

longue distance rapportés à la population du gouvernorat, Giza rejoint le ratio du Caire (20,2%) Ce phénomène s'explique essentiellement par la brutale montée en force de redéploiements intra-urbains, des divers centres vers les périphéries tant urbaines que rurales, 14,4% des immigrés de Giza ont en effet migré dans le gouvernorat même et 44,7% provenaient du Caire en 1986<sup>4</sup>.

En revanche, bien que les migrations de longue distance se soient beaucoup réduites, les principales zones d'accueil sont toujours au trois-quarts constituées de zones métropolitaines : la région du Caire, dans ses parties urbaines, Alexandrie, les villes du Canal, Assouan<sup>5</sup>.

Par ailleurs, les terres bonifiées à la périphérie du Delta, porteuses de grands espoirs pour décongestionner le Delta et la Vallée du Nil ne parviennent pas à fixer plus d'une génération de colons. On remarque en effet à la lumière des balances migratoires que les zones telles que Tahrir qui avaient connu un flux de population étrangère entre 1966 et 1976, avaient un solde migratoire fortement négatif entre 1976 et 1986. Cette relocalisation des migrations n'est cependant pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Deux évolutions progressives méritent d'être soulignées : les migrations inter-gouvernorats sont de plus en plus l'apanage des urbains. En outre, les transformations du paysage migratoire sont très contrastées dans l'espace, avec un effet retard prononcé pour la Haute-Egypte. Les villes moyennes n'ont en particulier pas pris le relais des grandes villes dans l'accueil des migrants, ce qui témoigne de la faiblesse du réseau urbain.

Agnès Deboulet, Sylvie Fanchette

Notes :

\* NDLR : Se référer à ce sujet à : DEBOULET, Agnès, Des quartiers centraux vers les périphéries spontanées, Eléments sur la mobilité résidentielle dans la région du Grand Caire. Recherche sur Contrat. URBAMA/CEDEJ, septembre 1991.

1/ Cet article reprend le texte d'une communication présentée au Colloque "Migrations internes et changements économiques, sociaux et culturels dans le Monde Arabe", Grasse, 9-11 octobre 1991, organisé par le CMMC (Nice), URBAMA (Tours), le CEDEJ (Le Caire), MIGRINTER (Poitiers) et avec le concours du CERMO (Amman, Beyrouth).

2/ De longue distance ou "lointaines" : hors du gouvernorat d'origine.

3/ Giza est divisé en zones urbaines et rurales.

4/ Et seulement 12% si on rapporte les immigrés au Caire au total des immigrés égyptiens, de longue et de courte distance.

5/ Respectivement 75,8% entre 1966 et 1976, puis 74,4% entre 1976 et 1986.



Galla EL-KADI

Milad Hanna

## Le logement en Egypte

¶ Parmi les pays du Tiers-monde, l'Egypte se singularise par l'absence de pénurie de logements. Le recensement de 1986 a révélé l'existence de 1,8 million de logements vacants, soit 17% du parc existant. D'autres données, moins frappantes, permettent de nuancer le discours alarmant des années 70 sur le problème du logement. On constate en effet une nette amélioration des conditions d'habitat notamment en milieu urbain, baisse du pourcentage des logements d'une seule pièce, diminution des taux d'occupation par pièce et par logement, amélioration des raccordements aux réseaux divers.

L'optimisme ressenti à la lecture de ces premières données est vite dissipé lorsqu'on apprend que le nombre de huttes et d'habitations précaires s'est multiplié par trois au cours des dix dernières années ; il est passé de 40 000 à 144 000. S'il existe donc des logements vacants en surnombre et bien équipés, des dizaines de milliers d'habitants sont sans logements décentes. Ainsi, beaucoup considèrent aujourd'hui qu'il n'y a pas de problème de logement en Egypte, mais seulement une inadéquation entre l'offre et la demande et une mauvaise répartition du parc existant.

Il suffit de se promener dans les villes nouvelles ou d'aller visiter les grands ensembles construits par l'Etat sur la route de Suez pour se rendre compte d'un gaspillage de ressources sans précédent. Dans ces cités du désert, le silence et la vacuité sont les seuls habitants des lieux.

Combien de briques, de tonnes de ciment, de mètre cubes de fer à béton, ont servi à la construction de ces bâtiments ? Combien de kilomètres de routes, de canalisation d'eau, d'égouts, de câbles électriques, les desservent ? Combien d'heures de travail furent dépensées pour produire tant de valeurs d'usage "congelées". Ayant effectué ce calcul fastidieux, Milad Hanna a estimé la valeur de l'ensemble des logements vacants à 40 milliards de livres égyptiennes, c'est à dire l'équivalent de la dette extérieure de l'Egypte en 1987. Ceci sans compter la valeur de centaines d'hectares de terres agricoles dévorées tous les ans par l'urbanisation

Répartition des immeubles selon le mode de construction  
(zones urbaines des gouvernorats)

Gouvernorats	Mode de construction						Nombre de bâtiments
	Toits et charpentes en béton armé	Préfabriqué	Toiture en béton armé	Autres toitures	Brique crue ou terre	Autres	
Le Caire	136 264	2 199	132 169	95 625	7 981	14 729	388 967
Alexandrie	69 241	670	101 165	32 245	890	14 093	219 303
Port-Saïd	10 746	128	2 689	10 194	132	2 491	26 380
Suez	10 473	190	7 945	7 145	7 124	1 635	32 522
Gouvernorats urbains	226 824	3 187	243 968	146 109	14 137	32 947	667 172
Gouvernorats côtiers	130 289	1 239	367 478	111 580	101 933	33 341	745 860
Gouvernorats méridionaux	134 757	696	192 513	190 002	1844 09	30 486	732 863
Gouvernorats frontalliers	14 435	1 561	8 272	27 928	15 267	8 008	75 461
Total	508 405	6 673	812 231	475 619	315 746	104 682	2 221 356

Extrait de :  
HANNA, Milad, Le logement en Egypte : essai critique. Le Caire : CEDEJ, 1992. Annexes, tableau VIII

Répartition des unités d'habitation selon leur genre  
(zones urbaines des gouvernorats)

Gouvernorats	Nombre et genre des unités d'habitation					Total
	appartement	villa	maison de campagne	chambre indépendants	habitations en commun	
Le Caire	1 425 228	5 131	13 968	273 805	15 868	1 734 100
Alexandrie	659 050	6 969	13 628	107 280	10 633	797 560
Port-Saïd	77 077	656	134	2 391	12 954	93 212
Suez	72 492	800	5 716	7 071	258	8 6337
Gouvernorats urbains	2 233 847	13 656	33 446	390 446	39 713	2 711 209
Damiette	62 440	19	1 221	1 154	522	65 356
Al-Daqahliyya	238 823	254	15 741	10 964	1 021	266 803
Al-Charhiyya	166 462	662	29 901	6 718	1 082	204 825
Al-Qaliubiyya	238 959	184	11 963	35 133	1 208	287 447
Kafr al-Cheikh	88 532	95	18 612	4 229	238	111 706
Al-Gharbiyya	222 256	388	15 728	18 273	1 875	258 520
Al-Menoufiyya	74 243	141	26 883	1 832	346	103 545
Al-Beheira	154 198	341	19 511	14 182	1 080	189 312
Ismailiyya	56 148	573	11 311	2 463	544	71 039
Gouvernorats côtiers	1 302 161	2 657	150 871	94 948	7 916	1 558 553
Giza	539 205	2 048	25 806	79 732	3 513	650 304
Beni Souef	53 332	95	27 673	9 020	280	90 400
Fayyout	54 391	82	33 058	2 310	382	90 223
Minya	92 353	176	34 232	23 389	1 561	152 115
Assyout	97 336	90	25 385	60 688	2 157	175 656
Sohag	94 687	71	32 619	16 089	616	144 082
Qena	23 819	240	62 708	1 667	1 720	130 154
Assouan	31 602	206	39 016	488	61	71 373
Gouvernorats méridionaux	1 026 725	3 008	280 901	183 383	10 290	1 504 307
Gouvernorats frontalliers	49 591	516	26 343	4 639	3 813	84 902
Total	4 612 324	19 837	491 561	683 617	61 732	5 858 971

(Source : Office central des statistiques. Résultats préliminaires du recensement de 1986)

Extrait de :  
HANNA, Milad, Le logement en Egypte : essai critique. Le Caire : CEDEJ, 1992. Annexes, tableau X

spontanée pour héberger les exclus des appartements inoccupés.

Comment en est-on arrivé là et par quels moyens peut-on remédier à cette situation ? Telles sont les deux préoccupations de cet ouvrage.

L'auteur aborde le problème du logement de deux façons. D'une part, en une analyse critique impitoyable, fondée sur une étude documentaire approfondie de la question, que nourrissent à la fois ses observations personnelles et les données disponibles, il dénonce les "auteurs du crime" qui ont entraîné l'Égypte dans le piège de l'endettement. En surévaluant intentionnellement les besoins en matière d'habitat, des commissions locales et étrangères ont forgé un déficit imaginaire qui a abouti à la surproduction révélée par le dernier recensement officiel de 1986. Les conséquences de ce "complot" furent : le déséquilibre de la répartition des investissements, l'augmentation de la dette extérieure de l'Égypte, le dérèglement du marché du logement et l'exacerbation des contradictions sociales.

D'autre part, l'auteur s'attaque, non plus à une situation de fait, mais aux politiques poursuivies pour y remédier depuis l'indépendance. Il condamne les solutions provisoires et pragmatiques : le problème du logement n'est à ses yeux qu'un aspect partiel d'une question plus globale dont il ne peut être dissocié : la nature de l'État, sa politique économique et sociale. Dès lors seule l'action révolutionnaire permettra de le résoudre. Ce n'est pas la voie que l'auteur préconise. Il opte plutôt pour une réforme qui repose sur les idées des socialistes utopistes, prenant tantôt les figures de la nostalgie : retour aux matériaux locaux, aux techniques rudimentaires, apologie des modèles de l'architecte Hassan Fathi, tantôt les figures du progressisme : l'analyse rationnelle qui va permettre la définition d'un nouvel ordre pouvant s'appliquer à n'importe quelle société, en n'importe quel temps, en n'importe quel lieu. Les traits caractéristiques de cet ordre sont : l'augmentation graduelle des loyers bloqués depuis 1961 selon des critères bien déterminés, l'imposition des appartements en condominium et des villas, touchant essentiellement les plus nantis, le prélèvement de taxes sur les appartements vacants, la création d'un fonds de logements alimenté par ces nouvelles taxes et impôts afin d'assurer l'entretien du parc immobilier d'une part, et d'offrir des allocations-logements pour les plus démunis de l'autre, l'instauration de mesures coercitives et incitatives pour le contrôle des naissances par le biais de l'aide au logement.

Ce nouvel ordre, auquel l'auteur consacre une grande partie de l'ouvrage, a été progressivement élaboré et présenté, sous la forme de documents de travail, à la Commission du logement de la Chambre des Députés que l'auteur a présidée entre 1984 et 1986. Certaines de ces idées ont été accueillies favorablement par quelques députés éclairés, d'autres furent récusées et farouchement combattues par la majorité des membres de la commission qu'il présidait. Au bout de deux ans d'exercice, M. Hanna se rend compte qu'il se trouve à la tête d'une instance qui n'a aucune prise sur la réalité et qu'il mène un combat solitaire sur deux fronts : contre les membres de la commission et contre la majorité parlementaire. Désillusionné, il démissionne. Il continue dans les médias, à se battre pour ces idées. Lesquelles ne semblent pas encore avoir fait leur chemin, puisque le projet de la nouvelle loi sur les "rapports entre propriétaires et locataires", toujours en cours de discussion au Parlement, ne prend en considération aucun des principes de la réforme proposée par l'auteur. Plus déconcertante encore est la construction de 1,25 million de logements pour le prochain plan quinquennal, annoncée récemment par le Premier ministre.

La politique du "plus de", plus de logements, plus de dilapidation de ressources, plus de contradictions et plus d'endettement, triomphe.

Cet ouvrage, le seul existant sur le problème du logement en Égypte, est à la fois un essai critique et un témoignage vécu des enjeux et des conflits qui se sont noués autour de ce problème entre 1984 et 1986. Pour qui s'intéresse à l'habitat et au mieux-être des hommes, ignorer Milad Hanna, c'est agir sans réfléchir. Le CEDEJ, en décidant de le faire traduire et de le publier, contribue non seulement à faire connaître aux chercheurs francophones un des aspects de la crise urbaine en Égypte, mais à diffuser auprès d'un public plus large, les doctrines d'un visionnaire qui énonce les règles devant régir la société future.

Galila EL-Kadi/ ORSTOM

Note :

1/ HANNA, Milad, Le logement en Égypte : essai critique. Le Caire : CEDEJ, 1992.

Le texte présenté ici sert de préface à l'ouvrage.

Lettre d'information  
Numéro 30  
Octobre 1992

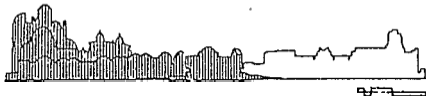
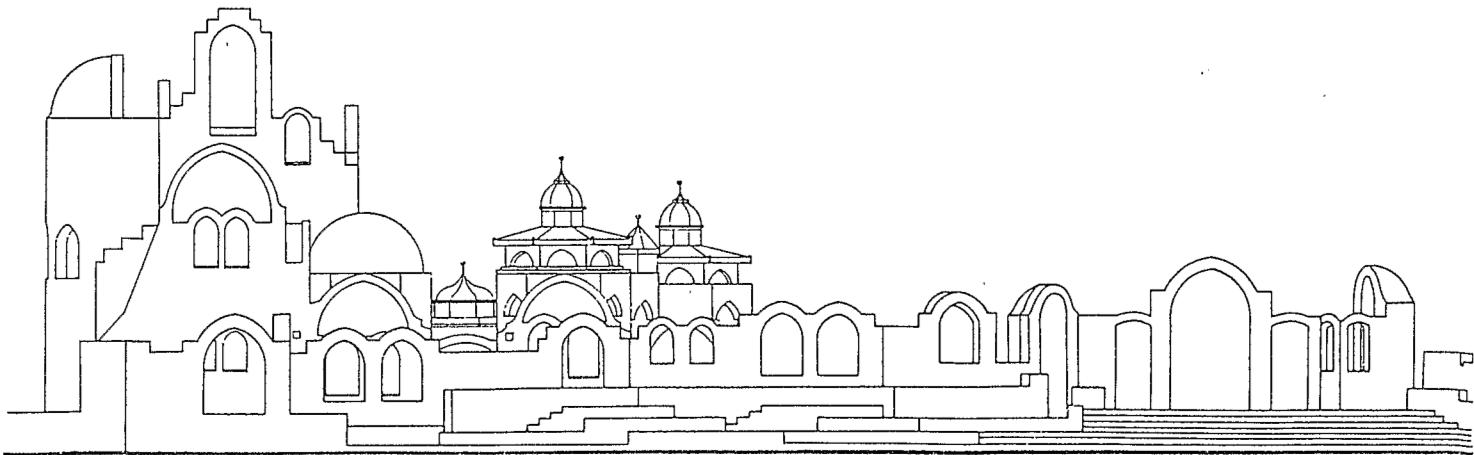


Observatoire urbain du Caire contemporain

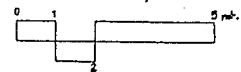
RENCONTRES

Prix Aga Khan  
Architecture

Dans le cadre du cinquième cycle du Prix Aga Khan d'Architecture, neuf projets ont été primés dont le Parc Culturel pour Enfants réalisé au Caire par l'architecte Abdelhalim Ibrahim Abdelhahim<sup>1</sup>. Ce parc culturel, achevé en 1990 couvre une superficie de 12 500 m<sup>2</sup> et s'insère dans le tissu urbain très dense du quartier de Sayeda Zeinab. Ce projet a pour origine un concours organisé par le Ministère égyptien de la Culture en 1983<sup>2</sup>.



Parc Culturel pour Enfants  
Le Caire, Egypte  
Façade sur la route de Qadry



O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire

N° 37918 ex 1

Cote B

930825