

LE CAIRE

Agnès DEBOULET

Galila EL KADI

Wafaa AMEUR

le Caire : une métropole en mouvement



Fiche analytique
par
Galila el Kadi

A. 1. Contexte politico-administratif

- L'Egypte est un Etat -Nation hautement centralisé
- L'Egypte fut une monarchie parlementaire entre 1924- indépendance formelle et promulgation de la première constitution- et 1953 - au lendemain de la révolution (dissolution de tous les partis politiques). La vie partisane se réorganise par la loi N° 40 de 1977. A l'heure actuelle il existe 14 partis politiques reconnus.
- Capitale administrative et économique de l'Egypte
- Statut d'aire métropolitaine : Greater Cairo Metropolitan Region (GCMR)
L'aire métropolitaine proprement dite se compose des trois villes du Caire, de Giza et de Choubra al-Kheima. L'espace régional du Grand Caire, Greater Cairo Region (GCR), inclut six villes petites et moyennes et 162 villages.
- Composition des territoires de GCMR et de GCR

Du fait d'un découpage administratif ancien, le (GCMR), ne constitue pas une entité juridique autonome, mais est partagé entre trois différents gouvernorats. Ses principales composantes sont les suivantes :

- la ville du Caire, dont le développement s'est effectué le long de la rive droite du Nil à partir d'un noyau historique ancien, et dont les limites recoupent celles du gouvernorat du même nom. Composée de 36 qism (arrondissements), elle concentre 68,7% de la population du GCMR en 1996;

- la ville de Giza, située sur la rive gauche du Nil, et qui a pris son essor dans l'après guerre à partir d'un ambitieux projet d'extension mis en oeuvre par l'Etat. Elle est constituée de six qism, et contribue pour 22,4% à la population du GCMR;

-la ville de Choubra al-kheima, située au nord du Caire et administrativement rattachée au gouvernorat de qalioubéya dont elle regroupe 65% de la population urbaine. D'expansion plus récente et composée de deux qism, Choubra al-Kheima s'est développée selon des modes d'urbanisation spontanée, à partir d'anciens villages périurbains. Elle compte désormais 8,8% de la population urbaine du GCMR;

En 1996 (date du dernier recensement) le GCR comptait au total 11 459 860 d'habitants, soit 18,6% de la population totale du pays, tandis que le GCMR regroupait 9 882 092 d'individus.

A.2 Principales fonctions de la métropole

Capitale du pays depuis plus d'un millénaire, le Caire est également capitale économique et politique. Tous les sièges des banques, des grandes administrations, des grands journaux, des associations syndicales et professionnelles s'y localisent.

- Concentration des activités économiques et de services, 1996 (en pourcentage) :

Lits d'hôpitaux	46,1
Universités	50
Emploi dans le secteur public	43,3
Emploi dans le secteur privé	40,2
Etablissements industriels	55,7
Main d'oeuvre industrielle	48,5
Investissements publics	40,0
Lignes de téléphone	60,0

A.3. Contexte démographique national

• Population totale 1996 : 61 452 382 d'habitants. Taux de croissance entre 1986/1996, 3,1% contre 3,8% entre 1976/1986

• Degré d'urbanisation : 57 %

La définition à donner aux populations urbaines et rurales en Egypte demeure ambiguë. En 1907, on a tenté une définition de l'urbanité qui inclue le seuil quantitatif des statistiques et la forme urbaine : " A town is an area of more than 10 000 inhabitants when treated as towns unless they really possessed urban characteristics, and even not overgrown villages"

En 1960, on a abandonné cette définition pour une autre plus réductrice, basée exclusivement sur le statut administratif. Ainsi sont considérés comme des villes :

- les capitales des quatre gouvernorats urbains ; le Caire, Alexandrie , Ports-Saïd et Suez.
- Les 22 capitales des autres gouvernorats;
- 14 villes considérées comme des unités administratives indépendantes pour des raisons politiques .
- Les capitales de district
- Les villes nouvelles.

A cette simplification de la notion d'urbanité s'est ajoutée l'ambiguïté des critères de sélection des agglomérations rurales devant accéder au rang de villes.

Officiellement parlant, 43% de la population de l'Egypte vit dans des agglomérations rurales, certaines ont une population de 120 000 habitants. De nombreuses études ont montré que ces villages sont devenues villes, par leur morphologie, les activités de leur population majoritairement engagée dans les secteurs tertiaires et secondaires et par l'adoption du mode de vie urbain.

Tableau I- population de GCR et de GCMR.

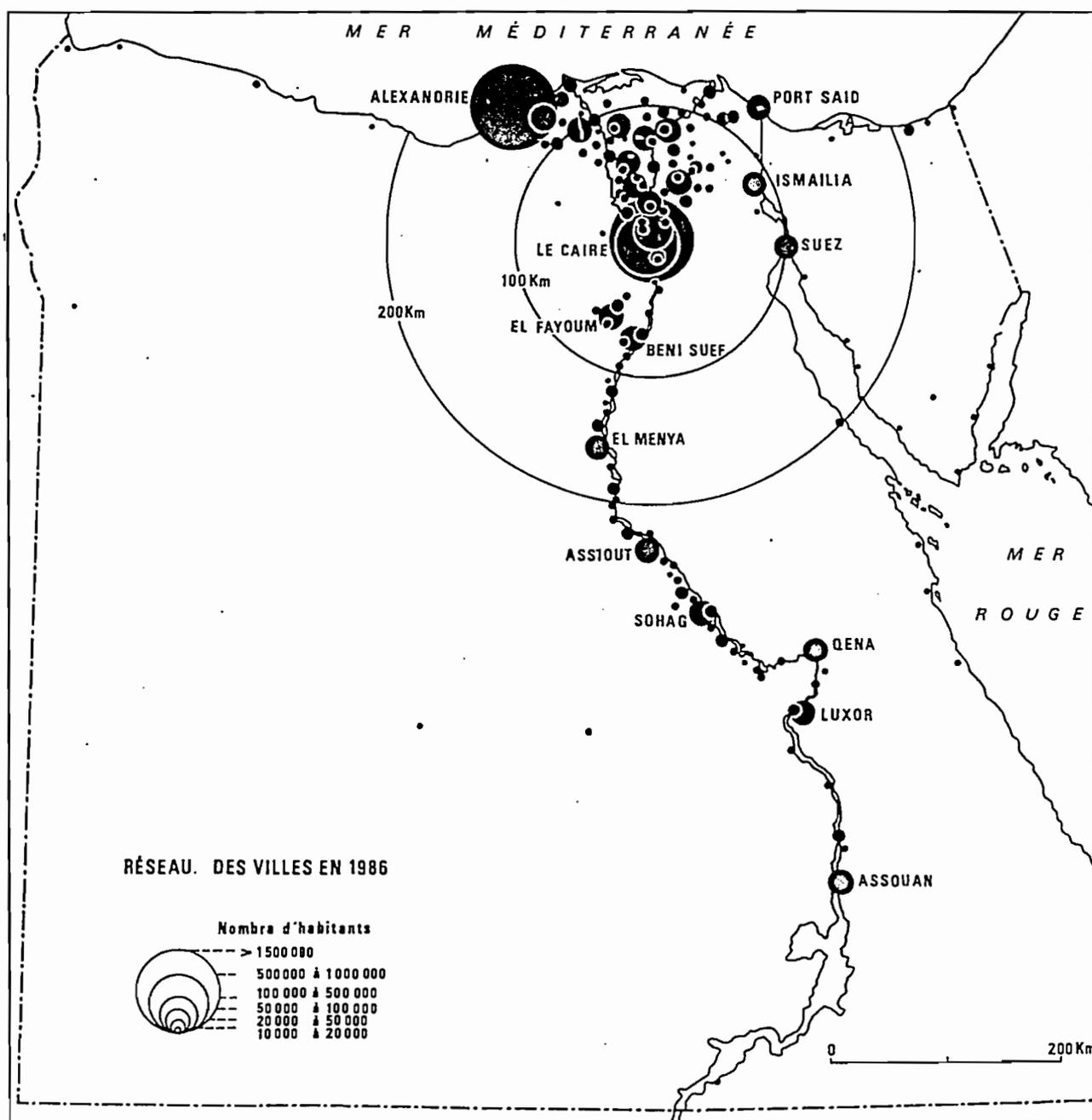
Ville/ markaz	Population	
	1986	1996
Le Caire	6 052 836	6 789 508
Guiza	1 870 508	2 221 868
Choubra-al-Kheima	710 749	870 716
Total GCMR	8 761 927	9 882 092
Markaz al-Guiza	127 789	216 859
Ville Al-Badrachine	40 159	51 183
Ville de hawamdéya	73 060	115 338
Ville du 6 octobre		35 477
Ville Al-'Obour		N.D.
Ville de Badr		248
Ville de Chébine al-Qanater	35 519	48 394
Villages de Markaz al-saff	47 292	N.D.
Markaz al-Khanqah	251 645	453 586
Markaz al-Qanater	218 546	294 906
Marqaz Qalioub	272 172	362 054
Villages de markaz al-Qanater	53 540	N.D.
Total GCR	9 753 860	11 459 860

Source : recensements général de la population et des activités (RPA), 1986, 1996.

• **Place de la métropole au sein de l'armature urbaine nationale.**

Le GCR compte en 1996 11 459 860 d'habitants, soit 18,6% de la population totale du pays (contre 20% en 1986), et 32,2% de la population urbaine. Le rapport entre Le GCR et la seconde ville Alexandrie (3 3281 196 habitants) est de 3 à 1, celle-ci est plus de sept fois plus grande que la troisième ville du pays Port-Saïd (469 533 habitants en 1996). A elles seules ces deux villes totalisent 41,5 % de la population urbaine. Une rupture subsiste pour les villes entre 500 000 et 1 million, il n'en existe qu'une, Choubra al-Kheima, qui fait partie du GCR.

Le réseau urbain en Egypte se caractérise par une forte concentration de la population dans un nombre très limité de villes. Ainsi les trois "multi-millionnaires", le Caire, Alexandrie et Giza (1,5% des localités), réunissaient en 1996 41,5% de la population urbaine, et et 81% des villes (plus de 20 000 et moins de 500 000), ne regroupaient que 22,1% de cette population.



A-4 Dynamique démographique et spatiale de la métropole depuis les années 50

**Tableau II - Taux d'accroissement moyen annuel
du GCMR et de GCR depuis 1947**

	1947/1960	1960/66	1966/76	1976/86	1986/96
Le Caire	3,6	3,5	2,2	1,8	1,2
Giza	6,7	6,6	4,6	4,3	1,7
Choubra al-Kheima	7 al-	9,4	8,6	6	2
GCMR	3,9	4,1	2,9	2,6	1,4
GCR					
Egypte	2,52	2,47	2,02	2,75	2,1

source : calculé par les auteurs d'après le RPA.

Un des phénomènes marquants des deux périodes censitaires 76/86, 86/96, est le net ralentissement de la croissance démographique du Caire, contrairement à toutes les prévisions établies dans les années 1980. Elles étaient, il est vrai, basées sur le maintien de l'exode rural à un taux élevé; ce qui n'a pas été le cas. L'apport migratoire, qui contribuait ainsi pour plus de 22% de la croissance du GCMR durant les décennies antérieures, représentait en 1986 moins de 10% de son accroissement. L'état des publications du recensement de 1996 ne nous permettent pas d'actualiser cette donnée. Mais il nous semble que cette tendance à l'abaissement de l'exode rural continue.

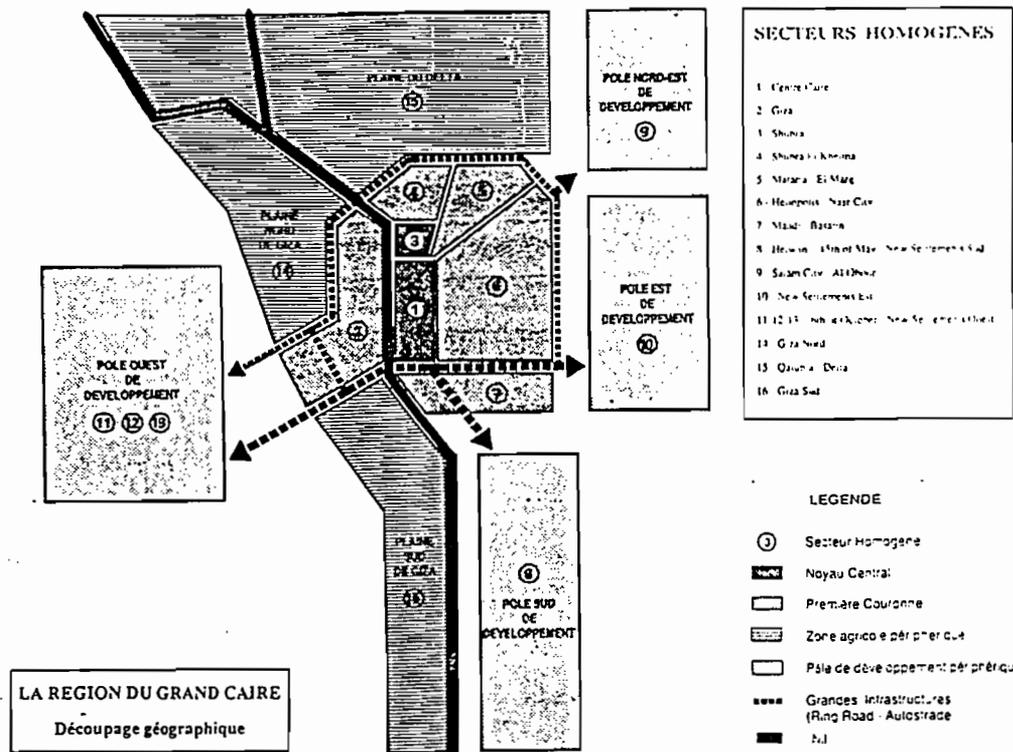
• Répartition de la croissance démographique

Seulement ces chiffres globaux dissimulent de grandes disparités dans la croissance des différents secteurs qui composent le GCR et GCMR. Pour la clarté de l'analyse nous avons adopté la division en couronnes allant du centre à la périphérie du schéma directeur de 19981. A l'intérieur de cette grande division nous opérerons des sous divisions en fonction de différentes variables : types de tissus urbains, densités, surpopulation, représentativité des classes sociales aisées etc....

- Les couronnes du Greater Cairo Region.

Le Grand Caire se divise en un noyau central et de deux couronnes : les deux premières constituent l'aire métropolitaine, tandis que la troisième représente la zone périphérique. Autrement dit, les deux premières forment la zone agglomérée, la troisième se compose de villages et de villes dispersées sur le territoire du Greater Cairo Region et sont séparés de la zone agglomérée par des dizaines de Km (le cas des villes satellites à titre d'exemple).

Les couronnes du GCR



a- Le noyau central .

Il s'étend sur la rive droite du Nil et se compose de quartiers d'âges et de fonctions très différents : la vieille ville islamique et l'ancienne agglomération copte, le centre ville datant du 19^e siècle, la banlieue industrielle de Choubra, la cité des morts et le quartier informel de Manshiet Nasser. Ce secteur constitue approximativement un grand rectangle de 5 Km par 10 Km (5000 hectares), il rassemblait 2,9 millions d'habitants en 1986 et 2,5 en 1996. Ce noyau central est très hétérogène du point de vue de sa composition sociale et de son tissu urbain.

Les sept secteurs de la ville médiévale regroupent la population la plus démunie de la capitale et enregistrent les plus forts taux de densités résidentielles et de densités constructives qui se rangent respectivement : de 19.058 hab/Km² à Khalifah à 97.805 hab/Km² à Charabiay, et de 9.438 habitations/ km² à Masr El Qadima à titre d'exemple. Le tol (nombre de personnes par pièce) s'y situe entre 1,5 et 1,9 (Charabéya). Espace le plus pauvre et le plus densément peuplé, la ville médiévale est paradoxalement le plus grand conservatoire de monuments historiques, non seulement à l'échelle nationale mais à l'échelle du monde Arabe et musulman : 622 monuments islamiques classés en plus des monuments coptes.

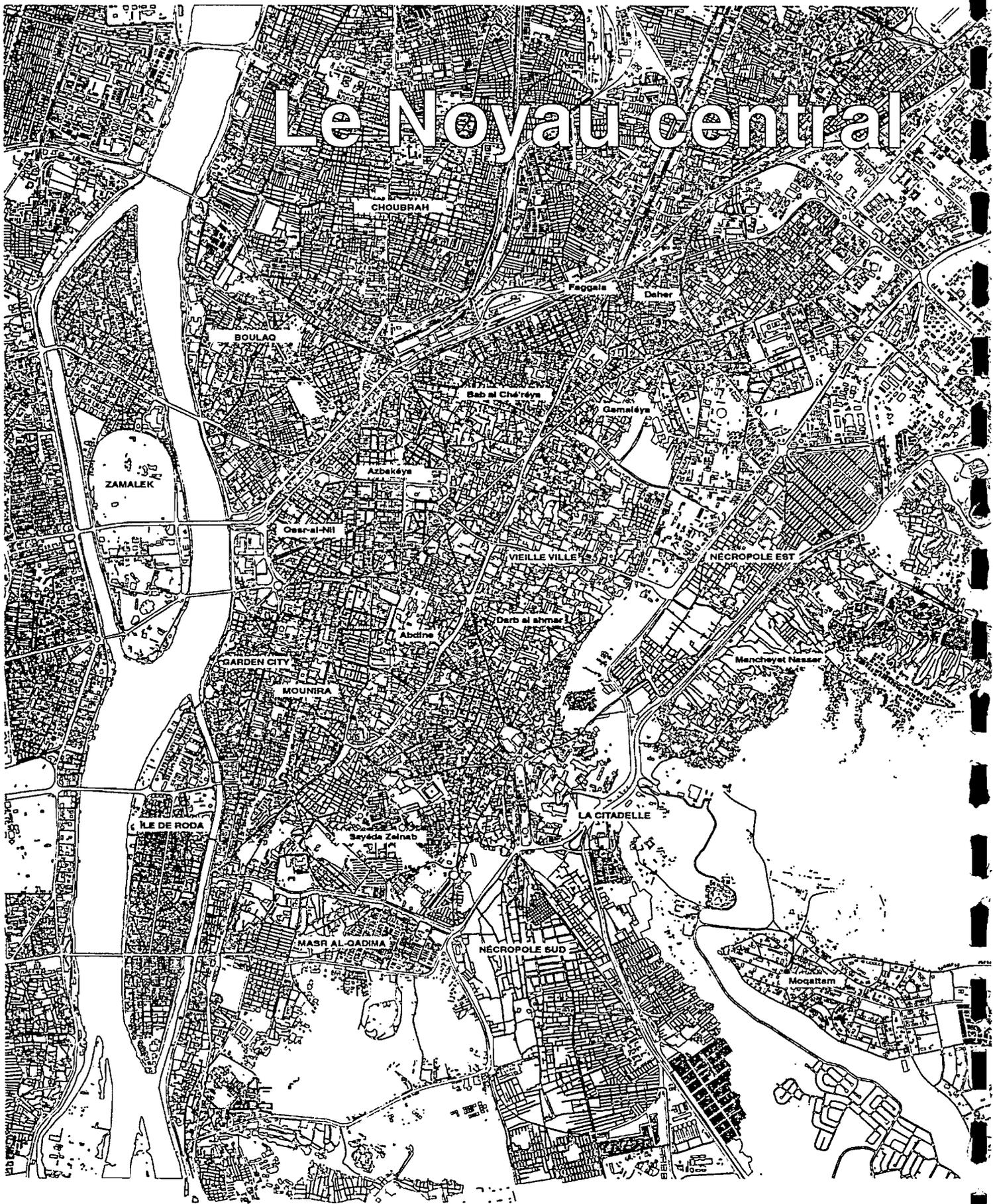
La cité des morts bordant la vieille ville à l'est, représente une composante importante du Caire : elle couvre une superficie de 1000 ha et s'étend sur 12 km du nord au sud.

Au-delà de cette ville des tombeaux, sur les plateaux est de Moqattam, on trouve le quartier de Manshiet Nasser, une large agglomération d'habitat spontané qui s'est formée au cours des années 60- 169 099 habitants en 1996, un tol de 2.3.

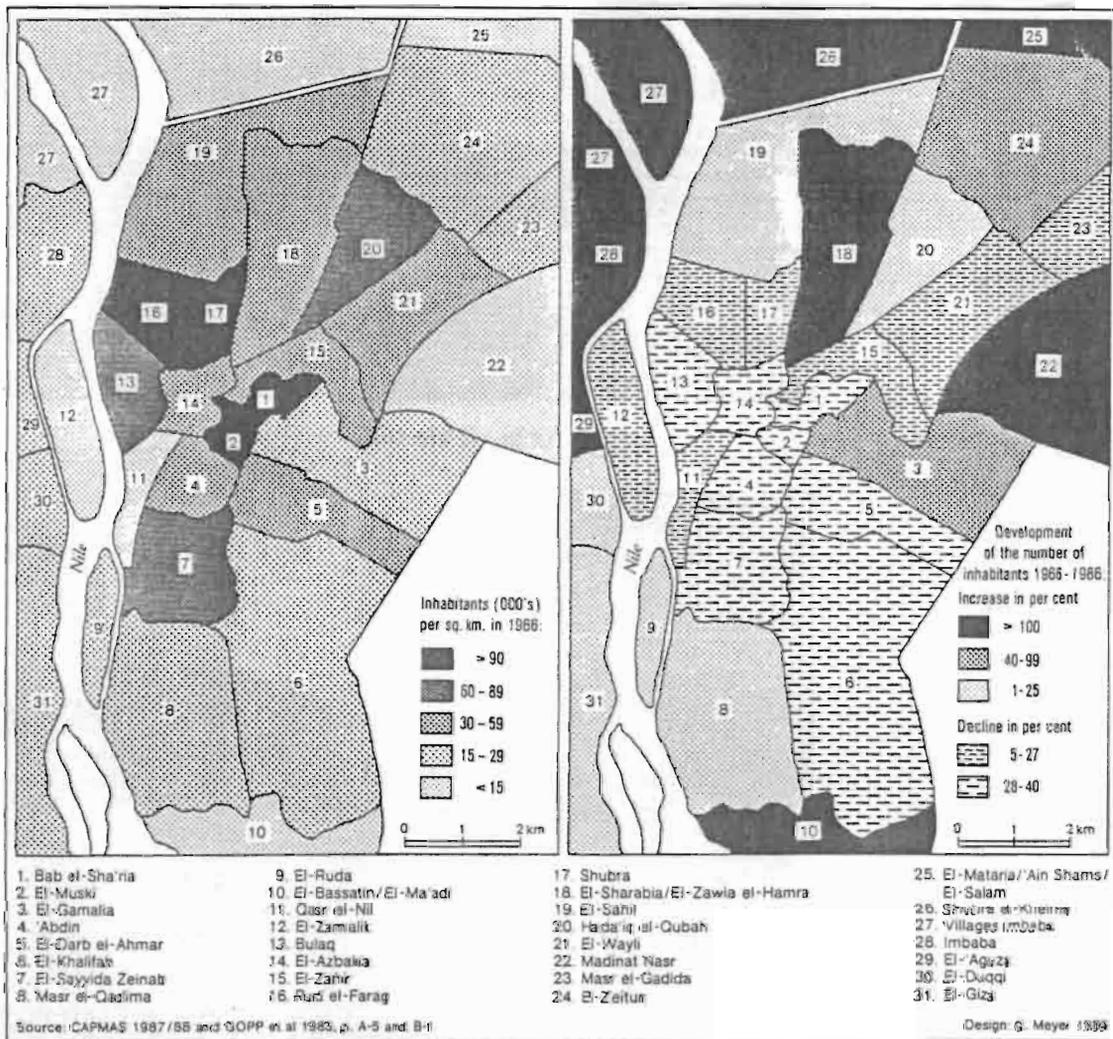
Le deuxième sous espace se compose des secteurs administratifs du centre d'affaire moderne : Qasr al-Nil, Zamalek, Azbakéya, 'Abdine, Sayéda Zeinab et Daher etc. C'est là que se concentrent toutes les activités du tertiaire de commandement : banques, sociétés d'assurance, ministères, agences de tourisme, chefs lieux d'entreprises etc. Cependant, la composition sociale diffère entre Qasr al-Nil et Zamalek, et les quatre autres secteurs. Dans les deux premiers secteurs, il s'agit d'une population aisée, plus de 40%, elle ne représente que 26% dans les autres qui regroupent également un mélange de classes intermédiaires, et des catégories à bas revenus (18%). Les densités de la population varient entre 6.487 hab/km² à Zamalek à 40.691 hab /Km² à 'Abdine et 56.811 à Sayéda Zeinab.

Au nord, la banlieue industrielle de Choubra, s'apparente par sa composition sociale aux quartiers centraux de 'Abdine et de Azbakéya; avec 29,9% de catégories sociales aisées, et 20,2% de catégories pauvres . C'est le quartier qui a enregistré les plus fortes densités en 1986 (97.805 hab /Km²), les densités constructives y sont de 27.240 Construct./km².

Le Noyau central



Evolution de la population et des densités dans le noyau central





rues dans la vieille ville





le centre moderne

b- La première couronne s'étend sur une dizaine de Kilomètre autour du Centre, et regroupe les extensions urbaines mises en place durant les trois premiers quarts de ce siècle : sur la rive ouest : Embaba, Dokki, Pyramides, Giza, Choubra-al Kheima, Mataréyah, Héliopolis, Madinet Nasr, Maadi et Bassatine sur la rive est. Cette première couronne rassemblait 5,3 millions d'habitants en 1986 et 6,4 en 1996.

Nous pouvons distinguer Trois types d'espaces principaux dans cette couronne:

-des quartiers résidentiels de haut et moyen standing développés par l'Etat et le secteur privé formel tels que : Dokki et Giza à l'ouest, les banlieues est de Héliopolis et de Madinet Nasr à l'est, la banlieue sud de Maadi : plus de 50% des catégories aisées, des densités de l'ordre de 12.000 hab /Km²;

- des quartiers spontanés construits en toute illégalité sur les terres agricoles par des petits lotisseurs : Embaba et Boulaq al-Dakrouf à l'ouest, Choubra al Kheima au nord;

-des quartiers nés de façon planifiée mais qui se sont étendus de façon spontanées sur les terres agricoles tels que les Pyramides au sud ouest et Mataréyah à l'est.

c- La deuxième couronne, ou zone périphérique, englobe enfin, à une quinzaine de Km du centre, des pôles anciens d'urbanisation (Helwan), les zones agricoles de la vallée du Nil : Delta, plaine nord et sud de Giza, et les nouveaux pôles de développement à l'est : les New settlement, au nord est : les villes satellites d'El Obour et de Badr et le quartier d'El Salam , à l'ouest : la ville satellite du 6 Octobre et les New settlement , au Sud : la ville du 15 de Mai et les New Settlement . Cette couronne comptait 2,4 millions d'habitants en 1986.

Durant les trente dernières années, le noyau central a vu sa croissance se ralentir peu à peu puis régresser. Le taux de croissance de la population y était encore de 2,1% entre 60 et 66. Il n'était plus que de 0,3% entre 66 et 76. Avant de se renverser complètement après 1976. De 1976 à 1986, le noyau central s'est dépeuplé au rythme de 0,7% par an, perdant plus de 200.000 habitants (7% de la population de 1976). Ce phénomène est dû d'une part à la tertiarisation accrue du Centre, et à la détérioration du parc de logements dans les vieux secteurs, ce qui a provoqué un déplacement vers la périphérie. Entre 1986 et 1996, le noyau central a perdu 414 236 habitants à un rythme de décroissance de 2% en moyenne par an.

La première couronne a connu une évolution analogue mais avec un niveau de croissance largement supérieur. L'expansion démographique rapide de la période 1960-1966 (7% par an) s'est progressivement ralentie, atteignant 5,3% entre 1966 et 1976 avant de tomber à 4,6% entre 1976 et 1986 et 2% pour 86/96.

La zone périphérique a connu une évolution plus différenciée : 3,8% de croissance annuelle de 1960 à 1966 (c'est la période du décollage du complexe industriel de Helwan), 2,9% de 1966 à 1976 et une brusque accélération (5%) de 1976 à 1986. Durant cette dernière période , c'est la zone périphérique qui a connu les taux de croissance les plus élevés du Grand Caire. Cette pression urbaine s'est notamment largement exercée en zone rurale et elle est inquiétante pour la pérennité des terres agricoles de la vallée du Nil.

La région du Caire connaît actuellement le phénomène des " villages métropolitains" qu'ont connus des pays d'Europe et de l'Amérique du Nord au lendemain de la deuxième Guerre Mondiale . Ces villages ont enregistré un taux de croissance annuel moyen de 5,1% entre 1976 et 1986. Si l'on prend l'exemple des villages de Giza, l'on constate que la taille moyenne des agglomérations rurales est passée de 5.600 hab. en 1947 à 18.400 en 1986. Simultanément, la superficie moyenne est passée de 26,5 feddans en 1933 à 85,7 feddans en 1986, avec un taux de croissance annuel moyen de 4,3% entre 1976 et 1986 contre 4% de la masse agglomérée pour la zone urbaine. La crise du logement et le renchérissement des coûts de la vie dans les zones centrales sont les deux facteurs principaux explicatifs de la forte croissance des agglomérations rurales. Les zones spontanées périurbaines, autrefois réceptacles des exclus de la ville légale, sont elles-aussi devenues exutoires (spéculation foncière, augmentation des coûts de construction , et des loyers) .

Quant aux nouvelles zones de développement urbain en terres désertiques qui ne regroupent que 6,5 % de la population, après un démarrage difficile, elles connaissent à l'heure actuelle un essor remarquable.



Madinat Nasr



Comparons pour conclure les poids respectifs de ces différentes couronnes dans l'ensemble de l'agglomération . On constate que le noyau central qui rassemblait 53% de la population totale en 1960, n'en représentait plus que 28% en 1986. Dans le même temps , la première couronne connaissait une évolution inverse, passant de 28% en 1960 à 50% en 1986. La zone périphérique pour sa part est restée stable avec un peu moins de 20% de la population, ce seuil étant toutefois légèrement dépassé en 1986.

Tableau III. Evolution démographique du GCR, analyse par couronne

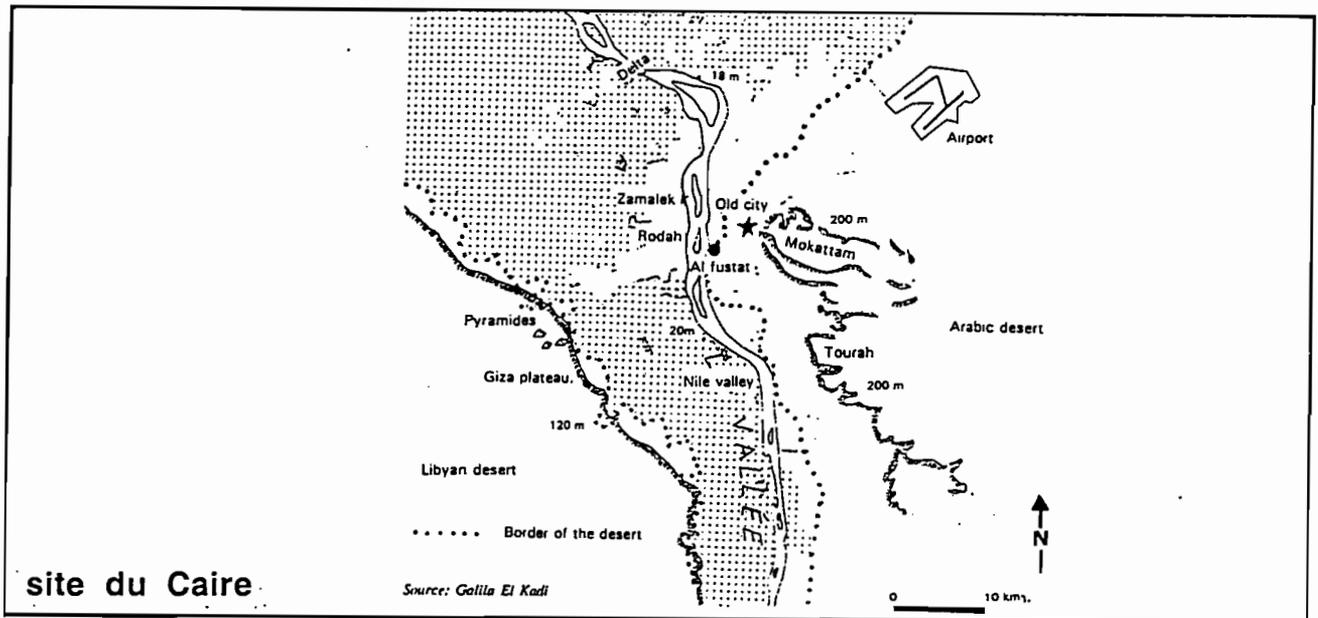
Année	1900	1986	1976	1986	1996
Couronne					
Noyau central	2.619 (54,2%)	2 994 (48,7%)	3.082 (38,7%)	2.870 (27,0%)	2,4
première couronne	1.310 (27,1%)	2.032 (33 %)	3.391 (42,6%)	5.327 (50,1%)	6,4
Zone périphérique	900 (18,7%)	1.125 (18,3%)	1.491 (14,2%)	2.437 (16,4%)	
dont zone rurale	781 (16,1%)	890 (14,5%)	1.135 (14,2%)	1.745 (16,4%)	
dont désert	119 (2,6%)	235 (3,8%)	356 (4,5%)	690 (6,5%)	1 104 409
GCR	4.829	6.151	7.964	9. 753	11 459

Source: IAURIF/GOPP, complété par nos soins pour 1996.

• **L'extension urbaine au cours des 50 dernières années**

a -aperçu historique des axes préférentiels d'extension

Le Caire occupe une position clé à la charnière entre le large éventail formé par le delta et l'étroit couloir que représente la vallée. En ce lieu stratégique qui commandait la basse et la Haute Egypte, les escarpements calcaires du Moqattam et le Nil offraient , sur la rive orientale, un site protégé exceptionnel où se sont succédées sans exception les villes capitales depuis l'unification du pays par Ménès : Memphis, Babylone, al-Fostat, al Askar, al Qataï' et en fin le Caire. L'obstacle naturel que constituaient les abrupts calcaires à l'est a orienté le développement de la ville suivant l'axe SW-NE, parallèlement au Khalig (canal qui rejoignait la Mer Rouge, avant l'époque contemporaine. Dans l'espace compris entre la ville médiévale et le Nil, la consolidation des terres déposées par le fleuve a permis l'extension de la ville vers l'ouest . Sur ces terres basses de la rive orientale fut construite , au milieu du siècle dernier, une ville de type européen (actuel centre d'affaires). A partir de ce centre, la ville s'est étendue de façon radioconcentrique , en franchissant le Nil et en se développant sur la rive occidentale grâce à la stabilisation du lit du fleuve et la construction d'une série de ponts. Ce développement n'a pas infléchi l'extension de la ville suivant l'axe SW-NE, renforcé par l'implantation de la cité satellite de Héliopolis en 1906, et l'ouverture d'une route allant vers les pyramides au sud ouest au milieu du siècle dernier. C'est ce même axe qui liait dans l'antique la cité du soleil, Oun, à la capitale Memphis, il marque fortement la morphologie urbaine de nos jours.



- La constitution de l'espace urbain du Caire s'est opérée selon deux modes : le lotissement, la construction de villes satellites ou de banlieues lointaines dans le désert et le remplissage des espaces entre ces villes ou ces banlieues et l'agglomération originelle. C'est donc l'adjonctions successives de lotissements de conceptions et leur intégration par les réseaux routiers et les transport en commun qui participent à la formation de l'espace urbain.

- Le développement spatial de 1950 à 1996.

- En 1917 la surface urbanisée était de 4507 ha, le couloir nord est qui s'est constitué au long des voies de circulation et du métro reliant Héliopolis au Caire représentait à lui seul 60,16% de la surface bâtie;

- entre 1917 et 1947, le nord et le nord/est se renforcent regroupant 67,4% du total de l'extension urbaine. Et ce sont toujours les voies de circulation qui commandent, le développement de Choubra au nord est attribué à l'installation de nouvelles lignes de tramway et d'autobus;

- Au cours des trois décennies qui s'étendent entre 1947 et 1989 la surface bâtie s'est accrue de 8 000 ha pour atteindre 33.700 ha. Le couloir nord/est s'est renforcé par la construction vers la fin des années 50 d'une cité résidentielle et administrative (Madinet Nasr), et au début des années 80 d'une autre cité satellite sur les hauteurs de la colline du Moqattam. Le front nord doit son extension, sous forme de lotissements spontanées, à l'implantation de la deuxième zone industrielle du pays à Choubra al-Kheima;

- l'extension vers l'ouest commence à prendre de l'ampleur avec la création d'un quartier résidentiel pour classes moyennes et des ensembles de logements sociaux sur la rive ouest, au nord et au centre à partir de 1947. Tout autour s'est formée une couronne de zones d'urbanisation spontanée à partir de la fin des années 40.

- vers le sud ouest, de part et d'autre de l'avenue des pyramides l'urbanisation s'est développée suivant un double processus spontané et planifié.

- le sud doit sa naissance à la création d'une station thermale (Hélwan) vers le milieu du siècle dernier, puis du lotissement résidentiel de Ma'adi au début du siècle. Son développement est lié à trois facteurs :

- l'installation d'une ligne de chemin de fer desservant Helwan

- l'implantation d'une zone industrielle dans les années 60.

- la construction d'une ville satellite (15 de Mai), dans les années 80.

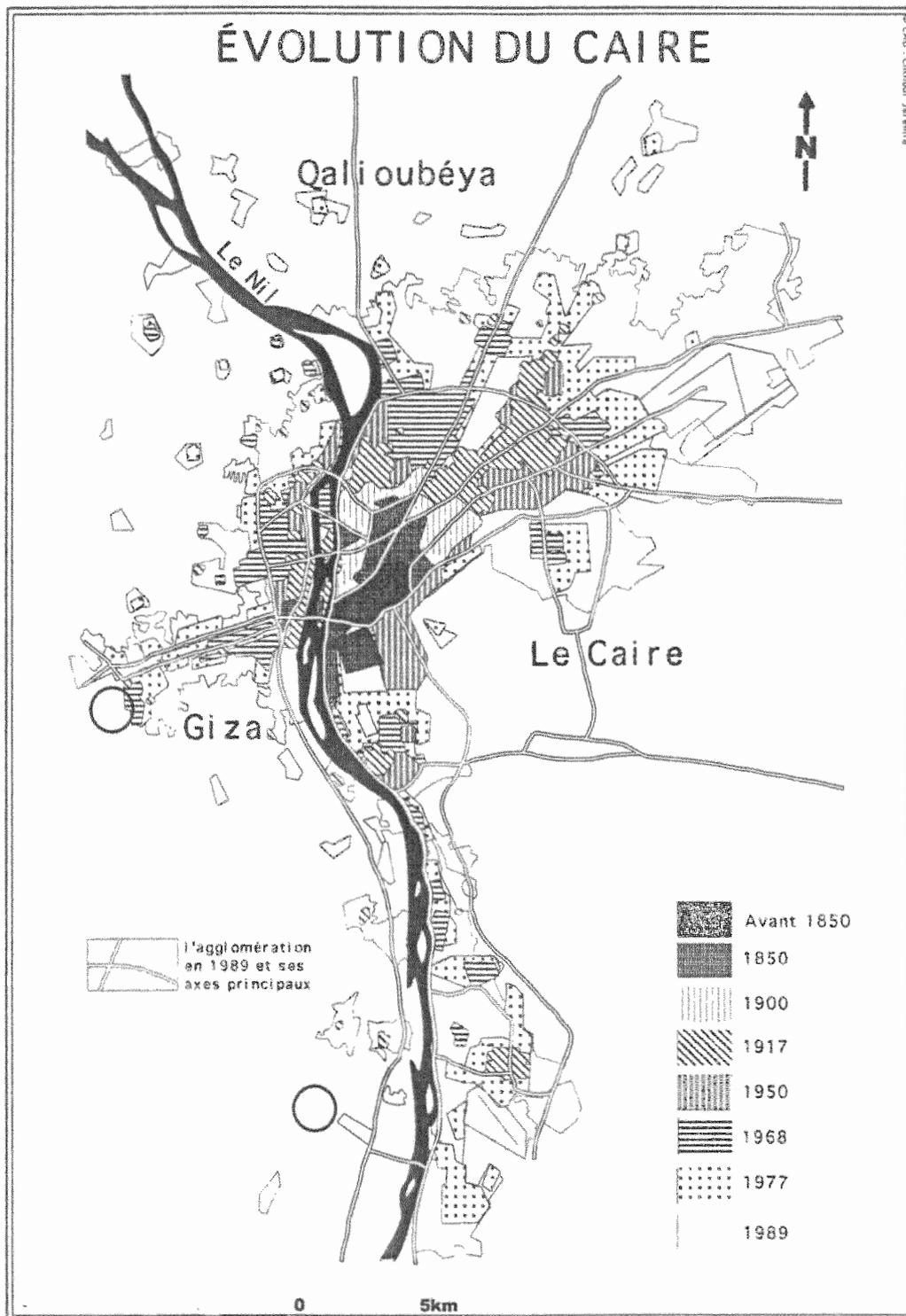


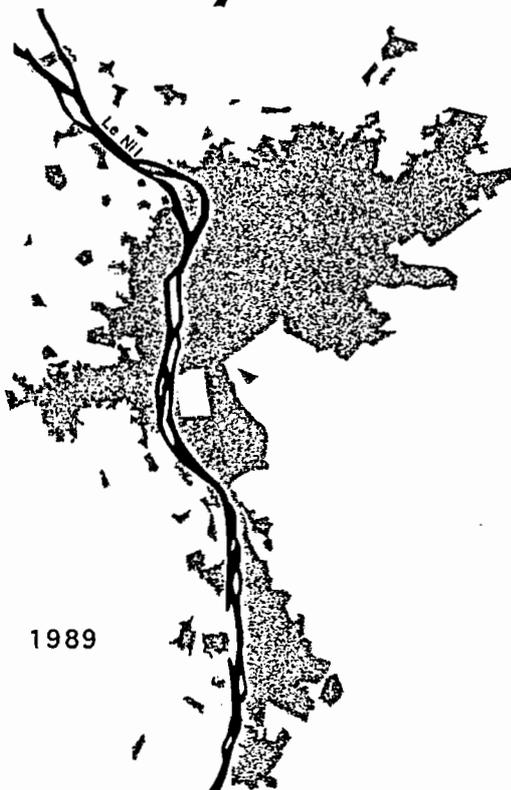
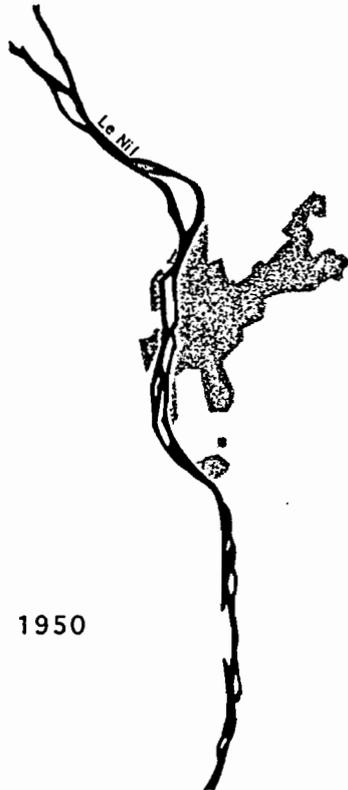
Tableau IV. répartition de la croissance du bâti entre 1947 et 1989

	Nord-Est	Nord-Ouest	Sud-Est	Sud-Ouest	Total
Répartition de la croissance en ha	15 402	4 456	5205	4 750	29 813
en %	54,11	15,65	18,29	11,94	100

Source : A. Wagih, "La croissance de la région du Grand Caire", in lettre de l'OUCC n°37, 1994.

Evolution de la masse urbaine

© C.A.U. - UNIVERSITÉ DE RENNES



A.5. Les formes de production de logements

Cinq acteurs principaux se partagent la production du logement en Egypte et au Caire

- le secteur public : gouvernorats, ministères et sociétés concessionnaires. Leur production de différentes catégories (économiques, moyennes, luxueuses), se localisent en zones périurbaines, dans les villes nouvelles et satellites; types : petits collectifs, grands ensembles, villas, HLM etc.

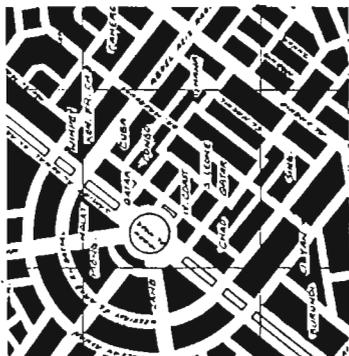
- le secteur privé institutionnel, celui qui construit en respect des normes et en obtenant un permis. Il produit des logements luxueux et moyens et se compose de sociétés de promotion foncière et immobilière privées ou des individus (de moins en moins). Une nouvelle catégorie d'associations de propriétaires fait partie de ce secteur, leur production se situent dans tous les quartiers de la capitale; type de production : villas, tours, immeubles collectifs;

- les banques sont entrés en scène comme agents de la production foncière et immobilière dans les années 80;

- le secteur coopératif, ce sont des associations de propriétaires qui accèdent à des prêts à des taux bonifiés; types : petits collectifs, grands ensembles, villas;

- le secteur non-institutionnel, il vient en tête avec une production de 84% des logements produits en Egypte et de près de 60% au GCMR; types : petits collectifs.

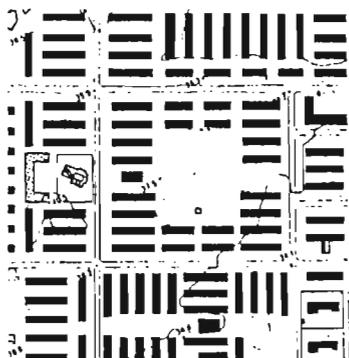
- Avec plus de la moitié (58,1%) des unités en location au GCR en moyenne pour l'ensemble des secteurs, la location demeure le statut d'occupation dominant, en 1986, la propriété y représentait 11%, et les logements vacants 16% .



quartier résidentiel



quartier spontané



HLM étatiques



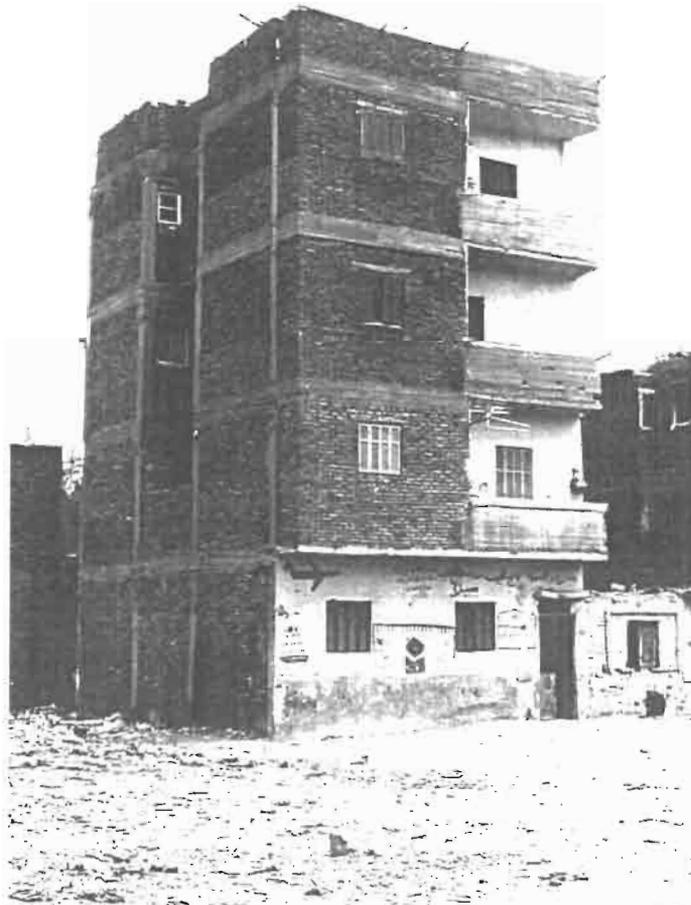
vieille ville

types de trames



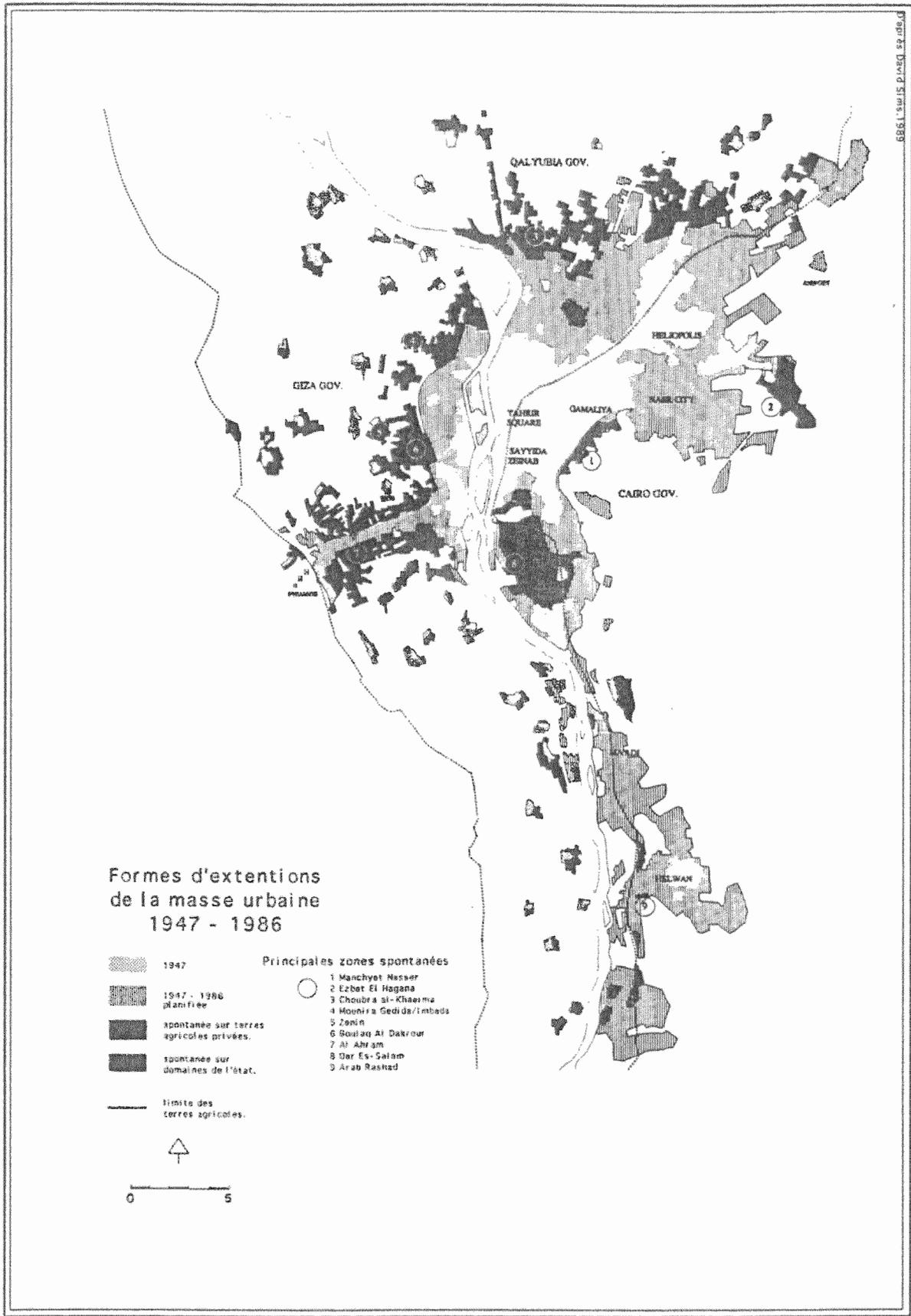
H.L.M. à Aïn Chams (banlieue est).





Types courants d'immeubles dans les quartiers spontanés.







H.L.M. dans le quartier al-Salam, banlieue est.



rue à Boulaq al-Dakroun, quartier spontané, rive ouest.



Tours à usages mixtes, front du Nil à Giza



- La définition d'un ménage selon l'organisme des statistiques nationales est la suivante :

Selon le CAPMAS, un ménage est constitué par un individu ou un ensemble d'individus, égyptiens ou étrangers, avec ou sans lien de parenté, mais partageant le même logement et se trouvant ensemble le soir du recensement!

A.6. Les politiques urbaines mises en oeuvre depuis 1950.

L'aménagement urbain existait en Égypte, peut-on dire avant la lettre. Il n'est cependant entré que très récemment dans la législation. Entre 1885-1890, après le Caire et Alexandrie, une trentaine de villes furent dotées de plans d'aménagement. Sur le plan institutionnel, un service de voiries a été mis en place au sein du ministère des travaux publics en 1864, une loi promulguée en 1882 fixe ses attributions. Les règles de hauteur, de gabarit des bâtiments, de largeurs de voies, de saillis des façades, des alignements ainsi que l'institution de permis de bâtir sont apparues au Caire en 1889. La capitale égyptienne a ensuite bénéficié de trois schémas directeurs entre 1953 et 1983. L'État a de tous les temps tenté de maîtriser l'urbanisation en l'orientant et en la contrôlant.

En tant que politique nationale, la planification urbaine moderne en Égypte a été consacrée par la première loi fondant le droit de l'urbanisme promulguée en 1982. Elle a imposé aux Gouvernorats, aux districts, aux villes et aux villages d'établir des plans d'aménagement généraux et de détail qui se situent à deux niveaux :

- un plan d'urbanisme directeur (Master plan) qui s'applique à l'ensemble du gouvernorat, il fixe l'affectation générale des sols, les infrastructures primaires, les logements, les services et les équipements collectifs; il est élaboré conjointement par le GOPP, organisme central de planification nationale, et les services techniques des gouvernorats concernées;
- un plan d'urbanisme de détail, en conformité avec le premier, définit l'usage des sols, le périmètre de l'agglomération, les densités, l'infrastructure secondaire. Il est élaboré par la collectivité locale et sert de référence pour les expropriations et les opérations d'aménagement et de gestion des permis de construire.

Ces plans sont opposables aux tiers, ce qui suppose une enquête publique avant approbation. Mais ce type de démarche est rarement respecté, par conséquent le processus d'aménagement urbain est demeuré fortement centralisé.

Au cours des quinze dernières années, 40 villes sur les 194 existantes ont été dotées d'un master plan en plus de 710 villages situées dans 14 gouvernorats. A ce rythme, près d'un demi siècle serait nécessaire pour doter l'ensemble des villes et des villages de plans d'aménagement. Mais lorsqu'on sait que la majorité de ces plans ne sont guère mis en oeuvre, il importe de s'interroger sur les causes de ces défaillances et de tenter de remédier à cette situation.

On a souvent évoqué le manque de savoir faire des niveaux locaux situés au bas de la hiérarchie administrative, la lenteur du processus d'élaboration, d'enquête publique et d'approbation, la nature utopique des plans qui ignorent le plus souvent les réalités et les besoins et sont incapables de les traduire comme étant les obstacles majeurs à la réussite de l'aménagement. Le poids de l'autorité centrale et la marginalisation des élus locaux et des représentants de la population- associations et groupements syndicaux - dans le processus de prise de décision et de la définition des priorités, sont également perçus comme des facteurs explicatifs majeurs. Pour classique et redondant qu'il soit, ce corpus analytique garde toujours sa pertinence; mais le problème principal, à notre avis, tient au manque de volonté politique de la part des élus locaux ainsi qu'à l'absence de rationalité. En effet, l'observation des faits a montré que le processus de prise de décision est prisonnier de pratiques obsolètes incompatibles avec le rationalisme et l'esprit prévisionnel qu'impliquent la planification urbaine ou le principe de planification tout court. Ces problèmes d'ordre socio-structurels sont aggravés par des insuffisances institutionnelles manifestées par l'absence d'un département ou d'un organisme de

planification à l'échelle locale disposant de la personnalité morale et des compétences techniques nécessaires. Le plan d'aménagement ne peut devenir un outil de l'intervention publique, de dialogue et d'organisation de la ville ou du village par une simple procédure législative. Pour garantir sa réussite, un travail de formation, d'initiation, de réformes institutionnelles et un véritable exercice du pouvoir aux niveaux locaux sont indispensables. la décentralisation préconisée du pouvoir central vers les collectivités se fraie difficilement un chemin.

- Concernant les politiques d'aménagement, Depuis 1950, le Caire a bénéficié de trois schémas directeurs : 1953, 1977 et 1983. Les options principales de ces trois schémas furent mises en oeuvre. La politique d'aménagement régional s'est inscrite tout récemment dans une stratégie d'aménagement du territoire visant à redistribuer la population et les activités sur l'ensemble du territoire. La conquête du désert par le billet de la création de villes satellites et nouvelles fut l'outil principal de cette nouvelle stratégie. 19 villes nouvelles devant être créées en terre désertique furent ainsi décidées.

L'État est propriétaire de 95% du sol de l'Égypte. C'est lui qui édicte les lois, les normes d'urbanisation, qui élabore les politiques d'aménagement à toutes les échelles, qui définit les zones d'extension futures et qui fixe les limites des zones urbaines et l'usage des sols.

En dépit de ces prérogatives, un certain laisser faire conjugué avec la rapide croissance urbaine et la demande insatisfaite de logements, a donné naissance et au développement de urbanisation dite spontanée ou non-réglémentaire qui prit essentiellement place sur les terres agricoles périurbaines. Dans ce processus il n'y a pas atteinte à la propriété privée, les transactions sont légales, c'est le changement de l'usage du sol qui est prohibé, car les terres agricoles sont rares dans ce pays où le désert est dominant (95% de la superficie totale du pays). C'est ce qui explique en partie la tolérance de l'État face à cette urbanisation. La deuxième raison tient à la grande dynamique de l'urbanisation spontanée qui a pu combler les carences de l'État dans la production de logements sociaux. Par conséquent elle se présentait comme un moyen de maintenir une certaine paix sociale.

Le discours officiel n'avait d'autres référents que la planification urbaine rationnelle, seul outil capable de maîtriser l'urbanisation. Dans ce discours, et jusqu'à la fin des années 80, l'urbanisation spontanée était complètement occultée. Or, les zones non réglementaire avaient été légalisée en 1983. Cette mesure impliquait la cession des espaces publics aux collectivités locales et la réalisation des réseaux divers à la charge des habitants. Un second décret légalisant toutes les zones construites après 1983, a été issu en 1992. A partir de cette date, en raison des violences politiques qui ont embrasé ces zones, cette forme d'urbanisation sera considérée comme un problème pour lequel il fallait définir des stratégies à court terme. Les lignes directrices de ces stratégies se résument comme suit :

- Mobilisation de fonds considérables par l'État pour la réhabilitation de ces quartiers.
- Définition des priorités d'intervention dans chaque zone en collaboration avec les associations des quartiers.
- réalisation des infrastructures et des équipements collectifs dans les zones où l'habitat est relativement décent.
- Démolition des zones d'habitat insalubre dépourvues de tout équipement et relogement de leurs habitants.

- La privatisation qui touche à l'heure actuelle tous les secteurs de l'économie égyptienne, n'a pas encore atteint les infrastructures de base ni le transport de masse.



La réhabilitation d'un quartier spontané, 'Arab el Guesr, banlieue est.



Atelier B3 : ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle de l'espace métropolitain.

Le Caire : Mobilités résidentielles et fonctionnelles à la lumière des politiques urbaines.

Galila El Kadi *
Wafaa 'Ameur**

On fêtait il y a quelque mois le 46^e anniversaire de l'indépendance de l'Égypte. Près d'un demi siècle nous sépare de cet aube du 23 juillet 1952 où un groupe d'officiers de l'armée a encerclé le palais d'Abdin en plein centre ville exigeant l'abdication du roi. L'aristocratie régnante des pachas et des beys qui commandait le pays depuis 130 ans était déchue. Une nouvelle élite radicalement différente allait la remplacer et instaurer un nouveau régime basé sur un parti unique et une planification étatique centralisée. Cela ne va pas durer très longtemps. Deux décennies plus tard, après la mort de Nasser, l'Égypte bascule dans le libéralisme économique. En l'espace de quarante ans, le régime politique a changé trois fois, passant d'une monarchie parlementaire sous domination étrangère, à un capitalisme d'État aux couleurs socialistes et enfin à un néolibéralisme débridé. A chaque changement, les élites au pouvoir se renouvellent, provoquant désintégrations et recompositions sociales importantes, entraînant à leur tour des 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, s'interfèrent et se chevauchent des vestiges du passé proche et lointain, et des éléments nouveaux, tant sociaux que proprement urbains. Et 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, et à mesure qu'elle grandit, les déplacements en bonds successifs de son centre et de ses classes dirigeantes vers la périphérie, à l'oeuvre depuis la moitié du siècle dernier, se poursuivent. C'est cette relation entre les mobilités fonctionnelles et résidentielles que nous nous proposons d'explorer dans cette étude. Une telle analyse ne va pas sans l'approche des politiques urbaines mises en place depuis l'indépendance. Elles ont beaucoup pesé dans les vicissitudes de la répartition spatiale des activités tertiaires et dans l'orientation des choix résidentiels.

D'abord pour éviter toute confusion, il importe de définir ce que nous entendons par la "mobilité résidentielle". La définition communément admise de cette notion est " le changement de logement par un ménage. Elle a pour objet de modifier la localisation (quartier, ville), le statut (la location, accession à la propriété), le type (appartement, maison individuelle), ou souvent plusieurs de ces caractéristiques à la fois. Se trouvant dans l'incapacité d'aborder l'ensemble de ces caractéristiques dans une mégapole de 12 millions d'habitants sur une période allant de 1947 à nos jours, nous nous sommes limités à une seule, celle de la modification de la localisation du quartier, non par un ménage mais par une classe sociale, et ce en nous basant sur les données statistiques des recensements de la population et des activités. Constatant que le concept de classe sociale est un concept théorique qui ne peut être mesuré, nous lui avons substitué une notion plus empirique, la catégorie socioprofessionnelle (CSP) . Si cette notion masque les divergences internes dans chaque catégorie tant pour les revenus que pour la place dans l'organisation du travail, elle nous

* Chargée de recherche à l'ORSTOM

** Professeure associée à la Faculty of urban and regional planning , Université du Caire.

semble la seule mesure disponible du statut social. Ayant choisi d'analyser deux types de mobilités sécant, ceux des activités nobles et des élites, nous ne prendrons en considération que les CSP 1 et 2, les mieux définies à notre avis. Elles comprennent hommes d'affaires, hauts fonctionnaires de l'État, PDG des établissements modernes, professeurs d'universités, médecins, professions libérales, etc.

Si notre approche des mobilités commence en 1952, un aperçu du Caire en 1947, offre une image de la ville avant les grands bouleversements qu'elle va subir en 1952.

Le Caire en 1947.

Le Caire de la fin des années 40 comptait près de trois millions d'habitants, il couvrait 7 909 ha, qui s'étendaient en grande partie sur la rive est. Les deux îles de Zamalek et de Roda étaient entièrement urbanisées, sur la rive ouest, Giza et Doqqi apparaissaient sous la forme de deux petites agglomérations accolées au fleuve et séparées par un vide. L'image qu'offrait cette ville était celle d'une ville ségréguée, les écarts étaient considérables entre les quartiers de la ville moderne, construits à partir de la moitié du siècle dernier, et ceux de la vieille ville abandonnées par leur population aisée, en vagues successives depuis le début de notre aire. 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 dans un nouvel espace entourant une grande lagune qui avait accueilli en même temps les premiers migrants de l'est. Avec la construction en 1865 d'une ville nouvelle, s'inspirant largement de l'urbanisme hausmanien, à l'ouest de l'ancienne, un premier glissement des activités tertiaires s'opère dans cette direction. Des immeubles de rapport d'apparence franco-anglaise, et d'assez bonne facture qui essaient dans les quartiers de cette zone, offrent à ces activités en pleine expansion, la possibilité de s'étendre dans un cadre plus commode. Ce glissement s'accompagne aussi par un mouvement de migration des classes aisées des bords de la lagune de l'Azbakéya, devenu le plus grand parc urbain de la rive est. Les mouvements alternatifs de glissements, d'extension, de concentrations, de regroupement et d'affinements des activités qui se mettent à l'oeuvre entre le début du siècle et les années 30, aboutissent à un système polycentré où on distingue 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. Dans sa partie occidentale riveraine du fleuve, Garden City, quartier à rues courbes et entrelacées créé en 1904, regroupait la majorité des légations étrangères et les ambassades des puissances dominantes articulées autour de la "Résidence" du représentant de la Couronne britannique. Dans ses villas cossues et ses immeubles de style art-déco, cohabitaient princes, pachas, beys et élites occidentales;

- de l'autre côté de l'avenue à l'Est, se déployaient entre, le palais royal d'Abdin au sud et le parlement au nord, les ministères, le siège du parlement, ceux des partis politiques de l'opposition, des principaux journaux et magazines ainsi que les cercles de rencontre des nationalistes et les associations savantes. Les rues menant au palais royal, étaient jalonnées par les villas des ministres, des membres de la cour et des chefs du parti nationaliste;

-au voisinage, à l'est, dans la ville d'Ismaïl, se concentraient les services financiers, les banques, les sièges des grandes entreprises et des sociétés d'assurance, les restaurants et les hôtels de catégorie intermédiaire. Les immeubles de ce CBD, abritaient également dans leurs étages supérieurs, une partie des classes moyennes aisées et une forte composante d'étrangers (le tiers de l'ensemble des habitants). Le commerce de luxe occupait souvent les rez-de-chaussée de ces édifices;

- plus à l'est, les environs de l'Azbakéya, socialement déclassés suite au départ des légations étrangères et des classes aisées, avaient conservé une vocation de lieu ludique. C'est ici que se regroupaient les théâtres, les salles de cinémas, les bars et les cabarets, les salons de thé, l'Opéra, et deux des quatre plus grands hôtels que comptait la capitale: le Shepherd et

l'Intercontinental. Dans cet espace tampon situé entre la vieille ville à l'est et la ville moderne à l'ouest, cohabitaient un mélange de catégories sociales moyennes et aisées.

On retrouve cette même composition sociale dans les quartiers péri-centraux de Daher et de Faggala au nord est et les banlieue est de Héliopolis (ville satellite construite au début du siècle) et de 'Abasséya. La 'Abasséya de cette époque nous nous la figurons bien grâce à Naguib Mahfouz *"une oasis au coeur d'un immense désert"* ¹ Mais il ne faut confondre Abasséya al-Charquéya (est) *"où se dressent les séray, tels des citadelles "* et Abasséya al-Gharbéya (ouest) où se *"côtoient des petites maisons fières de leur nouveauté et lde eurs petits jardins arrières"*.

- Comparables à 'Abasséya étaient les deux banlieues sud de Ma'adi et de Héliwan. La première, constituée par de vastes villas abritait exclusivement les classes aisées. La seconde plus au sud, regroupait surtout des catégories sociales moyennes logeant dans des maisons individuelles de taille modeste;

- dans les banlieues nord de Choubra et de Rod al-Farag, cohabitaient un mélange de strates sociales moyennes et pauvres, dans des types d'habit différenciés allant des immeubles néoclassiques en pierre de taille bordant les larges avenues, aux petites bâtisses de type semi-rural situées aux arrières plans ou sur les franges rurales septentrionales;

- accolée aux monts rocheux de Moqattam à l'est, la vieille ville, concentrait la majorité de la population la plus défavorisée. Une petite bourgeoisie de la boutique et du commerce s'était cependant maintenue là, notamment dans la bâtisse moderne qui prit place le long des percées qui ont éventré son tissu labyrinthique au gré des opérations d'aménagement urbains. De son passé millénaire, subsistaient encore de nombreux monuments, dont les plus prestigieux ont été systématiquement bien entretenus au cours des âges, mais la plus grande partie était abandonnée à sort. En dépit de l'extrême dégradation du parc de logements de ce noyau historique, il avait maintenu des activités artisanales et commerciales diversifiées et assez dynamiques, offrant des produits rares et s'adressant à l'ensemble des habitants de la capitale. Et c'est cette permanence qui empêcha la sclérose et la déchéance totale de la vieille ville.

Pour compléter ce tableau, citons enfin les deux îles de Zamalek et de Roda, deux quartiers résidentiels de standing qui s'ajoutaient à ceux du centre. Mais plus que Roda, Zamalek, avec ses ambassades, ses résidents britanniques rassemblés autour de leur Gézira Sporting club, ses parcs et ses villas était un plus grand catalyseur de considération sociale dont le seul nom conférait un prestige, au même titre que Garden City.

Avec Zamaleq, les quartiers du centre moderne regroupaient donc la plus grande partie des classes dirigeante et de la bourgeoisie, tant égyptienne qu'étrangère. L'analyse factorielle met en évidence cette répartition révélant une plus forte concentration dans 7 circonscriptions centrales: Bab al-Look, Tawfiquéya, Qasr al-Dobara, Garden City, Faggala, Dawawin, et El Bostane en plus de la circonscription de Montazah dans la banlieue est. Ces cheyakh possédaient les coordonnées les plus élevés sur l'axe factoriel C1 de la ségrégation sociale (3,5 en moyenne). Dans ces secteurs le TOP était inférieur à 1, (contre 2,5 en moyenne pour le Caire), le taux des illettrés inférieur à 10% pour les hommes et 40% pour les femmes, et le taux de chômage était quasiment nul.

Autour de ce premier espace, un second espace formait un arc de cercle pour s'allonger légèrement vers le Nord et le nord est. Il abritait un mélange de différentes strates sociales moyennes comprenant : les riches exploitants agricoles, les commerçants et entrepreneurs moyens, les professeurs des lycées et les fonctionnaires moyens.

La fin des années 40 fut marqué par des troubles sociaux et des violences politiques qui préparèrent le terrain à la révolution de juillet. Leur point culminant est atteint avec l'incendie

¹ Naguib Mahfouz, Qactumur, édit. Maktebet Masr, le Caire 1988

qui ravage le centre des affaires le 26 Janvier 1952. Le feu qui s'est d'abord déclaré dans un casino à la place de l'Opéra à proximité de l'Azbakéya se propage rapidement dans les rues d'Ismaïléya et jusqu'à Bab al-Louq (à l'ouest). Les dégâts sont considérables, particulièrement pour l'Azbakéya et ses environs.

de 1952 à 1966 : le Caire de Nasser

Le nouveau pouvoir adopte au lendemain de la révolution, le schéma directeur comme outil de la planification urbaine. Mais les choix des options qu'il met en oeuvre n'ont pas toujours correspondu aux recommandations des urbanistes. Ils vont contribuer à bouleverser la structure socio-spatiale antérieure.

- D'abord l'implantation des deux plus grande zones industrielles au Sud et au nord de la capitale contre les recommandations du premier schéma directeur de 1953 qui prônait une déconcentration vers la périphérie sous forme de villes satellites. Ce choix a renforcé l'attraction du Caire qui draina, au cours de cette période la plus grande partie des migrants ruraux. Parallèlement, l'implantation de logements ouvriers autour de ces deux pôles industriels a favorisé des déplacements du centre vers la périphérie, tout en changeant le contenu social de ces lieux. La banlieue de Helwan, ancienne station thermale, polluée par les fumées des cimenteries et des usines qui l'ont encerclées, chasse ses classes moyennes et devient une zone exclusive d'habitat des cols bleus.

- La construction ensuite de deux nouveaux quartiers résidentiels à l'est (au sud de Héliopolis), madinat Nasr, et sur la rive ouest, madinat al-Mohandessine, destinés tous deux aux classes moyennes hautes, membres du conseil de la révolution et des syndicats professionnels génère des mouvements de migration du centre vers la périphérie. Par ailleurs, le départ des étrangers et d'une partie de l'aristocratie égyptienne en trois vagues successives : 1948 (guerre de Palestine), 1956 (guerre de Suez) et 1961(date des nationalisations), libère un parc de logements importants au centre, il va être redistribué entre des acteurs très divers : membres de la classe dirigeante, leurs proches, les clients de l'État et les entreprises du secteur public. Deux conséquences s'ensuivent : la tertiairisation accrue du centre et la mise en cause de son homogénéité sociale qui amorce sa dégradation. Celle-ci fut accentuée par l'édiction de lois successives d'abaissement de loyers qui aboutissent à leur blocage en 1961. Les charges destinées à l'entretien des immeubles fut ainsi considérablement laminée. C'est donc au cours de cette période que s'engage le processus de nivellement entre la vieille ville et le centre moderne. Non comme on l'aurait espéré par l'extension en tâche d'huile de la ville moderne, mais par une interpénétration pointilleuse des caractéristiques propres à chacun de ces deux ensembles. D'un côté, dans ce qu'il est encore convenu d'appeler la "vieille ville" on a vu s'ériger de façon anarchique d'immeubles de plus grande hauteur, de conception "moderne" et de facture médiocre, de l'autre, le délabrement des constructions par manque d'entretien a rendu un certain nombre d'entre elles comparables aux ruines de la "vieille ville". Cette dégradation va contribuer à vider progressivement le centre moderne de ses résidents les plus aisés.

- A ces vicissitudes, s'ajoute, l'émigration du siège du pouvoir vers la banlieue est, à proximité de Héliopolis. Pour partiel qu'il soit, ce nouveau déplacement du centre du pouvoir aura cependant des incidences considérables tant sur les mobilités fonctionnelles que résidentielles.

Examinons les de plus près.

La première tentative de déconcentration du centre vers l'est.

Au lendemain de l'indépendance et de l'incendie de janvier, le nouveau pouvoir prend conscience du danger de la localisation du siège du pouvoir au Centre. Un déplacement s'opère vers Héliopolis à une dizaine de Km à l'Est. Le transfert de la magistrature suprême

vers l'est fut un choix dicté à la fois par des considérations d'ordre subjectif et objectif. Il y a certes le désir de fuir les demeures et même les lieux encore trop hantés par les souvenirs de prédécesseurs que le nouveau pouvoir abhorrait. mais il faut aussi rappeler l'ancrage historique des officiers dans la banlieue est autour des casernes et de l'école militaire. Ces lieux offraient donc une certaine sécurité à la nouvelleunte militaire qui était déjà entrée en conflit avec les représentants des anciennes classes dominantes et ceux des partis de l'opposition. En un premier temps, les administrations liées à la présidence de la république, prennent place dans les quelques palais confisqués à l'aristocratie. Le tertiaire de commandement devait tout naturellement suivre, les urbanistes égyptiens étaient tout à fait favorables à cette option. Celle-ci assurait en effet l'orientation de la croissance de la ville vers l'est ce qui permettait de préserver les terres agricoles de la rive ouest et du Nord. Un large débat avait déjà opposé, dans les années quarante, partisans et détracteurs de l'urbanisation de la rive gauche. Ces derniers proposaient comme alternative la construction d'une ville satellite sur le plateau du Moqattam surplombant la capitale à l'est. C'est dans cet esprit que les auteurs du premier schéma directeur de 1953 recommandèrent la création de deux villes satellites, l'une sur le site déjà proposé, et l'autre toujours à l'Est sur un site occupé alors par les casernes au sud de Héliopolis. C'est à là que fut créée en 1957 Madinet Nasr. Cette réalisation répond donc à la fois à une option d'aménagement et à une volonté politique. Les vellétés de transfert des ministères dans cette nouvelle cité se sont soldées par le déplacement d'un seul ministère celui du plan. D'autres bâtiments administratifs y furent implantés : le centre national de la statistique (CAPMAS), l'institut de la planification nationale, l'organisme central de comptabilité nationale et le siège de la société concessionnaire, maître d'ouvrage de l'opération. Simultanément un autre pôle tertiaire fut créé à la place 'Abasséya, à mi-chemin entre Madinet Nasr et le centre ville. Là prirent place le ministère de la justice, La tour de l'entreprise nationale du tourisme, des administrations déconcentrées de l'organisme des antiquités, et d'autres de moindre importance. Pour peu qu'ils répondent aux souhaits du régime nassérien, les efforts pour la déconcentration administrative n'étaient pas tout à fait vains. Ils ont doté la banlieue Est d'une infrastructure qui favorisera ultérieurement l'éclosion des deux pôles tertiaires implantés au cours de cette période.

Les recompositions spatiales au centre

Si la majorité des instances politiques n'ont pas changé d'emplacement à la suite de l'émigration du siège du pouvoir, le centre a subi cependant d'importantes recompositions morphologiques et fonctionnelles. Une opération d'aménagement de prestige visant l'anéantissement de la mémoire des hauts lieux symboliques de la présence britannique introduit les premières transformations. Sur l'emprise des casernes des Anglais à la place d'Ismailéya, baptisée place de la libération, plusieurs édifices à rayonnement régional et National ont pris place : l'hôtel Hilton que viennent côtoyer sur le front du Nil les bâtiments de la ligue arabe et celui de l'union socialiste, un peu plus au nord, furent implantés la maison de la radio et la bibliothèque nationale. À l'angle sud de la place Tahrir, la construction d'un énorme complexe administratif (le Mogama') consolide davantage les fonctions de commandement de ces lieux. Enfin, pour élargir l'espace devant le pont de Qasr al Nil reliant les deux rives, le palais de la très célèbre Quout al Quoloub³ est démoli. Si le palais royal d'Abdine échappe à ce sort, il fut cependant désaffecté après le départ de ses anciens résidents. Trois ministères le partagent dans un premier temps et une de ses annexes devient le siège permanent du gouvernorat du Caire. Quant au quartier de Mounira, il conserve ses fonctions gouvernementales et administratives, mais n'est plus le centre de la vie politique qu'il était. L'arrêt de la vie démocratique, le démantèlement des partis politiques et la fermeture des journaux qui s'en suivront lui enlèvent cette vocation. D'autre part, le départ du roi entraîna ceux des membres de la cour aussi bien que d'anciens chefs de cabinets, de

³ Qout el Quoloub el Démerdachéya, héritière d'une riche famille. Née à la fin du XIXème siècle, se consacre à l'éducation de ses enfants et à la littérature. Son salon accueille des gens de lettres venus d'Europe. cf. J.Ch. Depaule " Qout el Kouloub : les lieux et la mémoire" dans *Le Caire mille et une ville* Autrement, Paris 1985.

ministres qui se voient dépossédés de leurs biens meubles. Dans les meilleurs des cas les palais séquestrés sont affectés à d' usages administratifs ou culturels et notamment à l'enseignement, mais les démolitions avec densification du bâti sont la règle. Pour ne citer que quelques exemples : Les ministères de l'Habitat, de la recherche scientifique du commerce et de l'approvisionnement furent construits à l'emplacement de l'ancien palais de Gamila, fille d'Ismail.

Avec la déchéance sociale et spatiale de Mounira une grande partie de la mémoire de ces lieux chargés d'événements politiques majeurs, s'est anéantie.

L'infortune de Mounira contraste néanmoins avec la réussite de sa voisine occidentale Garden City qui gagne de prestige. À ses ambassades trônant dans de vastes jardins verdoyants s'ajoutent les grands hôtels qui prennent place aux bords du Fleuve: le Shepherd reconstruit après l'incendie à proximité du Sémaramis, et plus au Sud, les hôtels al-Nil et le Méridien. D'anciennes demeures saisies furent transformées en lieux d'accueils pour hôtes de marque étrangers. Et si ce quartier a perdu son caractère cosmopolite suite aux départs de ses résidents étrangers, les appartements et villas abandonnées furent réinvestis par la nouvelle bourgeoisie montante ou par les ambassades, ce qui renforça les fonctions diplomatiques et le standing de cette cité jardin. Deux nouveaux ministères, l'Industrie et le tourisme furent implantés au cours de cette période à sa lisière nord.

La bipolarité des deux secteurs de commandement situés de part et d'autre de l'avenue Qasr al-'Aini fut ainsi maintenue, voire consolidée. Garden City, riveraine du fleuve, baptisée *Golden Coast* abritant le ministère des affaires étrangères et les ambassades ainsi que les hôtels de toute première catégorie, a conservé des fonctions de type international. Sa trame labyrinthique constituée par des rues semi-circulaire la rendait inaccessible aux non riverains et accentuait son caractère de cité tournée vers l'extérieur. Au delà de l'avenue à l'Est, Mounira avec ses ministères, ses administrations et son parlement, conserva des fonctions de gestion et de commandement des affaires internes de la nation.

Quant au quartier des affaires et de la finance, Ismaïléya, il maintint son statut avec une plus forte tertiairisation et un plus grand affinement des fonctions des sous espaces le composant. L'émigration vers l'ouest, toujours sur la rive droite, de certaines activités du tertiaire d'accompagnement a abouti à une spécialisation poussée. Ainsi l'espace de voyage (agences de voyage et compagnies aériennes) se sépare-t-il de l'espace de la finance pour se rapprocher de la place Tahrir et des grands hôtels du front du Nil. Les restaurants, salons de thé et bars, suivent le même chemin, les mieux côtés se localisaient dans les grands hôtels. Les cabarets des environs de l'Azbakéya, détruites dans l'incendie, se sont reconstruits à la périphérie, sur l'autre rive, le long de la route menant aux pyramides. Les salles de cinéma de la rue 'Emad al-Dine, touchées par l'incendie et mal rénovées se trouvèrent supplantées par les salles plus modernes des rues Qasr al-Nil et 'Adly plus à l'ouest. Même le célèbre salon de thé de l'Américaine de la rue Soliman Pacha a acquis plus de standing que son double de la rue Fouad. Celle-ci conserve cependant le commerce de luxe dans les grands magasins. Quant à l'Azbakéya elle subit une dégradation préjudiciable. L'incendie lui enleva d'abord ses anciennes fonctions de lieu ludique, la suppression de l'enceinte du parc et sa division par le prolongement de l'avenue Fouad vers l'est amorcent son dépeçage. Le campement des bouquinistes sur son pourtour lui offrent encore quelques chances de survie. Mais l'incendie de l'Opéra en 1973, et l'exclusion des bouquinistes qu'impliqua la construction d'une voie en viaduc, achèvent sa déchéance.

La diffusion vers l'ouest des activités du tertiaire d'accompagnement se prolonge au delà du Nil , à Zamalek. Cette petite île de 4 km de long sur 1km de large offre une agréable tâche de verdure dans l'environnement minéral du Caire. Trois parcs publics auxquels s'ajoutent le terrain du Gézira sporting club, les stades privés et terrains de sport appartenant à diverses associations et le parc d'expositions abritant trois musées, occupent toute la moitié Sud de l'île. En 1961, l'île se voit dotée d'une tour de 185m de long, voulue en son temps, le symbole du Caire moderne. Une diffusion pointilleuse du commerce du cuir, des antiquaires, des restaurants et des confiseries de luxe commence à être sensible au cours de cette période.

La nouvelle dispersion des classes aisées.

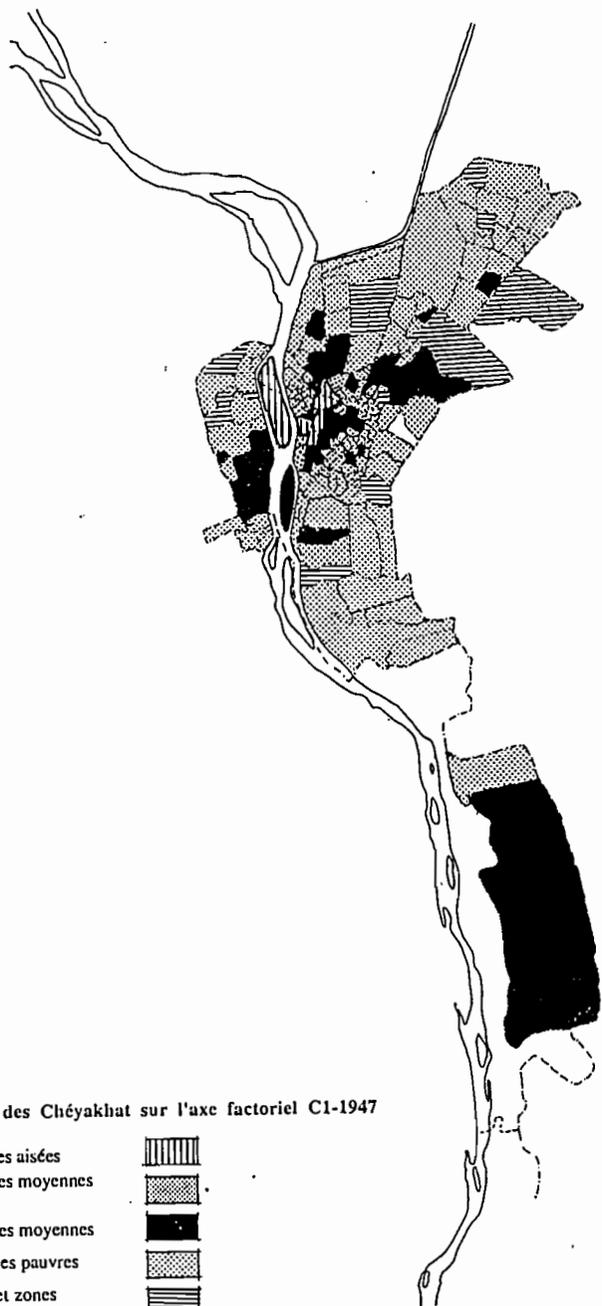
Le transfert du siège du pouvoir à Héliopolis exerce une attraction sur les nouvelles classes dominantes, technocrates, PDG des entreprises, officiers, membres du conseil de la révolution etc. Une partie de la nouvelle bourgeoisie d'État issue des différentes couches des classes moyennes, a élu résidence dans les lieux occupés précédemment par l'ancienne aristocratie, c'est à dire dans les sous- secteurs du centre, et plus particulièrement Garden City. Mais si le centre d'affaires concentre toujours la majorité des fonctions de commandement, il se décline socialement comme en témoigne l'analyse factorielle.

Tableau I : la répartition des secteurs de résidence des classes sociales aisées sur l'axe factoriel C1, 1947-1960

Nom de la Chéyakha	qism/secteur	coordonnées de l'unité sur l'axe factoriel C1	
		1947	1960
Dawawin	Abdine/centre	4,0	2,0
Bab el Louq	Centre	3,8	2,0
Ismailéya	"	3,8	2,0
Qasr el Dobará	"	3,7	2,8
Tawfiquéya	"	3,6	-
Qanteret el Dekka	Azbakéya/centre	3,2	1,7
Zamaleq el Qébléya		3,1	2,4
Zamaleq Baharéya		2,7	2,5
al-Faggala	péricentre	2,2	1,7
Ma'adi al-Sarayát	Banlieue sud		3,0
Abasséya Charqéya	Banlieue est		2,2
Nozha	banlieue est/héliopolis		2,1
Almaza	banlieue est		2,1
Abd el Réhim Sabri	rive ouest/ Doqqi		2

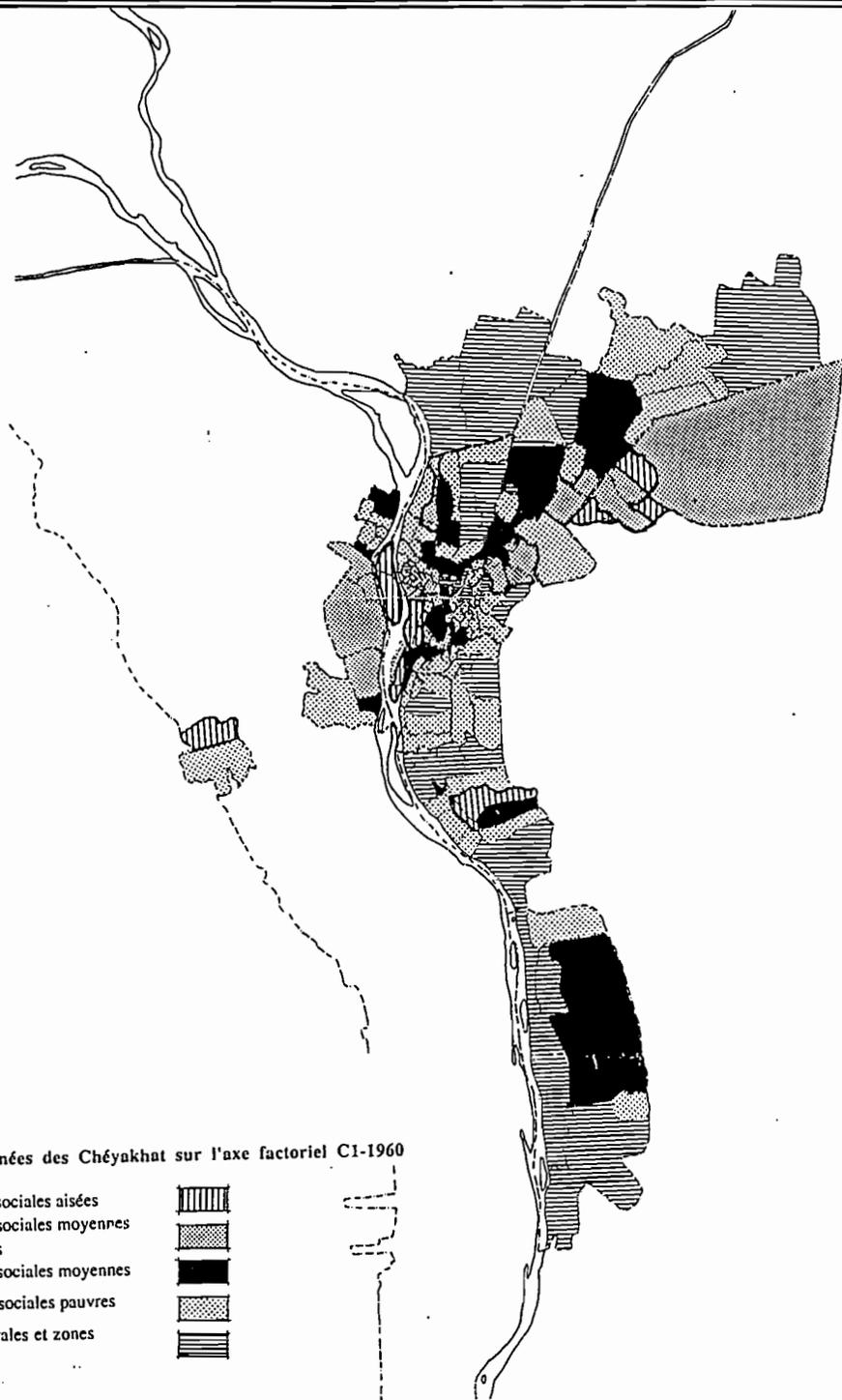
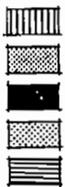
L'ensemble des circonscriptions du centre ont perdu de leur standing, à l'exception de Qasr al Dobará faisant partie de Garden City. Par ailleurs les banlieues sud et est gagnent de prestige avec en tête la banlieue de Ma'adi où dominent les villas. D'autres données statistiques confirment la déchéance des chéyakhats du centre : En 1960 les qisms de 'Abdine et de Sayada Zeinab (espace de commandement), comprenaient respectivement 15,8% et 14,1% des catégories 1 et 2, contre 32% à l'est (Héliopolis, Almaza et Nozha). Les densités de population s'y sont multipliées par 2 entre 1947 et 1960. Simultanément, 40% des logements de 'Abdine étaient considérés comme vétustes en 1966.

Cette nouvelle migration des classes aisées du centre vers la périphérie, rappelle celle qui s'est opérée au début du siècle de la vieille ville vers la ville moderne. Certes l'histoire ne se répète pas, mais un parallèle s'impose. On décèle d'abord l'engagement d'un nouveau système de valeurs, la volonté de s'inscrire dans la nouvelle modernité de l'époque. En effet, le centre d'affaires avec son urbanisme hausmanien et son architecture néoclassique et de styles art déco et éclectique, ne correspondait plus au modèle de ville de la nouvelle bourgeoisie. Celle-ci aspirait à un modèle dominant dans le monde inspiré des principes de l'architecture et de l'urbanisme moderne diffusés par les architectes égyptiens depuis les années 40. Les deux grandes opérations d'urbanisme mises en chantier par l'État : Madinat Nasr, avec des tours et



Coordonnées des Chéyakhat sur l'axe factoriel C1-1947

catégories sociales aisées
 catégories sociales moyennes
 supérieures
 catégories sociales moyennes
 pauvres
 franges rurales et zones
 insalubres



Coordonnées des Chéyakhat sur l'axe factoriel C1-1960

catégories sociales aisées
 catégories sociales moyennes
 supérieures
 catégories sociales moyennes
 pauvres
 franges rurales et zones
 insalubres



des barres s'articulant autour d'espaces verts, Mohandessine sur la rive ouest avec des villas et des petits collectifs bordant de larges avenues, répondaient parfaitement à l'image de la ville de cette nouvelle classe. On décèle également le rôle de l'intervention de la puissance publique dans l'incitation de cette mouvance. De façon directe d'abord, puisque l'État est le maître d'ouvrage des deux opérations; de façon indirecte à travers la mise en place de différentes mesures : moindre facturation des coûts des services et des équipements, subvention des matériaux de construction, aides aux coopératives d'habitat et enfin la réglementation des loyers. Mais la comparaison des deux contextes, du début du siècle et des années 50, s'arrête là. Les conséquences ne furent pas tout à fait les mêmes. Certes le centre d'affaires se décline socialement, mais il conserva l'essentiel de ses fonctions de commandement. En 1966, il regroupait encore 58 ambassades, la majorité des banques et des sociétés d'assurance, 60 organismes publics, 13 syndicats professionnels, 90 cinémas théâtres et restaurants, 26 club sociaux, 7 hôpitaux, 20 hôtels, 11 facultés et instituts d'enseignements supérieurs, 8 églises, 12 mosquées et 28 associations académiques et d'oeuvre sociales, en plus des ministères, des musées et des parcs publics.

L'urbanisation de la rive gauche amorcée au début du siècle, mais demeurée jusque là insignifiante ne favorise pas encore un second franchissement du Nil par le tertiaire supérieur. En 1960, la rive gauche ne représentait que 20% de la population cairote (1 million sur 5 millions) et 21% en 1966. Mais déjà, le Nil ne constitue plus la frontière occidentale de la ville, mais l'axe d'une future symétrie.

A la fin de cette époque, le Caire s'étendait de part et d'autre du fleuve, couvrait une superficie de 16.000 ha et comptait 5,5 millions d'habitants.

Le Caire de 1966-1976 : la poursuite du dépeuplement du centre

Les troubles politiques conjugués avec les dépenses militaires qui marquèrent les années 60, n'ont pas permis de poursuivre les efforts de planification urbaine et de la construction de logements. Une des premières conséquences de cette situation fut l'épanouissement des tendances spontanées d'urbanisation. On assista ainsi à la naissance et au développement spectaculaire de zones d'habitat non réglementaires, construites en toute illégalité, qui ont poussé comme des champignons sur les terres agricoles périurbaines, et se sont érigées en véritables cité satellites qui gravitaient déjà autour de la métropole en 1976. Elles accueillent les migrants ruraux et le prolétariat urbain qui émigre de la vieille. Si le blocage des loyers a relativement stabilisé les mobilités résidentielles, notamment celles des classes moyennes, les classes aisées, quant à elles poursuivent leur exode vers les quartiers périphériques. Au cours de cette période censitaire, l'ensemble des quartiers du centre, y compris ceux de la vieille ville, ont perdu 200 000 habitants, tandis que les quartiers périphériques en gagnent 2 millions. Si cet exode du centre n'a contribué qu'à hauteur de 17% à la croissance périphérique, il a cependant vidé le centre de sa bourgeoisie. Sur les dix huit circonscriptions possédant les coordonnées les plus élevés sur l'axe factoriel C1 en 1976, cinq se trouvent dans la banlieue sud de Ma'adi, trois dans la banlieue est (Héliopolis et Madinet Nasr), six dans les deux îles de Roda et de Zamaleq, trois sur la rive ouest et deux à Garden City. Les lieux de résidence des classes aisées au centre moderne, apparaissent sur les cartes sous la forme de grappes éparses.

le glissement et la diffusion du CBD vers l'ouest.

La concentration des activités du tertiaire supérieur au centre, qui freine sa déchéance totale, constitue paradoxalement un des facteurs de son déclassement. La tertiarisation accrue de ces lieux a eu un impact négatif sur l'espace : transformations sauvages des grands appartements de standing en bureaux, multiplication des enseignes sur les façades, grignotage des servitudes et des passages entre les immeubles par le micro-commerce informel, difficultés de circulation, de stationnement et d'accessibilité, augmentation du bruit, de la pollution etc. D'autres facteurs ont également participé à la dégradation de la qualité de vie au centre, telles que : le blocage des loyers dont le parc ancien en a le plus pâti; l'état de guerre imposé à

l'Égypte depuis 1966 et qui impliqua un régime d'austérité économique qui s'est les budgets de la gestion urbaine et de l'entretien des biens communs, concentrés plus au centre qu'ailleurs, l'obsolescence et la surcharge des réseaux divers qui n'avaient pas été renouvelés depuis 1907 ! L'image qu'offrait le centre du Caire, au lendemain de la guerre d'octobre (1973), était celle d'une ville en guerre, d'une ville vaincue, le délabrement était partout : façades d'immeubles noircies, écaillées ou fissurées, serrureries des balcons rongées par la rouille, huisseries décrépées, carreaux des fenêtres couverts à la hâte d'une peinture bleu sombre pour cause de guerre, murs en brique élevés devant les entrées d'immeubles, trottoirs et chaussées défoncés à différents endroits, égouts débordant en permanence et transformant les rues en cloaques. À moins d'une réhabilitation globale, il était évident que le centre de la rive droite ne pouvait pas servir de vitrine à l'aire libérale post 73. Les travaux entamés dès la signature du cessez le feu donnèrent priorité aux infrastructures dont la construction d'un métro souterrain et d'un mégatunnel d'égouts. Les chantiers qui se sont ouverts un peu partout ont accentué l'image négative qu'offrait le centre le rendant encore plus répulsif.

Tous ces problèmes somme toute surmontables à moyen terme apparaissent mineurs par rapport aux contraintes géographiques qui bloquent l'extension des quartiers centraux dans toutes les directions. À l'Est au Nord et au Sud, la vieille ville, Boulaq et le site de Fostat constituent des barrière insurmontables, à l'Ouest le fleuve représentait la limite occidentale.

Bloquées dans leur progression horizontale les quartiers centraux étaient également entravées dans leur extension verticale. L'essentiel du cadre bâti avait déjà subi une double rénovation depuis le début du siècle. En effet, la première décennie de notre aire fut marquée par la démolition des villas et leur remplacement par des immeubles de rapport. À partir des années vingt, s'opère une seconde densification du tissu urbain, avec cette fois-ci la substitution d'édifices de plus grande hauteur aux petits collectifs en ramenant le COS à 4. Une troisième rénovation se heurtait à plusieurs contraintes. D'ordre juridique d'abord puisque les lois régissant les rapports entre propriétaires et locataires n'autorisaient pas l'éviction de ces derniers. La densité de l'usage commercial d'une part, et la modicité des loyers versés par les locataires doublée par l'absence d'alternatives immédiates et rentables pour les usagers que l'on souhaitait "déguerpir" rendaient irréalisable toute opération de démolition reconstruction. Quant à la possibilité de surélévations verticales, très courante dans la vallée du Nil, elle semblait difficilement envisageable dans le contexte de la dégradation générale déjà mentionnée des infrastructures. Le style architectural des édifices centraux qui supporte mal ce type de surélévation ne constitue qu'un facteur négligeable dans ce blocage.

Trois possibilités d'extension se présentaient cependant dans les quartiers centraux. Elles furent exploitées de façon inégale:

- la première permettait l'accroissement de la capacité d'accueil à travers la libération d'îlots supportant de taudis urbains et/ou occupées par de petites activités in appropriées (réparateurs de voiture à titre d'exemple) ou par des activités encombrantes comme les abattoirs de Sayéda Zeinab. Quatre ou cinq sites pouvaient ainsi être rénovés et faire l'objet d'opérations d'aménagement. La complexité des procédures juridiques d'expulsion, de déplacement des habitants et de leur relogement liées aux risques de troubles sociaux que de telles entreprises peuvent provoquer, ont découragé les autorités publiques qui se sont contentées en 1978 du "nettoyage" d'une seule enclave, située à l'est de Boulaq, (échech el torgoman), et dont le terrain demeure encore en attente;

- moins complexe et présentant moins de risques sociaux, fut l'alternative d'extension le long du fleuve vers le nord en contournant Boulaq. Là aussi la rareté des terrains et leur prix exorbitant d'une part, le caractère excentré du site d'autre part, n'ont abouti qu'à la réalisation de deux opérations tertiaires modestes comportant quelques tours destinées au commerce, aux bureaux et à l'habitat. Mais rares furent les activités qui s'installèrent dans ces tours en verre fumé qui demeurent toujours vides. En dépit de leur position sur le front du Nil, élément de valorisation déterminant dans cette ville, l'arrière plan du site occupé par un mélange

et de Zamalek ainsi que d'une des circonscriptions de Héliopolis. L'essor de la rive ouest de Madinat Nasr est spectaculaire.

Tableau II : la répartition des secteurs de résidence des classes sociales aisées sur l'axe factoriel C1.1976/1986.

Nom de la Chéyakha	qism/secteur	coordonnées de l'unité sur l'axe factoriel C1	
		1976	1986
Montaza	Héliopolis/est	2,8	2,5
Nasr baharéya	Madinet Nasr/est	2,5	3,3
Ma'adi	ma'adi/Sud	2,4	3
garden City	centre	2,3	2,8
Manchéyet al bakri	Est	2,3	-
Qasr Al Dobara	centre	2,2	2,4
Zamaleq el Qébléya		2,2	1,7
Zamaleq Baharéya		2,1	1,8
Manial	Ile de Roda	2,1	1,7
Ganzouri	Pyramides	2	1,9
Houtéya	rive ouest	2	2,8
Doqqi	rive ouest	1,9	3
Agouza	rive ouest est		2,8
Abd el Réhim Sabri	rive ouest		2

La métamorphose de la rive ouest.

Les nouvelles opportunités d'enrichissement par le biais de l'accapement de la rente observées à Garden City, vont avoir raison des propriétaires des villas et des petits collectifs de la rive gauche. Les migrants les plus qualifiés, médecins, ingénieurs et professeurs d'universités, ont pu accéder à la propriété d'appartements produits par les nouvelles sociétés de promotion immobilière dans les quartiers les plus cossus de la capitale. L'arrivée de ces couches sociales à Mohandessine à titre d'exemple, n'a pas entraîné l'exclusion de l'ensemble des couches sociales d'origine, mais une partie seulement. Différents cas de figure se présentèrent en fonction du statut des habitants : locataires ou propriétaires. D'abord les propriétaires ont profité de la hausse des prix du foncier et de la demande provenant des entreprises à la recherche de sièges sociaux ayant une localisation centrale. Parmi donc ces propriétaires, certains ont donné leurs villas à la location aux consulats ou aux entreprises étrangères en percevant des pas de porte et des avances de paiement leur ayant permis d'accéder à la propriété d'appartements dans les nouveaux immeubles tout en devenant rentiers.

D'autres ont préféré vendre leurs villas aux nouveaux promoteurs en percevant la plus value foncière en partie sous forme d'appartements. D'autres ont étendu verticalement leurs villas en faisant financer les travaux par les futurs locataires, individus ou sociétés. Les propriétaires de petits collectifs ont été obligés de verser des indemnités à leurs anciens locataires pour les inciter à déménager. Ce sont donc les anciens locataires qui furent contraints de déguerpir. Toutefois l'indemnité perçue, sans leur permettre d'accéder à la propriété d'occupation à

d'activités industrielles, d'entrepôts, du plus grand marché aux puces et des pièces détachées pour les véhicules de la capitale, le tout débordant sur la corniche, furent autant de facteurs qui ont déprécié le site et freiné conséquemment l'épanouissement des activités tertiaires.

- la troisième possibilité, déjà éprouvée, était celle de la transformation insidieuse d'appartements en bureaux. Elle fut exploitée, mais a atteint ses limites. L'émigration vers d'autres espaces plus commodes et possédant un meilleur environnement sociologique et urbain étaient inévitables. Ceci se fera dans la plus grande anarchie. Et c'est Garden City, la si bien nommée, qui en fera les frais la première.

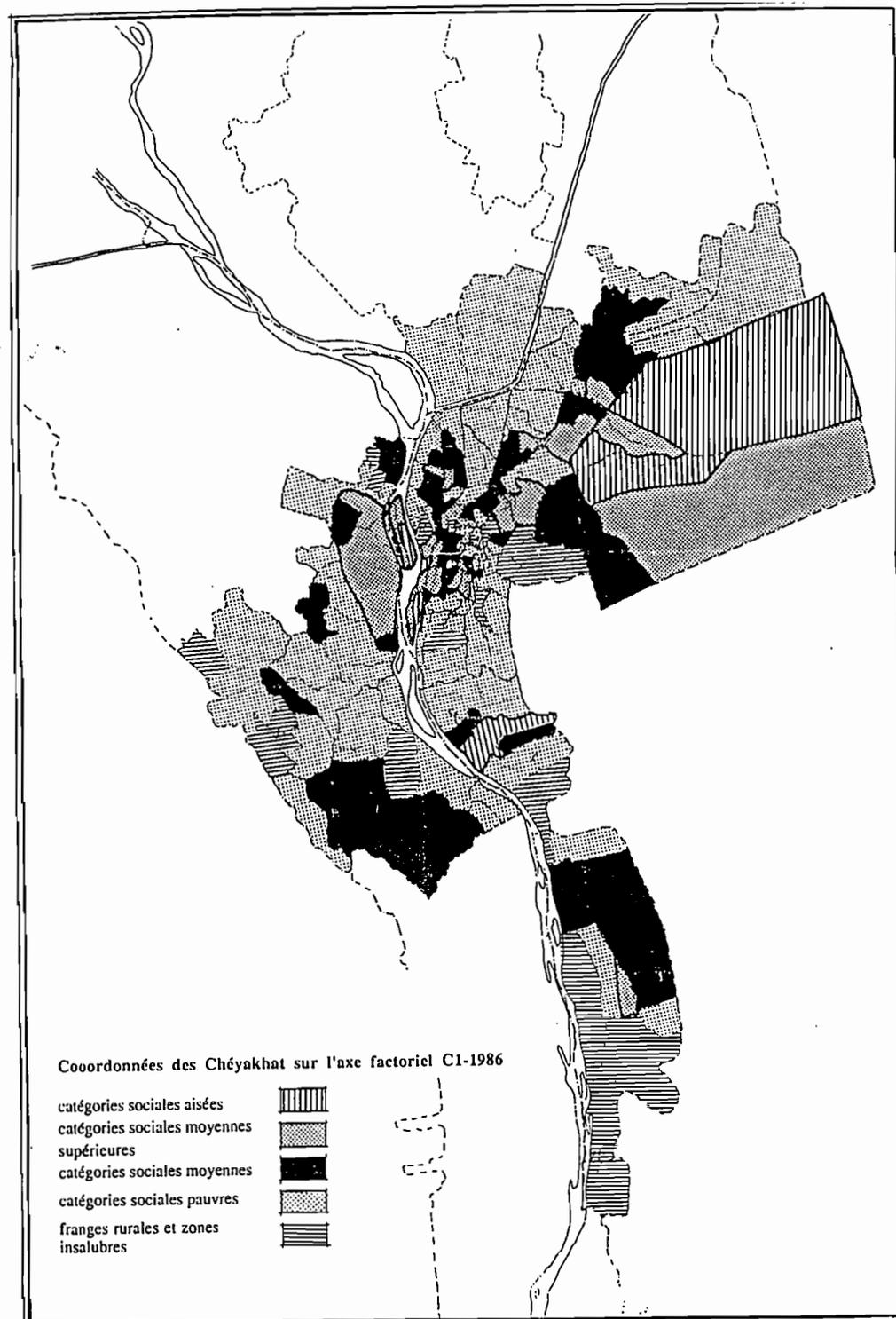
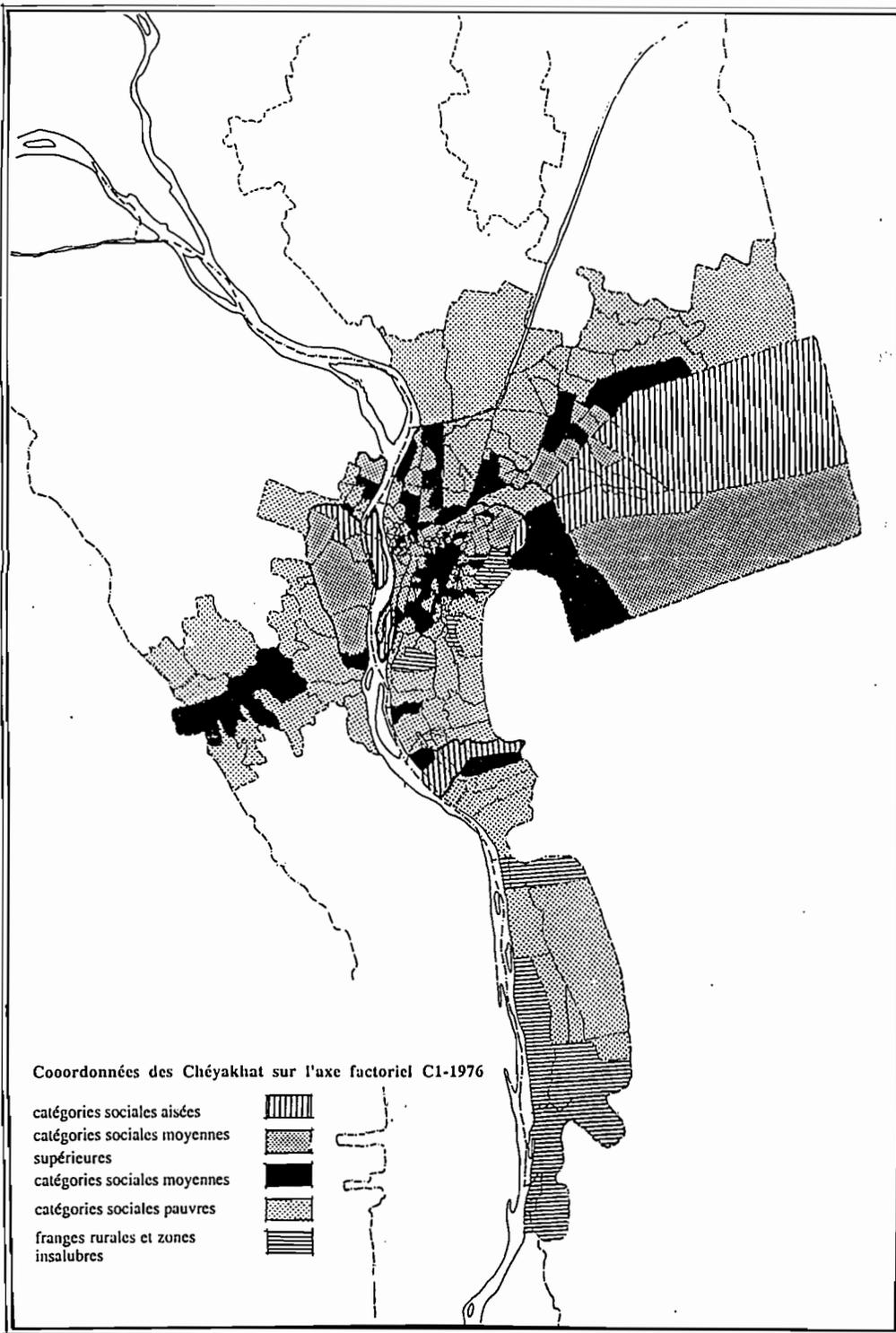
Avec son tissu aéré et ses nombreuses villas, Garden City, offrait la seule possibilité à court terme d'extension des activités tertiaires en rive droite. La belle cité diplomatique encore somnolente aux bords du fleuve, va être rapidement investie, à partir de 1973, par les succursales du capital financier et les firmes internationales tels que : la City Banq, Barclay's Banq, la BNP, General Electric, General Motors en plus d'une multitude de prestataires de services en informatiques et bureautiques et divers représentants de commerce. Certaines de ces activités s'installent dans les anciennes villas ou les appartements qu'elles adaptent à leurs besoins, mais la pression de la demande est telle que le processus de densification devient inévitable, des villas seront rasées et remplacées par d'immeubles de plus grande hauteur. Opérations très rentables pour les propriétaires qui en tirèrent les plus grands profits grâce à l'augmentation du prix du foncier consécutive à la politique de libéralisation économique.

La rapide saturation de Garden City ne faisait aucun doute. Un nouveau cadre d'accueil pour les capitaux privés locaux et étrangers en quête de locaux dans un environnement attractif était à rechercher.

le Caire de 1976 - 1986 : redistribution de la rente pétrolière et recompositions socio-spatiales.

Les effets de la politique de libéralisation économique et de l'émigration massive de la main d'oeuvre égyptienne vers les pays du Golfe vont générer des recompositions sociales et urbaines et des mobilités résidentielles sans précédent. Le vigoureux boom de la construction alimenté par les transferts des travailleurs émigrés, entre 1974 et 1985, a engendré une dynamique caractérisée par de fortes tendances spéculatives, avec une augmentation vertigineuse des prix 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.

Dans le domaine de la politique de logements, l'État s'est complètement désengagé vis-à-vis des classes moyennes et pauvres et se tourne vers la production de luxe. Parallèlement, la production du secteur privé légal, passe de la production de petits collectifs et de villas à la production de grands ensembles destinés à la vente. Par conséquent, le secteur non institutionnel de productions de logements se différencie pour répondre désormais à une nouvelle demande très diversifiées, provenant de toutes les classes sociales exclues du champs 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 dans les secteurs péri centraux. Ces trois séries de fait, qui s'inscrivent dans un nouveau contexte de croissance des avoirs financiers détenus par les ménages, 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 spontanée. Ces déplacements induisent une requalification de ces lieux qui deviennent inaccessibles à la population cible des années 70. 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 migrants les plus chanceux des années 70, 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 côtés : Doqqi et Mohandessine sur la rive ouest, Ma'adi au sud et Madinat Nasr à l'est. L'analyse factorielle révèle le déclasserement relatif des deux îles de Roda



Mohandessine ou dans des quartiers du même standing, leur assurait néanmoins l'achat de logements décentes en banlieues, dans le quartier des pyramides.

La double augmentation du COS admise par les pouvoirs permettra aux promoteurs immobiliers de fructifier 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. Tous ces facteurs qui vont faciliter la conquête de la rive ouest par les activités du tertiaire supérieur, tant celles migrantes du centre, que celles à la recherche d'une première installation, se sont ajoutés aux nombreux atouts urbanistiques et géographiques de la rive ouest : Un réseau de voies constitué par de larges avenues supportant de faibles densités constructives y compris sur le front du Nil, deux parcs régionaux: parc zoologique, parc floral el Orman, plusieurs clubs sportifs, des résidents aisés, des équipements culturels de prestige telle que : l'Université du Caire construite en 1925, le Centre national de la recherche scientifique (1939) le musée d'agronomie (1938), le centre national de la recherche sociologique et criminologique (1960) et surtout la présence du fleuve, élément déterminant de la valorisation. D'autre part, l'installation de la résidence présidentielle aux bords du Nil à Giza ne fut pas sans effets d'entraînement sur la tertiairisation galopante des quartiers de Doqui, Giza et Mohandessine et de l'augmentation de leur standing. Ainsi en l'espace de vingt ans s'est constitué sur la rive ouest un pôle tertiaire secondaire, regroupant des activités très diversifiées : des bureaux d'études techniques et de consultants de notoriété internationale, des représentants des firmes internationales détenteurs de licences de Peugeot, BMW, Apple Macintosh, Rankxerox, des sièges de banques dont certains se sont déplacés du centre, et surtout le commerce de luxe du prêt à porter qui essaima partout. Restaurants, salons de thé, hôtels de deuxième catégories, cliniques privées, laboratoires d'analyses médicales possédant des équipements rares, centres culturels et légations étrangères et enfin ambassades, en particulier des pays africains et asiatiques s'y sont établis. La métamorphose des quartiers de la rive ouest en centre secondaire apparaît à la fois comme une conséquence du déclassement du centre ville et une réponse aux besoins grandissants d'une ville dont la population a augmenté de près de 25% entre 1966 et 1976. Celle de la rive ouest a évolué dans les mêmes proportions passant de 1 930 000 à 3 023 000 en 1986 (près du tiers de la population totale du Grand Caire). Quant à la surface bâtie, elle a suivie la croissance de la population, la rive ouest ayant représenté près du tiers de la croissance totale. Cette urbanisation a introduit un certain rééquilibrage de la masse urbaine de part et d'autre du fleuve. Un remodelage de la macroforme de la ville s'est opéré, infléchissant ainsi son caractère linéaire fortement orienté vers le Nord/est et générant une structure radio concentrique qui s'étend sur les deux rives. Les forces centrifuges ont ensuite agi pour recomposer l'espace central en lui permettant de s'inscrire dans cette nouvelle circonférence. Mais ces forces qui se mettent à l'oeuvre dans les années 70, se heurtent à des actions d'aménagement qui tentent d'accentuer la croissance urbaine vers le Nord Est.

Les nouvelles vellités du transfert du centre vers l'est.

Lorsque le président Moubaraq est arrivé aux commandes de l'État en 1981, le siège du pouvoir réintègre Héliopolis. Le transfert des instances du pouvoir politique est de nouveau à l'ordre du jour. Le gigantisme du Caire incite l'Égypte à changer de capitale. Le nouvel emplacement devait se situer à une centaine de km du Caire, dans la région du Canal de Suez. Le choix du site n'est pas fortuit, le Canal rouvert à la navigation internationale après la guerre, relance les projets de développement dans cette région prioritaire dans les schémas d'aménagement du territoire. Avec la signature du traité de paix avec Israël en 1981 assurant la restitution à l'autorité égyptienne du Sinaï, l'avenir de l'Égypte à l'horizon 2000 se dessine à l'Est tant sur le plan régional que métropolitain. En effet, deux des trois villes nouvelles d'aménagement métropolitain sont implantées à l'est au long des autoroutes modernes menant aux villes du Canal de Suez, renforçant ainsi le poids du couloir d'urbanisation oriental.⁴ Un autre facteur en faveur du transfert : les investisseurs qui remplissent les zones industrielles

⁴ Il s'agit des villes nouvelles d'Al Obour et de Badr situées respectivement sur les routes menant à Ismaïléya et Suez et de six New settlement sur les dix prévus.

des villes nouvelles de l'est en quête d'un pôle tertiaire à proximité du centre du pouvoir. Indépendamment de cette nouvelle donne, il est clair qu'une décentralisation s'imposait. Ce n'était pourtant pas l'avis des auteurs du schéma directeur de 1983 qui étaient plutôt favorables au maintien des instances politiques autour du palais d'Abdine qui donne une signification symbolique aux lieux. Dans le même temps ils émirent quelques idées devant mener à la valorisation de ce secteur comme : la réalisation d'une opération d'aménagement urbain permettant une ouverture sur le fleuve et l'embellissements des places principales.

Conscients de l'importance que prenait le corridor est, ils renforcèrent les tendances en cours en prévoyant la création d'un pôle tertiaire à caractère régional à Madinet Nasr qui devait bénéficier des infrastructures et des équipements déjà existants : l'aéroport et la foire internationale (transférée de Zamalek), les grands hôtels bordant la route de l'aéroport et le palais présidentiel. Le site sélectionné fut celui de l'ancien aéroport désaffecté de Almaza, à l'extrémité de la voie express Sud/ Nord- est, entre Héliopolis et Madinet Nasr dans un espace devant être desservi par une rocade projetée par le schéma directeur.

Un autre centre secondaire de la même importance était prévu à l'ouest, le long de l'autoroute le Caire/Alexandrie. Par ailleurs, le ralentissement de la tertiariation de Mohandessine fut recommandé afin de "*conserver les caractéristiques résidentielles de ce quartier et de préserver ses clubs sportifs qui en constituent le poumon verts.*"⁵

Exception faite de la rocade dont la construction est en cours d'achèvement, aucun de ces centres n'a vu le jour. Ce qui n'empêcha pas le développement des activités tertiaires à Madinet Nasr selon deux tendances : la diffusion vers l'est le long du boulevard Salah Salem (Est/ouest) et la concentration autour du pôle déjà existant. En face du ministère du plan et du CAPMAS, l'armée a réalisé une opération immobilière d'une vingtaine de tours d'habitat. Ils furent détournés de leur usage initial et loués par leurs acquéreurs aux entreprises. À leur pied fut installé un centre commercial impressionnant comprenant toutes sortes d'équipements. Non loin de là, la réalisation d'une salle de congrès fut entreprise par l'état au milieu des années 80, elle fut inaugurée en 1990 et accueillit en 1994 la conférence mondiale de la population.

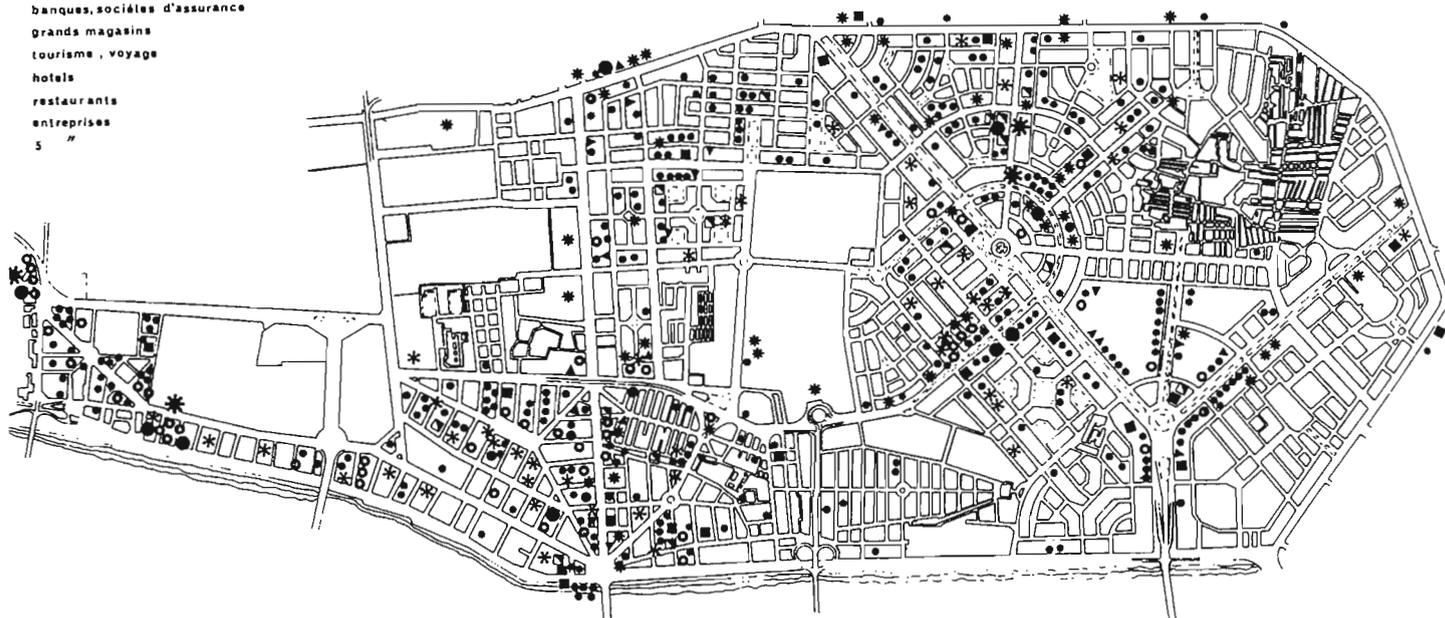
Toutes ces réalisations prestigieuses ont valorisé Madinet Nasr qui avec Héliopolis, réunit la plus grande part de l'élite cairote en 1986 (54%).

⁵ Greater Cairo Region, Long Range Urban Development Scheme. Master Scheme, OTUI, IAURIF, GOPP, Le Caire, 1983



rue Gam'et el Dowal, Mohandessine, photo A. Bonnamy

- ministères, bâtiments administratifs
- ambassades
- banques, sociétés d'assurance
- grands magasins
- tourisme, voyage
- hotels
- restaurants
- entreprises
- 5 "



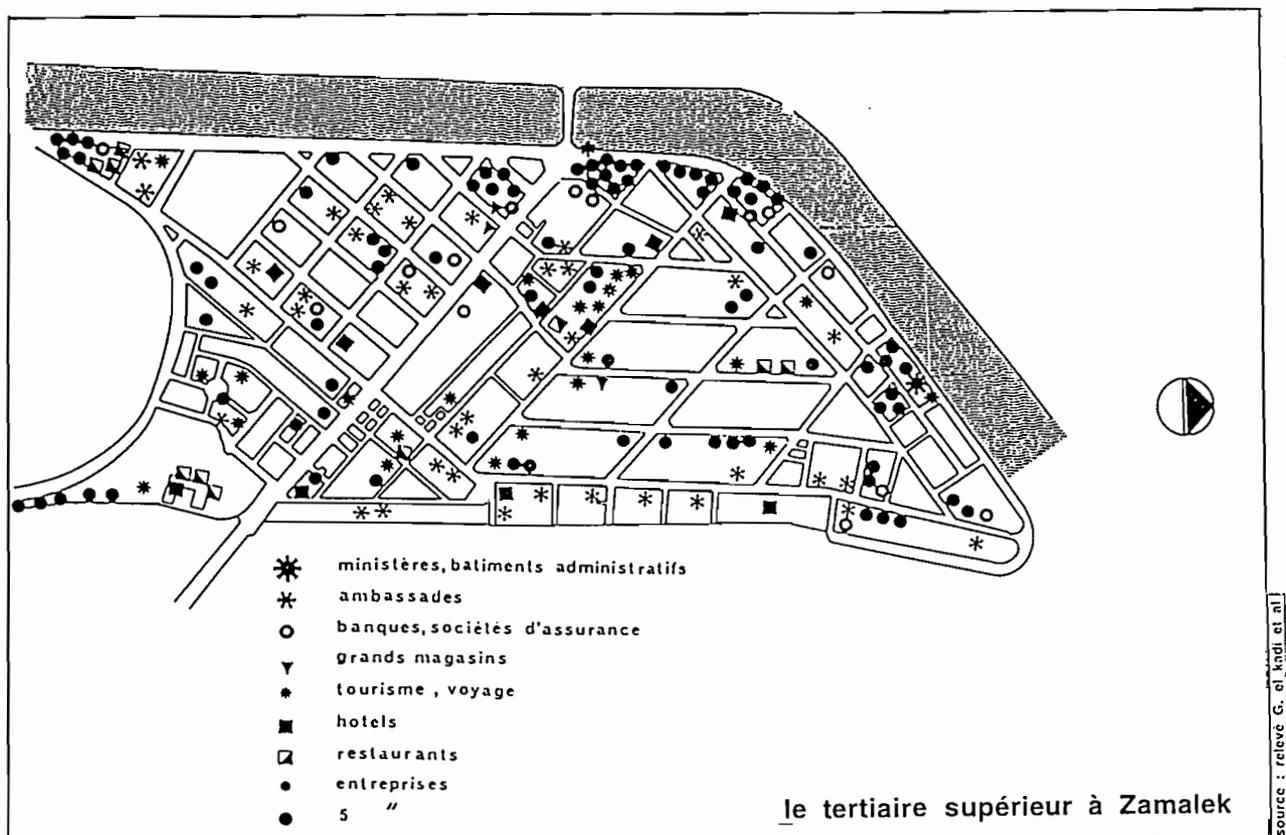
source : relevé G. el kadi et al

Rive ouest contre rive est.

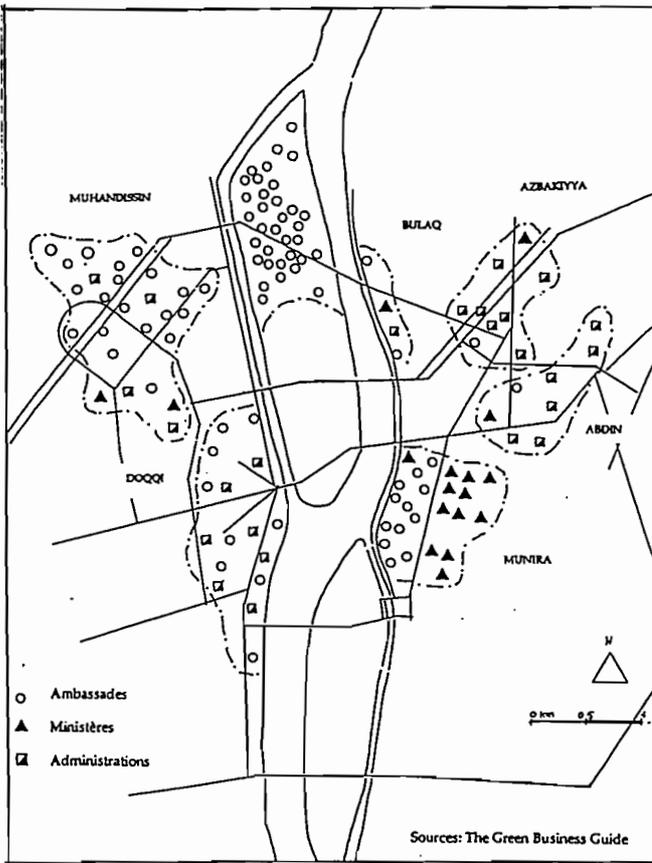
En comparant les poids respectifs des pôles tertiaires sur les deux rives du fleuve on constate ce qui suit :

Le centre du XIX^e siècle demeure le plus important avec une dominante du secteur public. Mais alors que la progression des activités tertiaires y fut de l'ordre de 6% entre 1986 et 1991 elle était de 21% pour la rive ouest et de plus de 50% pour Héliopolis et Madinet Nasr. Une analyse plus fine de ces données montre que le tertiaire directionnel reste dominant au centre avec 59 % des administrations publiques, des ministères des organismes internationaux et des ambassades . Il est suivi par la rive ouest (34,7%) puis Héliopolis et Madinet Nasr (8%). En séparant Zamalek du centre, l'île regroupe avec la rive ouest 71,5% des ambassades (contre 17,2% au centre) et 85 consulats (77% de l'ensemble contre 13,5% au centre) Quant aux sièges des banques et des entreprises la part du centre n'a cessé de décliner entre 1966 et 1986 : de 68,6% en 1966 elle est tombée à 58,1% en 1976 et 55% en 1986. Simultanément la part de la rive ouest dans ces activités a sensiblement augmenté passant de 6,1% à 12,1% et 37,3% pour la même période. Quant aux sociétés étrangères elles représentaient près de la moitié (46%) sur la rive ouest en 1986 contre 32% au centre.

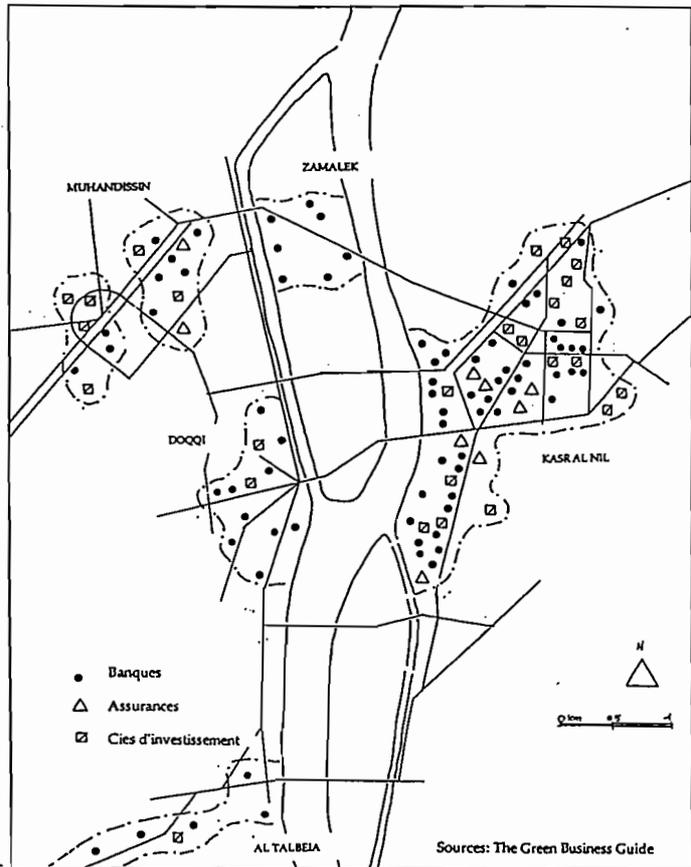
Pour le tertiaire d'accompagnement le centre d'affaires s'impose : il concentre près de 70% des hôtels, des agences de voyage, des compagnies aériennes en plus des centres culturels et des musées . La part de la rive ouest et de l'est étant respectivement de 19% et 11%. Quant au tertiaire de standing, la rive est ne fait pas le poids contre la rive ouest qui rassemble le double des équipements de santé.



LA FONCTION POLITIQUE DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.

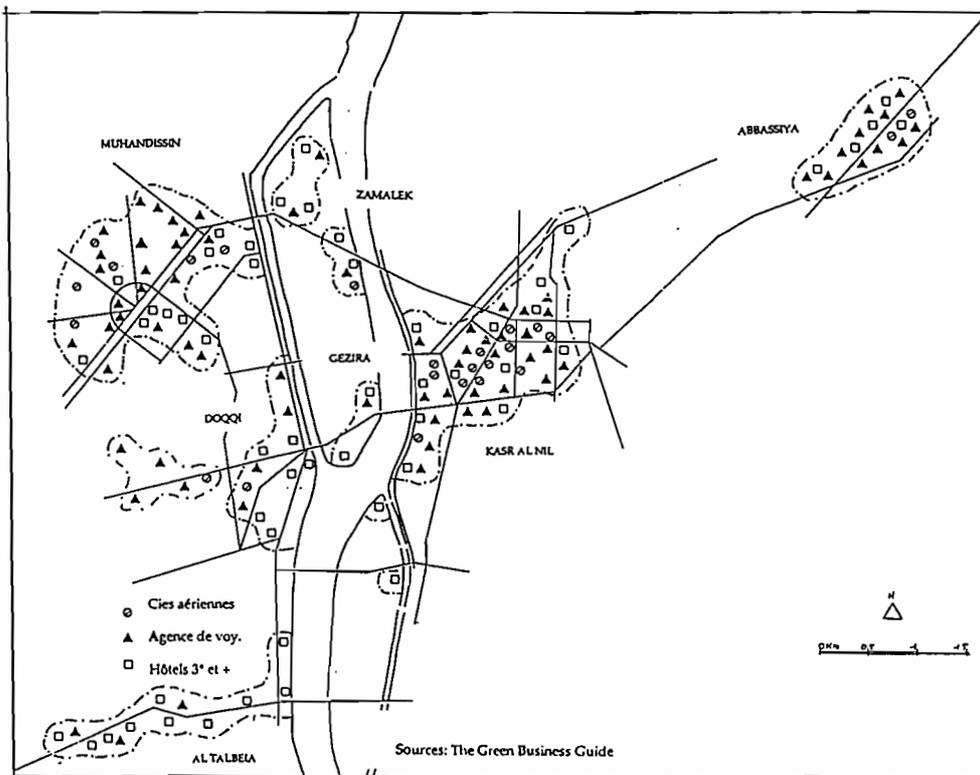


LA FONCTION FINANCIERE DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.



Source : D. Rohard. Le centre ville du Caire : émergence d'un centre d'affaires dans un cadre hérité. Thèse de doctorat, Tours 1995.

LA FONCTION D'ACCUEIL DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.



Le Caire en 1996 : permanences et changements

Au cours des années 70/80, dans le même temps où l'État laissait les mécanismes du marché et la croissance démographique façonner l'image de sa capitale, il consacrait une grande partie et de ses moyens aux grands projets d'aménagement urbains et régional. En effet, 19 villes nouvelles et satellites sont décidées en 1979 dans le désert afin de redistribuer les populations et les activités à l'échelle du territoire et de déconcentrer le Delta et la Vallée. Une priorité est donnée aux villes nouvelles métropolitaines. Parallèlement, Une des principales options du schéma directeur de 1981, prévoient de renforcer, tout en l'orientant le mouvement de déconcentration des activités et de la population du centre vers la périphérie. Dix nouvelles agglomérations, appelées *New settlement*, sont destinées, d'une part, à transférer les pratiques d'urbanisation spontanées à l'oeuvre sur les terres agricoles vers les zones désertiques et d'autre part, à y implanter les activités artisanales polluantes et bruyantes qui devaient être déplacées du centre. Mais le résultat de ces réalisations qui sortent de terre vers la fin des années 80 ont été bien en deçà des attentes. Les villes nouvelles et satellites ont attiré peu d'habitants; on n'y comptait en 1986, dans les cinq les plus avancées, que quelques 70.000 habitants, (13,5% des 520 000 habitants prévus pour la première phase de lancement qui prenait fin en 1989). En 1996, leur population a à peine dépassé les 100.000 habitants. Trop chères, trop éloignées et mal desservies pour les plus pauvres, ne répondant pas au nouveau modèle de ville des riches, ces nouvelles agglomérations du désert n'ont pu attirer que les activités industrielles. Elles n'ont donc pas beaucoup pesé dans les mouvements de déplacement de la population au cours de la décennie écoulée.

Quant à l'option des *New Settlement*, elle fut gelée en 1992. Mais le tremblement de terre qui a frappé l'Égypte au mois d'octobre de la même année, a contraint l'État à loger d'urgence les milliers des sans abris sinistrés, dans les H.L.M. édifiés sur le seul N.S. qui avait vu le jour à l'époque. C'est donc sur les terres agricoles que la ville a continué à progresser. En 1996, les 67 zones d'habitat spontanées du Grand Caire couvraient 13 000 ha (24% de la surface urbanisée) et abritaient plus de 6 millions d'habitants (46,5% de la population de la capitale). De part leur tertiairisation galopante, les quartiers de la rive ouest abritant les classes aisées, commencent à cumuler tous les inconvénients du CBD. Un nouvel exode s'amorce.

Les débuts du déclassement de la rive ouest.

N'ayant pas été planifiée, mais impulsée et encouragée par les autorités, la tertiairisation de la rive ouest, s'est opérée dans la plus grande confusion. Les conséquences en furent redoutables notamment sur l'environnement urbain. Les deux exemples qui illustrent le mieux ces transformations sont Zamalek et Mohandessine.

L'urbanisation rapide de la rive ouest a placé Zamalek, auparavant excentrée, et à la limite de la surface bâtie, au centre d'une mégapole de plus 10 millions d'habitants. La spéculation foncière et immobilière a fait fureur dans cette petite île autrefois protégée et qui tomba sous l'afflux des activités tertiaires déferlantes de l'Est. Le bilan de cette conquête fut spectaculaire : 50% des villas (170 sur 270) furent démolies et remplacées par des immeubles de rapport dont trente tours, 50 lots de 200m² furent subdivisés en de lots plus petits et les surélévations des anciens immeubles ont fait multiplié le COS 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 confirme Zamalek dans sa vocation de pôle économique.⁶

Le processus de démolition/reconstruction/densification du bâti a touché Mohandessine de la même façon que Zamalek. Cette cité constituée par de villas et de petits collectifs bordant

⁶ Reorganization and deconcentration of existing agglomeration: Zamalek project". IAURIF, GOPP, Cairo 1991.

de larges avenues qui convergent dans 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 de ses villas et petits immeubles (500 sur 1.500) furent démolis et remplacés par des tours. D'autre part 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!. L'augmentation des coefficients d'occupation des sols qui s'en est suivie, s'est accompagnée d'un massacre impitoyable des vergers et des dattiers et autres espèces végétales dont de nombreuses rues conservent encore des toponymes évocateurs : rue al-Nakhil (des palmiers), al-Fawakeh (des fruits), 'Aden (du paradis), al-Zohour (les fleurs), al-Achgar (les arbres) al A'nab, al-Koroum (les vignes) etc. Simultanément 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). La tertiairisation a également débordé sur les espaces collectifs : trottoirs, servitudes entre les immeubles et garages au rez-de-chaussée furent occupés illégalement par les activités commerciales très disparates. Cette forte densification du tissu a non seulement porté atteinte à l'image de marque du quartier, mais a surtout provoqué des problèmes de circulation et de stationnement insurmontables, aggravés par l'inexistence d'aires de stationnement et de garages publics ou privés. Ainsi les rues latérales et les contre allées se sont-elles transformées aux heures ouvrables en parking, les doubles files sur les avenues principales sont devenues inévitables. Sans avoir les qualités architecturales et la valeur symbolique des quartiers centraux, les quartiers tertiairisés de la rive ouest présentent à l'heure actuelle les mêmes dysfonctionnements. Les classes dominantes qui ont mis à profit le désordre urbain croyaient ne pas en subir les conséquences. Les désavantages de cet urbanisme ultra-libéral commencent à menacer sérieusement l'environnement dans lequel elles vivent: congestion du trafic et des réseaux divers que l'on s'efforce tant bien que mal à en augmenter la capacité pour suivre le mouvement de densification, pollution de l'air et pollution visuelle vu la laideur ambiante de l'architecture, chaussées et trottoirs constamment défoncés dans ce grand chantier permanent de démolition/reconstruction. Le désarroi des habitants de Mohandessine est devenu tel que certains réclament un "droit à la ville". Une association de riverains de la rue Chéhab (une des rues principales) créée en 1993 avait comme objectif de restituer le trottoir aux piétons. Mais le lobby des entrepreneurs et des commerçants était tel que cette revendication est demeurée au stade de voeux pieux.

Les transformations subies par Mohandessine ont rendu ce quartier répulsif. Nombreux sont les résidents, à notre connaissance, qui émigrent vers l'ouest, dans les villas et les compounds qui s'édifient dans la région des pyramides. Les données du recensement de 1996, confirment ce nouvel exode, tous les quartiers de la rive ouest, ont perdu leur population au cours de la dernière période censitaire, quant à Zamalek, sa population a chuté de 21 000 à 15 000. L'on peut se demander si les activités de commandement vont suivre le mouvement de l'élite. Tout porte à croire que la tertiairisation de Mohandessine est en cours de stagnation. La baisse des prix de l'immobilier au cours des trois dernières années en témoigne. D'autre part, la demande de locaux commerciaux porte plus particulièrement sur Madinat Nasr et Héliopolis. Mais cette nouvelle donne, n'amènera pas à améliorer l'existant, Mohandessine sera marquée pendant des décennies par ce double processus de rénovation et de tertiairisation sauvage.

Vers une requalification du centre ville?

On a assisté au cours des trente dernières années à un mouvement contradictoire : la consolidation et le maintien des fonctions du centre de commandement et sa fragmentation. Et s'il nous semble évident que le système multicentré généré par le desserrement centrifuge des activités du tertiaire supérieur est nécessaire pour la mégapole du Caire, le caractère spontané de ce processus s'est traduit dans l'espace par les dysfonctionnements que nous avons soulignés. Ces dysfonctionnements accentuent les mouvements de déplacement/déclassement qui ont accompagné la croissance de cette ville depuis deux siècles et qui ne semblent pas sur le point de se stabiliser.

L'ambiguïté des politiques urbaines à l'égard de la question de la centralité de la capitale est en grande partie responsable de cette situation. Les balbutiements de ces politiques n'ont abouti ni à planifier de nouveaux lieux d'accueil attractifs, ni à structurer les lieux transformés et adaptés à la prolifération des activités migrantes ni à améliorer ou à revitaliser les espaces hérités. Or ces derniers, sont les seuls à donner une signification culturelle, symbolique et identitaire à la ville tout entière. Les laisser dépérir sans agir c'est contribuer non seulement à la désorganisation, déjà avancée, du corps urbain, mais aussi à la déliquescence d'un tissu urbain et d'un patrimoine architectural d'une grande qualité. C'est juste depuis quelques années que l'on commence à s'intéresser à ce patrimoine. Des projets d'embellissement et de revitalisation des centres anciens et modernes se concrétisent progressivement. 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 l'année dernière, va mettre sur le marché des dizaines de milliers de logements vacants, qui vont probablement renforcer ces mouvements. Les voies piétonnes aménagées par l'État aux environs de l'Azbakéya, le retour des bouquinistes dans le parc, favorisent les rencontres et les pérégrinations. Les anciens cinémas, dont une partie est en cours de rénovation rouvrent leurs portes, les cabarets de la rue 'Emad al Dine *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, rien n'est moins sûr.

Les nouveaux espaces résidentiels et de loisir de la bourgeoisie

Mais au moment où ces mécanismes se mettent à l'oeuvre, 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 Golfe, 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 désireuse 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;
- en redéfinissant la vocation des New Settlement, destinés désormais aux lotissements de standing pour classes moyennes et hautes. C'est ainsi que toutes les superficies des NS furent doublées, voire triplées, et de larges groupements ont été effectués. A l'est de Madinet Nasr, trois N.S. furent englobés dans une vaste zone à urbaniser (25 000 ha), dénommée "nouveau Caire";⁷
- en équipant ces lotissements vendus aux nouveaux builders au prix du marché.

⁷ Jossifort (S), "L'aménagement de la région métropolitaine du Caire, la contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert", thèse de doctorat, multigr., Paris 1988, p. 307.

- en organisant des campagnes publicitaires pour le lancement de la commercialisation de ces nouveaux "dreamland" du désert, utilisant des techniques de marketing sans précédent jusque là en Égypte : plaquettes somptueuses, somptueuses, expositions dans les grands hôtels avec photos, maquettes, images de synthèse en trois dimensions et images virtuelles etc.⁸

Cette campagne a porté ses fruits, la vente des lotissements du nouveau Caire a dépassé toutes les prévisions. L'an 2000 s'annonce sous le signe de vastes mouvements de migrations des classes aisées et du centre vers le désert.

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 ?

Galila el Kadi et Wafaa 'Ameur

Références bibliographiques

- El Kadi (G) , "L'Urbanisation Spontanée au Caire." édit. *ORSTOM-URBAMA.*, 376 pages, 34 figures, 58 photographies, 6 annexes. Tours, Décembre 1987. (B4)
- El Kadi (G), " La Division Sociale de l'Espace au Caire: Ségrégations et Contradictions ." in *Maghreb Machrek*, N° 110, Paris, 1986, pp. 33-55. (B1-B3)
- El Kadi (G),," Un Lotissement dans un Cimetière ". in *Urbanisme*, N° 219, Paris, Mai 1987, pp. 152-157.(B4)
- El Kadi (G)," Market Mechanisms and Spontaneous Urbanisation in Egypt." in, *International Journal of Urban and Regional Research* , N° 12 , Londres, Mars 1988,pp. 22 à 37.(B4)
- El Kadi (G), " Trente ans de Planification Urbaine au Caire." in *Revue Tiers-Monde*, Tome XXXI- N°121, Paris, Janvier-Mars 1990. pp.166 à 185.(B4)
- El Kadi (G), " La cité des morts au Caire, un abri pour les sans abris". *Maghreb Machrek, Egypte 1990 , Enjeux de société.* N° 127- Janvier, Février, Mars Paris 1990, pp. 134 à 153.(B4, B2)
- El Kadi (G)," Nouvelles Zones de peuplement, New Settlement : Une réponse à la surpopulation?" *Egypte Monde Arabe*, N° 1, le Caire, Mai 1990, pp. 187 à 191.(B4)
- El Kadi (G), "Mobilité résidentielle et déplacement des activités du tertiaire de commandement au Caire", papier présenté au colloque "les enjeux urbains de l'habitat" CIOLOG, Paris, juin 1990 (B3).
- Ameur (W), "Ecology of the arab city: evolution , dynamics of the internal structure of Cairo (1947-1986) PHD, multigr., Cairo University, le Caire1990, (B1, B2,B33)
- El Kadi (G), " Le Caire, la Ville Spontanée Sous Contrôle" in *Maghreb Machreq*, Paris, 1994, numéro spécial, "Monde arabe, Villes, pouvoirs et Sociétés", pp.30 à 41. (B4°)
- El Kadi (G), "Cairo, a case study" in "*Metropolitan Planning and Management in the Developing World : Spatial Decentralization Policy in Bombay and Cairo* ", part III , p.89 à 146., Nairobi, 1995, édit. United Nations Centre For Human Settlements (Habitat).(général)
- El Kadi (G),: "Les villes nouvelles d'Egypte : la conquête du désert entre le mythe et la réalité" in *Villes en Parallèle*, N° 22, Paris, 1995, pp. 158- 176.(B4)

-El Kadi (G.), "Le Caire à la recherche d'un centre", dans *Annales de géographie de l'université St Joseph*, Beyrouth, mai 1996, vol. 16, 1995, p. 37 à 73, 14 plans, (B3)

-El Kadi (G.), "Urbanizzazione spontanea e politiche di pianificazione, due processi che si annullano a vicenda : il Cairo" in *Citta e societa nel mondo arabo contemporaneo, dinamiche urbane e cambiamento sociale*, edizioni fondazione Giovanni Agnelli, Turin, 1997, pp. 21-44.(B4)

Méthode d'approche

Pour l'analyse de la ségrégation urbaine, nous avons eu recours à deux types d'analyse

- L'analyse factorielle

- La méthode de classification multiple.

L'unité de base de notre analyse est la chéyakhat, sous-unité administrative de l'arrondissement (qism). La sélection des variables au premier niveau d'analyse fut effectuée en examinant les corrélations existantes entre 24 variables socio-économiques disponibles à l'échelle de la chéyakhat. Nous avons ensuite inclus 42 variables disponibles uniquement au niveau des qisms pour les deux périodes censitaires 1976 et 1986, elles concernent les types de constructions, le type d'usage (bureau, habitat), les matériaux de construction utilisés, les densités constructives, les équipements socioculturels, le pourcentage des bâtiments reliés aux réseaux divers, la propriété de produits de consommation durables etc.

Le facteur C1 extrait de la première analyse des données est un facteur de différenciation sociale où le niveau d'éducation, le % des femmes actives, ont été fortement discriminants.

Nous avons ensuite classé les unités administratives sur l'axe factoriel C1. L'augmentation ou l'abaissement des coordonnées de l'unité, sur cet axe, à chaque période censitaire, a permis ensuite de suivre de façon grossière, la mobilité résidentielle des classes sociales aisées.

Pour l'analyse de la mobilité des fonctions tertiaires nous avons combiné plusieurs méthodes d'approche se basant sur plusieurs sources:

- l'analyse des plans au 1/500, et au 1/1000.

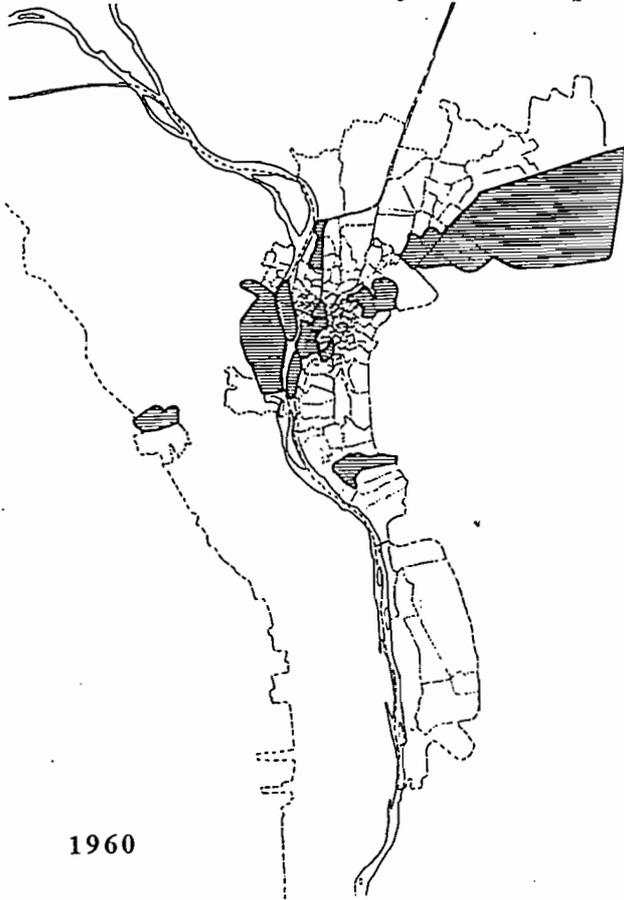
- la collecte des données dans les annuaires des fonctions publiés à partir de 1907.

- la cartographie de ces données.

- les relevés de terrain pour l'époque actuelle.

- les guides touristiques.

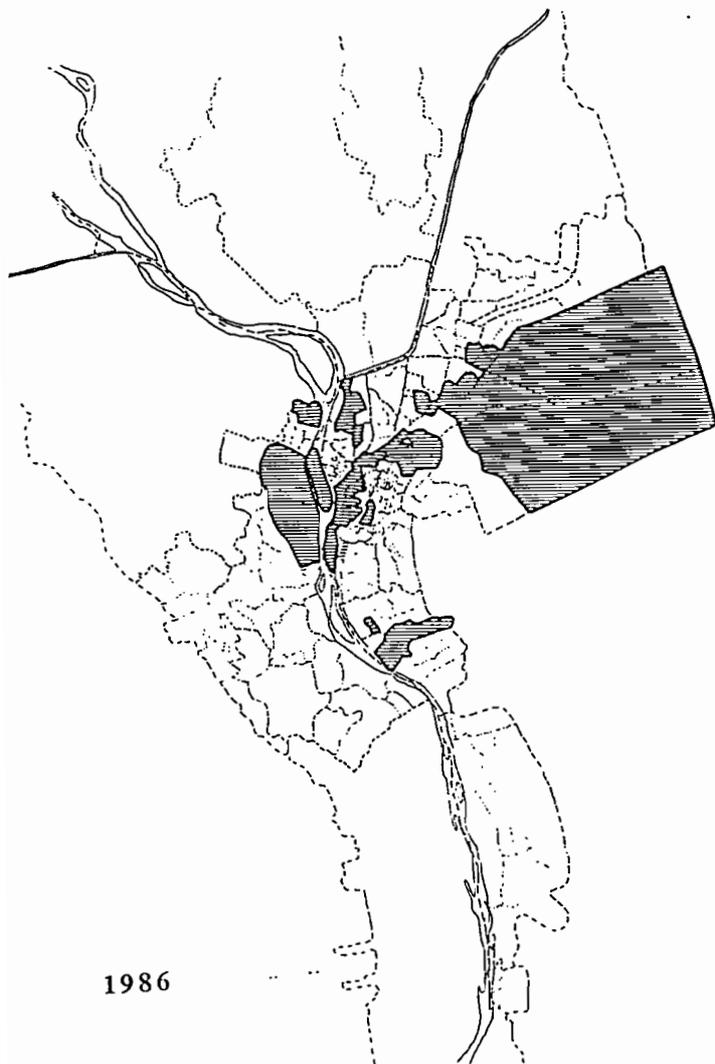
répartition des secteurs d'habitat de l'élite et des classes moyennes supérieures entre 1947 et 1986



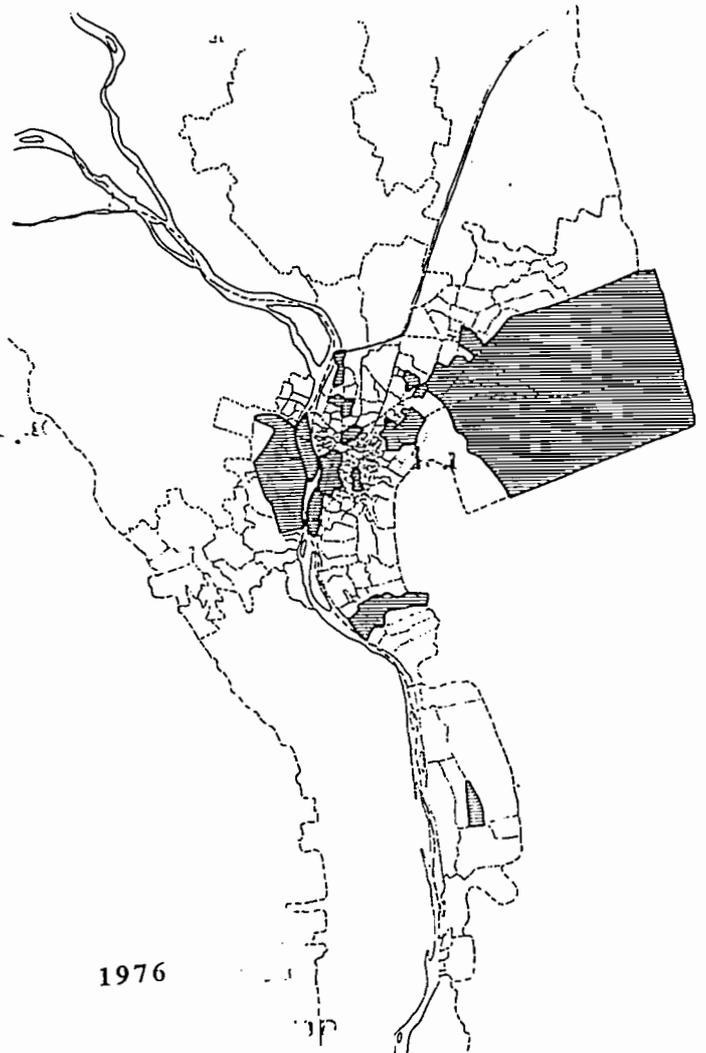
1960



1947

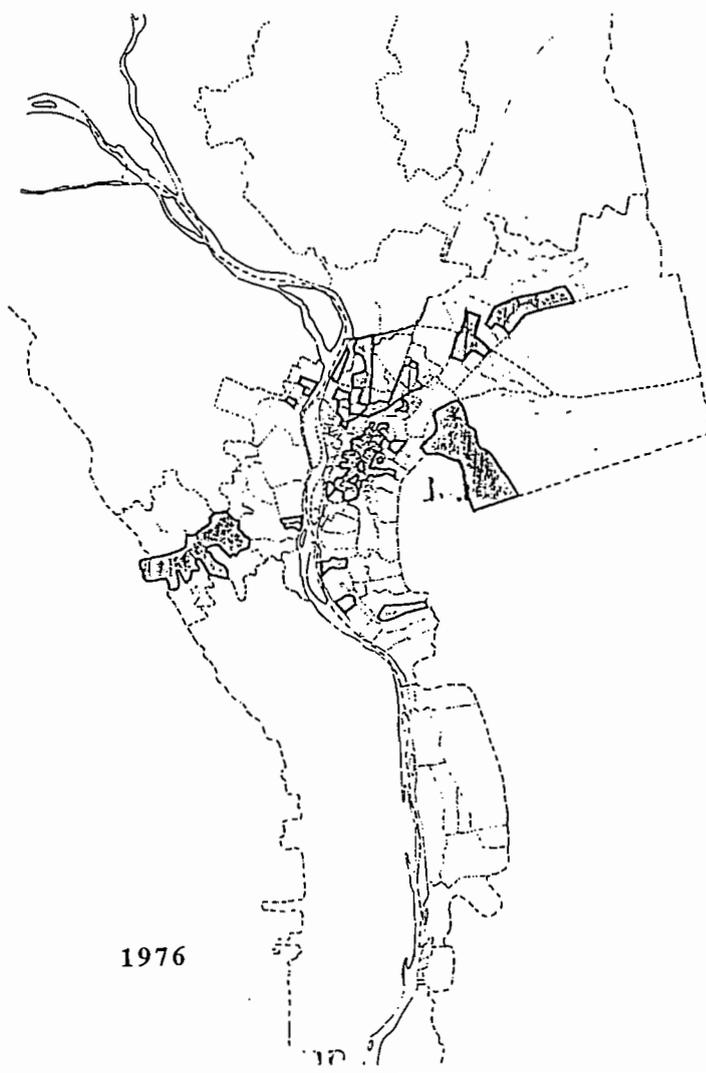
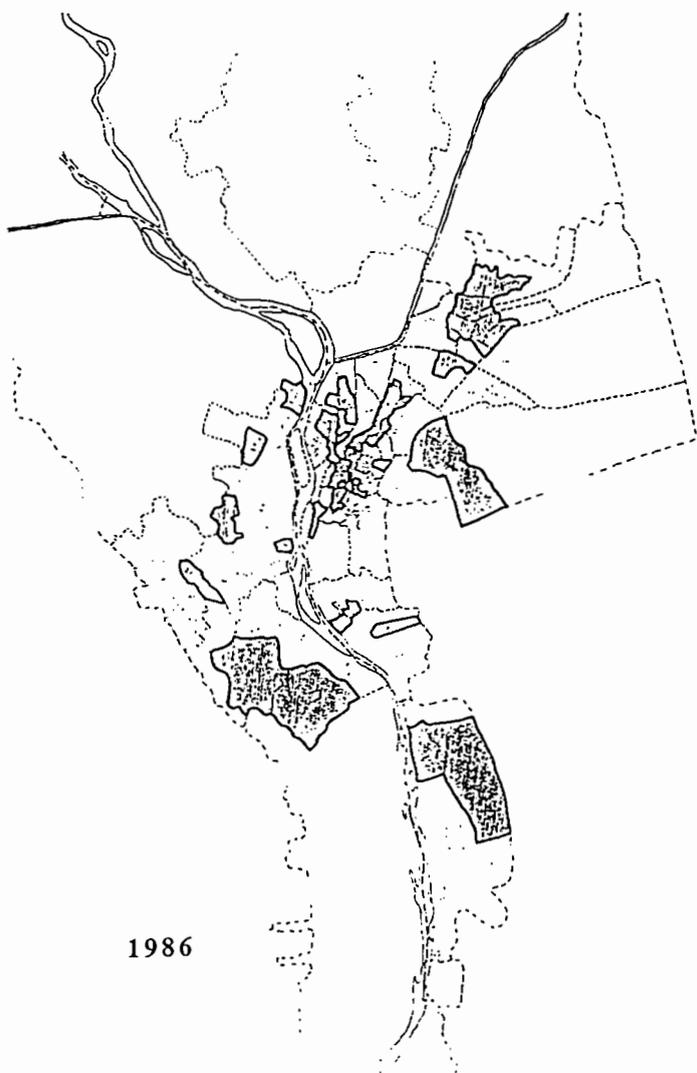
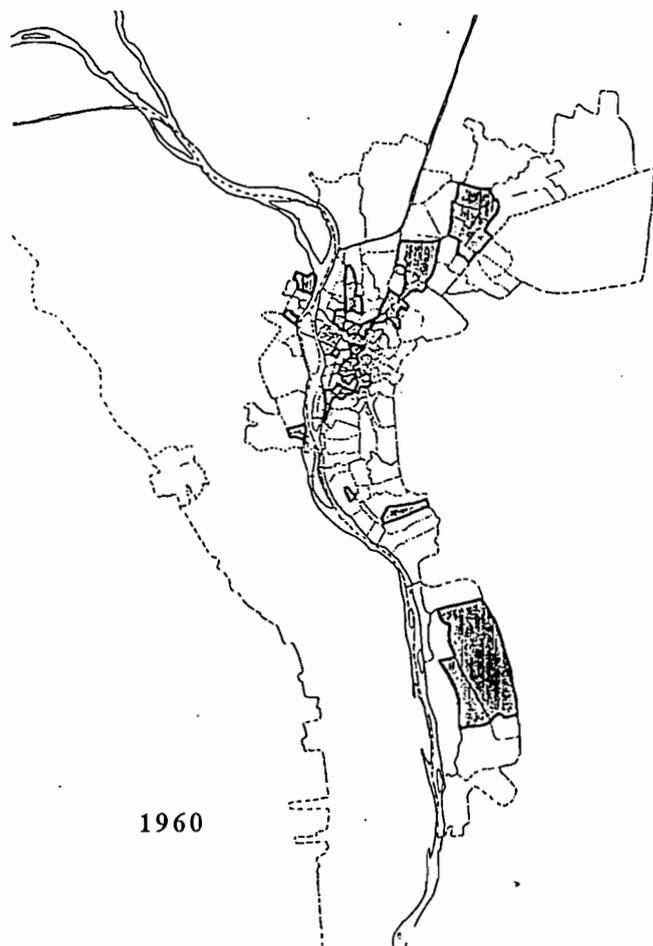
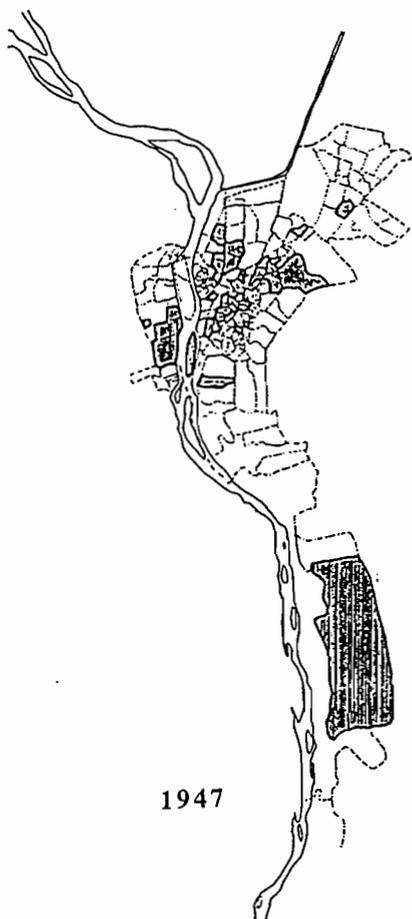


1986

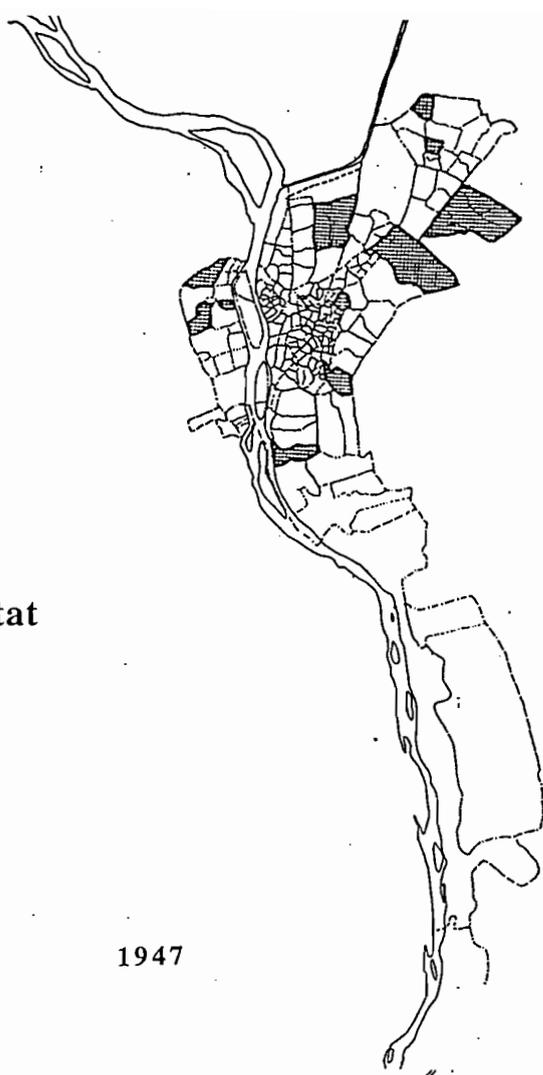


1976

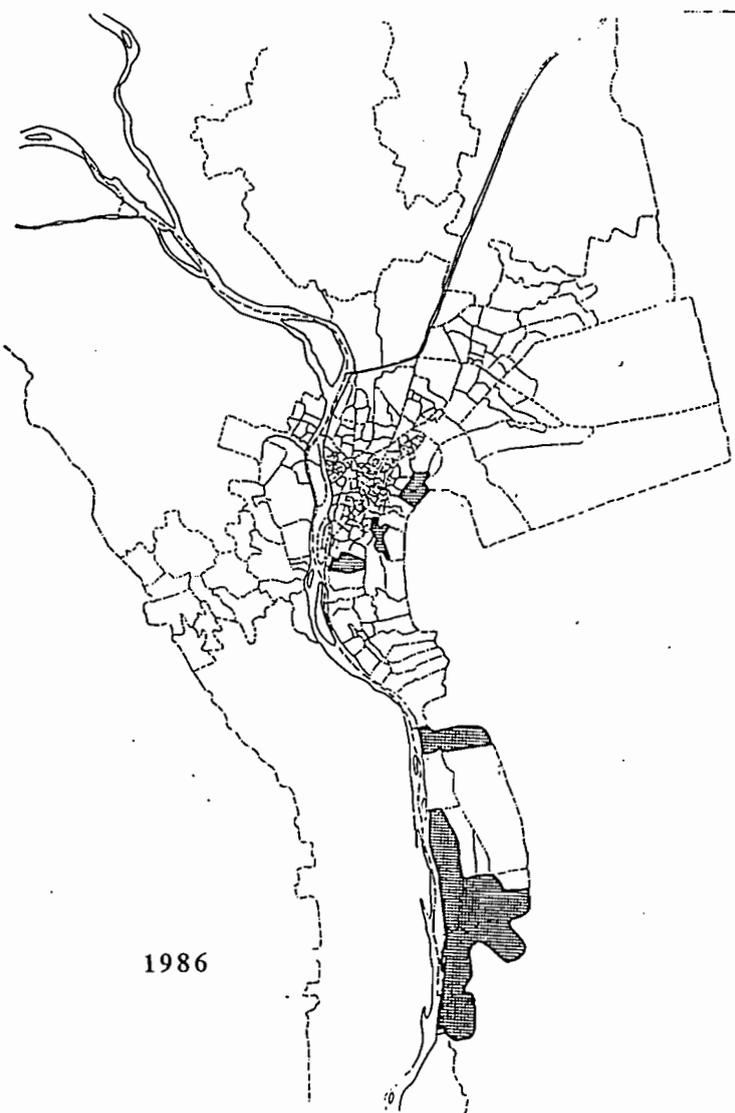
répartition des secteurs d'habitat des classes moyennes entre
1947 et 1986



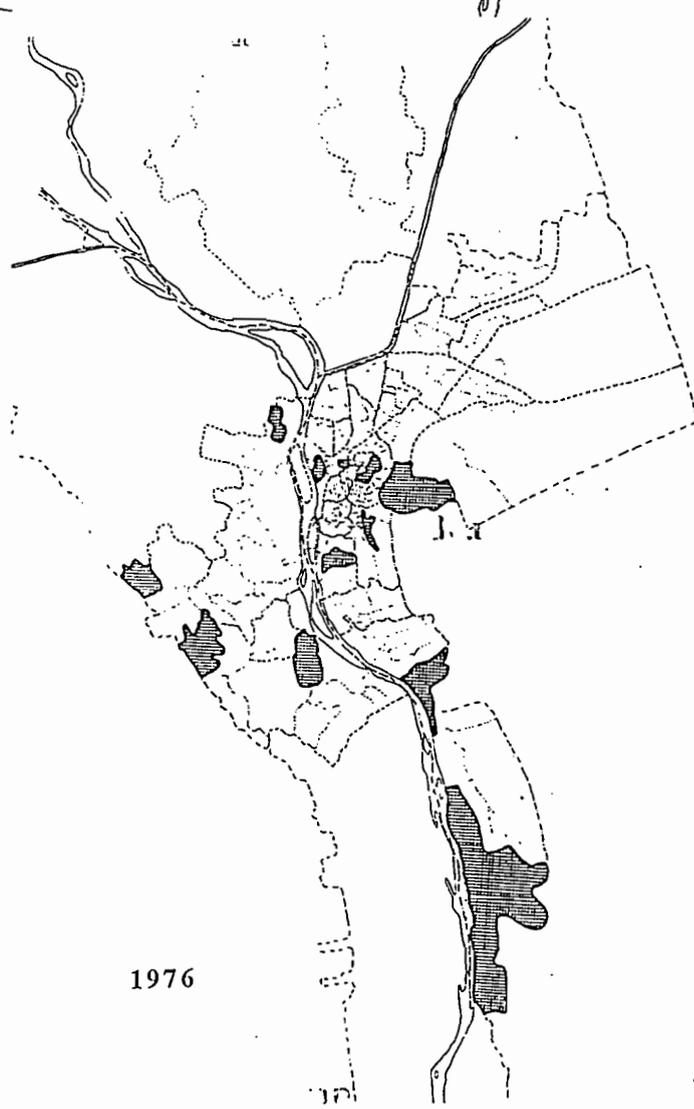
répartition des secteurs d'habitat
des classes défavorisées
1947 et 1986



1947



1986



1976

LE CAIRE : MOBILITES RESIDENTIELLES ET FONCTIONNELLES A LA LUMIERE DES POLITIQUES URBAINES

EL KADI Galila
AMEURWafaa

On fêtait il y a quelque mois le 46^e anniversaire de l'indépendance de l'Égypte. Près d'un demi siècle nous sépare de cet aube du 23 juillet 1952 où un groupe d'officiers de l'armée a encerclé le palais d'Abdin en plein centre ville exigeant l'abdication du roi. L'aristocratie régnante des pachas et des beys qui commandait le pays depuis 130 ans était déchue. Une nouvelle élite radicalement différente allait la remplacer et instaurer un nouveau régime basé sur un parti unique et une planification étatique centralisée. Cela ne va pas durer très longtemps. Deux décennies plus tard, après la mort de Nasser, l'Égypte bascule dans le libéralisme économique. En l'espace de quarante ans, le régime politique a changé trois fois, passant d'une monarchie parlementaire sous domination étrangère, à un capitalisme d'État aux couleurs socialistes et enfin à un néolibéralisme débridé. A chaque changement, les élites au pouvoir se renouvellent, provoquant désintégrations et recompositions sociales importantes, entraînant à leur tour des 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, s'interfèrent et se chevauchent des vestiges du passé proche et lointain, et des éléments nouveaux, tant sociaux que proprement urbains. Et 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, et à mesure qu'elle grandit, les déplacements en bonds successifs de son centre et de ses classes dirigeantes vers la périphérie, à l'oeuvre depuis la moitié du siècle dernier, se poursuivent. C'est cette relation entre les mobilités fonctionnelles et résidentielles que nous nous proposons d'explorer dans cette étude. Une telle analyse ne va pas sans l'approche des politiques urbaines mises en place depuis l'indépendance. Elles ont beaucoup pesé dans les vicissitudes de la répartition spatiale des activités tertiaires et dans l'orientation des choix résidentiels.

D'abord pour éviter toute confusion, il importe de définir ce que nous entendons par la "mobilité résidentielle". La définition communément admise de cette notion est " le changement de logement par un ménage. Elle a pour objet de modifier la localisation (quartier, ville), le statut (la location, accession à la propriété), le type (appartement, maison individuelle), ou souvent plusieurs de ces caractéristiques à la fois. Se trouvant dans l'incapacité d'aborder l'ensemble de ces caractéristiques dans une mégapole de 12 millions d'habitants sur une période allant de 1947 à nos jours, nous nous sommes limités à une seule, celle de la modification de la localisation du quartier, non par un ménage mais par une classe sociale, et ce en nous basant sur les données statistiques des recensements de la population et des activités. Constatant que le concept de classe sociale est un concept théorique qui ne peut être mesuré, nous lui avons substitué une notion plus empirique, la catégorie socioprofessionnelle (CSP) . Si cette notion masque les divergences internes dans chaque catégorie tant pour les revenus que pour la place dans l'organisation du travail, elle nous semble la seule mesure disponible du statut social. Ayant choisi d'analyser deux types de mobilités sécants, ceux des activités nobles et des élites, nous ne prendrons en considération que les CSP 1 et 2, les mieux définies à notre avis. Elles comprennent hommes d'affaires, hauts fonctionnaires de l'État, PDG des établissements modernes, professeurs d'universités, médecins, professions libérales, etc.

Si notre approche des mobilités commence en 1952, un aperçu du Caire en 1947, offre une image de la ville avant les grands bouleversements qu'elle va subir en 1952.

Le Caire en 1947.

Le Caire de la fin des années 40 comptait près de trois millions d'habitants, il couvrait 7 909 ha, qui s'étendaient en grande partie sur la rive est. Les deux îles de Zamalek et de Roda étaient entièrement urbanisées, sur la rive ouest, Giza et Doqqi apparaissaient sous la forme de deux petites agglomérations accolées au fleuve et séparées par un vide. L'image qu'offrait cette ville était celle d'une ville ségréguée, les écarts étaient considérables entre les quartiers de la ville moderne, construits à partir de la moitié du siècle dernier, et ceux de la vieille ville abandonnées par leur population aisée, en vagues successives depuis le début de notre aire. 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 dans un nouvel espace entourant une grande lagune qui avait accueilli en même temps les premiers migrants de l'est. Avec la construction en 1865 d'une ville nouvelle, s'inspirant largement de l'urbanisme hausmanien, à l'ouest de l'ancienne, un premier glissement des activités tertiaires s'opère dans cette direction. Des immeubles de rapport d'apparence franco-anglaise, et d'assez bonne facture qui essaient dans les quartiers de cette zone, offrent à ces activités en pleine expansion, la possibilité de s'étendre dans un cadre plus commode. Ce glissement s'accompagne aussi par un mouvement de migration des classes aisées des bords de la lagune de l'Azbakéya, devenu le plus grand parc urbain de la rive est. Les mouvements alternatifs de glissements, d'extension, de concentrations, de regroupement et d'affinements des activités qui se mettent à l'oeuvre entre le début du siècle et les années 30, aboutissent à un système polycentré où on distingue 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. Dans sa partie occidentale riveraine du fleuve, Garden City, quartier à rues courbes et entrelacées créé en 1904, regroupait la majorité des légations étrangères et les ambassades des puissances dominantes articulées autour de la "Résidence" du représentant de la Couronne britannique. Dans ses villas cossues et ses immeubles de style art-déco, cohabitaient princes, pachas, beys et élites occidentales;

- de l'autre côté de l'avenue à l'Est, se déployaient entre, le palais royal d'Abdin au sud et le parlement au nord, les ministères, le siège du parlement, ceux des partis politiques de l'opposition, des principaux journaux et magazines ainsi que les cercles de rencontre des nationalistes et les associations savantes. Les rues menant au palais royal, étaient jalonnées par les villas des ministres, des membres de la cour et des chefs du parti nationaliste;

- au voisinage, à l'est, dans la ville d'Ismaïl, se concentraient les services financiers, les banques, les sièges des grandes entreprises et des sociétés d'assurance, les restaurants et les hôtels de catégorie intermédiaire. Les immeubles de ce CBD, abritaient également dans leurs étages supérieurs, une partie des classes moyennes aisées et une forte composante d'étrangers (le tiers de l'ensemble des habitants). Le commerce de luxe occupaient souvent les rez-de-chaussée de ces édifices;

- plus à l'est, les environs de l'Azbakéya, socialement déclassés suite au départ des légations étrangères et des classes aisées, avaient conservé une vocation de lieu ludique. C'est ici que se regroupaient les théâtres, les salles de cinémas, les bars et les cabarets, les salons de thé, l'Opéra, et deux des quatre plus grands hôtels que comptait la capitale: le Shephard et l'Intercontinental. Dans cet espace tampon situé entre la vieille ville à l'est et la ville moderne à l'ouest, cohabitaient un mélange de catégories sociales moyennes et aisées.

On retrouve cette même composition sociale dans les quartiers péri-centraux de Daher et de Faggala au nord est et les banlieue est de Héliopolis (ville satellite construite au début du siècle) et

de 'Abasséya. La 'Abasséya de cette époque nous nous la figurons bien grâce à Naguib Mahfouz "*une oasis au coeur d'un immense désert*"¹ Mais il ne faut confondre Abasséya al-Charquéya (est) "*où se dressent les séray, tels des citadelles*" et Abasséya al -Gharbéya (ouest) où se "*côtoient des petites maisons fières de leur nouveauté et lde eurs petits jardins arrières*".

- Comparables à 'Abasséya étaient les deux banlieues sud de Ma'adi et de Héliwan. La première, constituée par de vastes villas abritait exclusivement les classes aisées. La seconde plus au sud, regroupait surtout des catégories sociales moyennes logeant dans des maisons individuelles de taille modeste;

- dans les banlieues nord de Choubra et de Rod al-Farag, cohabitaient un mélange de strates sociales moyennes et pauvres, dans des types d'habit différenciés allant des immeubles néoclassiques en pierre de taille bordant les larges avenues, aux petites bâtisses de type semi-rural situées aux arrières plans ou sur les franges rurales septentrionales;

- aculée aux monts rocheux de Moqattam à l'est, la vieille ville, concentrait la majorité de la population la plus défavorisée. Une petite bourgeoisie de la boutique et du commerce s'était cependant maintenue là, notamment dans la bâtisse moderne qui prit place le long des percées qui ont éventré son tissu labyrinthique au gré des opérations d'aménagement urbains. De son passé millénaire, subsistaient encore de nombreux monuments, dont les plus prestigieux ont été systématiquement bien entretenus au cours des âges, mais la plus grande partie était abandonnée à sort. En dépit de l'extrême dégradation du parc de logements de ce noyau historique, il avait maintenu des activités artisanales et commerciales diversifiées et assez dynamiques, offrant des produits rares et s'adressant à l'ensemble des habitants de la capitale. Et c'est cette permanence qui empêcha la sclérose et la déchéance totale de la vieille ville.

Pour compléter ce tableau, citons enfin les deux îles de Zamalek et de Roda, deux quartiers résidentiels de standing qui s'ajoutaient à ceux du centre. Mais plus que Roda, Zamalek, avec ses ambassades, ses résidents britanniques rassemblés autour de leur Gézira Sporting club, ses parcs et ses villas était un plus grand catalyseur de considération sociale dont le seul nom conférait un prestige, au même titre que Garden City.

Avec Zamaleq, les quartiers du centre moderne regroupaient donc la plus grande partie des classes dirigeante et de la bourgeoisie, tant égyptienne qu'étrangère. L'analyse factorielle met en évidence cette répartition révélant une plus forte concentration dans 7 circonscriptions centrales: Bab al-Look, Tawfiquéya, Qasr al-Dobara, Garden City, Faggala, Dawawin, et El Bostane en plus de la circonscription de Montazah dans la banlieue est. Ces cheyachas possédaient les coordonnées les plus élevés sur l'axe factoriel C1 de la ségrégation sociale (3,5 en moyenne). Dans ces secteurs le TOP était inférieur à 1, (contre 2,5 en moyenne pour le Caire), le taux des illettrés inférieur à 10% pour les hommes et 40% pour les femmes, et le taux de chômage était quasiment nul.

Autour de ce premier espace, un second espace formait un arc de cercle pour s'allonger légèrement vers le Nord et le nord est. Il abritait un mélange de différentes strates sociales moyennes comprenant : les riches exploitants agricoles, les commerçants et entrepreneurs moyens, les professeurs des lycées et les fonctionnaires moyens.

La fin des années 40 fut marqué 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 un casino à la place de l'Opéra à proximité de l'Azbakéya se propage rapidement dans les rues d'Ismailéya et jusqu'à Bab

¹ Naguib Mahfouz, Qactumur, édit. Maktebet Masr, le Caire 1988

al-Louq (à l'ouest). Les dégâts sont considérables,--particulièrement pour l'Azbakéya et ses environs.

de 1952 à 1966 : le Caire de Nasser

Le nouveau pouvoir adopte au lendemain de la révolution, le schéma directeur comme outil de la planification urbaine. Mais les choix des options qu'il met en oeuvre n'ont pas toujours correspondu aux recommandations des urbanistes. Ils vont contribuer à bouleverser la structure socio-spatiale antérieure.

- D'abord l'implantation des deux plus grande zones industrielles au Sud et au nord de la capitale contre les recommandations du premier schéma directeur de 1953 qui prônait une déconcentration vers la périphérie sous forme de villes satellites. Ce choix a renforcé l'attraction du Caire qui draina, au cours de cette période la plus grande partie des migrants ruraux. Parallèlement, l'implantation de logements ouvriers autour de ces deux pôles industriels a favorisé des déplacements du centre vers la périphérie, tout en changeant le contenu social de ces lieux. La banlieue de Helwan, ancienne station thermale, polluée par les fumées des cimenteries et des usines qui l'ont encerclées, chasse ses classes moyennes et devient une zone exclusive d'habitat des cols bleus.

- La construction ensuite de deux nouveaux quartiers résidentiels à l'est (au sud de Héliopolis), madinat Nasr, et sur la rive ouest, madinat al-Mohandessine, destinés tous deux aux classes moyennes hautes, membres du conseil de la révolution et des syndicats professionnels génère des mouvements de migration du centre vers la périphérie. Par ailleurs, le départ des étrangers et d'une partie de l'aristocratie égyptienne en trois vagues successives : 1948 (guerre de Palestine), 1956 (guerre de Suez) et 1961(date des nationalisations), libère un parc de logements importants au centre, il va être redistribué entre des acteurs très divers : membres de la classe dirigeante, leurs proches, les clients de l'État et les entreprises du secteur public. Deux conséquences s'ensuivent : la tertiariisation accrue du centre et la mise en cause de son homogénéité sociale qui amorce sa dégradation. Celle-ci fut accentuée par l'édiction de lois successives d'abaissement de loyers qui aboutissent à leur blocage en 1961. Les charges destinées à l'entretien des immeubles fut ainsi considérablement laminée. C'est donc au cours de cette période que s'engage le processus de nivellement entre la vieille ville et le centre moderne. Non comme on l'aurait espéré par l'extension en tâche d'huile de la ville moderne, mais par une interpénétration pointilleuse des caractéristiques propres à chacun de ces deux ensembles. D'un côté, dans ce qu'il est encore convenu d'appeler la "vieille ville" on a vu s'ériger de façon anarchique d'immeubles de plus grande hauteur, de conception "moderne" et de facture médiocre, de l'autre, le délabrement des constructions par manque d'entretien a rendu un certain nombre d'entre elles comparables aux ruines de la "vieille ville". Cette dégradation va contribuer à vider progressivement le centre moderne de ses résidents les plus aisés.

- A ces vicissitudes, s'ajoute, l'émigration du siège du pouvoir vers la banlieue est, à proximité de Héliopolis. Pour partiel qu'il soit, ce nouveau déplacement du centre du pouvoir aura cependant des incidences considérables tant sur les mobilités fonctionnelles que résidentielles.

Examinons les de plus près.

La première tentative de déconcentration du centre vers l'est

Au lendemain de l'indépendance et de l'incendie de janvier, le nouveau pouvoir prend conscience du danger de la localisation du siège du pouvoir au Centre. Un déplacement s'opère vers Héliopolis à une dizaine de Km à l'Est. Le transfert de la magistrature suprême vers l'est fut un choix dicté à la fois par des considérations d'ordre subjectif et objectif. Il y a certes le désir de fuir

les demeures et même les lieux encore trop hantées par les souvenirs de prédécesseurs que le nouveau pouvoir abhorrait. mais il faut aussi rappeler l'ancrage historique des officiers dans la banlieue est autour des casernes et de l'école militaire. Ces lieux offraient donc une certaine sécurité à la nouvelle junte militaire qui était déjà entrée en conflit avec les représentants des anciennes classes dominantes et ceux des partis de l'opposition. En un premier temps, les administrations liées à la présidence de la république, prennent place dans les quelques palais confisquées à l'aristocratie. Le tertiaire de commandement devait tout naturellement suivre, les urbanistes égyptiens étaient tout à fait favorables à cette option. Celle-ci assurait en effet l'orientation de la croissance de la ville vers l'est ce qui permettait de préserver les terres agricoles de la rive ouest et du Nord. Un large débat avait déjà opposé, dans les années quarante, partisans et détracteurs de l'urbanisation de la rive gauche. Ces derniers proposaient comme alternative la construction d'une ville satellite sur le plateau du Moqattam surplombant la capitale à l'est. C'est dans cet esprit que les auteurs du premier schéma directeur de 1953 recommandèrent la création de deux villes satellites, l'une sur le site déjà proposé, et l'autre toujours à l'Est sur un site occupé alors par les casernes au sud de Héliopolis. C'est à là que fut créée en 1957 Madinet Nasr. Cette réalisation répond donc à la fois à une option d'aménagement et à une volonté politique. Les velléités de transfert des ministères dans cette nouvelle cité se sont soldées par le déplacement d'un seul ministère celui du plan. D'autres bâtiments administratifs y furent implantés : le centre national de la statistique (CAPMAS), l'institut de la planification nationale, l'organisme central de comptabilité nationale et le siège de la société concessionnaire, maître d'ouvrage de l'opération. Simultanément un autre pôle tertiaire fut créé à la place 'Abasséya, à mi-chemin entre Madinet Nasr et le centre ville. Là prirent place le ministère de la justice, La tour de l'entreprise nationale du tourisme, des administrations déconcentrées de l'organisme des antiquités, et d'autres de moindre importance.

Pour peu qu'ils répondent aux souhaits du régime nassérien, les efforts pour la déconcentration administrative n'étaient pas tout à fait vains. Ils ont doté la banlieue Est d'une infrastructure qui favorisera ultérieurement l'éclosion des deux pôles tertiaires implantés au cours de cette période.

Les recompositions spatiales au centre

Si la majorité des instances politiques n'ont pas changé d'emplacement à la suite de l'émigration du siège du pouvoir, le centre a subi cependant d'importantes recompositions morphologiques et fonctionnelles. Une opération d'aménagement de prestige visant l'anéantissement de la mémoire des hauts lieux symboliques de la présence britannique introduit les premières transformations. Sur l'emprise des casernes des Anglais à la place d'Ismailéya, baptisée place de la libération, plusieurs édifices à rayonnement régional et National ont pris place : l'hôtel Hilton que viennent côtoyer sur le front du Nil les bâtiments de la ligue arabe et celui de l'union socialiste, un peu plus au nord, furent implantés la maison de la radio et la bibliothèque nationale. À l'angle sud de la place Tahrir, la construction d'un énorme complexe administratif (le Mogama') consolide davantage les fonctions de commandement de ces lieux. Enfin, pour élargir l'espace devant le pont de Qasr al Nil reliant les deux rives, le palais de la très célèbre Quout al Quoloub² est démoli. Si le palais royal d'Abdine échappe à ce sort, il fut cependant désaffecté après le départ de ses anciens résidents. Trois ministères le partagent dans un premier temps et une de ses annexes devient le siège permanent du gouvernorat du Caire. Quant au quartier de Mounira, il conserve ses fonctions gouvernementales et administratives, mais n'est plus le centre de la vie politique qu'il était. L'arrêt de la vie démocratique, le démantèlement des partis politiques et la fermeture des journaux qui s'en suivront lui enlèvent cette vocation. D'autre part, le départ du roi entraîna ceux des membres de la cour aussi bien que d'anciens chefs de cabinets, de ministres qui se voient dépossédés de leurs

² Qout el Quoloub el Démerdachéya, héritière d'une riche famille. Née à la fin du XIX^{ème} siècle, se consacre à l'éducation de ses enfants et à la littérature. Son salon accueille des gens de lettres venus d'Europe. cf. J.Ch. Depaule " Qout el Kouloub : les lieux et la mémoire" dans *Le Caire mille et une ville* Autrement, Paris 1985.

biens meubles. Dans les meilleurs des cas les palais séquestrés sont affectés à d' usages administratifs ou culturels et notamment à l'enseignement, mais les démolitions avec densification du bâti sont la règle. Pour ne citer que quelques exemples : Les ministères de l'Habitat, de la recherche scientifique du commerce et de l'approvisionnement furent construits à l'emplacement de l'ancien palais de Gamila, fille d'Ismâïl.

Avec la déchéance sociale et spatiale de Mounira une grande partie de la mémoire de ces lieux chargés d'événements politiques majeurs, s'est anéantie.

L'infortune de Mounira contraste néanmoins avec la réussite de sa voisine occidentale Garden City qui gagne de prestige. À ses ambassades trônant dans de vastes jardins verdoyants s'ajoutent les grands hôtels qui prennent place aux bords du Fleuve: le Sheppard reconstruit après l'incendie à proximité du Sémaramis, et plus au Sud, les hôtels al-Nil et le Méridien. D'anciennes demeures saisies furent transformées en lieux d'accueils pour hôtes de marque étrangers. Et si ce quartier a perdu son caractère cosmopolite suite aux départs de ses résidents étrangers, les appartements et villas abandonnées furent réinvestis par la nouvelle bourgeoisie montante ou par les ambassades, ce qui renforça les fonctions diplomatiques et le standing de cette cité jardin. Deux nouveaux ministères, l'Industrie et le tourisme furent implantés au cours de cette période à sa lisière nord.

La bipolarité des deux secteurs de commandement situés de part et d'autre de l'avenue Qasr al-'Aini fut ainsi maintenue, voire consolidée. Garden City, riveraine du fleuve, baptisée *Golden Coast* abritant le ministère des affaires étrangères et les ambassades ainsi que les hôtels de toute première catégorie, a conservé des fonctions de type international. Sa trame labyrinthique constituée par des rues semi-circulaire la rendait inaccessible aux non riverains et accentuait son caractère de cité tournée vers l'extérieur. Au delà de l'avenue à l'Est, Mounira avec ses ministères, ses administrations et son parlement, conserva des fonctions de gestion et de commandement des affaires internes de la nation.

Quant au quartier des affaires et de la finance, Ismaïléya, il maintint son statut avec une plus forte tertiairisation et un plus grand affinement des fonctions des sous espaces le composant. L'émigration vers l'ouest, toujours sur la rive droite, de certaines activités du tertiaire d'accompagnement a abouti à une spécialisation poussée. Ainsi l'espace de voyage (agences de voyage et compagnies aériennes) se sépare-t-il de l'espace de la finance pour se rapprocher de la place Tahrir et des grands hôtels du front du Nil. Les restaurants, salons de thé et bars, suivent le même chemin, les mieux côtés se localisaient dans les grands hôtels. Les cabarets des environs de l'Azbakéya, détruites dans l'incendie, se sont reconstruits à la périphérie, sur l'autre rive, le long de la route menant aux pyramides. Les salles de cinéma de la rue 'Emad al-Dine, touchées par l'incendie et mal rénovées se trouvèrent supplantées par les salles plus modernes des rues Qasr al- Nil et 'Adly plus à l'ouest. Même le célèbre salon de thé de l'Américaine de la rue Soliman Pacha a acquis plus de standing que son double de la rue Fouad. Celle-ci conserve cependant le commerce de luxe dans les grands magasins. Quant à l'Azbakéya elle subit une dégradation préjudiciable. L'incendie lui enleva d'abord ses anciennes fonctions de lieu ludique, la suppression de l'enceinte du parc et sa division par le prolongement de l'avenue Fouad vers l'est amorcent son dépeçage. Le campement des bouquinistes sur son pourtour lui offrent encore quelques chances de survie. Mais l'incendie de l'Opéra en 1973, et l'exclusion des bouquinistes qu'impliqua la construction d'une voie en viaduc, achèvent sa déchéance.

La diffusion vers l'ouest des activités du tertiaire d'accompagnement se prolonge au delà du Nil , à Zamalek. Cette petite île de 4 km de long sur 1km de large offre une agréable tâche de verdure dans l'environnement minéral du Caire. Trois parcs publics auxquels s'ajoutent le terrain du Gézira sporting club, les stades privés et terrains de sport appartenant à diverses associations et le parc d'expositions abritant trois musées, occupent toute la moitié Sud de l'île. En 1961, l'île se voit dotée d'une tour de 185m de long, voulue en son temps, le symbole du Caire moderne. Une

diffusion pointilleuse du commerce du cuir, des antiquaires, des restaurants et des confiseries de luxe commence à être sensible au cours de cette période.

La nouvelle dispersion des classes aisées.

Le transfert du siège du pouvoir à Héliopolis exerce une attraction sur les nouvelles classes dominantes, technocrates, PDG des entreprises, officiers, membres du conseil de la révolution etc. Une partie de la nouvelle bourgeoisie d'État issue des différentes couches des classes moyennes, a élu résidence dans les lieux occupés précédemment par l'ancienne aristocratie, c'est à dire dans les sous- secteurs du centre, et plus particulièrement Garden City. Mais si le centre d'affaires concentre toujours la majorité des fonctions de commandement, il se décline socialement comme en témoigne l'analyse factorielle.

Tableau I : la répartition des secteurs de résidence des classes sociales aisées sur l'axe factoriel C1, 1947-1960

Nom de la Chéyakha	qism/secteur	coordonnées de l'unité sur l'axe factoriel C1	
		1947	1960
Dawawin	Abdine/centre	4,0	2,0
Bab el Louq	Centre	3,8	2,0
Ismailéya	"	3,8	2,0
Qasr el Dobara	"	3,7	2,8
Tawfiquéya	"	3,6	-
Qanteret el Dekka	Azbakéya/centre	3,2	1,7
Zamaleq el Qébléya		3,1	2,4
Zamaleq Baharéya		2,7	2,5
al-Faggala	péricentre	2,2	1,7
Ma'adi al-Sarayat	Banlieue sud		3,0
Abasséya Charqéya	Banlieue est		2,2
Nozha	banlieue est/héliopolis		2,1
Almaza	banlieue est		2,1
Abd el Réhim Sabri	rive ouest/ Doqqi		2

L'ensemble des circonscriptions du centre ont perdu de leur standing, à l'exception de Qasr al Dobara faisant partie de Garden City. Par ailleurs les banlieues sud et est gagnent de prestige avec en tête la banlieue de Ma'adi où dominent les villas. D'autres données statistiques confirment la déchéance des chéyakhats du centre : En 1960 les qisms de 'Abdine et de Sayada Zeinab (espace de commandement), comprenaient respectivement 15,8% et 14,1% des catégories 1 et 2, contre 32% à l'est (Héliopolis, Almaza et Nozha). Les densités de population s'y sont multipliées par 2 entre 1947 et 1960. Simultanément, 40% des logements de 'Abdine étaient considérés comme vétustes en 1966.

Cette nouvelle migration des classes aisées du centre vers la périphérie, rappelle celle qui s'est opérée au début du siècle de la vieille ville vers la ville moderne. Certes l'histoire ne se répète pas, mais un parallèle s'impose. On décèle d'abord l'engagement d'un nouveau système de valeurs, la volonté de s'inscrire dans la nouvelle modernité de l'époque. En effet, le centre d'affaires avec son urbanisme hausmanien et son architecture néoclassique et de styles art déco et éclectique, ne correspondait plus au modèle de ville de la nouvelle bourgeoisie. Celle-ci aspirait à un modèle dominant dans le monde inspiré des principes de l'architecture et de l'urbanisme moderne diffusés par les architectes égyptiens depuis les années 40. Les deux grandes opérations d'urbanisme mises en chantier par l'État : Madinat Nasr, avec des tours et des barres s'articulant autour d'espaces verts, Mohandessine sur la rive ouest avec des villas et des petits collectifs bordant de larges avenues, répondaient parfaitement à l'image de la ville de cette nouvelle classe. On décèle

également le rôle de l'intervention de la puissance publique dans l'incitation de cette mouvance. De façon directe d'abord, puisque l'État est le maître d'ouvrage des deux opérations; de façon indirecte à travers la mise en place de différentes mesures : moindre facturation des coûts des services et des équipements, subvention des matériaux de construction, aides aux coopératives d'habitat et enfin la réglementation des loyers. Mais la comparaison des deux contextes, du début du siècle et des années 50, s'arrête là. Les conséquences ne furent pas tout à fait les mêmes. Certes le centre d'affaires se décline socialement, mais il conserva l'essentiel de ses fonctions de commandement. En 1966, il regroupait encore 58 ambassades, la majorité des banques et des sociétés d'assurance, 60 organismes publics, 13 syndicats professionnels, 90 cinémas théâtres et restaurants, 26 club sociaux, 7 hôpitaux, 20 hôtels, 11 facultés et instituts d'enseignements supérieurs, 8 églises, 12 mosquées et 28 associations académiques et d'oeuvre sociales, en plus des ministères, des musées et des parcs publics.

L'urbanisation de la rive gauche amorcée au début du siècle, mais demeurée jusque là insignifiante ne favorise pas encore un second franchissement du Nil par le tertiaire supérieur. En 1960, la rive gauche ne représentait que 20% de la population cairote (1 million sur 5 millions) et 21% en 1966. Mais déjà, le Nil ne constitue plus la frontière occidentale de la ville, mais l'axe d'une future symétrie.

A la fin de cette époque, le Caire s'étendait de part et d'autre du fleuve, couvrait une superficie de 16.000 ha et comptait 5,5 millions d'habitants.

Le Caire de 1966-1976 : la poursuite du dépeuplement du centre

Les troubles politiques conjugués avec les dépenses militaires qui marquèrent les années 60, n'ont pas permis de poursuivre les efforts de planification urbaine et de la construction de logements. Une des premières conséquences de cette situation fut l'épanouissement des tendances spontanées d'urbanisation. On assista ainsi à la naissance et au développement spectaculaire de zones d'habitat non réglementaires, construites en toute illégalité, qui ont poussé comme des champignons sur les terres agricoles périurbaines, et se sont érigées en véritables cité satellites qui gravitaient déjà autour de la métropole en 1976. Elles accueillent les migrants ruraux et le prolétariat urbain qui émigre de la vieille. Si le blocage des loyers a relativement stabilisé les mobilités résidentielles, notamment celles des classes moyennes, les classes aisées, quant à elles poursuivent leur exode vers les quartiers périphériques. Au cours de cette période censitaire, l'ensemble des quartiers du centre, y compris ceux de la vieille ville, ont perdu 200 000 habitants, tandis que les quartiers périphériques en gagnent 2 millions. Si cet exode du centre n'a contribué qu'à hauteur de 17% à la croissance périphérique, il a cependant vidé le centre de sa bourgeoisie. Sur les dix huit circonscriptions possédant les coordonnées les plus élevés sur l'axe factoriel C1 en 1976, cinq se trouvent dans la banlieue sud de Ma'adi, trois dans la banlieue est (Héliopolis et Madinet Nasr), six dans les deux îles de Roda et de Zamaleq, trois sur la rive ouest et deux à Garden City. Les lieux de résidence des classes aisées au centre moderne, apparaissent sur les cartes sous la forme de grappes éparses.

Le glissement et la diffusion du CBD vers l'ouest.

La concentration des activités du tertiaire supérieur au centre, qui freine sa déchéance totale, constitue paradoxalement un des facteurs de son déclin. La tertiarisation accrue de ces lieux a eu un impact négatif sur l'espace : transformations sauvages des grands appartements de standing en bureaux, multiplication des enseignes sur les façades, grignotage des servitudes et des passages entre les immeubles par le micro-commerce informel, difficultés de circulation, de stationnement et d'accessibilité, augmentation du bruit, de la pollution etc. D'autres facteurs ont également participé à la dégradation de la qualité de vie au centre, telles que : le blocage des loyers dont le parc ancien en a le plus pâti; l'état de guerre imposé à l'Égypte depuis 1966 et qui impliqua

un régime d'austérité économique qui s'est les budgets de la gestion urbaine et de l'entretien des biens communs, concentrés plus au centre qu'ailleurs, l'obsolescence et la surcharge des réseaux divers qui n'avaient pas été renouvelés depuis 1907 ! L'image qu'offrait le centre du Caire, au lendemain de la guerre d'octobre (1973), était celle d'une ville en guerre, d'une ville vaincue, le délabrement était partout : façades d'immeubles noircies, écaillées ou fissurées, serrureries des balcons rongées par la rouille, huisseries décrépies, carreaux des fenêtres couverts à la hâte d'une peinture bleu sombre pour cause de guerre, murs en brique élevés devant les entrées d'immeubles, trottoirs et chaussées défoncés à différents endroits, égouts débordant en permanence et transformant les rues en cloaques. À moins d'une réhabilitation globale, il était évident que le centre de la rive droite ne pouvait pas servir de vitrine à l'aire libérale post 73. Les travaux entamés dès la signature du cessez le feu donnèrent priorité aux infrastructures dont la construction d'un métro souterrain et d'un mégatunnel d'égouts. Les chantiers qui se sont ouverts un peu partout ont accentué l'image négative qu'offrait le centre le rendant encore plus répulsif.

Tous ces problèmes somme toute surmontables à moyen terme apparaissent mineurs par rapport aux contraintes géographiques qui bloquent l'extension des quartiers centraux dans toutes les directions. À l'Est au Nord et au Sud, la vieille ville, Boulaq et le site de Fostat constituent des barrière insurmontables, à l'Ouest le fleuve représentait la limite occidentale.

Bloquées dans leur progression horizontale les quartiers centraux étaient également entravées dans leur extension verticale. L'essentiel du cadre bâti avait déjà subi une double rénovation depuis le début du siècle. En effet, la première décennie de notre aire fut marquée par la démolition des villas et leur remplacement par des immeubles de rapport. À partir des années vingt, s'opère une seconde densification du tissu urbain, avec cette fois-ci la substitution d'édifices de plus grande hauteur aux petits collectifs en ramenant le COS à 4. Une troisième rénovation se heurtait à plusieurs contraintes. D'ordre juridique d'abord puisque les lois régissant les rapports entre propriétaires et locataires n'autorisaient pas l'éviction de ces derniers. La densité de l'usage commercial d'une part, et la modicité des loyers versés par les locataires doublée par l'absence d'alternatives immédiates et rentables pour les usagers que l'on souhaitait "déguerpir" rendaient irréalisable toute opération de démolition reconstruction. Quant à la possibilité de surélévations verticales, très courante dans la vallée du Nil, elle semblait difficilement envisageable dans le contexte de la dégradation générale déjà mentionnée des infrastructures. Le style architectural des édifices centraux qui supporte mal ce type de surélévation ne constitue qu'un facteur négligeable dans ce blocage.

Trois possibilités d'extension se présentaient cependant dans les quartiers centraux. Elles furent exploitées de façon inégale:

- la première permettait l'accroissement de la capacité d'accueil à travers la libération d'îlots supportant de taudis urbains et/ou occupées par de petites activités in appropriées (réparateurs de voiture à titre d'exemple) ou par des activités encombrantes comme les abattoirs de Sayéda Zeinab. Quatre ou cinq sites pouvaient ainsi être rénovés et faire l'objet d'opérations d'aménagement. La complexité des procédures juridiques d'expulsion, de déplacement des habitants et de leur relogement liées aux risques de troubles sociaux que de telles entreprises peuvent provoquer, ont découragé les autorités publiques qui se sont contentées en 1978 du "nettoyage" d'une seule enclave, située à l'est de Boulaq, (échech el torgoman), et dont le terrain demeure encore en attente;

- moins complexe et présentant moins de risques sociaux, fut l'alternative d'extension le long du fleuve vers le nord en contournant Boulaq. Là aussi la rareté des terrains et leur prix exorbitant d'une part, le caractère excentré du site d'autre part, n'ont abouti qu'à la réalisation de deux opérations tertiaires modestes comportant quelques tours destinées au commerce, aux bureaux et à l'habitat. Mais rares furent les activités qui s'installèrent dans ces tours en verre fumé qui

demeurent toujours vides. En dépit de leur position sur le front du Nil, élément de valorisation déterminant dans cette ville, l'arrière plan du site occupé par un mélange d'activités industrielles, d'entrepôts, du plus grand marché aux puces et des pièces détachées pour les véhicules de la capitale, le tout débordant sur la corniche, furent autant de facteurs qui ont déprécié le site et freiné conséquemment l'épanouissement des activités tertiaires.

- la troisième possibilité, déjà éprouvée, était celle de la transformation insidieuse d'appartements en bureaux. Elle fut exploitée, mais a atteint ses limites. L'émigration vers d'autres espaces plus commodes et possédant un meilleur environnement sociologique et urbain étaient inévitables. Ceci se fera dans la plus grande anarchie. Et c'est Garden City, la si bien nommée, qui en fera les frais la première.

Avec son tissu aéré et ses nombreuses villas, Garden City, offrait la seule possibilité à court terme d'extension des activités tertiaires en rive droite. La belle cité diplomatique encore somnolente aux bords du fleuve, va être rapidement investie, à partir de 1973, par les succursales du capital financier et les firmes internationales tels que : la City Banq, Barclay's Banq, la BNP, General Electric, General Motors en plus d'une multitude de prestataires de services en informatiques et bureautiques et divers représentants de commerce. Certaines de ces activités s'installent dans les anciennes villas ou les appartements qu'elles adaptent à leurs besoins, mais la pression de la demande est telle que le processus de densification devient inévitable, des villas seront rasées et remplacées par d'immeubles de plus grande hauteur. Opérations très rentables pour les propriétaires qui en tirèrent les plus grands profits grâce à l'augmentation du prix du foncier consécutive à la politique de libéralisation économique.

La rapide saturation de Garden City ne faisait aucun doute. Un nouveau cadre d'accueil pour les capitaux privés locaux et étrangers en quête de locaux dans un environnement attractif était à rechercher.

Le Caire de 1976-1986 : redistribution de la rente pétrolière et recompositions socio-spatiales

Les effets de la politique de libéralisation économique et de l'émigration massive de la main d'œuvre égyptienne vers les pays du Golfe vont générer des recompositions sociales et urbaines et des mobilités résidentielles sans précédent. Le vigoureux boom de la construction alimenté par les transferts des travailleurs émigrés, entre 1974 et 1985, a engendré une dynamique caractérisée par de fortes tendances spéculatives, avec une augmentation vertigineuse des prix 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.

Dans le domaine de la politique de logements, l'État s'est complètement désengagé vis-à-vis des classes moyennes et pauvres et se tourne vers la production de luxe. Parallèlement, la production du secteur privé légal, passe de la production de petits collectifs et de villas à la production de grands ensembles destinés à la vente. Par conséquent, le secteur non institutionnel de productions de logements se différencie pour répondre désormais à une nouvelle demande très diversifiées, provenant de toutes les classes sociales exclues du champs 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 dans les secteurs péri centraux. Ces trois séries de fait, qui s'inscrivent dans un nouveau contexte de croissance des avoirs financiers détenus par les ménages, 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 spontanée. Ces déplacements induisent une requalification de ces lieux qui deviennent inaccessibles à la population cible des années 70. 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 migrants les plus chanceux des années 70, 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 côtés : Doqqi et Mohandessine sur la rive ouest, Ma'adi au sud et Madinat Nasr à l'est. L'analyse factorielle révèle le déclassement relatif des deux îles de Roda et de Zamalek ainsi que d'une des circonscriptions de Héliopolis. L'essor de la rive ouest de Madinat Nasr est spectaculaire.

Tableau II : la répartition des secteurs de résidence des classes sociales aisées sur l'axe factoriel C1.1976/1986.

Nom de la Chéyakha	qism/secteur	coordonnées de l'unité sur l'axe factoriel C1	
		1976	1986
Montaza	Héliopolis/est	2,8	2,5
Nasr baharéya	Madinat Nasr/est	2,5	3,3
Ma'adi	ma'adi/Sud	2,4	3
garden City	centre	2,3	2,8
Manchéyet al bakri	Est	2,3	-
Qasr Al Dohara	centre	2,2	2,4
Zamaleq el Qébléya		2,2	1,7
Zamaleq Baharéya		2,1	1,8
Manial	Ile de Roda	2,1	1,7
Ganzouri	Pyramides	2	1,9
Houtéya	rive ouest	2	2,8
Doqqi	rive ouest	1,9	3
Agouza	rive ouest est		2,8
Abd el Réhim Sabri	rive ouest		2

La métamorphose de la rive ouest

Les nouvelles opportunités d'enrichissement par le biais de l'accaparement de la rente observées à Garden City, vont avoir raison des propriétaires des villas et des petits collectifs de la rive gauche. Les migrants les plus qualifiés, médecins, ingénieurs et professeurs d'universités, ont pu accéder à la propriété d'appartements produits par les nouvelles sociétés de promotion immobilière dans les quartiers les plus cossus de la capitale. L'arrivée de ces couches sociales à Mohandessine à titre d'exemple, n'a pas entraîné l'exclusion de l'ensemble des couches sociales d'origine, mais une partie seulement. Différents cas de figure se présentèrent en fonction du statut des habitants : locataires ou propriétaires. D'abord les propriétaires ont profité de la hausse des prix du foncier et de la demande provenant des entreprises à la recherche de sièges sociaux ayant une localisation centrale. Parmi donc ces propriétaires, certains ont donné leurs villas à la location aux consulats ou aux entreprises étrangères en percevant des pas de porte et des avances de paiement leur ayant permis d'accéder à la propriété d'appartements dans les nouveaux immeubles tout en devenant rentiers.

D'autres ont préféré vendre leurs villas aux nouveaux promoteurs en percevant la plus value foncière en partie sous forme d'appartements. D'autres ont étendu verticalement leurs villas en faisant financer les travaux par les futurs locataires, individus ou sociétés. Les propriétaires de petits collectifs ont été obligés de verser des indemnités à leurs anciens locataires pour les inciter à déménager. Ce sont donc les anciens locataires qui furent contraints de déguerpir. Toutefois l'indemnité perçue, sans leur permettre d'accéder à la propriété d'occupation à Mohandessine ou

dans des quartiers du même standing, leur assurait néanmoins l'achat de logements décents en banlieues, dans le quartier des pyramides.

La double augmentation du COS admise par les pouvoirs permettra aux promoteurs immobiliers de fructifier 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. Tous ces facteurs qui vont faciliter la conquête de la rive ouest par les activités du tertiaire supérieur, tant celles migrantes du centre, que celles à la recherche d'une première installation, se sont ajoutés aux nombreux atouts urbanistiques et géographiques de la rive ouest : Un réseau de voies constitué par de larges avenues supportant de faibles densités constructives y compris sur le front du Nil, deux parcs régionaux: parc zoologique, parc floral el Orman, plusieurs clubs sportifs, des résidents aisés, des équipements culturels de prestige telle que : l'Université du Caire construite en 1925, le Centre national de la recherche scientifique (1939) le musée d'agronomie (1938), le centre national de la recherche sociologique et criminologique (1960) et surtout la présence du fleuve, élément déterminant de la valorisation. D'autre part, l'installation de la résidence présidentielle aux bords du Nil à Giza ne fut pas sans effets d'entraînement sur la tertiairisation galopante des quartiers de Doqui, Giza et Mohandessine et de l'augmentation de leur standing. Ainsi en l'espace de vingt ans s'est constitué sur la rive ouest un pôle tertiaire secondaire, regroupant des activités très diversifiées : des bureaux d'études techniques et de consultants de notoriété internationale, des représentants des firmes internationales détenteurs de licences de Peugeot, BMW, Apple Macintosh, Rankxerox, des sièges de banques dont certains se sont déplacés du centre, et surtout le commerce de luxe du prêt à porter qui essaima partout. Restaurants, salons de thé, hôtels de deuxième catégories, cliniques privées, laboratoires d'analyses médicales possédant des équipements rares, centres culturels et légations étrangères et enfin ambassades, en particulier des pays africains et asiatiques s'y sont établis. La métamorphose des quartiers de la rive ouest en centre secondaire apparaît à la fois comme une conséquence du déclassement du centre ville et une réponse aux besoins grandissants d'une ville dont la population a augmenté de près de 25% entre 1966 et 1976. Celle de la rive ouest a évolué dans les mêmes proportions passant de 1 930 000 à 3 023 000 en 1986 (près du tiers de la population totale du Grand Caire). Quant à la surface bâtie, elle a suivie la croissance de la population, la rive ouest ayant représenté près du tiers de la croissance totale. Cette urbanisation a introduit un certain rééquilibrage de la masse urbaine de part et d'autre du fleuve. Un remodelage de la macroforme de la ville s'est opéré, infléchissant ainsi son caractère linéaire fortement orienté vers le Nord/est et générant une structure radio concentrique qui s'étend sur les deux rives. Les forces centrifuges ont ensuite agi pour recomposer l'espace central en lui permettant de s'inscrire dans cette nouvelle circonférence. Mais ces forces qui se mettent à l'oeuvre dans les années 70, se heurtent à des actions d'aménagement qui tentent d'accentuer la croissance urbaine vers le Nord Est.

Les nouvelles vellétés du transfert du centre vers l'est

Lorsque le président Moubaraq est arrivé aux commandes de l'État en 1981, le siège du pouvoir réintègre Héliopolis. Le transfert des instances du pouvoir politique est de nouveau à l'ordre du jour. Le gigantisme du Caire incite l'Égypte à changer de capitale. Le nouvel emplacement devait se situer à une centaine de km du Caire, dans la région du Canal de Suez. Le choix du site n'est pas fortuit, le Canal rouvert à la navigation internationale après la guerre, relance les projets de développement dans cette région prioritaire dans les schémas d'aménagement du territoire. Avec la signature du traité de paix avec Israël en 1981 assurant la restitution à l'autorité égyptienne du Sinaï, l'avenir de l'Égypte à l'horizon 2000 se dessine à l'Est tant sur le plan régional que métropolitain. En effet, deux des trois villes nouvelles d'aménagement métropolitain sont implantées à l'est au long des autoroutes modernes menant aux villes du Canal de Suez, renforçant

ainsi le poids du couloir d'urbanisation oriental³. Un autre facteur en faveur du transfert : les investisseurs qui remplissent les zones industrielles des villes nouvelles de l'est en quête d'un pôle tertiaire à proximité du centre du pouvoir. Indépendamment de cette nouvelle donne, il est clair qu'une décentralisation s'imposait. Ce n'était pourtant pas l'avis des auteurs du schéma directeur de 1983 qui étaient plutôt favorables au maintien des instances politiques autour du palis d'Abdine qui donne une signification symbolique aux lieux. Dans le même temps ils émirent quelques idées devant mener à la valorisation de ce secteur comme : la réalisation d'une opération d'aménagement urbain permettant une ouverture sur le fleuve et l'embellissements des places principales.

Conscients de l'importance que prenait le corridor est, ils renforcèrent les tendances en cours en prévoyant la création d'un pôle tertiaire à caractère régional à Madinet Nasr qui devait bénéficier des infrastructures et des équipements déjà existants : l'aéroport et la foire internationale (transférée de Zamalek), les grands hôtels bordant la route de l'aéroport et le palais présidentiel. Le site sélectionné fut celui de l'ancien aéroport désaffecté de Almaza, à l'extrémité de la voie express Sud/ Nord- est, entre Héliopolis et Madinet Nasr dans un espace devant être desservi par une rocade projetée par le schéma directeur.

Un autre centre secondaire de la même importance était prévu à l'ouest, le long de l'autoroute le Caire/Alexandrie. Par ailleurs, le ralentissement de la tertiairisation de Mohandessine fut recommandé afin de "*conserver les caractéristiques résidentielles de ce quartier et de préserver ses clubs sportifs qui en constituent le poumon verts.*"⁴.

Exception faite de la rocade dont la construction est en cours d'achèvement, aucun de ces centres n'a vu le jour. Ce qui n'empêcha pas le développement des activités tertiaires à Madinet Nasr selon deux tendances : la diffusion vers l'est le long du boulevard Salah Salem (Est/ouest) et la concentration autour du pôle déjà existant. En face du ministère du plan et du CAPMAS, l'armée a réalisé une opération immobilière d'une vingtaine de tours d'habitat. Ils furent détournés de leur usage initial et loués par leurs acquéreurs aux entreprises. À leur pied fut installé un centre commercial impressionnant comprenant toutes sortes d'équipements. Non loin de là, la réalisation d'une salle de congrès fut entreprise par l'état au milieu des années 80, elle fut inaugurée en 1990 et accueillit en 1994 la conférence mondiale de la population.

Toutes ces réalisations prestigieuses ont valorisé Madinet Nasr qui avec Héliopolis, réunit la plus grande part de l'élite cairote en 1986 (54%).

Rive ouest contre rive est

En comparant les poids respectifs des pôles tertiaires sur les deux rives du fleuve on constate ce qui suit :

Le centre du XIX^e siècle demeure le plus important avec une dominante du secteur public. Mais alors que la progression des activités tertiaires y fut de l'ordre de 6% entre 1986 et 1991 elle était de 21% pour la rive ouest et de plus de 50% pour Héliopolis et Madinet Nasr. Une analyse plus fine de ces données montre que le tertiaire directionnel reste dominant au centre avec 59 % des administrations publiques, des ministères des organismes internationaux et des ambassades . Il est suivi par la rive ouest (34,7%) puis Héliopolis et Madinet Nasr (8%). En séparant Zamalek du centre, l'île regroupe avec la rive ouest 71,5% des ambassades (contre 17,2% au centre) et 85 consulats (77% de l'ensemble contre 13,5% au centre) Quant aux sièges des banques et des entreprises la part du centre n'a cessé de décliner entre 1966 et 1986 : de 68,6% en 1966 elle est

³ Il s'agit des villes nouvelles d'Al Obour et de Badr situées respectivement sur les routes menant à Ismaïléya et Suez et de six New settlement sur les dix prévus

⁴ Greater Cairo Region, Long Range Urban Development Scheme. Master Scheme, OTUI, IAURIF, GOPP, Le Caire, 1983.

tombée à 58,1% en 1976 et 55% en 1986. Simultanément la part de la rive ouest dans ces activités a sensiblement augmenté passant de 6,1% à 12,1% et 37,3% pour la même période. Quant aux sociétés étrangères elles représentaient près de la moitié (46%) sur la rive ouest en 1986 contre 32% au centre.

Pour le tertiaire d'accompagnement le centre d'affaires s'impose : il concentre près de 70% des hôtels, des agences de voyage, des compagnies aériennes en plus des centres culturels et des musées. La part de la rive ouest et de l'est étant respectivement de 19% et 11%. Quant au tertiaire de standing, la rive est ne fait pas le poids contre la rive ouest qui rassemble le double des équipements de santé.

Le Caire en 1996 : permanences et changements

Au cours des années 70/80, dans le même temps où l'État laissait les mécanismes du marché et la croissance démographique façonner l'image de sa capitale, il consacrait une grande partie et de ses moyens aux grands projets d'aménagement urbains et régional. En effet, 19 villes nouvelles et satellites sont décidées en 1979 dans le désert afin de redistribuer les populations et les activités à l'échelle du territoire et de déconcentrer le Delta et la Vallée. Une priorité est donnée aux villes nouvelles métropolitaines. Parallèlement, Une des principales options du schéma directeur de 1981, prévoient de renforcer, tout en l'orientant le mouvement de déconcentration des activités et de la population du centre vers la périphérie. Dix nouvelles agglomérations, appelées *New settlement*, sont destinées, d'une part, à transférer les pratiques d'urbanisation spontanées à l'oeuvre sur les terres agricoles vers les zones désertiques et d'autre part, à y implanter les activités artisanales polluantes et bruyantes qui devaient être déplacées du centre. Mais le résultat de ces réalisations qui sortent de terre vers la fin des années 80 ont été bien en deçà des attentes. Les villes nouvelles et satellites ont attiré peu d'habitants; on n'y comptait en 1986, dans les cinq les plus avancées, que quelques 70.000 habitants, (13,5% des 520 000 habitants prévus pour la première phase de lancement qui prenait fin en 1989). En 1996, leur population a à peine dépassé les 100.000 habitants. Trop chères, trop éloignées et mal desservies pour les plus pauvres, ne répondant pas au nouveau modèle de ville des riches, ces nouvelles agglomérations du désert n'ont pu attirer que les activités industrielles. Elles n'ont donc pas beaucoup pesé dans les mouvements de déplacement de la population au cours de la décennie écoulée.

Quant à l'option des *New Settlement*, elle fut gelée en 1992. Mais le tremblement de terre qui a frappé l'Égypte au mois d'octobre de la même année, a contraint l'État à loger d'urgence les milliers des sans abris sinistrés, dans les H.L.M. édifiés sur le seul N.S. qui avait vu le jour à l'époque. C'est donc sur les terres agricoles que la ville a continué à progresser. En 1996, les 67 zones d'habitat spontanées du Grand Caire couvraient 13 000 ha (24% de la surface urbanisée) et abritaient plus de 6 millions d'habitants (46,5% de la population de la capitale). De part leur tertiairisation galopante, les quartiers de la rive ouest abritant les classes aisées, commencent à cumuler tous les inconvénients du CBD. Un nouvel exode s'amorce.

Les débuts du déclasserment de la rive ouest

N'ayant pas été planifiée, mais impulsée et encouragée par les autorités, la tertiairisation de la rive ouest, s'est opérée dans la plus grande confusion. Les conséquences en furent redoutables notamment sur l'environnement urbain. Les deux exemples qui illustrent le mieux ces transformations sont Zamalek et Mohandessine.

L'urbanisation rapide de la rive ouest a placé Zamalek, auparavant excentrée, et à la limite de la surface bâtie, au centre d'une mégapole de plus 10 millions d'habitants. La spéculation foncière et immobilière a fait fureur dans cette petite île autrefois protégée et qui tomba sous l'afflux des activités tertiaires déferlantes de l'Est. Le bilan de cette conquête fut spectaculaire : 50% des villas

(170 sur 270) furent démolies et remplacées par des immeubles de rapport dont trente tours, 50 lots de 200m² furent subdivisés en de lots plus petits et les surélévations des anciens immeubles ont fait multiplier le COS 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 confirme Zamalek dans sa vocation de pôle économique⁵.

Le processus de démolition/reconstruction/densification du bâti a touché Mohandessine de la même façon que Zamalek. Cette cité constituée par de villas et de petits collectifs bordant de larges avenues qui convergent dans 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 de ses villas et petits immeubles (500 sur 1.500) furent démolis et remplacés par des tours. D'autre part 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!. L'augmentation des coefficients d'occupation des sols qui s'en est suivie, s'est accompagnée d'un massacre impitoyable des vergers et des dattiers et autres espèces végétales dont de nombreuses rues conservent encore des toponymes évocateurs : rue al-Nakhil (des palmiers), al-Fawakeh (des fruits), 'Aden (du paradis), al-Zohour (les fleurs), al-Achgar (les arbres) al A'nab, al-Koroum (les vignes) etc. Simultanément 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). La tertiarisation a également débordé sur les espaces collectifs : trottoirs, servitudes entre les immeubles et garages au rez-de-chaussée furent occupés illégalement par les activités commerciales très disparates. Cette forte densification du tissu a non seulement porté atteinte à l'image de marque du quartier, mais a surtout provoqué des problèmes de circulation et de stationnement insurmontables, aggravés par l'inexistence d'aires de stationnement et de garages publics ou privés. Ainsi les rues latérales et les contre allées se sont-elles transformées aux heures ouvrables en parking, les doubles files sur les avenues principales sont devenues inévitables. Sans avoir les qualités architecturales et la valeur symbolique des quartiers centraux, les quartiers tertiarisés de la rive ouest présentent à l'heure actuelle les mêmes dysfonctionnements. Les classes dominantes qui ont mis à profit le désordre urbain croyaient ne pas en subir les conséquences. Les désavantages de cet urbanisme ultra-libéral commencent à menacer sérieusement l'environnement dans lequel elles vivent: congestion du trafic et des réseaux divers que l'on s'efforce tant bien que mal à en augmenter la capacité pour suivre le mouvement de densification, pollution de l'air et pollution visuelle vu la laideur ambiante de l'architecture, chaussées et trottoirs constamment défoncés dans ce grand chantier permanent de démolition/reconstruction. Le désarroi des habitants de Mohandessine est devenu tel que certains réclament un "droit à la ville". Une association de riverains de la rue Chéhab (une des rues principales) créée en 1993 avait comme objectif de restituer le trottoir aux piétons. Mais le lobby des entrepreneurs et des commerçants était tel que cette revendication est demeurée au stade de vœux pieux.

Les transformations subies par Mohandessine ont rendu ce quartier répulsif. Nombreux sont les résidents, à notre connaissance, qui émigrent vers l'ouest, dans les villas et les compound qui s'édifient dans la région des pyramides. Les données du recensement de 1996, confirment ce nouvel exode, tous les quartiers de la rive ouest, ont perdu leur population au cours de la dernière période censitaire, (ils sont tombé de à), quant à Zamalek, sa population a chuté de 21 000 à 15 000. L'on peut se demander si les activités de commandement vont suivre le mouvement de l'élite. Tout porte à croire que la tertiarisation de Mohandessine est en cours de stagnation. La baisse des prix de l'immobilier au cours des trois dernières années en témoigne. D'autre part, la demande de locaux commerciaux porte plus particulièrement sur Madinat Nasr et Héliopolis.

⁵ Reorganization and deconcentration of existing agglomeration: Zamalek project". IAURIF, GOPP, Cairo 1991.

Mais cette nouvelle donne, n'amènera pas à améliorer l'existant, Mohandessine sera marquée pendant des décennies par ce double processus de rénovation et de tertiarisation sauvage.

Vers une requalification du centre ville ?

On a assisté au cours des trente dernières années à un mouvement contradictoire : la consolidation et le maintien des fonctions du centre de commandement et sa fragmentation. Et s'il nous semble évident que le système multicentré généré par le desserrement centrifuge des activités du tertiaire supérieur est nécessaire pour la mégapole du Caire, le caractère spontané de ce processus s'est traduite dans l'espace par les dysfonctionnements que nous avons soulignés. Ces dysfonctionnements accentuent les mouvements de déplacement/déclassement qui ont accompagné la croissance de cette ville depuis deux siècles et qui ne semblent pas sur le point de se stabiliser.

L'ambiguïté des politiques urbaines à l'égard de la question de la centralité de la capitale est en grande partie responsable de cette situation. Les balbutiements de ces politiques n'ont abouti ni à planifier de nouveaux lieux d'accueil attractifs, ni à structurer les lieux transformés et adaptés à la prolifération des activités migrantes ni à améliorer ou à revitaliser les espaces hérités. Or ces derniers, sont les seuls à donner une signification culturelle, symbolique et identitaire à la ville tout entière. Les laisser déperir sans agir c'est contribuer non seulement à la désorganisation, déjà avancée, du corps urbain, mais aussi à la déliquescence d'un tissu urbain et d'un patrimoine architectural d'une grande qualité. C'est juste depuis quelques années que l'on commence à s'intéresser à ce patrimoine. Des projets d'embellissement et de revitalisation des centres anciens et modernes se concrétisent progressivement. 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 l'année dernière, va mettre sur le marché des dizaines de milliers de logements vacants, qui vont probablement renforcer ces mouvements. Les voies piétonnes aménagées par l'État aux environs de l'Azbakéya, le retour des bouquinistes dans le parc, favorisent les rencontres et les pérégrinations. Les anciens cinémas, dont une partie est en cours de rénovation rouvrent leurs portes, les cabarets de la rue 'Emad al Dine *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, rien n'est moins sûr.

Les nouveaux espaces résidentiels et de loisir de la bourgeoisie

Mais au moment où ces mécanismes se mettent à l'oeuvre, 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 Golfe, 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 désireuse 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;
- en redéfinissant la vocation des New Settlement, destinés désormais aux lotissements de standing pour classes moyennes et hautes. C'est ainsi que toutes les superficies des NS furent

doublées, voire triplées, et de larges groupements ont été effectués. A l'est de Madinet Nasr, trois N.S. furent englobés dans une vaste zone à urbaniser (25 000 ha), dénommée "nouveau Caire"⁶ ;

- en équipant ces lotissements vendus aux nouveaux builders au prix du marché.
- en organisant des campagnes publicitaires pour le lancement de la commercialisation de ces nouveaux "dreamland" du désert, utilisant des techniques de marketing sans précédent jusque là en Égypte : plaquettes somptueuses, somptueuses, expositions dans les grands hôtels avec photos, maquettes, images de synthèse en trois dimensions et images virtuelles etc.⁷.

Cette campagne a porté ses fruits, la vente des lotissements du nouveau Caire a dépassé toutes les prévisions. L'an 2000 s'annonce sous le signe de vastes mouvements de migrations des classes aisées et du centre vers le désert.

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 ?

B-5 : Références bibliographiques

- El Kadi (G) , "L'Urbanisation Spontanée au Caire." édit. *ORSTOM-URBAMA.*, 376 pages, 34 figures, 58 photographies, 6 annexes. Tours, Décembre 1987. (B4)

-El Kadi (G), " La Division Sociale de l'Espace au Caire: Ségrégations et Contradictions ." in *Maghreb Machrek*, N° 110, Paris, 1986, pp. 33-55. (B1-B3)

- El Kadi (G),," Un Lotissement dans un Cimetière ". in *Urbanisme*, N° 219, Paris, Mai 1987, pp. 152-157.(B4)

-El Kadi (G)," Market Mechanisms and Spontaneous Urbanisation in Egypt." in, *International Journal of Urban and Regional Research* , N° 12 , Londres, Mars 1988, pp. 22 à 37.(B4)

-El Kadi (G), " Trente ans de Planification Urbaine au Caire." in *Revue Tiers-Monde*, Tome XXXI- N°121, Paris, Janvier-Mars 1990. pp.166 à 185.(B4)

- El Kadi (G), " La cité des morts au Caire, un abri pour les sans abris". *Maghreb Machrek, Egypte 1990 , Enjeux de société.* N° 127- Janvier, Février, Mars Paris1990, pp. 134 à 153.(B4, B2)

- El Kadi (G)," Nouvelles Zones de peuplement, New Settlement : Une réponse à la surpopulation?" *Egypte Monde Arabe*, N° 1, le Caire, Mai 1990, pp. 187 à 191.(B4)

- El Kadi (G), "Mobilité résidentielle et déplacement des activités du tertiaire de commandement au Caire", papier présenté au colloque "les enjeux urbains de l'habitat" CILOG, Paris, juin 1990 (B3).

6 Jossifort (S), "L'aménagement de la région métropolitaine du Caire, la contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert", thèse de doctorat, multigr., Paris 1988, p. 307.

7 Ibid.

- Ameer (W), "Ecology of the arab city: evolution , dynamics of the internal structure of Cairo (1947-1986) PHD, multigr., Cairo University, le Caire1990, (B1, B2,B33)
- El Kadi (G), " Le Caire, la Ville Spontanée Sous Contrôle" in *Maghreb Machreq*, Paris, 1994, numéro spécial, "Monde arabe, Villes, pouvoirs et Sociétés", pp.30 à 41. (B4°
- El Kadi (G), "Cairo, a case study" in "*Metropolitan Planning and Management in the Developing World : Spatial Decentralization Policy in Bombay and Cairo* ", part III , p.89 à 146., Nairobi, 1995, édit. United Nations Centre For Human Settlements (Habitat).(général)
- El Kadi (G),: "Les villes nouvelles d'Egypte : la conquête du désert entre le mythe et la réalité" in *Villes en Parallèle*, N° 22, Paris, 1995, pp. 158- 176.(B4)
- El Kadi (G.), "Le Caire à la recherche d'un centre", dans *Annales de géographie de l'université St Joseph*, Beyrouth, mai 1996, vol. 16, 1995, p. 37 à 73, 14 plans, (B3)
- El Kadi (G),"Urbanizzazione spontanea e politiche di pianificazione, due processi che si annullano a vicenda : il Cairo" in *Citta e societa nel mondo arabo contemporaneo, dinamiche urbane e cambiamento sociale* , edizioni fondazione Giovanni Agnelli, Turin, 1997, pp. 21-44.(B4)

Méthode d'approche

Pour l'analyse de la ségrégation urbaine, nous avons eu recours à deux types d'analyse

- L'analyse factorielle
- La méthode de classification multiple.

L'unité de base de notre analyse est la chéyakhat, sous-unité administrative de l'arrondissement (qism). La sélection des variables au premier niveau d'analyse fut effectuée en examinant les corrélations existantes entre 24 variables socio- économique disponibles à l'échelle de la chéyakhah. Nous avons ensuite inclus 42 variables disponibles uniquement au niveau des qisms pour les deux périodes censitaires 1976 et 1986, elles concernent les types de constructions, le type d'usage (bureau, habitat), les matériaux de construction utilisés, les densités constructives, les équipements socioculturels, le pourcentage des bâtiments reliés aux réseaux divers, la propriété de produits de consommation durables etc.

Le facteur C1 extrait de la première analyse des données est un facteur de différenciation sociale où le niveau d'éducation, le % des femmes actives, ont été fortement discriminants.

Nous avons ensuite classé les unités administratives sur l'axe factoriel C1. L'augmentation ou l'abaissement des coordonnées de l'unité, sur cet axe, à chaque période censitaire, a permis ensuite de suivre de façon grossière, la mobilité résidentielle des classes sociales aisées.

Pour l'analyse de la mobilité des fonctions tertiaires nous avons combiné plusieurs méthodes d'approche se basant sur plusieurs sources:

- l'analyse des plans au 1/ 500, et au 1/1000.
- la collecte des données dans les annuaires des fonctions publiés à partir de 1907.
- la cartographie de ces données.
- les relevés de terrain pour l'époque actuelle.
- les guides touristiques.

FICHE DESCRIPTIVE - LE CAIRE

DEBOULET Agnès

A-4 : Dynamique démographique et spatiale de la métropole depuis les années 50

- *taux d'accroissement annuel de la population et rôle des différents facteurs (accroissement naturel, migration, intégration de nouveaux territoires) dans cette évolution démographique*

- *origine des flux migratoires vers et depuis la métropole (source: Deboulet, Fanchette, Rapport de recherches non publié, 1992)*

On ne dispose pas à ce jour des éléments relatifs au dernier recensement, mais un travail effectué sur la comparaison des recensements de 1976 et de 1986 montrait un tarissement considérable de la part des apports extérieurs dans la croissance globale de l'agglomération du Grand Caire qui représentent moins d'un cinquième de l'accroissement total, et également le redéploiement presque exclusif des arrivées dans une logique ville-ville. Plus précisément, en 1986, l'ensemble des migrants dans les secteurs urbains connaissent à 80.03% une trajectoire migratoire urbaine. L'étude des trajectoires migratoires (tableau de François Ireton,) permet de voir que 81.19% des Caiotes migrants sont restés en zone urbaine aux principales étapes migratoires: naissance-résidence précédente-résidence actuelle. L'observation de la part d'immigrés d'origine urbaine est davantage déterminante. On constate une très forte augmentation de la part d'immigrés d'origine urbaine dans les trois gouvernorats composant La Région du Grand Caire. Ils atteignent 90.61% du total des immigrés dans Guizah urbain, 78% pour Qaliubiya urbain et 82.3% pour Le Caire. Ainsi, plus la zone est urbanisée, et plus les migrations s'effectuent de ville à ville.

Les zones d'arrivée à l'intérieur de l'agglomération se tiennent surtout dans les périphéries sud et nord du gouvernorat du Caire et plus encore des noyaux centraux anciens vers les deux gouvernorats de peuplement plus récents, Guizah sur la rive gauche du Nil et Qaliubiyah, au Nord-Ouest. En 1986, 44.72% des immigrés de Guizah et 37.8% des immigrés de Qaliubiya proviennent du Caire. Dans les seuls secteurs urbains, la part des immigrés du Caire s'abaisse légèrement à Guizah (14.18% en 1986), et augmente peu pour Qaliubiyah (12.34%). Ce sont les secteurs ruraux de ces deux gouvernorats périphériques qui connaissent les taux d'accroissement les plus spectaculaires, en raison de la densité résidentielle déjà extrêmement forte de leurs secteurs urbanisés. En outre, ce sont les résidents de longue date de l'agglomération d'abord qui migrent vers les périphéries.

En ce qui concerne les arrivées extérieures, depuis fort longtemps (Abu-Lughod, 1969), on devine l'importance des spécialisations régionales dans les lieux d'installation. Ainsi, les derniers changements de résidence dénotent la prédominance des relations Guizah-Haute Egypte et Qaliubiyah-Basse Egypte, tandis que Le Caire offre un condensé de ces deux situations.

- *existe-t-il des quartiers d'accueil privilégiés des nouveaux migrants ? Si oui, quelles en sont les caractéristiques (localisation, type d'habitat) ?*

Depuis une vingtaine d'années maintenant le centre ville se vide de sa population, à des rythmes importants puisque certains secteurs, les plus dégradés, perdent annuellement jusqu'à 5% de leur population. Cette tendance s'est accentuée sur la période 86-96.

Les arrondissements (qism) du Caire qui ont des taux d'accroissement négatifs conjuguent les plus fortes densités résidentielles et les conditions d'habitation les plus précaires. Ces qism jouent une fonction d'accueil des immigrés (Sayyeda Zeinab, Boulaq..), mais fournissent désormais le gros des

émigrés en direction des périphéries. Le marché du logement est en effet désormais trop saturé pour qu'un jeune ménage puisse prétendre y trouver un logement.

Les études que j'ai effectuées à l'échelle micro, se concentrant sur les trajectoires résidentielles, montrent que pour une bonne part les vieux quartiers du centre fonctionnent encore à la façon d'éponges, logeant encore volontiers les plus démunis ou les migrants récents au Caire et rediffusant cette population après quelques années d'accumulation financière, et souvent de stabilisation familiale (après les premiers enfants). Le renouvellement du parc est par ailleurs important dans ces vieux quartiers, en raison du processus cumulatif de délabrement d'un nombre important d'immeubles, mais aussi de la politique de rénovation urbaine (Boulaq notamment).

Les quartiers d'accueil privilégiés des nouveaux migrants sont des secteurs péri-urbains non réglementaires de deuxième couronne, étant donné la saturation de ceux de première couronne (cf. tableau in Denis, p.16). Il s'agit aussi de ce qui, au vu des critères administratifs, est considéré comme faisant partie des secteurs ruraux de la zone métropolitaine, mais aussi de quelques cités de relogement (des sinistrés du tremblement de terre notamment et en particulier de Medinet al-salam) et quelques "new settlements" en expansion ainsi que des quartiers planifiés milieu voire haut de gamme.

A-5 : Le logement et les pratiques résidentielles dans la métropole

• Quelles sont les différentes formes de production du logement existant dans la métropole ?

La production publique de logements est réduite à sa plus simple expression depuis une vingtaine d'années.

Le secteur privé prend en charge la quasi-totalité, avec une part très importante, y compris dans le non-réglementaire, réalisé par de la petite promotion immobilière, qu'elle soit petite-marchande ou capitaliste (cf. Coing).

Les tendances les plus récentes du marché haut de gamme sont à la production de logements dans des "compounds", à l'écart de la ville, dans lesquelles (ex: Arabella park à Qattamia), des villas situées dans un golf (réalisé sur des terres désertiques) se mettent à prix à 4,5 millions (FF), chiffres 98. Ce type de développement très luxueux peut être également trouvé dans des portions de villes nouvelles.

Au sein du secteur privé, le non-réglementaire connaît des formes spatiales et des formes d'occupation variables, mais peu de logements vraiment précaires (en tous cas les matériaux sont en dur pour la plupart).

La plus grosse partie de ce logement non-réglementaire, localement appelé *ashwaiy*, litt. aléatoire-spontané, se concentre sur des terrains privatifs/agricoles. La propriété du sol confère aux occupants une grande sécurité de tenure, qui favorise des constructions de plus en plus hautes (on trouve dans des zones périphériques de Boulaq al-Dakrur, quartier d'un 1/2 millions d'habitants dans le gouvernorat de Guizah) des bâtiments à vocation résidentielle de 9 à 10 étages en construction. Si c'est un cas limite, il faut en revanche garder à l'esprit que la construction dans ces quartiers se fait en grande partie par de petits promoteurs, souvent issus du quartier. Les immeubles ainsi érigés sont pour la dernière génération systématiquement en structure poteau-poutre remplissage briques. La vitesse de mise en oeuvre d'un immeuble de plusieurs étages est très rapide, surtout depuis que les propriétaires ont pris l'habitude de faire payer des avances avant que l'occupant ne rentre dans l'appartement. L'auto-promotion par de petits propriétaires tend à disparaître en raison du coût astronomique du foncier (1000 LE, soit 1600 FF/m² près d'une rue principale à Dar as-salam, chiffre 98).

L'autre filière d'accès au sol et au logement est à bien des égards beaucoup plus précaire et stigmatisante. Il s'agit de l'invasion de terrains, généralement gouvernementaux. La précarité foncière, l'absence de tenure, à l'exception de rares quartiers régularisés, favorise la conjonction de l'accueil

d'une population dans l'ensemble privée de l'accès aux équipements publics et vivant dans un grand dénuement.

• *Quels sont les différents statuts d'occupation et leur importance respective ?*

Si le Caire n'accueille pas de grands bidonvilles, sauf quelques poches (notamment les campements des éboueurs, les *zabbaleen*, mais certains se sont remarquablement solidifiés depuis peu), c'est sans doute en raison des formes verticales d'occupation par le logement précaire. Décrites depuis toujours, les surélévations d'immeubles (souvent dangereuses) sont extrêmement prévalentes. Assez fréquemment, surtout au centre-ville, les surélévations sont occupées par des séries de baraques en location, en dur ou en matériaux de récupération, sorte de bidonville en étage érigés par les propriétaires d'immeubles.

Enfin, les plus démunis ne sont pas spatialement très repérables dans la ville en raison de leur dispersion au sein du parc de logements d'une pièce, c'est à dire de chambres plus ou moins indépendantes, avec eau et facilités à l'extérieur et dans lesquelles habitent des célibataires mais aussi de nombreuses familles en sur-occupation. Ces dernières ont vu cependant, comme le logement précaire, diminuer sur la dernière période inter-censitaire. Les logements d'une pièce, majoritairement en location, passent de 15,7 à 9, % du total des unités de logement.

Répartition locataires-propriétaires.

Importance des loyers bloqués. Le blocage des loyers est généralement mis à l'index car générateur de désintérêt des propriétaires pour leur patrimoine (les sommes payées par les locataires étant devenues tout à fait symboliques au fil du temps). D'où notamment le délabrement très préoccupant du parc dans les quartiers anciens. Accéder à un logement dans un quartier ancien fait figure d'exploit en raison de la faible rotation du parc, de son auto-destruction très rapide, et ce, en dépit de très coquets pas-de-porte qui équivalent parfois à la moitié du coût d'achat d'un logement.

Depuis une récente réforme des rapports propriétaires-locataires, s'est développée une forme d'accession-vente appelée "avance de loyer", *muqaddam al igar*, qui est bien plus pratiquée que la vente même (*tamlik*). Cette forme d'accession différée à la propriété se retrouve dans tous les logements récents, à l'exception des logements haut de gamme.

Parmi les quartiers non-réglementaires, seuls ceux issus d'une urbanisation par invasion font exception à la règle de l'avance de paiement et pratiquent la location simple. Cette dernière se pratique essentiellement, dans les quartiers d'invasion récents, dans des unités de logement rarement supérieures à deux pièces.

A-6 : Les politiques urbaines mises en oeuvre depuis les années 50

• *Attitude des pouvoirs publics vis-à-vis des quartiers illégaux et éventuellement mesures spécifiques adoptées ?*

L'attitude du gouvernement a changé grandement depuis la deuxième moitié de la décennie. Une attention politique des plus soutenues s'est dirigée vers ces derniers, dans la foulée des événements d'Imbaba, des craintes liées à l'islamisme radical et des échanges des plus violents de 92 qui ont eu lieu dans ces quartiers (Singerman, 1997b). L'éradication de secteurs entiers (certains ayant plus de 100.000 habitants) a été évoquée en parallèle à la mise en place de plans d'infrastructure, essentiellement viaires. Une reconnaissance de facto de certains quartiers par la création de services administratifs a eu lieu. Les quartiers d'invasion sont en la matière les laissés-pour-compte, tant l'invasion foncière semble menacer les pouvoirs en place.

Ceci étant le discours étatique très stigmatisant sur les quartiers irréguliers doit être analysée comme un des facteurs ségrégationnistes les plus frappants aujourd'hui. Quant aux quartiers d'invasion, s'ils

ne sont pas considérés comme ceux des terroristes potentiels terroristes, sont ceux qui abritent les "sous-développés".

• *Rôle des pouvoirs publics dans l'équipement en infrastructure, services publics et transport ?
Quelles sont les tendances actuelles en matière de privatisation et leurs effets sur la gestion ?*

Le transport est en grande partie privé dans les quartiers d'urbanisation populaire (microbus essentiellement). L'équipement public le plus lourd qui a mobilisé toutes les énergies récemment est le réseau d'égoûts, en grande partie financé par des bailleurs internationaux. L'eau et l'électricité sont régulées par la volonté de pratiquer une politique de "vérité des prix" et de dé-subventionner, afin de permettre une privatisation progressive (et partielle) de ces secteurs. Le coût du raccordement des nouvelles habitations dans les quartiers irréguliers est devenu prohibitif, quand il est autorisé. La répression de l'illégalité de la construction passe de fait souvent par l'autorité distributrice qui refuse le raccordement et qui sanctionne de plus en plus durement le raccordement illégal. Il arrive aussi (cas de l'eau) que le raccordement soit accordé dans un souci de rentabilité économique de l'organisation distributrice qui fait ainsi passer les réticences gouvernementales au second plan.

Si les inégalités en matière de possibilités de raccordement et de qualité de desserte sont réelles, l'ensemble de l'agglomération (hormis les secteurs ruraux d'urbanisation récente, desservis souvent par des puits à la qualité de l'eau douteuse) jouit d'un taux de desserte qui avoisine les 90% dans les zones urbaines, ce qui reste considérable.

CONTRIBUTION SPECIFIQUE

Agnès DEBOULET

B-1 : Stratégies et choix résidentiels

On peut schématiquement distinguer trois profils de groupes sociaux, en fonction des registres de possibilités d'accès aux marchés du logement.

En termes de mobilité résidentielle, les contrastes jouent à la fois par rapport à l'espace et au temps.

a) Facteurs économiques et rapport à la propriété (et contraintes externes) :

Il faut préciser d'emblée que de nombreux facteurs (insécurité des placements financiers, inflation, absence de mobilité sociale intergénérationnelle ascendante (les enfants adultes ont généralement plus de difficultés que leurs parents), coût disproportionné de l'accès au logement par rapport aux salaires) concourent au gel d'une proportion croissante du stock de logements.

Nous allons surtout nous concentrer ici sur la mobilité des nouveaux ménages, étant donné qu'elle est véritablement un des principaux abcès de fixation de la société égyptienne. Il doit être entendu que lorsque l'accès à un logement indépendant est réalisé, ce qui constitue la norme sociale à atteindre, la mobilité résidentielle est ensuite faible compte-tenu essentiellement à re-financer le coût astronomique de l'entrée dans le logement.

On doit préciser que par logement nous entendons le terme *sha'a* ou appartement (c'est à dire le plus souvent un salon et 2-3 pièces), opposé à la chambre, *oda* indépendante.

La maison individuelle existe dans des proportions insignifiantes; elle désigne de surcroît la maison haut de gamme, et pas du tout les baraques (briques-ciment/pierre) construites dans les quartiers de création populaire les plus pauvres.

- les nouveaux ménages qui ont un accès aisé au logement

On peut, pour simplifier, placer dans cette catégorie tous ceux dont les parents ont gelé un appartement et ceux dont le capital pour l'acquisition d'un logement est en majeure partie attribué par des parents fortunés. On trouve aussi dans cette catégorie des expatriés rapidement enrichis (ils ne sont pas la majorité...).

La pratique du gel des appartements est commune à tous les occupants (propriétaires en titre ou non) de terrains qui font construire sur leur parcelle. Il s'agit le plus souvent d'ascendants aisés, dont l'archétype est bien entendu la famille dont un des membres a été durablement expatrié dans un pays du golfe, mais aussi d'autres (les nouvelles couches aisées par exemple, bénéficiaires de la libéralisation économique...). Pour des raisons qui tiennent autant à la difficulté de trouver et de payer un appartement, qu'à la prégnance du modèle de la cohabitation intergénérationnelle, ces ascendants, réservent un ou deux étages pour la famille au temps X et les étages suivants pour les enfants (plutôt les fils) mariés. Le reste des appartements est placé sur le marché locatif, ou mis en vente.

Au total, 17% au Caire, 20% à Guiza et 22% à Qaliubiya (Denis, 1998) des unités de logement sont répertoriées comme vacantes en 1996, et on voit que ce taux est le plus élevé dans les secteurs constitutifs de la périphérie (en majeure partie construite irrégulièrement).

- les nouveaux ménages qui diffèrent la décohabitation

Dans cette seconde catégorie on trouve la majorité des cairotes, ceux pour qui le simple fait de rassembler la somme considérable donnant accès à un logement dépasse radicalement leurs possibilités d'épargne et d'emprunt.

En effet, D. Singerman avait calculé auprès d'un échantillon de 350 personnes vivant dans le centre ancien du Caire, que le coût moyen relatif au mariage dépassait 10,000 £E (chiffres 1986) pour un homme et environ la moitié pour la femme (sa famille). Sachant que le salaire minimum était égal à 30 £E et que les ménages modestes n'avaient guère plus de 200 £E de revenus, toutes sommes qui en toute logique ne devraient pas permettre d'économiser. Dix ans plus tard, le simple coût de l'accès à un logement (sans compter les autres frais du mariage) se situe entre 20 et 30000 £E, alors qu'un ouvrier de l'industrie (publique) gagne 250 £E environ. Si l'on se figure que 250 £E sont déjà bien insuffisants pour nourrir une famille, on comprendra quel "casse-tête" se pose à celui qui veut accéder au logement pour se marier. Bien sur la double, voire la triple activité est très répandue. Mais les drames des fiançailles qui se défont parce que le fiancé a trainé trop d'années pour amener l'appartement dans le couffin de mariage, alimentent les chroniques quotidiennes et la plupart des discussions.

L'on sait que (Shorter, 1989) un tiers des nouveaux ménages commencent leur vie matrimoniale en cohabitation avec des ascendants.

- les nouveaux ménages qui ne se conforment pas aux standards sociaux

C'est l'ensemble de ceux dont les revenus ne permettent clairement pas l'accès au *sha'a* et dont l'environnement social ne permet pas d'interdire l'accès à d'autres modes (à défaut de modèle) de logement. Ainsi, à revenu équivalent, un artisan d'origine modeste, vivant dans un environnement socio-économique défavorisé, avec peu d'exemples d'ascension sociale ou un individu issu d'une famille vivant dans des conditions ou un quartier précaire subira une pression beaucoup moins forte du milieu pour se marier dans un "appartement".

Si de plus il épouse une femme sans éducation ni travail, dont la valeur "marchande" est faible sur le marché matrimonial, il pourra espérer s'installer dans un petit logement (une ou deux chambres, sans entrée ni salon, sans salle de bains bien souvent) sous-standard sans pour autant que le mariage ne lui soit refusé, ni souffrir d'une opprobre sociale particulière. L'endogamie est donc bien liée aux écarts très nets de modes de vie/d'aspiration/de capital mobilisables entre catégories sociales et empêche de considérer avec sérieux d'autres types d'alliances. J'ai connu un seul cas de femme issu d'un milieu moyen qui s'est installée dans deux pièces dans un quartier pas doté d'infrastructures avec un mari qu'elle avait choisi, et qui fut rejetée par sa famille en raison de sa mésalliance.

On doit ajouter à cette typologie (sommaire) la catégorie, difficile à évaluer mais attestée dans toutes les enquêtes (Deboulet, Florin), des migrations intra-urbaines sous contrainte. La part du facteur choix (du logement, de l'environnement social et urbain) est extrêmement réduite. Les ménages expulsés pour raisons d'utilité publique se voient souvent proposer un relogement, mais dans des "cités" très excentrées, dénuées d'infrastructures (cf. travaux de B. Florin sur la "cité du tremblement de terre"). Si cette proposition ne leur agrée pas (fort éloignement du travail, coût élevé du transport), ils se trouvent comme énormément de ménages habitant des immeubles menaçant ruine (ou effectivement effondrés) du vieux centre, contraints à la "fuite résidentielle". Trois solutions se proposent alors : la cohabitation/hébergement par des parents, on est dans le précaire et le temporaire; la préparation antérieure de la migration permet d'anticiper; le cas le plus fréquent (au lieu final de résidence) est celui de ménages ayant migré sous contrainte, dans un quartier périphérique. Ces migrations d'urgence alimentent une part non négligeable des arrivées dans les quartiers d'invasion (une sur trois dans un des quartiers étudiés, (Rapport de recherches MRT, publication Deboulet, 1995); les ménages nouvellement arrivés troquent généralement la perte (provisoire) des réseaux familiaux et des aménités urbaines contre un ...surcroît d'espace qui souvent ne compense pas l'ensemble des pertes matérielles et morales.

b) Le facteur emploi

Il joue assez peu car Le Caire est une métropole extrêmement dense et concentrée. Il commence à intervenir lorsque la zone d'emploi se situe aux confins de la zone urbanisée (ou l'inverse), aux extrêmes de l'agglomération ou dans des villes nouvelles. Il n'est pas rare que les employés dans ces dernières ne puissent pas rentrer chez eux chaque jour. Dans l'enquête que nous avons menée (les lieux de résidence sont situés en première périphérie) le facteur localisation de l'emploi n'apparaît pas discriminant pour expliquer la logique du "choix" du quartier d'installation.

c) Rôle des réseaux de relations

Il apparaît prédominant dans la décision de s'installer. Quoiqu'il ne soit pas nécessairement cité comme la raison présidant au choix de l'implantation résidentielle, l'observation des compositions résidentielles donne à voir l'importance du regroupement et de la présence de la parenté, à la fois dans l'enracinement et dans la mobilité résidentielle.

J'ai mis à jour des trajectoires migratoires collectives. La capacité à se suivre et à rester dans le même quartier, voire pour des segments de groupe de parenté de se retrouver est étonnante. Ces trajectoires sont d'autant plus fortes que le groupe conserve vivant le lien d'appartenance régional, et concerne bien davantage les gens originaires de Haute que de Basse-Egypte.

Quoiqu'elle connaisse de grandes variations selon les localisations, tendanciellement les logiques d'implantation résidentielle se font encore dans certains lieux (poches de quartiers d'invasion, fronts pionniers des terres privatifs/agricoles urbanisées) ou devrait t-on dire peut-être plus que jamais selon une modalité clanique ou pseudo-clanique. Observé également par C. Miller (ronéo, 1998) dans le gouvernorat de Guizah, l'opposition proche/étranger (*rarib/gharib*) reste souvent forte. On peut le constater en particulier

- dans les modalités d'accès au sol. Les acquéreurs (ou squatters) sont souvent venus par connaissances, voire mettent au point de longue date des stratégies "projectuelles" : soit avant l'implantation, on met de l'argent en commun (les tontines égyptiennes, très performantes), soit on s'installe à proximité par exemple en achetant ou en prenant un lot que l'on redivisera entre parents/cousins et parfois collègues, le tout suivant le plus souvent un comportement de regroupement suivant l'appartenance régionale. Le terme *baladiyat* qui signifie payse, être du même "coin" s'étend souvent dans la présentation à autrui au fait d'être du même gouvernorat (équivalent du département). Ceci reste surtout valable dans les classes populaires. Le modèle du regroupement local entre *baladiyat* s'estompe dans les petites classes moyennes, qui privilégient nettement l'accès au logement de la famille élargie.
- dans le rapport propriété/location. Dans les quartiers populaires, on évite de louer à des *étrangers*, ceux qui n'ont pas de rapport de proximité du à l'appartenance régionale ou l'on privilégie dans la pratique des parents ou payse. Nous avons observé ceci à de maintes reprises pour les gens de Haute-Egypte mais il est difficile de savoir si les mêmes tendances se retrouvent pour ceux qui sont originaires de Basse-Egypte.

Bien que l'apport migratoire soit dorénavant négligeable dans la croissance urbaine, il n'en reste pas moins que l'origine géographique/les liens d'appartenance communautaire restent prédominants dans la localisation résidentielle y compris après deux-trois générations en ville. Ce modèle connaît évidemment des exceptions, nul ménage en quête d'autonomie n'hésitera à quitter le quartier d'origine, mais la force et la résistance dans le temps des liens d'appartenance régionale n'en restent pas moins stupéfiants...

La capacité à maintenir des liens entre parents/cousins/baladiyat, outre qu'elle autorise des moments longs de regroupement, peut aussi jouer de façon plus subtile. Mais quoiqu'il en soit, les lois de l'installation dans un quartier, hormis catastrophe naturelle ou mobilité d'urgence, obéissent surtout à

la volonté collectivement admise d'être de "quelque part". Le hasard, la pure logique économique ne sont pas de mises dans le choix du quartier d'installation, en tous cas dans les classes populaires.

Des difficultés particulières se posent à la reproduction du groupe lorsque le quartier d'habitation atteint une certaine saturation foncière et immobilière, qui ne sont pas sans rappeler l'opposition de JC Driand entre reproduction interne (surélévation, subdivisison, location ou achat dans le quartier) et externe (devoir s'installer ailleurs).

d) Facteurs culturels et stratégies familiales

Accéder au logement indépendant/le meubler/verser la dot sont les trois éléments indissociables qui conditionnent la plupart des stratégies de mobilisation financière avant même que le nouveau ménage ne soit potentiellement constitué.

Accepter de marier sa fille passe par la reconnaissance de la qualité morale et matérielle du futur époux, autant que par l'appréciation du quartier dans lequel il propose d'accéder au logement, étant entendu qu'il contribue à l'essentiel du cout d'acquisition.

Le modèle le plus archétypal est patrilocal, l'épouse venant habiter chez son mari, au domicile de ses parents. Au Caire toutefois, les difficultés de se loger poussent nombre de familles qui le peuvent à réserver aussi une pièce, un appartement (d'ou les surélévations) à leurs filles.

Dans l'ensemble toutefois, le modèle de la maison élargie aux enfants mâles et à leur conjoints reste extrêmement valorisé, et pousse parfois à la mobilité dans des secteurs peu urbanisés des familles consolidées cherchant des disponibilités foncières afin surtout de réserver de l'espace (le plus souvent vertical) pour leurs enfants lorsqu'ils se marieront.

B-2 : Expansion spatiale et redistribution des densités

Je renvoie aux travaux de E. Denis et F. Moriconi. Le Caire est une des métropoles les plus denses au monde. Avec la montée en régime des villes nouvelles, fort longtemps négligées par les cairotes, au point de rester vides, on assiste en parallèle au développement de toutes sortes d'urbanisation spatialement éclatées (quartiers planifiés nouveaux, corridors de développement au nord-est accomodant les cairotes aisés, new settlements) qui concourent à un certain étalement de l'urbain (Denis, 98).

Les vieux centres (Le Caire, Guizah) se dépeuplent et les plus fortes densités se déplacent aujourd'hui dans les quartiers irréguliers de première périphérie, dans lesquelles de véritables "barres" de cinq-six étages se sont édifiées le long de rues fort longues et étroites (ainsi Boulaq al-Dakrur, Imbabah, Dar as-salam) portant selon toute vraisemblance la densité d'occupation à plus de 1000 hts/hectare.

La tendance au remplissage maximal est partout attestée. Les espaces vacants en périphérie sont souvent des espaces agricoles délaissés (en attente d'être vendus).

Par ailleurs, au Caire, encore plus qu'ailleurs en Egypte (S. Fanchette), ce sont les noyaux villageois et les bourgs qui connaissent les taux de croissance les plus importants.

La question de la perception de la densité fait intervenir des éléments d'analyse psycho-sensorielle que je ne maîtrise pas. Il est clair en tous cas que la résistance à la densité, au bruit, comme au défaut d'éclairage de bien des appartements apparaissent comme symptomatiques de la qualité du vivre ensemble qui fait du Caire, malgré tout, une mégapole avec peu de tensions repérables. Les conflits de voisinage existent, mais sont d'autant mieux régulés que la cohabitation se fait précisément entre "proches". Le degré de tolérance aux autres, et surtout au niveau sonore extrêmement élevé est exemplaire. La socialisation dans le bruit, dans la co-présence de l'autre sont présents dans nombre de ménages qui "laissent leur porte ouverte", tandis que d'autres, moins nombreux (souvent plus jeunes) veillent plus à préserver l'intimité familiale.

La densité, dans les quartiers populaires, est acceptée. Si certains regrettent parfois le trop plein de *zahma* (foule), on assiste très rarement toutefois à des formes de repli sur soi. L'interconnaissance,

favorisée par les liens d'appartenance mais aussi la prégnance du modèle du voisinage, reste la clé maîtresse de l'urbanité dans ces quartiers, et aussi du contrôle social extrêmement important qui y règne.

B-3 : Ségrégation résidentielle et spécialisation fonctionnelle de l'espace métropolitain

Les travaux (G. el Kadi notamment) montrent que Le Caire reste une agglomération peu ségrégée. Cette réalité prévaut certes en comparaison aux métropoles latino-américaines. J'attirerais juste l'attention sur le fait que l'absence ressentie d'insécurité est sans doute une des explications les plus fortes de cette (relative) absence de ségrégation.

Ceci étant les écarts entre les extrêmes (certains quartiers d'invasion) et les quartiers résidentiels huppés sont exacerbés. Mais entre les deux, les quartiers irréguliers sont pour la plupart habités par des catégories sociales assez mélangées, dans un cotoiement social assez important.

La tendance récente au développement des compounds en périphérie, le long des axes autoroutiers semble indiquer que la transposition de modèles passe ici aussi par l'adoption de modèles ségrégatifs, y compris si les quartiers riches n'ont jusqu'à présent jamais été barricadés, ni ostensiblement réservés.

B-4 : Politiques urbaines et acteurs non-institutionnels

- Relation entre politiques urbaines et pratiques résidentielles

L'un des déphasages récents les plus frappants consiste dans la mise en oeuvre de délogements massifs d'habitants (plusieurs milliers de logements détruits) sur tout le pourtour du Caire, dans des secteurs d'urbanisation populaire pour faire passer un projet de périphérique. Les indemnités sont dérisoires et la destruction, outre qu'elle précarise l'ensemble de ces quartiers, jette littéralement à la rue sans proposition de relogement des dizaines de milliers de personnes (par étapes). L'absence de concertation lors ce projet (largement conseillé par l'équipe française qui a réalisé le schéma directeur) interroge, de même que le fait qu'il ouvre de larges secteurs agricoles (à protéger) à l'urbanisation.

Les solutions de logement public aujourd'hui proposées sont problématiques dans la Région du Caire en ce qu'elles proposent des localisations très excentrées. B. Florin et S. Jossifort ont ainsi montré en quoi le relogement à Qattamia était extrêmement mal vécu, d'une part en l'absence d'urbanité de ces lieux, d'autre part en raison de l'aggravation des coûts de transport. Tous inconvénients que cumulent rarement les quartiers irréguliers du fait de leur localisation.

- Limites des mesures de planification

Pour mention : la concurrence entre ministères qui détiennent les terrains du domaine public, désertiques, et pressentis comme zone d'accueil des nouvelles urbanisations; la priorité donnée aux programmes de planification visibles, et le blocage % aux solutions à moindre cout.

Pas de possibilités réelles de prévenir l'urbanisation non-réglementaire, en particulier là ou elle est la plus problématique, soit sur les terrains agricoles.

Conclusion

L'étude de la mobilité résidentielle donne la connaissance des implications des politiques d'aide sélective pour les populations. Ainsi, l'absence d'aide aux populations menacées par l'effondrement de leur immeuble, contribue à accentuer les difficultés de constitution de capital pour accéder à un logement "décent" et leur difficultés d'acclimatation.

La mise à jour des stratégies collectives devrait permettre de réfléchir aux modalités de gestion locale. La nature de l'interface population/autorités locales dépend en effet en grande partie de la capacité de

la population de se reconstituer collectivement, sur une base locale, donc de ménager des moyens d'accueil des proches/parents, etc. L'expérience montre que les nouveaux quartiers (planifiés ou non) dans lesquels le foncier et l'immobilier résistent à la transmission entre "pairs", les trajectoires résidentielles collectives sont mises à l'épreuve, et l'isolement cède la place à l'absence de dynamisme qui peut être problématique en termes de "gouvernance urbaine".

L'un des principaux intérêts de ce type d'étude pour les politiques me semble être le "retour" qu'elles permettent sur l'état des marchés locaux du logement, autant dans les zones de départ que d'arrivée et tout au long des trajectoires, en tous cas si l'on adopte une démarche reconstitutive.

L'attention à la mobilité résidentielle semble livrer certaines clés de compréhension des moyens mis en oeuvre par les populations pour réaliser un projet résidentiel. Comparée avec l'étude des conditions de logement à l'aide des instruments statistiques (reportée au lieu de départ), ce type d'observation permet d'identifier les points de frottement principaux. Leur identification (les cas-limites conduisant au déménagement, les obstacles financiers retardant le regroupement familial) met à jour le gaspillage financier et d'énergies que subissent une partie des classes populaires, dans une logique tout à fait opposée à la volonté de patrimonialisation par la petite propriété. Celle-ci pourrait clairement être réduite par l'adoption de politiques d'ouverture du marché foncier (en particulier des biens du domaine public).

Enfin, l'étude des origines et trajectoires des occupants révèle les logiques de composition sociale qui sont à l'oeuvre dans cette mégapole, et qui permettent d'éviter l'explosion sociale tant redoutée. En tant que telle, contrôler un tant soit peu le marché foncier pour éviter qu'il ne soit accaparé par des opérateurs professionnels est un moyen d'assurer a) que les nouveaux quartiers soient configurés de façon à accueillir les équipements publics ultérieurement b) que le marché foncier soit laissé relativement "souple", permettant ainsi les regroupements de population sur la base de liens d'appartenance variés qui sont au coeur des mécanismes de survie collective dans les quartiers d'invasion c) de protéger les résidents

B-5 : Bibliographie

- BONVALET C., FRIBOURG A., *Stratégies résidentielles*, I.N.E.D et M.E.L.T.M, 1990
- DEBOULET Agnès, "Des quartiers centraux vers les périphéries spontanées. Eléments sur la mobilité résidentielle dans la Région du Grand Caire, Fascicules de recherches n°28 *Les nouvelles formes de la mobilité dans le monde arabe*, Tome II, Urbama, co-édition, Urbama-Cedej-CMMC, 1995
- DEBOULET Agnès, "Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire : les stratégies de mobilité résidentielle", Les Annales de la Recherche Urbaine, n°59-60, 1993, pp. 78-89
- DENIS Eric, "Le Caire et l'Egypte à l'orée du XXIème siècle. Une métropole stabilisée dans un contexte de redéploiement de la croissance", in lettre de l'Observatoire Urbain du Caire Contemporain, CEDEJ, n°48, Juin 1998, pp. 4-17
- DRIANT Jean-Claude, *Consolidation et reproduction des quartiers populaires-le cas des barriadas de Lima*, Thèse de Doctorat, Université Paris-XII, 1990
- EL KADI Galila, *L'urbanisation spontanée au Caire*, fascicule d'Urbama n°18, 1987

- ESCALLIER Robert, SIGNOLES Pierre (responsables scientifiques), *Les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe*, Tome II, fascicule de recherches n°28, Urbama, CMCC, Cedej, Tours, 1995
- avec FANCHETTE Sylvie, "Les migrations internes en Egypte, étude statistique", Recherche Urbama/Cedej, programme "changements économiques, sociaux, et modifications des champs migratoires internes dans le Monde Arabe", 1992, à paraître, 49 pages
- FLORIN Bénédicte, "Trajectoires résidentielles et recompositions sociales et spatiales à Aïn el Sira/el madabeh (vieux Caire)", Les Cahiers d'Urbama, n°10, 1995, pp. 74-86
- IRETON François, "Notes sur les migrations internes en Egypte", fascicule de recherches à paraître, Urbama-Cedej, CMMC, Tours, 1999
- LELIEVRE Eva, LEVY-VROELANT Claire (éditeurs), *La ville en mouvement, habitat et habitants*, L'Harmattan, 1992
- SHORTER Frederic, *Cairo's leapforward-People, households and dwelling space*, Cairo Papers in Social Sciences, Vol 12, 1989
- a) SINGERMAN Diane, *Avenues of participation-family, politics and networks in urban quarters of Cairo*, The American University in Cairo Press (première édition, Princeton University Press), 1997
- b) SINGERMAN Diane, *The politics of informality in Egypt : networks, family, the economy and islamists*, Mac Arthur consortium/université du Minnesota, Janvier 1997
- TARRIUS Alain, *Les fourmis d'Europe-migrants riches, migrants pauvres et nouvelles villes internationales*, L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 1992

Deboulet A., El Kadi Galila, Ameer W. (1998)

Le Caire

In : Dupont Véronique (ed.), Dureau Françoise (ed.), Lelièvre E. (ed.), Levy J.P. (ed.), Lulle T. (ed.) Métropoles en mouvement : les interactions entre formes de mobilité et recompositions territoriales à l'épreuve de la comparaison internationale : atelier international

Paris : IRD, 56 p. multigr. Métropoles en Mouvement : les Interactions entre Formes de Mobilité et Recompositions Territoriales à l'Epreuve de la Comparaison Internationale : Atelier International, Paris (FRA), 1998/12/02-04.