

## RÉSUMÉ / ABSTRACT

### LA RÉGÉNÉRATION DU CENTRE-VILLE DU CAIRE : LE PARI DE LA DURABILITÉ

Depuis 1990, la régénération urbaine, est devenu dans les pays industrialisés l'outil moderne des politiques urbaines visant à réaliser le modèle de la « ville durable » de demain, ce qui implique : la densification du tissu existant (favorisée par l'existence de grandes friches urbaines) ; la diversification de l'offre de logements et des moyens de transport ; la création de quartiers piétons, de lieux attractifs où le sens de l'espace est préservé ; le mixage de l'usage des sols et la sauvegarde des espaces verts et naturels ; le renouvellement de la base économique de la ville et de son image ; le partenariat entre le secteur privé et le secteur public, la participation des habitants et leur intégration socioprofessionnelle à un contexte multifonctionnel. Dans le sillage des pays du Nord et suivant les injonctions des organismes internationaux, de nombreuses capitales de la Méditerranée du sud, se sont lancées, au tournant du troisième millénaire dans des projets ambitieux pour régénérer le cœur de leur ville. À travers l'expérience de régénération urbaine du centre d'affaires du Caire, nous allons tout d'abord éclairer les paradoxes et les enjeux des stratégies en cours, avant de nous interroger sur leurs limites, leur validité et leur efficacité dans le contexte égyptien.

### URBAN REGENERATION IN DOWNTOWN CAIRO: TOWARDS SUSTAINABILITY ?

Since 1990, the urban regeneration became one of the main component of urban policies in the industrialised countries aiming to reach the sustainable city of tomorrow which implies: the densification of the urban tissue based on the recycling of the brownfields, optimising land use and energy to stop the urban sprawl; provide variety of housing and transportation choices; mixing land uses; create walkable neighborhoods, foster distinctive, attractive places with a sense of place, preserve open space, farmland, natural beauty and critical envi-

ronmental areas; renew the economic base of the city and its image; encourage community participation and stakeholder collaboration. Following the northern countries and according to the injunctions of the international organizations, the south Mediterranean cities, has adopted at the turn of the third millennium these new planning thinking's and trends by launching ambitious regeneration projects of their central areas. Through the experience of the Cairo central business district, we will enlighten the contradictions and challenges of the current strategies, before coming to question their limits, validity and efficiency within the Egyptian context.

---

GALILA EL KADI, architecte urbaniste, est directeur de recherche à l'UMR PRODIG/IRD, et responsable de l'axe transversal patrimoine et dynamiques de développement. Elle a été la coordinatrice générale de deux projets européens portant sur la gestion de la sauvegarde du patrimoine de la fin du 19<sup>e</sup> et du début des 20<sup>e</sup> siècles en Égypte et en Syrie, menés respectivement sous le 5<sup>e</sup> PCRD *HERCOMANES* et le 6<sup>e</sup> PCRD *ISMARMED*. Elle a par ailleurs participé activement à la diffusion du concept du « patrimoine partagé de la Méditerranée » et coédité récemment un ouvrage sur la question (avec Sahar Attia, 2009, dir, *Patrimoines partagés de la Méditerranée*, (Shared Mediterranean Heritage), bilingue français/anglais, Bibliotheca Alexandrina, Alexandrie). Galila El Kadi a une longue expérience dans le domaine de l'enseignement en Égypte et en France, elle a encadré de nombreuses thèses de Master et de doctorat. Elle a récemment participé à la création d'un Master sur la gestion du patrimoine piloté par l'Université Française d'Égypte en collaboration avec l'Université Paris 1 Sorbonne, l'IRD, le CEDEJ et l'IFAO. En plus de ses nombreuses interventions dans des colloques internationaux sur ce thème, elle a publié et dirigé de nombreux ouvrages, écrit des chapitres dans des ouvrages et des articles dans des revues scientifiques en français, arabe, anglais, italien et espagnol. Trois de ses ouvrages ont été traduits en plusieurs langues, il s'agit de : *The Architecture of the dead, the Cairo's medieval Necropolis*, AUC Press 2007, publié en français en 2001, *La cité des morts au Caire*, édit. IRD/Mardaga, sous-presses en arabe à Markaz al Targama / Égypte ; *L'urbanisation spontanée au Caire*, URBAMA/Tours France en 1987, publié en arabe en 2009, *Tahador Ashwai*, Dar El Ain and Markaz El Targama, Égypte 2009) ; *Rashid, Al Nachaa, Al Izdihar, Al Inhissar*, Dar El Afaq al Arabia publié en arabe en 1999, la version anglaise est à paraître aux Presses de l'Université Américaine en 2011. Cet ouvrage a été primé en 2001 par l'Organisme des villes et capitales arabes islamiques.

GALILA EL KADI, architect planner, is a research director at the UMR PRODIG/IRD, and current animator of the research axis "Heritage and Development Processes". She has successfully obtained European funds for projects focused on the management conservation of the late nineteenth and early twentieth centuries sites and buildings in south Mediterranean countries. She has been the general coordinator for two EC INCO projects respectively under the 5th PCRD (HERCOMANES) and the 6th PCRD (ISMERMED). She has participated actively at the dissemination of the concept of "Shared Mediterranean Heritage" in the Mediterranean countries and co-edited recently a book about the issue (with Sahar Attia, 2009, dir, *Patrimoines partagés de la Méditerranée*, (Shared Mediterranean Heritage), bilingue français/anglais, Bibliotheca Alexandrina, Alexandrie). Galila El Kadi has relevant experience in teaching in Egypt and France, and supervised a large number of research students. She has recently contributed at the creation of a MA on the cultural heritage management supported by the French University in Cairo, Paris 1 Sorbonne, the IRD, the CEDEJ and the IFAO. Besides worldwide lecturing on the issue, she has published and co-edited books and journals, written articles in scientific magazines, and books chapters in french, english, arabic italian and spanish. Three of her books has been translated into other languages: *The Architecture of the dead, the Cairo's medieval Necropolis*, AUC Press 2007, first published in French in 2001, *La cité des morts au Caire*, édit. IRD/Mardaga, and currently under press in Arabic in Markaz al Targama / Egypt, *L'urbanisation spontanée au Caire*, URBAMA/Tours France in 1987, and in Arabic: *Tahador Ashwaj*, Dar El Ain and Markaz El Targama, Egypt 2009; *Rashid, Al Nachaa, Al Izdihar, Al Inhissar*, Dar El Afaq al Arabia 1999, in Arabic, the English edition by the AUC press is under translation. This book has obtained in 2001 the Award of the best book in urban planning and conservation attributed by the Organization of Arabic and Islamic Capital Cities.



## LA RÉGÉNÉRATION DU CENTRE-VILLE DU CAIRE : LE PARI DE LA DURABILITÉ

Les villes du Sud de la Méditerranée pourront-elles connaître un développement durable sans économie stable, dans des contextes marqués par une quasi-absence de gouvernance métropolitaine, de démocratie locale, de participation, de justice sociale, de qualité de vie pour tous et d'équité? Ces questionnements soulevés par les représentants des villes et cités de la Méditerranée du Sud au préambule de la déclaration de Séville<sup>1</sup>, en disent long sur les difficultés d'application des principes de la durabilité dans ces villes. Au-delà de ces difficultés, c'est la pertinence même de cette notion appliquée dans les villes du Sud qui devrait être interrogée. Pour ce faire, nous retiendrons comme thème la régénération urbaine, présentée aujourd'hui comme une sorte de remède universel aux problèmes urbains, ce qui mérite d'être examiné et nuancé comme nous allons tenter de le montrer dans le cas du Caire.

Au sens large, la régénération urbaine signifie dans les pays du Nord, « l'ensemble des actions et politiques qui favorisent un "retour à la ville", la revitalisation de son centre et la relance de ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale qui implique d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une « croissance intelligente » (PNUE, PAP 2004, p. 5). Concernant les pays du Sud de la Méditerranée, les organismes internationaux, constatant en 2004 que ce processus était dans sa phase initiale, très en retard par rapport à ce qui se passe dans les pays d'Europe du nord, insistèrent sur la nécessité de sa généralisation, jugée indispensable à leurs yeux. C'est suivant ces injonctions que des stratégies de régénération urbaine ont

---

1. Cf. « Villes et développement durable, des expériences à échanger », déclaration de Séville tenue le 23 janvier 1999. <http://ecologie.gouv.fr/IMG/agenda21/textes/seville.htm>

été définies, il y a deux ans, pour le centre ville du Caire et commencent à être mises en œuvre. Elles s'inscrivent toutefois dans la continuité des politiques de sauvegarde du patrimoine de la fin du 19<sup>e</sup> et du début du 20<sup>e</sup> siècles poursuivies depuis quinze ans et qui ont mené à repenser l'aménagement du cœur de la capitale égyptienne de façon radicale.

Le nouveau projet élaboré pour le centre à l'horizon 2020, se fonde sur deux stratégies complémentaires :

1°) la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain du centre d'affaires existant visant à stimuler sa reconquête par les activités et les habitants qui l'ont déserté.

2°) l'accroissement de ses capacités d'accueil par la création d'un nouveau pôle financier sur des friches portuaires et industrielles péri-centrales. L'enjeu principal de cette double stratégie est de doter la plus grande métropole du Monde Arabe et d'Afrique d'un centre attractif et compétitif qui ferait du Caire une des villes support de l'économie mondiale et régionale. Dans cette quête de métropolisation, la priorité est donnée au volet économique qui mise sur la réhabilitation des fonctions en déclin et sur le développement de nouvelles fonctions tertiaires déterritorialisées. Or, à l'aune du développement durable, la régénération urbaine, en plus du volet économique, incorpore désormais d'autres dimensions sociales, écologiques et culturelles qui s'inscrivent dans un ensemble d'actions d'aménagement intégré. Ceci dit, il est judicieux de s'interroger sur la capacité d'un pays comme l'Égypte à réaliser l'équation difficile entre tous les éléments de la durabilité dans ses premières expériences de régénération urbaine. Cette interrogation se légitime d'autant plus que ces stratégies ont été décidées dans un contexte marqué, d'un côté, par un exode massif des classes sociales aisées du centre vers les périphéries, ce qui rend de moins en moins imminente une reconquête du centre par le haut, et d'un autre côté, par l'oscillation des politiques entre la poursuite du processus suranné de la décentralisation du tertiaire de commandement et la régénération du centre. Ces paradoxes, qui sapent les fondements même de la régénération urbaine, reflètent certes les divergences des intérêts et des logiques au sein de la puissance publique. Ils attestent autant les décalages temporels entre les pays du Nord et ceux du Sud. Ceux-ci s'articulent à tous les niveaux et se manifestent dans tous les domaines.

Dans celui de l'urbanisme, à titre d'exemple, ce sont les principes de la charte d'Athènes<sup>2</sup> et non ceux de la charte d'Aalborg<sup>3</sup> qui ont inspiré et continuent à guider la conception des villes nouvelles marquées par un fonctionnalisme marqué. Rappelons aussi que les lignes de tramway ont été supprimées dans toutes les villes d'Égypte au moment où on a commencé à les réinstaller dans les villes européennes<sup>4</sup>. En dépit de ces paradoxes et de ces décalages, on décèle des dynamiques sociales qui opèrent une réappropriation de la centralité et une reconquête du centre d'affaires « par le bas », dans la perspective d'une plus grande diversité fonctionnelle et d'une équité sociale. Ces dynamiques pourraient-elles progressivement combler les lacunes des stratégies de la régénération urbaine projetée et atténuer leurs tendances de faire du futur centre du Caire un lieu exclusif de la finance, du loisir de haut de gamme et des habitants les plus riches ? Mais la mixité sociale revendiquée par la régénération urbaine ne constitue-t-elle pas déjà dans les pays du Nord la pierre d'achoppement de ce type de processus ? Qu'en est-il de l'étalement urbain ? Ne continue-t-il pas à progresser malgré la poursuite du processus de concentration-densification des espaces centraux des villes ? C'est à ces questions que nous tenterons de répondre dans cet article.

## LA RÉGÉNÉRATION URBAINE : DÉFINITION, ÉVOLUTION ET LIMITES DU CONCEPT AU NORD

La régénération urbaine s'est d'abord formalisée aux États Unis à partir des années 1960, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement définitif de vastes espaces, devenus friches

---

2. La Charte d'Athènes est l'aboutissement du 4<sup>e</sup> congrès international des architectes CIAM, tenu à Athènes en 1933. Son principal concept sous-jacent, le fonctionnalisme, prônait la création de zones indépendantes pour les quatre fonctions : la vie, le travail, les loisirs et les infrastructures de transport.

3. La Charte d'Aalborg a été adoptée par les participants à la conférence européenne sur les villes durables qui s'est tenue dans la ville d'Aalborg au Danemark en 1994. Elle se présente comme une « anticharte d'Athènes », prônant une diversité et une mixité des fonctions urbaines au service du développement durable.

4. Le tramway disparaît des villes égyptiennes au début des années 80 (exception faite d'Alexandrie), Il réapparaît dans les villes européennes à peu près à la même époque dans des villes pionnières comme en France à Nantes (1985), ou à Grenoble (1988).

portuaires. Ces vides urbains ont été surtout réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités de centralité, comme à Boston, Baltimore et La Nouvelle Orléans. En une seconde étape, illustrée magistralement par le cas des Docklands de Londres, à partir des années 1980, puis à Barcelone, la régénération urbaine a consisté à reconverter totalement des espaces délaissés, mais en y reconstruisant de véritables "morceaux de ville" multifonctionnels » (PNUE, PAP, 2004 : 8). Avec la troisième étape, en cours depuis les années 1990, la régénération urbaine, en particulier celle des quartiers centraux des villes, bien souvent victimes d'une dépréciation et d'une dégradation, est devenue dans les pays industrialisés l'outil moderne des politiques urbaines visant à réaliser le modèle de la « ville durable » de demain. Le contexte dans lequel s'inscrivent ces nouvelles orientations est marqué par « l'essoufflement d'un urbanisme de création et d'extensions périphériques, infatigable assimilateur d'espaces agricoles et naturels » (Chaline, 1999, p. 3).

L'étalement urbain fut ainsi désigné comme étant le facteur majeur qui menace la « ville durable » et le développement durable dans leur ensemble. Mais il ne faut pas confondre la croissance urbaine résultant de l'exode rural et du croit naturel et l'étalement urbain qui se définit comme étant l'augmentation de la tâche urbaine qui intervient dans une zone donnée lorsque le taux de l'occupation du sol et sa consommation à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population<sup>5</sup>. Cette tendance qui fut mise en évidence dans les pays européens depuis trente ans, participe d'un nouveau style de vie, des choix sociaux favorisant la maison individuelle, la voiture etc. Au cours des deux dernières décennies la surface des agglomérations urbaines en Europe a augmenté de 20% contre une croissance de 6% pour la population<sup>6</sup>. L'ampleur du phénomène est telle, que l'étalement urbain qui progressait de 5% en moyenne/an ces dix dernières années a assimilé une surface égale à trois fois celle de l'État du Luxembourg<sup>7</sup>. Comme les prévisions de la population urbaine européenne la situent autour de 80 à 90% en l'an 2020, il devenait urgent de trouver une réponse à la forte demande de terrains qui devait en résulter. La régénération des quartiers centraux, visant à optimiser l'usage du sol et de l'énergie, apparut alors comme la panacée au regard de l'étalement urbain dont les conséquences négatives ne sont plus à démontrer, tant

---

5. [http://reports.eea.europa.eu/briefing\\_2006\\_4/fr/eea\\_briefing\\_4\\_2006-FR.pdf](http://reports.eea.europa.eu/briefing_2006_4/fr/eea_briefing_4_2006-FR.pdf)

6. *Ibid.*

7. *Ibid.*

sur le plan économique (coûts importants pour les collectivités, mais aussi pour les ménages) qu'en matière d'environnement ou même de cohésion sociale. En fonction de ces données, de nouvelles approches de la planification urbaine ont fourni le cadre théorique de la régénération urbaine. (Elkin, McLaren, and Hillman, 1991). Partant de là, les nouveaux paradigmes engendrés comme : la *smart growth* (croissance raisonnée, intelligence en anglais), (Rypkema, 2003), la construction de « la ville sur elle-même » (ADEF, 1989), la « ville compacte » (Jenks, Burton & Williams, 2000) et le « recyclage urbain » (Kellouch, 2007), sont devenus les mots d'ordre de l'urbanisme du III<sup>e</sup> millénaire. Pour concrétiser ces concepts, de nouveaux dispositifs juridiques, d'outils financiers et d'instruments opérationnels d'urbanisme<sup>8</sup> ont été établis depuis le milieu des années 90 en Europe. Ils ont alors impliqué : la densification du tissu existant (favorisée par l'existence de grandes friches urbaines) ; la diversification de l'offre de logements et des moyens de transport ; la création de quartiers piétons, de lieux attractifs où le sens de l'espace est préservé ; le mixage de l'usage des sols et la sauvegarde des espaces verts et naturels ; le renouvellement des bases économiques de la ville et de son image ; le partenariat entre le secteur privé et le secteur public, la participation des habitants et leur intégration socioprofessionnelle à un contexte multifonctionnel (Rypkema, 2007).

La complexité des tâches à accomplir dans le temps et dans l'espace et l'exigence de l'équité sociale, confrontée au néolibéralisme économique où les inégalités sont un élément intrinsèque de son fonctionnement, font de la *smart city*, la nouvelle utopie urbaine du 21<sup>e</sup> siècle. Une utopie dans le sens que lui donne Manheim : « un programme cohérent d'actions né d'une réflexion qui transcende la situation immédiate, programme dont la réalisation briserait les chaînes de la société établie ». (Fishman, 1979 : 5). Ce n'est donc pas un rêve vague et impossible dans la mesure où il a donné lieu à des réalisations, certes souvent partielles, et privilégiant chacune un ou deux volets de la régénération. Ainsi aux États Unis, le programme du *Main Street*<sup>9</sup>,

---

8. À titre d'exemples : le *Planning Policy Guidance* issu en Grande Bretagne en 1994 visant à guider la concentration des activités et des habitants dans les centres pour limiter les mobilités ; la rénovation urbaine en France et ses multiples dispositifs. ([http://www.cted.wa.gov/\\_cted/documents/ID\\_160\\_Publications.pdf](http://www.cted.wa.gov/_cted/documents/ID_160_Publications.pdf)).

9. National Trust for Historic preservation, 2006-2007, "*The Main Street Books Catalog*".

a-t-il mis l'accent sur le volet économique en adoptant la réhabilitation des centres villes et la restauration du patrimoine architectural ; ce qui a permis leur reconquête par les activités tertiaires et la redynamisation de l'emploi. Ce programme qui fut lancé à Boston en 1983 concerne à l'heure actuelle 1880 villes. Il a abouti à la restauration de 100000 bâtiments, aidé à la réintégration de 580 entreprises et créé 2906 emplois<sup>10</sup>. Le processus participatif, le partenariat entre le secteur public et le secteur privé, le mécénat et le bénévolat furent des éléments clés qui ont considérablement pesé dans la réussite des objectifs de ce programme. En Europe, autre exemple, le programme « ABC » lancé en Hollande en 1988, avait comme objectifs de préserver les espaces naturels et de réduire les déplacements entre les lieux de résidence et les lieux d'habitat. Des mesures ont été prises pour favoriser le retour des activités dominantes du tertiaire de commandement et de les localiser autour des grands nœuds de transport en commun à Amsterdam. L'impact de ces actions semble relativement positif à l'heure actuelle au vu du doublement de la part des transports en commun dans les déplacements (ils sont passés de 30% à 60%) et de l'augmentation du pourcentage des cyclistes et des déplacements à pied qui représentent respectivement 26% et 23%. (Martens et Griethuysen, 1999). Ces résultats ont eu indéniablement des retombées évidentes sur la diminution des gaz à effet de serre. Mais c'est sur le long terme qu'on pourra mesurer leurs conséquences sur le freinage de l'étalement urbain.

Quant à la mixité sociale, elle demeure encore un vœu pieux. Le nouvel éco-quartier, sans voitures, GWL-Terrein, fondé au milieu des années 90 à une distance de 3 km du centre d'Amsterdam sur un terrain de 6 ha, fut en grande partie destiné aux classes aisées (Bouvier, 2005). L'exemple de Vancouver illustre aussi ce dérapage par rapport aux principes de la durabilité. Ville durable souvent citée comme modèle, Vancouver a créé une philosophie urbaine fondée sur les transports publics, des infrastructures peu gourmandes en énergie et de grandes tours résidentielles dans des quartiers aérés, ponctués de nombreux espaces verts où l'on peut circuler à pied. Au cours de ces vingt dernières années la population du centre ville a plus que doublé et le niveau des émissions de CO<sub>2</sub> par tête d'habitant a baissé au niveau le plus faible de toute l'Amérique du Nord (sur une population totale de 600.000 habitants à Vancouver et de 2,3 millions dans l'agglomération, près de 80.000 résident en centre-ville). Dans ce centre, les grandes

---

10. Cf. le site officiel de la ville de Boston : <http://www.cityofboston.gov/mainstreets/about.asp>

artères supportent des voies réservées aux bus, aux vélos et aux piétons. La ville a incité les promoteurs à aménager des parcs, des centres de loisir, des crèches, des bibliothèques et des promenades de front de mer. Mais le « vancouverisme » n'a pas échappé aux limites des opérations de régénération urbaine, à savoir la spéculation immobilière qui a fait grimper les prix des logements et exclu par conséquent les jeunes ménages et les plus pauvres des espaces centraux. Le résultat en est la poursuite de l'étalement urbain qui diminue les avantages de la densification du centre (Murphy, 2010). Dans ce processus d'exclusion, le déterminisme économique n'est pas le seul facteur à mettre en cause. Marché urbain spéculatif et propension des classes aisées à la prise de distance se combinent actuellement en ville pour produire ségrégation et séparation. La dynamique de la ségrégation socio-spatiale doit beaucoup aux plus riches, à ceux qui, cumulant toutes les sortes de capitaux, interviennent pour maîtriser certains aspects du développement urbain ou territorial à leur profit économique, individuel et familial, et verrouillent la logique du marché par une logique supplémentaire d'exclusion. De nombreux travaux de recherche aussi bien sur la haute bourgeoisie française (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2003), la classe moyenne londonienne (Bulter, 2003) ou les habitants des communautés fermées de New York, San Antonio et Mexico par exemple (Low, 2003), mettent à jour comment ce processus d'exclusion tient plus au comportement des plus aisés qu'au processus de marginalisation par la pauvreté. Et Vincent Renard souligne combien il est difficile de lutter contre une telle dynamique et comment au final la plupart des politiques et planifications urbaines s'inclinent devant sa force et sa pérennité (Renard, 2003).

Si telles sont les limites de la régénération urbaine dans les pays industrialisés, quelle sera sa validité dans un pays en voie de développement réceptacle de nouveaux concepts qui viennent d'ailleurs, qui sont revus et réinterprétés suivant des logiques autres, peu assimilées, mal diffusées et ne recueillant aucun consensus ? Quant à leur mise en œuvre, par hypothèse elle se heurte à une multitude d'obstacles : administratifs, politiques, financiers et culturels exacerbés par les dysfonctionnements de l'ensemble de cette mégapole. Et les vicissitudes de la ville durable dans les pays du Nord légitime également nos questionnements sur la pertinence d'un tel concept dans le cas du Caire.

## LE CAIRE, ÉCHEC DE L'EXURBANISATION ET CRISE DE LA CENTRALITÉ

Avec plus de 17 millions d'habitants en 2006, le Caire est la plus grande métropole du Monde arabe et d'Afrique. Sa croissance accélérée (sa superficie a triplé en 25 ans et sa population doublé)<sup>11</sup>, est le fait des politiques de reconquête du désert amorcées en 1977 (Rabie, El Kadi, 1996). Elles s'appuient sur la construction de villes nouvelles et satellites visant à freiner l'urbanisation des terres agricoles périphériques et d'assurer une meilleure redistribution de la population et des activités sur l'ensemble du territoire. Mais plus de trente ans après, le bilan de cette politique est très modeste, car ces villes nouvelles ont du mal à se remplir tandis que l'urbanisation des terres agricoles ne cesse de progresser<sup>12</sup>. L'échec de ces nouvelles agglomérations à réaliser les objectifs de peuplement projeté est dû à deux niveaux d'inaccessibilités : celui des logements d'abord qui s'adressent aux catégories sociales les plus aisées, et celui des villes elles-mêmes qui ne sont desservies par aucun moyen de transport public. L'usage du véhicule individuel est le seul choix offert aux résidents dans ces cités du désert, pour se rendre dans les principales zones d'emplois qui demeurent concentrées au cœur de la métropole et dans ses banlieues proches. Ceux qui y migrent quotidiennement pour travailler, empruntent le micro bus géré par le secteur privé, qui cumule l'inconfort, la longueur du temps de déplacement et un coût relativement élevé. Ces problèmes et bien d'autres tels que : la destruction d'une ressource rare et non renouvelable (les terres arables), le gaspillage d'autres ressources pour la construction de plus de logements pour riches dans une ville qui regorge de millions de logements inoccupés<sup>13</sup>, sont difficilement conci-

---

11. Sa surface bâtie est passée de 52.000 ha, en 1986 à 149.200 ha en 2006 et la population de 8 à 17 millions d'habitants.

12. Le nombre des habitants des zones d'urbanisation spontanée dans la région du grand Caire est passé de 68.88.400 en 1996 à 8.944.400 habitants en 2006 représentant 68% des habitants de l'aire métropolitaine du Grand Caire (13.146.587). Alors que les villes satellites métropolitaines n'ont absorbé que 14% de la croissance de la population pour la même période censitaire, elles comptaient en 2006 601767 habitants. Cf. El Kadi, 2009.

13. En 1986 l'Égypte comptait 2 millions de logements vacants dont 1/4 au Caire, en 1996, ce chiffre a atteint 6118497, et 10521290 en 2006. Comme entre 1986 et 1996, il s'est construit en Égypte entre 1996 et 2006, 4,4 millions d'unités d'habitations, soit plus qu'il ne s'est formé de nouveaux ménages. (Denis, 2007).

liables avec les principes du développement durable. Pourtant l'Égypte y a adhéré en signant toutes les conventions internationales relatives à cette question depuis le sommet de Rio en 1991 jusqu'à nos jours. Cette situation est d'autant plus insoutenable, que les tendances affichées depuis 2007 vont dans le sens de l'abandon des mesures de protection des terres arables qui seraient désormais affectées à toutes les formes d'urbanisation sans restrictions. Cette perte devant être compensée par la bonification de nouvelles terres dans le désert<sup>14</sup>. A ce paradoxe s'ajoute un autre, celui de la poursuite de la construction de plus de villes et d'agglomérations résidentielles de standing en zones désertiques ce qui contribue à l'accroissement de l'étalement urbain et à creuser de plus en plus les inégalités sociales<sup>15</sup>. Ceci est sans mentionner les autres problèmes de pollution et de perte d'énergie, sachant que le bâtiment et les transports sont responsables à eux seuls de 55% des émissions de gaz à effet de serre. Au vu de ce qui précède, peut-on fonder des espoirs sur les stratégies de régénération du centre ville du Caire ? Constituent-elles vraiment le remède adéquat à tous les maux urbains dont souffre la ville du Caire ?

Le Caire concentre à l'échelle nationale 43% des emplois publics, 40% des emplois privés et 49% des emplois industriels ainsi que la majorité des activités du tertiaire de commandement d'accompagnement et de standing. En 2006, la primauté de la capitale égyptienne s'est accrue, 23% de la population du pays (18,6% en 1996) et 43% de la population urbaine (30% en 1996). Le fait qu'elle abrite les lieux de décision d'ordre économique, et politique, mais aussi d'innovation technologique, (Smart Village et Media City à 30 kms à l'ouest du centre) et qu'elle forme des réseaux qui contribuent à structurer le territoire national, fait d'elle une métropole incontournable pour le pays. Cependant, dans le contexte de la mondialisation (qui donne corps à

---

14. Discours du ministre de l'habitat, A. Maghrabi devant la chambre de commerce américaine, en août 2007 et du président du GOPP, au cours de la séance inaugurale du séminaire sur l'échange des expériences internationales pour le développement des zones spontanées en octobre 2008. (El Kadi, 2009).

15. La surface totale projetée des villes satellites de la région du Grand Caire est de 66900 ha, soit près du tiers de la surface des 17 villes nouvelles décidées en 1977, (240.000 ha), à laquelle est venue s'ajouter la New Cairo, d'une surface équivalente à celle des villes nouvelles (250.000 ha). Trois autres nouvelles agglomérations sont prévues : Madinati (3539 ha), al Mostaqbal (4866 ha) et Al Guiza al Gadida (17696 ha).

la notion de métropolisation), le Caire montre une faiblesse d'insertion tant dans les grands réseaux économiques mondiaux que dans le système des villes mondiales. À l'échelle régionale, elle ne polarise pas un système de villes capable de produire ou d'émettre des flux de domination, d'organiser et de contrôler les échanges à cette échelle. Dans les domaines de la finance et du politique d'autres polarités existent dans le Monde Arabe et le Proche Orient. Pour le premier, c'est Beyrouth et Dubaï qui occupent les premières places, (Denis, Vignal, 2006) ; pour le second, Le Caire joue de moins en moins, depuis quelques années, le rôle de médiateur principal et incontournable dans les grands conflits régionaux, et ce en dépit de sa fonction comme siège de la Ligue Arabe présidée par un égyptien. Cette dernière n'a d'ailleurs réussi à désamorcer aucun conflit récent, qu'il s'agisse de la crise libanaise pour la formation d'un gouvernement qui a duré pendant des mois, ou du drame du Darfour, dont un accord fut conclu entre le Soudan et le Tchad récemment à Doha. Quant au conflit israëlo-palestinien et inter-palestinien dont elle gardait le monopole, elle a perdu sa crédibilité en tant que médiateur neutre en affichant une alliance avec l'État hébreu. D'autres forces régionales montantes, comme la Turquie, sont en train de lui « voler la vedette ». C'est uniquement dans le domaine culturel que l'Égypte garde son rang de capitale du Monde Arabe, par la diversité et la richesse de ses activités, de sa production dans les domaines de la littérature, des arts et de l'audio-visuel, et surtout, par celles de son patrimoine archéologique, architectural et urbain qu'elle commence à mettre en valeur. Cependant, le visiteur étranger est frappé par la décadence de son centre historique ancien et moderne, la dégradation de l'espace public, celle des infrastructures et la détérioration du cadre bâti qui sont loin de correspondre à l'image qu'il s'est construite de la plus grande métropole du Monde Arabe.

La crise de la centralité oriente aujourd'hui les politiques urbaines vers une requalification du centre d'affaire. Elle puise ses origines au tout début des années cinquante et est la conséquence de l'accumulation et de la succession de plusieurs facteurs complexes et inter-liés. Ce fut d'abord l'incendie qui ravagea le centre d'affaires en janvier 1952 et marqua le début de son déclin (El Kadi, 1996) ; Vint ensuite 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) qui libère un parc important de logements au centre. Ce dernier a été 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 à cette époque : la tertiarisation

accrue du centre et la mise en cause de son homogénéité sociale qui amorce son déclassement et sa dégradation. Celle-ci fut accentuée par le blocage des loyers décidé en 1961 qui diminua considérablement les charges destinées à l'entretien des immeubles. Enfin les extensions urbaines planifiées par l'État sur la rive ouest, à l'Est et au Sud ont eu les effets d'entraînement suivants : des glissements des activités vers les nouveaux quartiers qui s'accompagnent alors par un mouvement d'émigration des résidents aisés et des classes moyennes. Elles provoquent à leur tour des recompositions fonctionnelles et résidentielles au centre, et l'apparition de centres secondaires. Tous ces mécanismes sont à mettre en relation avec les tentatives avortées de décentralisation des activités de commandement poursuivies depuis la révolution de 1952 et qui ont beaucoup pesé dans le processus de dégradation et de désintégration du centre. En effet, ces ébauches n'ont abouti ni à planifier de nouveaux lieux d'accueil attractifs, ni à structurer les lieux transformés et adaptés de façon informelle à la prolifération des activités migrantes ni à améliorer ou à revitaliser les espaces hérités. Pendant près d'un demi-siècle, les pouvoirs publics ont laissé dépérir lentement un tissu urbain et un patrimoine architectural d'une grande qualité, ce qui contribua à la désorganisation, déjà avancée, du corps urbain et porté atteinte à l'image de marque de la ville (El Kadi, 2000).

## UN RETOUR AU CENTRE MALAISÉ : LES OSCILLATIONS ENTRE DÉCENTRALISATION ET RÉGÉNÉRATION

Comme toutes les grandes métropoles, Le Caire présente un système polycentrique. Le développement de centres secondaires n'a pas évincé le centre principal, qui conserve encore de nos jours les fonctions de commandement héritées de l'époque monarchique et mandataire. Situé sur la rive est, ce centre recoupe la ville moderne fondée au milieu du 19<sup>e</sup> siècle. Il se compose de deux pôles principaux : un pôle administratif puissant au sud qui regroupe tous les ministères, le parlement, le sénat, le gouvernorat du Caire, les ambassades des grandes puissances coloniales du vieux continent, celle des États-Unis, la cité administrative et la Ligue Arabe. Ce pôle cumule les figures de la centralité par la présence des succursales des grandes banques étrangères, des multinationales, du campus de l'Université américaine et des grands hôtels qui jalonnent sa façade fluviale. Le second pôle, situé au nord du premier, considéré comme étant le central business district, se présente sous la forme d'un triangle de 145 ha, et regroupe la majorité des sièges des grandes banques d'État, la bourse et la banque centrale, les sociétés d'assurance, les entreprises publiques, ainsi que les salles

de cinéma, les grandes librairies, les galeries d'art, les sièges des syndicats, des grandes associations savantes et caritatives et des grands journaux. Mais ces deux pôles ne représentent qu'une partie de l'espace central du Caire, qui couvre une superficie de 5460<sup>16</sup> ha et inclut à l'Est du centre d'affaires, la ville médiévale dominée par la citadelle et au sud du pôle administratif, la ville copte. Dans ce vaste espace qui correspond à la moitié de Paris *intra-muros*<sup>17</sup>, nous n'aborderons que la régénération des deux pôles du tertiaire de commandement.

Trois éléments majeurs ont permis d'aboutir à la réappropriation du centre et à la définition d'une stratégie de régénération. Tout d'abord, le séisme de 1992. Il créa l'onde de choc nécessaire à la cristallisation de la mobilisation contre les menaces qui pèsent sur ce legs de l'époque moderne, en vue de sa protection et de sa mise en valeur. Mobilisation et sensibilisation ont mené à l'esquisse du cadre juridique assurant cette protection. (El Kerdani, El Kadi, 2005). En second lieu, la mondialisation a induit un phénomène de métropolisation et provoqué des transformations significatives des grandes villes et des recompositions importantes de leurs CBD. La concurrence qui les anima pour attirer plus d'investissements et s'inscrire dans le réseau mondial des grandes villes, a contraint Le Caire à repenser l'aménagement de son centre. Par ce moyen, les pouvoirs publics ambitionnaient la création d'un centre compétitif afin de rattraper le retard qui séparait leur capitale des autres villes de la région telles que Beyrouth, Dubaï ou Doha. Troisième élément, la restauration de l'image de marque du centre de la plus grande métropole d'Afrique et du Monde Arabe est un processus à l'œuvre à travers différents événements. Entre 1993, date de l'émission du premier décret interdisant la démolition ou les transformations des bâtiments de grande valeur, et 2006, date de la première loi-cadre 144 et de la création d'une institution spécifique (*National Organization for Urban Harmony* - NOUH) chargée de la gestion du patrimoine moderne et de sa valorisation, les signes d'un regain d'intérêt pour le centre se multiplient. Les plus visibles sont la restauration de quinze bâtiments publics et la création de deux zones piétonnes (El Kerdani, El Kadi, 2006).

---

16. Cet espace correspond au secteur homogène n° 1 défini dans le schéma directeur de 1983, actualisé en 1992. (Greater Cairo Region, 1988). Selon la recherche que nous avons conduite sur les recompositions fonctionnelles du centre du Caire, nous avons défini un espace central qui couvre 4700 ha et se déploie sur les deux rives du Nil et englobe une île. (El Kadi, 2002).

17. Paris *intramuros* désigne les 20 arrondissements à l'intérieur du boulevard périphérique.



Figure 1– Restauration d'immeuble sur la place Talaat Harb (octobre 2009).

À partir de 2006, les lignes directrices de la stratégie de régénération urbaine se concrétisent progressivement, elles se résument comme suit. Le premier chantier est celui de la construction de l'outil de la gestion de la sauvegarde des bâtiments de grande valeur basé sur un nouveau cadre juridique de protection, de nouveaux critères d'inventaire et de classement et une base de données. Ensuite, la mise en place de l'outil financier a suivi par le regroupement des quatre sociétés d'assurance publiques dans une société unique et la création d'un consortium les associant avec les deux plus grandes banques d'État, Al Ahli et Masr. Rappelons que les sociétés d'assurance possèdent plus du tiers de la surface du centre d'affaires et près du quart des immeubles classés sur la liste du patrimoine de grande valeur (HERCOMANES, 2004). Le président de NOUH, ainsi que le directeur d'une des deux plus grandes sociétés financières privées de l'Égypte, Belton, font partie du conseil de gestion de ce consortium. Une identification de lieux d'intervention prioritaires capables d'améliorer l'image du centre, de valoriser ses atouts architecturaux afin d'attirer les habitants et les investisseurs est réalisée. Dans ce but, les immeubles bordant deux axes de communication importants du centre ont été restaurés par le gouvernorat du Caire et NOUH.



Figure 2– Ruelle piétonne et café artistique en centre-ville (mars 2009).

L'identification d'une friche urbaine, située à la périphérie occidentale du centre sur le front du Nil. Elle couvre 30 ha, son recyclage devrait permettre d'étendre les capacités d'accueil du centre historique dans un cadre plus moderne et plus adapté aux besoins des entreprises. Pour ce faire, l'État a créé une société de promotion immobilière, Cherket Maspéro liltanméya Al Iqaréya avec un capital de 150 Millions de Livres égyptiennes, (20 millions d'Euros), provenant pour 1/3 de la banque Ahli, 1/3 de la banque Masr et 1/3 de la société d'assurance Masr liltaamin. Sur les 300.000 m<sup>2</sup> à aménager, 100.000 m<sup>2</sup> supportant des édifices à valeur patrimoine sont à sauvegarder, 50000 m<sup>2</sup> seront affectés à la circulation et aux espaces verts et les 150.000 m<sup>2</sup> restant, auront un usage résidentiel et commercial. La phase qui devrait se terminer à la fin 2010, est celle de la libération du foncier par l'achat des terrains et des locaux désaffectés ou en ruine, et l'indemnisation des locataires qui seront déplacés. Au cours de la phase suivante, la société Maspéro procédera au lancement d'un appel d'offres international pour le financement du projet d'urbanisme dont le modèle de référence est celui de Dubaï<sup>18</sup>. Ce projet

18. Informations recueillies auprès de Monsieur Chérif Hafez, ancien vice président de la société Maspéro, Le Caire, août 2009.

s'inscrit dans la stratégie de régénération du centre à l'horizon 2020 qui fut élaborée par l'organisme de planification territoriale rattaché au ministère de l'habitat (General Organization for Physical Planning - GOPP) et constitue la première étape du recyclage des friches abandonnées qui s'étirent sur 7 kms en bordure du fleuve. Ce site possède déjà des points d'appuis : les tours du World Trade Center, d'Arkadia, du Cairo Plaza, et de Sawiris (patron de la société Orascom) construites à partir de la fin des années 80. La fondation d'une société d'investissement immobilier privée, Al Ismaïlya, d'un capital de 80 millions de dollars répartis entre d'une part les deux hommes d'affaires égyptiens Samih Sawiris et Ala'a al Sab', et de l'autre, l'homme d'affaires saoudien Abou Nama en plus de quelques petits investisseurs. L'objectif affiché de la société est la réhabilitation du centre ville afin d'attirer les entreprises de standing et les habitants aisés. Elle a acquis 29 immeubles au cœur du CBD et procède à l'indemnisation des locataires pour libérer les lieux<sup>19</sup>. Son modèle de référence est celui de la société Solidere qui a reconstruit le centre de Beyrouth.

Côté études, deux concours sont à mentionner dans l'actualité récente. Tout d'abord, le lancement d'un concours international d'aménagement de la place Ramsès jouxtant la gare centrale du Caire par NOUH. Cette place est un nœud très important du centre ville où convergent toutes les lignes du métro et qui est le terminus du tramway de Héliopolis. L'objectif étant de créer un lieu attracteur à l'entrée de l'hyper-centre (une « *urban anchor* »), c'est à dire un lieu qui suite à son aménagement agirait comme un aimant sur les activités et la population. Enfin, le lancement par le GOPP en 2009 d'un concours international d'idées pour la régénération du centre ville s'inscrit dans la dynamique de re-mobilisation pour repenser l'avenir du centre-ville. Six grands bureaux d'architecture de renommée mondiale, ont été sélectionnés par le GOPP et furent invités à former des équipes mixtes avec des bureaux d'études égyptiens pour formuler des propositions qui doivent suivre les termes de référence de l'appel d'offres. En juin 2010, lauréate de la compétition, l'équipe de Sahar Attia (en partenariat avec le bureau international Aecom) a présenté le projet publiquement.

---

19. Interview de Mr. Karim Chafeï, directeur de la société, Le Caire, Juillet 2009.



Figure 3– Vision d’avenir pour la place Ramsès (lauréat du concours, AREP-BECT, 2009).



Figure 4– Présentation des projets du réaménagement du centre-ville le 2 juin 2010 au Caire.

## LES PARADOXES DE LA RÉGÉNÉRATION DU CENTRE DU CAIRE

L'ensemble de ces projets, des outils et des moyens financiers mis en jeu, des dispositifs juridiques et des procédures engagées, de la diversité des acteurs, des partenariats établis entre le secteur privé et le secteur public, constituent des innovations majeures dans les politiques d'aménagement en Égypte. La combinaison de ces éléments confère une certaine cohérence aux stratégies de régénération du centre-ville. Simultanément elle augmente les possibilités d'aboutir aux objectifs fixés au préalable qui sont : le renouvellement de la base économique du centre, la restitution de son rôle de commandement, la valorisation de son image et de son passé. Quand bien même ces stratégies ne se réfèrent pas explicitement aux principes de la durabilité, les actions en faveur de la sauvegarde du patrimoine qui font consensus aujourd'hui, sont en soi du développement durable (Rypkema, 2007).

Cependant, l'observation de la réalité des faits montre que les recompositions socio-spatiales en cours dans l'ensemble de l'agglomération sont loin de s'inscrire dans les échelles temporelles et spatiales de ces stratégies. Quant aux mécanismes mis en œuvre par l'État au service de ces dynamiques, ils remettent en question leurs objectifs aussi bien que la crédibilité de l'État. Celui-ci semble tiraillé entre la poursuite de la politique de décentralisation de fait des activités du

tertiaire de commandement vers le nouveau monde qu'il a créé dans le désert à force d'investissements colossaux et la reconquête et la régénération du centre.

Ces balbutiements sont sous-tendus par des contradictions structurelles, liées aux divergences des intérêts et des logiques au sein des instances de prise de décision ; et conjoncturelles liées à un contexte marqué par deux tendances sociales opposées et de force inégale. La première, de loin la plus importante, pousse une majorité à fuir les quartiers centraux vers des lieux où la qualité de vie est montrée comme meilleure pour les uns et compatible avec leurs moyens pour d'autres, et où les conditions d'expansion des activités sont censées être plus avantageuses. La seconde maintient une minorité sur place qui défend des valeurs culturelles et les principes de la durabilité. On se trouve donc dans une phase d'exode massif de toutes les catégories sociales du centre vers les périphéries. Amorcé en 1976, cet exode a entraîné dans son sillage un million et demi d'habitants suivant des vagues s'amplifiant à chaque période censitaire. Planifié et encouragé par l'État, il fut renforcé par les politiques de décentralisation des activités du tertiaire de commandement vers la rive Ouest et la banlieue Est dont les centres secondaires sont en train de devenir les « CBD » des villes satellites qui sont dans leurs rayons d'influence. Suivant la même logique, d'autres transferts sont prévus et concernent la bourse du Caire qui sera relocalisée à « Smart village » (cluster dédié aux activités de commandement supérieur) à trente kilomètres à l'ouest du Caire ; l'ensemble des ministères et des administrations publiques dont le nouvel emplacement est déjà décidé à proximité du périphérique à l'Est du Caire ; le musée d'Égyptologie, emblème de la place Tahrir, nœud principal du Caire, suite à la programmation d'un nouveau « Grand Musée Égyptien » en construction, financé par les Japonais près des pyramides de Guizah. Rappelons pour finir que le cœur de la capitale vient de perdre (en 2008) une autre fonction culturelle de prestige, suite au déménagement du campus de l'Université américaine vers le Nouveau Caire à 40 kms à l'Est du centre et que celui du consulat de France et du Mogamma<sup>c</sup> sont programmés pour un avenir proche. Tous ces départs qui vident le centre de son sens et de son essence portent à croire que l'avenir du Caire se dessine désormais dans cet ailleurs lointain, aride et sans mémoire.

Qu'est ce qui motive cette régénération alors ? En-deçà des grands enjeux de la métropolisation, et au-delà des petits enjeux affairistes liés aux opportunités de réaliser de grands projets sur des friches abandonnées au bord du Nil, elle répond à une nécessité de requalifier un centre en déclin qu'on ne peut pas laisser dépérir plus longtemps tant

cela nuit à l'image de la ville et au pays tout entier. Elle émane aussi d'une volonté partagée par des femmes et des hommes qui aspirent au changement et qui commencent à se mobiliser et à chercher les moyens financiers nécessaires pour y parvenir. C'est là un pari de taille pour les bailleurs de fonds publics et privés, et pour tous ceux qui œuvrent pour atténuer les vulnérabilités et, ce faisant, qui agissent pour aller vers plus de durabilité.

## CONCLUSION

Dans cette situation trouble, complexe et chargée d'indécisions, de contradictions et d'incertitudes, doit-on en conclure à l'invalidité absolue des stratégies de régénération urbaine du centre ville du Caire ? Ce serait selon nous méconnaître les diverses échelles temporelles dans lesquelles ce processus s'inscrit. L'échelle du temps passé d'abord, car les stratégies qui se mettent en place ne sont pas nées *ex nihilo*, et sont le fruit de plus de quinze ans de mobilisation, de revendications, de sensibilisation et de prise de conscience de la nécessité de sauvegarder les héritages urbains, qui fait consensus aujourd'hui. L'échelle de la demande sociale dans le temps présent ensuite. Elle est sous-tendue par un désir de changement pour plus d'équité et une meilleure qualité de vie, ainsi qu'une volonté de participer à ce changement. Cela se constate de plus en plus sur le terrain, à travers les dynamiques sociales à l'œuvre qui opèrent « par le bas ». Elles se déclinent dans le domaine économique par la reconquête du centre d'affaires par des activités qui l'avaient déserté depuis des décennies. Tous les mois on voit naître une pension ou un petit hôtel occupant les étages supérieurs des immeubles et s'adressant aux bourses moyennes. Toutes les semaines un nouveau restaurant ou un café s'installent dans les rues piétonnes créées au début des années 90, restituant ainsi au centre une de ses qualités intrinsèques, celle de lieu de rencontre de tous les habitants.

Dans le domaine culturel, les activités se diversifient et se multiplient tous les jours, génèrent l'apparition de nouveaux espaces de consommation, tels que les salles de concert et de conférence installées dans de vieux hangars désaffectés, les galeries d'art et les ateliers d'artistes, mais aussi de nouveaux lieux qui associent loisir, contemplation esthétique et culture<sup>20</sup> (Soulier, 2009, p. 59). L'insertion et la

---

20. Le café Kunst gallery regroupe café, bibliothèque et galerie d'exposition. Il a ouvert ses portes en décembre 2009.

multiplication de ces types d'activités mettraient en échec les processus classiques de réhabilitation et de rénovation mises au service de la financiarisation, de la tertiarisation et de la gentrification. Et ce sont les habitants actuels du centre qui résistent à ce dessein en donnant sens aux notions de participation et de partenariat. Ils s'organisent déjà en associations regroupant les propriétaires et les locataires pour gérer l'entretien de leur habitat et financer la remise en état des parties communes. L'échelle enfin de la durabilité, pour autant qu'il soit possible de prévoir l'évolution des contextes futurs où la démocratie règnera, l'appropriation des ressources se substituera au gaspillage actuel et le centre du Caire retrouvera progressivement sa splendeur et son rayonnement d'antan.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES :

### Ouvrages et articles

- BULTER T., 2003, La classe moyenne et l'avenir de Londres, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 93, *Les infortunes de l'espace*, mars 2003, p. 141-148.
- CHALINE C., 1999, *La régénération urbaine*, Paris, PUF.
- DENIS E., 2007, « Quatorze millions d'égyptiens en plus en 1996 », dans, *Chroniques égyptiennes*, dir, Enriquer Klaus, et Chaymaa Hassabo, Cedej, le Caire, p. 17-28.
- DENIS E. and Vignal L., 2006, « Cairo as Regional/global Economic Capital? in *Cairo Cosmopolitan, Politics, Culture and urban space in the new globalized Middle east*, edit. Diane Singerman and Paul Amar, AUC Press, Cairo, p. 99-152.
- EL KADI G., 2009, (Al Tahador al Achwai), en arabe, (L'urbanisation spontanée), Dar Al Ayn et le Minsitère de la Culture, le Caire, 438 p.
- EL KADI G., 2009, « Les enjeux du patrimoine moderne en Égypte », in *Egypte/Monde Arabe*, Pratiques du patrimoine en Égypte et ou Soudan, n° 5/6-3<sup>ème</sup> série, le Caire, décembre 2009, p. 191-220.
- EL KADI G., 2005, « The New towns in Egypt, an efficient tool of the conquest of the desert? », in, *International conference on New towns*, Actes du colloque, edit, Ministry of Housing and Urban Development, New Towns development Corporation, Teharan/Iran, p. 37-54.
- EL KADI G., 2000, « Le Caire : Mobilités résidentielles et fonctionnelles à la lumière des politiques urbaines », dans *Métropoles en mouvement*, édit. Anthropos, Paris, p. 105-115.
- EL KADI G., 1996, «Le Caire à la recherche d'un centre», dans *annales de géographie de l'université St. Joseph*, Beyrouth, vol. 16, 1995, p. 37-73, 14 plans.

- EL Kerdany D. et El Kadi G., 2005, « Valorisation patrimoniale en cours de la ville moderne du Caire », dans, Autrepart n° 33-2005, *Revue des sciences sociales au Sud*, « Inventer le Patrimoine Moderne dans les villes du Sud », IRD/Armand Colin, Paris, p. 89-107.
- Elkin T., McLaren D. et Hillman M., (edit.), 1991, « Reviving the City: towards sustainable urban », Continuum International Publishing, England.
- Fisherman R., 1979, « L'utopie urbaine au XX<sup>e</sup> siècle », Architecture + Recherche, Pierre Mardaga, Liège, 233 p.
- Jenks M., Burton E. et Williams K.; (edit.), 1996, "The Compact City: a sustainable urban form ?" Oxford, E & FN Spon.
- Kelouche D., 2007, "Pour l'urbanisme de recyclage", *Revue Urbanisme*, n° 30, février 2007, p. 18-19.
- Low Setha. M., 2003, « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 93, Les infortunes de l'espace, mars 2003, p. 149-158.
- Pinçon M. et Pinçon-Ch. M., 2003, « Luxe, calme et pauvreté », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 93, Les infortunes de l'espace, mars 2003, p. 71-76.
- Rabí'e M. et El Kadi G., 1996, « Les villes nouvelles en Égypte : la conquête du désert, entre le mythe et la réalité », *Villes en parallèle*, n° 22, 1995, p. 158 à 176.
- Renard V., 2003, « Les politiques foncières de la mixité », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 93, Les infortunes de l'espace, mars 2003, p. 169-173.

Rapports, conférences, mémoires, articles de presse, programmes de recherche

- ADEF, 1998, « Reconstruire la ville sur la ville », Paris.
- Bouvier D., 2005, « GWL Terrain à Amsterdam, Les potentialités d'un quartier sans voitures », Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole.
- Greater Cairo Region, 1988, *Implementation of the Homogenius Sector Concept*, HS n° 1, Interim Report 1988, Cairo, 130 p.
- HERCOMANES, 2000-2004, *Heritage Conservation and Management in Egypt and Syria*, programme de recherche de la Communauté Européenne, IRD coordinateur, 5<sup>e</sup> PCRD, plusieurs rapports.
- Martens M. and Griethuysen J.-M., 1999, "The ABC location policy in the Netherlands – The right business at the right place": [http://www.inro.tno.nl/transland/cases\\_prio/01-ABC\\_policy.pdf](http://www.inro.tno.nl/transland/cases_prio/01-ABC_policy.pdf).
- Murphy K., 2010, "Vancouver engineers its own urban dream", *Los Angeles Time*, 12 janvier 2010.

- PNUE, 2004, *Lignes directrices pour une régénération urbaine dans la région méditerranéenne*, PAP, janvier 2004.
- RYPKEMA D., 2007, « Downtown revitalisation, sustainability and historic preservation, *National main street conference* », closing plenary session, Seattle, Washington, March 2, 2007: <http://www.mainstreet.org/Medialibray/2007>
- RYPKEMA D., 2004, “The importance of Downtown in the 21<sup>st</sup> century”, in *Journal of the American Planning Association*, p. 14.
- SOULIER A., 2009, *Vers une reconquête urbaine du centre-ville du Caire*, mémoire de Master 1 Aménagement & Urbanisme, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, UFR de Géographie.

Galila el Kadi

## La régénération du centre-ville du Caire : le pari de la durabilité

---

### Avertissement

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.

**revues.org**

Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le Cléo, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

---

### Référence électronique

Galila el Kadi, « La régénération du centre-ville du Caire : le pari de la durabilité », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], Troisième série, Développement durable au Caire : une provocation ?, document 8, mis en ligne le 01 septembre 2012, consulté le 10 décembre 2013. URL : <http://ema.revues.org/2995>

Éditeur : Centre d'études et de documentation économiques, juridiques et sociales (CEDEJ)

<http://ema.revues.org>

<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne sur : <http://ema.revues.org/2995>

Ce document est le fac-similé de l'édition papier.

© Tous droits réservés