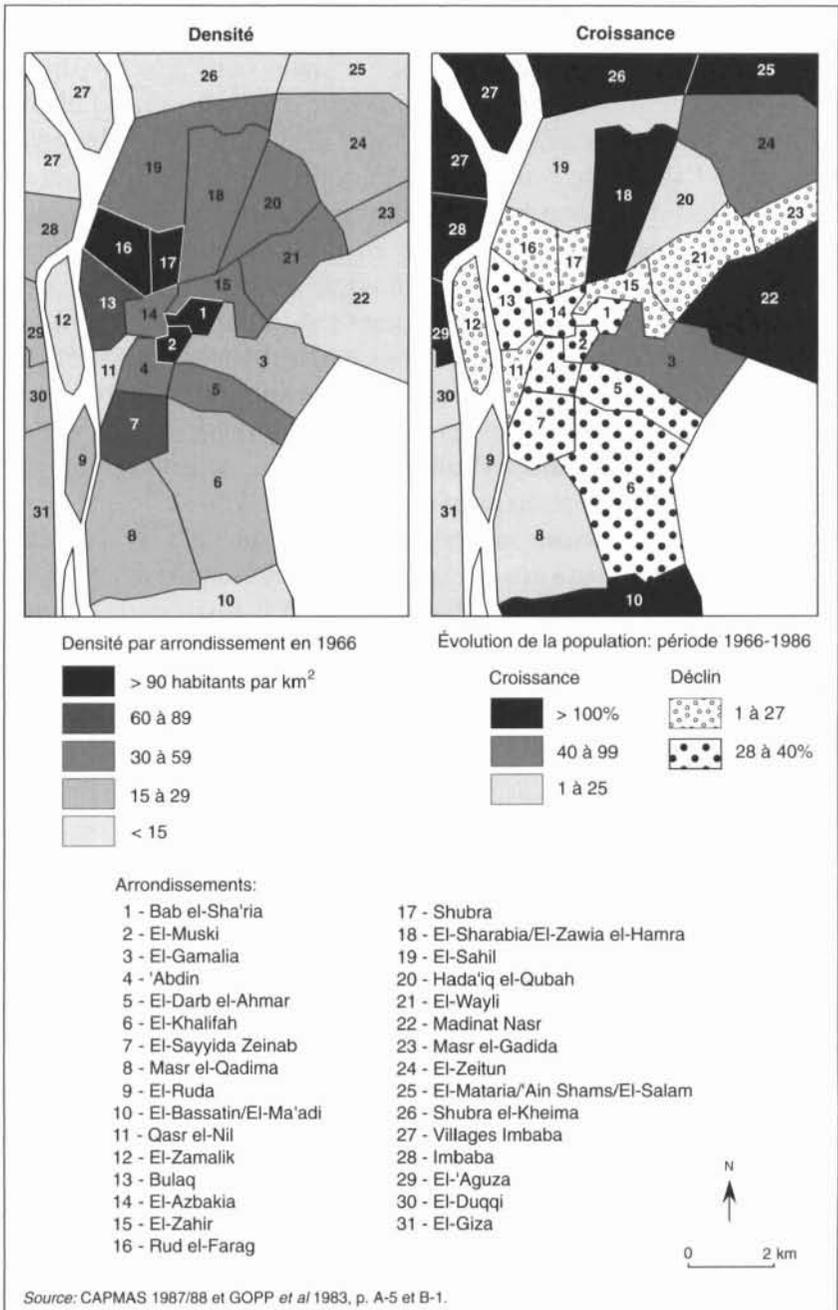
3. LE CAIRE DE 1966-1986 : LA POURSUITE DU DÉPEUPLEMENT DU CENTRE

Le blocage des loyers décrété en 1961, a entraîné un ralentissement des mobilités. Cependant l'exode du centre vers les quartiers périphériques s'est poursuivi le vidant d'une grande partie de sa bourgeoisie. Une conséquence en fut la dégradation du cadre bâti par manque d'entretien ; celle des infrastructures le fut par un manque de moyens dû à l'état de guerre.

À partir de 1973, trois facteurs se conjuguent pour relancer les mobilités résidentielles et fonctionnelles (carte 9) :

1) Tout d'abord la fin de la guerre avec l'état hébreu et le lancement de la libéralisation économique ouvrent des possibilités d'investissements pour le capital privé local et international. L'état de délabrement du centre ne permettait pas de répondre aux besoins pressants de ces investisseurs à la recherche de locaux

Carte 9 – Le Caire : densité et croissance de la population dans le centre (1966-1986)



modernes dans des zones bien équipées. C'est ainsi qu'un glissement s'opère vers l'ouest, sur la rive est d'abord pour traverser le fleuve et conquérir la rive ouest. Garden City perd sa vocation de quartier résidentiel de standing pour devenir une réplique du CBD. Si l'on y a conservé encore quelques villas occupées par les légations étrangères ou affectées à des activités financières et culturelles, nombreuses furent celles qui ont été démolies et remplacées par de grandes tours comprenant bureaux, activités de loisir et habitat. Mais c'est dans l'île de Zamalek et à Mohandessine que les transformations furent les plus spectaculaires.

Dans la première, 50 % des villas (170 sur 270) furent rasées et remplacées par des immeubles de rapport dont trente tours, 50 lots de 200 m² furent subdivisés en lots plus petits et les surélévations des anciens immeubles ont multiplié le coefficient d'occupation du sol par 10. Ainsi le nombre d'emplois offerts à Zamalek en 1986 a atteint 14 500, la population active résidente s'élevait à 8 400 travailleurs, avec un taux d'emplois de 1,7 ce qui confirma Zamalek dans sa vocation de pôle économique¹.

Mohandessine, où dominaient les villas et les petits collectifs bordant de larges avenues qui convergent vers des places et placettes reliant entre elles des rues assez larges et ombragées, avait une apparence harmonieuse que lui conférait l'unité des matériaux de construction, des couleurs et des prospects. Entre 1980 et 1992 le paysage urbain se transforme profondément. Le tiers des villas et petits immeubles (500 sur 1 500) furent démolis et remplacés par des tours, plus de 200 bâtiments y furent surélevés. C'est dire que presque la moitié du parc construit en 1950 a été rénovée en 12 ans ! Le nombre de locaux à usage commercial a été multiplié par trois entre 1976 et 1986, passant de 1 232 à 5 197 et celui des emplois par 30, de 1 091 à 36 326 pour la même période.

2) La redistribution de la rente pétrolière par le biais de l'émigration internationale entraîne des mobilités sociales et résidentielles considérables. Le vigoureux boom de la construction alimenté par les transferts des travailleurs émigrés, entre 1976 et 1986, a engendré une dynamique caractérisée par de fortes tendances spéculatives, avec une augmentation vertigineuse des prix

1. IAURIF 1991, Reorganization and deconcentration of existing agglomeration : Zamalek project, Cairo, IAURIF, GOPP.

des terrains urbains et de l'immobilier, et dont les effets en chaîne se sont fait sentir dans tous les secteurs de l'économie et de la société.

L'État se désengage complètement de sa politique du logement vis-à-vis des classes moyennes et pauvres et se tourne vers la production de luxe. Parallèlement, la production du secteur privé légal passe des petits collectifs et des villas à celle de grands ensembles destinés à la vente. Par conséquent, le secteur non institutionnel de production de logements se différencie pour répondre désormais à une nouvelle demande très diversifiée, provenant de toutes les classes sociales exclues du champ de l'offre des deux secteurs précédents. La spéculation foncière et immobilière s'est traduite par un processus de rénovation hasardeuse du bâti qui n'a épargné que peu de secteurs au centre et au péricentre. Ces trois séries de faits, qui s'inscrivent dans un nouveau contexte de croissance des avoirs financiers détenus par les ménages et d'enrichissements illicites, provoquent des mobilités sociales et résidentielles importantes.

L'exode du centre vers la périphérie se décline en deux configurations principales. Une configuration « forcée », elle concerne de larges fractions des classes moyennes qui se déplacent de la ville planifiée vers la ville non-planifiée. Ces déplacements induisent une requalification de ces lieux qui deviennent inaccessibles à la population-cible des années 1970. Celle-ci est reléguée à la périphérie plus lointaine ou squatte les domaines de l'État, phénomène qui demeure somme toute assez circonscrit. Une configuration volontaire, c'est le cas, d'une part, d'une fraction des couches populaires, les migrants les plus chanceux des années 1970, et d'autre part, des classes aisées, des nouveaux riches, et d'une fraction des classes moyennes capable de payer les prix des nouveaux « condominium » de la ville planifiée. Les premiers se déplacent des quartiers délabrés vers les zones spontanées. Les seconds prennent le chemin des quartiers cotés, en particulier ceux de l'ouest.

3) Le transfert du siège du pouvoir sur la rive ouest accrut son prestige et attira les activités nobles, telles que les ambassades et les consulats déplacés de l'est, où celles à la recherche d'une première implantation (pays africains et de l'Europe de l'Est).

La double augmentation du coefficient d'occupation des sols admise par les pouvoirs publics permettra aux promoteurs immobiliers de rentabiliser leurs investissements tout en offrant des

locaux modernes aux entreprises, dans un cadre moins dégradé que celui du centre. La construction de deux ponts en viaduc ont intégré le nord de la rive ouest au centre, amélioré son accessibilité et désenclavé l'île de Zamalek.

4. LE CAIRE DE 1986 À 1996

Avec la signature du traité de paix avec Israël en 1981 qui assure la restitution à l'autorité égyptienne du Sinaï, l'avenir de l'Égypte à l'horizon 2000 se dessine à l'est sur le double plan régional et métropolitain. Au premier niveau le renforcement du couloir oriental est assuré par l'implantation de deux des trois villes nouvelles d'aménagement métropolitain au long des autoroutes modernes menant aux villes du Canal de Suez. Au second niveau, le transfert du siège du pouvoir à Héliopolis agit comme un aimant sur les couches sociales aisées. Ainsi l'est devient en 1996 le premier lieu de résidence de l'élite cairote, supplantant Mohandessine et Zamalek. Simultanément, la rive ouest, du fait de sa tertiarisation galopante chasse sa bourgeoisie de sorte qu'en 1996 tous les secteurs la composant ont enregistré une croissance négative. Au même moment, Madinet Nasr et Héliopolis deviennent des lieux recherchés par les investisseurs en quête d'un pôle tertiaire à proximité du centre du pouvoir et proche de leurs usines situées dans les villes nouvelles de l'est. L'implantation de grands équipements de superstructures (cité sportive, centre de conférence, foire internationale, centre commercial, hôpitaux, grands hôtels et ministères transférés du centre) a aussi contribué à augmenter l'attrait de Madinat Nasr.

Des tergiversations entre l'est et l'ouest est né un système multicentré, dans lequel les centres anciens et modernes continuent à jouer un rôle de première importance et ce en dépit de l'exode continu de leurs habitants. Depuis quelques années ces lieux de mémoire font l'objet d'embellissements et de revitalisation. Parallèlement à ces actions, la vente aux enchères des appartements du centre moderne, pratiquée depuis quelques années par les sociétés d'assurance, semble avoir généré des mouvements de reconquête de certains secteurs par l'élite intellectuelle. La libération des loyers décrétée à la fin de 1997, a mis sur le marché des dizaines de milliers de logements vacants, qui vont probablement appuyer ces mouvements. Les voies piétonnes aménagées par

l'État dans certains secteurs favorisent les rencontres et les pérégrinations. Les anciens cinémas en cours de rénovation rouvrent leurs portes, les cabarets « dépoussièrent leurs scènes et rallument leurs rampes lumineuses pour faire revivre la légende ». Tout porte à croire que l'on s'achemine vers une reconquête du centre. Pourtant cette tendance est loin d'être confirmée.

Mais au moment où ces mécanismes se mettent à l'œuvre, on voit se développer de plus en plus des lotissements résidentiels d'un nouveau type le long des routes des déserts est et ouest. Sorte de *edge cities* protégées et aseptisées qui répondent parfaitement à la nouvelle image de la cité de l'élite islamisée. Le grand attrait de ces colonies résidentielles tient à la présence de discothèques, de clubs, de parcs à thèmes et d'attractions touristiques annoncées à grands renforts de publicité. Les villas avec piscine s'inspirent le plus souvent de l'architecture de Hassan Fathi ou des différentes variantes des néo-arabes. Terrains de golf, centres commerciaux reproduisant le souk de la vieille ville et s'étendant à perte de vue, reflètent parfaitement toutes les contradictions de l'utopie islamiste qui voudrait allier modernité et tradition.

Conscient de l'importance et de la nature de la demande provenant des classes aisées déçues par l'urbanisme des villes nouvelles et désireuses de fuir une métropole devenue très tumultueuse, l'État intervient sous deux formes principales : en accompagnant cette décentralisation par la construction de bretelles desservant ces nouveaux lotissements ; et en équipant ces lotissements vendus aux nouveaux promoteurs au prix du marché. En outre, il organise des campagnes publicitaires pour le lancement de la commercialisation de ces nouveaux *dreamlands* du désert, utilisant des techniques de marketing sans précédent jusque-là en Égypte : plaquettes somptueuses, expositions dans les grands hôtels avec photos, maquettes, images de synthèse en trois dimensions et images virtuelles, etc.¹ Cette campagne a porté ses fruits, la vente des lotissements du « Nouveau Caire » à l'est de Mendinat Nasr a dépassé toutes les prévisions. L'an 2000 s'annonce sous le signe de vastes mouvements de migrations des classes aisées vers les *compounds* (complexes résidentiels fermés) du désert.

1. IAURIF 1991, *op. cité*.

Au vu de l'ensemble de ces données, certains déduisent que la métropole est engagée dans la voie de nouvelles transformations profondes et effectives, tandis que d'autres considèrent qu'elle traverse une période de transition et qu'il est encore trop tôt pour discerner sous quelle forme le système urbain va, en définitive, se stabiliser. Ou doit-on considérer que ces mobilités du centre et des classes aisées, et ce caractère « transitoire » constituent la nouvelle donne des métropoles du Sud ?