

Mercédes VOLAIT

Cedej (Centre d'Etudes Juridiques)  
MRC.  
Po Box 494  
Tokkiguiza (Egypte)

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

7.2.88

N° : 26039 ex 1

Cote : B M

# Le Caire :

## Les problèmes de la croissance à la lumière du recensement de 1986

L'image du flot continu de ruraux affluant vers la capitale égyptienne pourrait bien appartenir à un temps désormais révolu : c'est du moins ce que suggèrent, en première analyse, les résultats préliminaires du dernier recensement de la population égyptienne, conduit en novembre 1986. Il faudra certes attendre la publication des

données détaillées concernant les mouvements migratoires entre gouvernorats pour confirmer cette apparente régression de l'exode rural en direction du Caire. Mais d'ores et déjà certains indicateurs, tant à l'échelon national qu'à celui du grand Caire, semblent particulièrement significatifs.

### 1. LA CROISSANCE DES POPULATIONS URBAINE ET RURALE

Au niveau national, les premiers chiffres disponibles montrent que, pour la première fois en Egypte depuis la mise en place de l'appareil statistique en 1897 (1), le taux d'urbanisation est demeuré quasi inchangé entre les deux derniers recensements : en 1976 la part de la population urbaine représentait 43,8 % de l'ensemble pour 43,9 % en 1986. Cette stabilisation dans la répartition des populations urbaine et rurale s'accompagne d'un rapprochement de leurs rythmes respectifs d'accroissement

annuel (2). Alors que l'écart entre ces deux rythmes était demeuré élevé jusque dans les années 70 (voir tableau 1), il s'est largement comblé au cours de la décennie suivante. Au point que les taux de croissance annuelle sont vraisemblablement proches à l'heure actuelle des valeurs atteintes par l'accroissement naturel des populations urbaine et rurale. L'on sait en effet que les rythmes de croissance naturelle de ces populations ne différaient déjà plus fondamentalement en 1976, mais que, par con-

(1) Bien que des dénombrements de population aient été effectués en 1872 et 1882, on considère habituellement que le premier recensement fiable est celui de 1897.

(2) Les chiffres des périodes antérieures à 1986 sont tirés de : Abdel Hakim et W. Abdel Hamid : *Some aspects of urbanisation in Egypt*, Durham, 1982.

tre, ces rythmes se sont encore accélérés au niveau national depuis 1977, alors qu'ils

avaient régulièrement décliné au cours des vingt années précédentes.

**Tableau 1**  
Accroissement annuel (en %)

	1937-1947	1947-1960	1960-1966	1966-1976	1976-1986
Egypte	1,8	2,37	2,53	2,31	2,55
Population urbaine	3,5	3,3	3,7	2,8	2,58
Population rurale	1	1,8	1,7	1,4	2,51

Source: *Some aspects of urbanization in Egypt*, pour la période 1937-1976 et CAPMAS pour 1976-1986.

Les données fiables dans ce domaine font malheureusement défaut. Le dernier bulletin des décès et des naissances publié date de 1979, et les chiffres n'en sont pas directement utilisables puisque les démographes font état d'un sous-enregistrement notoire des naissances (évalué à 5,2 % d'entre elles dans les zones urbaines et 17,5 % dans les zones rurales) et de non-déclaration impor-

tante des décès d'enfants (6,5 % dans les villes, 44 % dans les campagnes), ayant de lourdes répercussions sur les taux effectifs de natalité et de mortalité, comme l'ont montré différentes enquêtes menées en 1975 (3). Les taux réajustés sur la base de ces coefficients de correction sont donnés dans le tableau 2, et mis en regard des taux officiellement enregistrés.

**Tableau 2**  
Taux de natalité et de mortalité (en ‰)

	Taux enregistrés			Taux ajustés		
	Natalité	Mortalité	Acc. Naturel %	Natalité	Mortalité	Acc. naturel %
1970						
Zones urbaines	34,6	12,6	2,2	35,4	14,1	2,13
Zones rurales	38,2	14,8	2,34	44,8	20,8	2,39
1976						
Zones urbaines	36,6	11	2,56	38,4	12,4	2,6
Zones rurales	36,3	12	2,43	42,6	17	2,56

Source: *Cairo demographic center*.

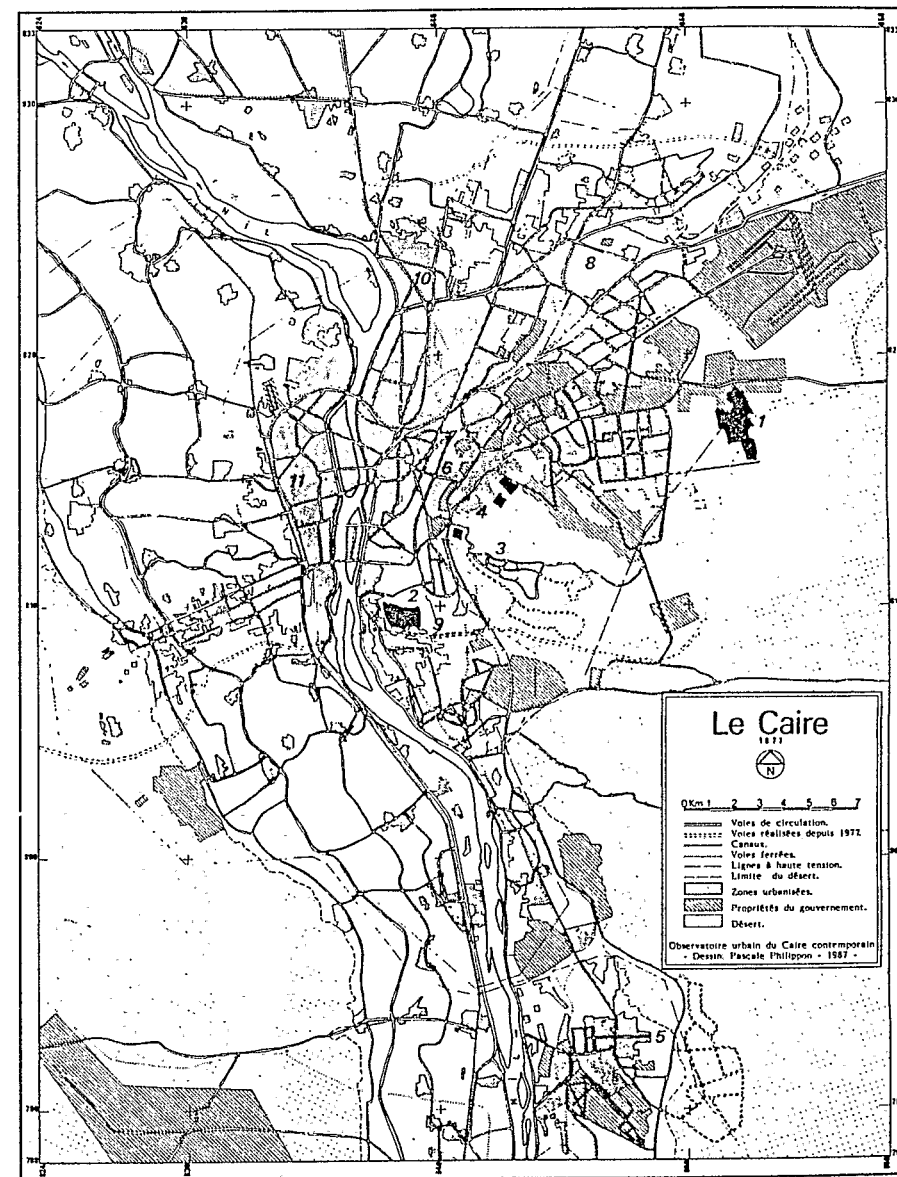
Cependant, malgré la divergence des données de base utilisées, les démographes s'accordent toutefois sur le fait que dans les centres urbains, les taux de natalité sont demeurés élevés, tandis que les taux de mortalité y sont globalement décroissants, mais à un rythme moins rapide que dans les campagnes. La principale conséquence en est que, depuis 1976, les zones urbaines,

du fait de leur seul accroissement naturel, se développent plus rapidement que les zones rurales. D'où l'idée que les transferts entre zones rurales et urbaines sont, en toute probabilité, plus limités que par le passé, or ils ne constituaient déjà plus, entre 1960 et 1976, que 1/8 de la croissance de la population urbaine (4).

(3) Cf. Bucht et al-Badry: *Reflections on recent levels and trends of fertility and mortality in Egypt*, Cairo Demographic Centre, Working papers 9, Le Caire, 1984.

(4) Cf. A.E. Nassef: « Trends and prospects of urbanisation in Egypt » in *Research Monograph series 15*,

Cairo Demographic Center, Le Caire, 1985, pp. 127-212. Les calculs effectués par l'auteur se basent sur un réajustement des limites administratives des différentes unités spatiales considérées comme urbaines, étant donné que ces limites ont beaucoup varié d'un recensement à l'autre.



- 1- 'Izbat al-Hagana
- 2- Plateau de Fustat
- 3- Colline du Muqattam
- 4- Manchiat Nasr
- 5- Helwan

11- Giza

- 6- Vieille ville
- 7- Madinat Nasr
- 8- Mataria
- 9- Bassatin
- 10- Chubra al-Khayma

## 2. L'ACCROISSEMENT ESSENTIELLEMENT NATUREL DU GRAND CAIRE

Envisagé à l'échelle de la capitale, l'exode rural semble tout aussi résiduel si l'on examine l'évolution récente des trois grandes villes - Le Caire, Giza et Chubra al-Khayma - qui forment l'agglomération aujourd'hui urbanisée en continu de ce qu'il est convenu d'appeler le grand Caire. La région du même nom, si l'on reprend la définition qu'en a donné en 1987 l'Orga-

nisme central de la statistique égyptienne, le CAPMAS(5), comprend, quant à elle, ce premier ensemble, ainsi que quelques gros bourgs - ou petites villes, la différence n'est pas toujours aisée à établir dans le cas égyptien - séparés de l'agglomération par des terres agricoles (voir planche 1), et où se concentre aujourd'hui plus d'un million d'habitants, comme l'indique le tableau 3.

**Tableau 3**  
Evolution de la population du Grand Caire en valeur absolue

	1947	1960	1966	1976	1986
Ville du Caire*	2 079	3 348	4 231	5 074	6 052
Ville de Giza**	215	534	785	1 230	1 870
Ville de Chubra al-Khayma***	39	100	173	394	711
Ensemble de l'agglomération	2 323	3 983	5 189	6 698	8 634
Villages de la région			590	751	1 120
Ensemble de la région			5 780	7 450	9 754

Source: CAPMAS.

Les chiffres sont donnés en milliers.

\* Les limites de la ville du Caire correspondent à celles du gouvernorat du même nom.

\*\* La ville de Giza ne comprend qu'une partie de la population urbaine du gouvernorat de Giza, soit 88 % en 1986.

\*\*\* La ville de Chubra al-Khayma est administrativement rattachée au gouvernorat de Qaliubiyya et comprend en 1986 65 % de la population urbaine du gouvernorat.

Le tableau 4, basé sur le tableau précédent, donne les taux de croissance annuelle des sous-ensembles composant la région du grand Caire, pour les quatre dernières périodes intercensitaires. Le fait saillant en est la baisse continue du taux d'accroissement des trois villes, avec cependant maintien du taux à un niveau élevé pour Giza et Chubra al-Khayma; et par ailleurs, le grossissement marqué des villages situés dans l'orbite de l'agglomération. Pour être inscrit dans la longue durée, ce mouvement

contredit toutefois toutes les estimations de la population cairote établies au cours des années 80, mais basées, il est vrai, sur un accroissement de la population rurale maintenu à 1,5 % par an (6), et donc sur un exode rural ininterrompu. Selon les experts, le net ralentissement de la croissance de la seule ville du Caire (qui groupe 62 % de la population de la région), déjà sensible entre 1966 et 1976, ne pouvait être que provisoire et principalement dû à l'émigration de la main-d'œuvre égyptienne vers

(5) Par souci d'homogénéité des chiffres utilisés - et toujours issus du CAPMAS - nous avons choisi de reprendre la définition administrative du grand Caire, proposée par cet organisme, et non celle retenue par le document *National urban policy study* (auteurs: Padco and al., 1981), qui prend en compte un territoire beaucoup plus large. D'autres études s'appuient sur une définition encore plus globale, et considèrent que les trois gouvernorats du Caire, de Giza et de Qaliubiyya (dont dépend la ville de Chubra al-Khayma) forment une seule région économique.

Cependant ces deux derniers gouvernorats avaient encore en 1986 des populations rurales représentant respectivement 42,5 % et 56,3 % de leur population totale.

Ces différences de définition expliquent toutefois dans le cas du grand Caire, les données chiffrées soient fréquemment divergentes.

(6) Cf. *National Urban policy study*, op. cité, et ouvrage de référence en matière de prospective démographique en Egypte.

les pays étrangers, et notamment ceux du Golfe; main-d'œuvre expatriée dont le Caire aurait été le principal fournisseur. Par la suite, la tendance devait s'inverser

et le Caire retrouver un rythme de croissance élevé, soit 3,2 % par an pour les seules années 1977-1981.

**Tableau 4**  
Croissance annuelle du grand Caire en pourcentage

	1947-1960	1960-1966	1966-1976	1976-1986	Accr. naturel 1976-1986
Ville du Caire	3,6	3,4	1,8	1,62	2,6
Ville de Giza	6,7	5,7	4,1	3,9	3,1
Ville de Chubra al-Khayma	7	8,1	7,7	5,5	3
Ensemble de l'agglomération	3,9	3,9	2,4	2,32	
Villages de la région			2,2	3,7	
Ensemble de la région			2,35	2,4	

Source: Tableau 3 et GOPP pour l'accroissement naturel des trois villes.

Or cela n'a pas été le cas, puisque ce taux a encore baissé (1,8 % puis 1,6 %). Cette régression suivie peut sans doute s'expliquer par la combinaison d'un ensemble de facteurs, sans qu'il soit pour autant possible de leur attribuer un rang d'importance. - Ce n'est, semble-t-il, pas à une *baisse subite de la natalité cairote*, et donc de la croissance naturelle en résultant, que l'on peut entièrement attribuer cette régression. Avec un taux d'accroissement naturel équivalent à 2,6 % par an en 1979, Le Caire se situe dans la moyenne des zones urbaines, et l'on sait que la fécondité y est demeurée élevée (7), du fait de la proportion élevée de migrants ruraux dans le passé; les comportements des femmes d'origine rurale (même si celles-ci résident depuis longtemps au Caire) ne se sont pas fondamentalement modifiés au contact de la vie urbaine. Cependant la taille des ménages a accusé une certaine baisse au cours de ces dernières années au Caire (4,88 en 1960, 4,85 en

1976, 4,4 en 1986), mais cela peut également s'expliquer par une élévation de l'âge au mariage.

- Un autre facteur à prendre en compte concerne les *expatriations* dont le volume a pu se maintenir à un niveau élevé, dans un contexte où cependant le phénomène marquant reste celui du « retour des émigrés », si l'on en juge par les débats qu'il suscite dans la presse (8). Cependant, dans ce domaine, les statistiques sont particulièrement incertaines. Comme le note l'un des spécialistes incontesté des questions d'émigration, il semble même que l'expatriation de la main-d'œuvre égyptienne ait suscité d'autant plus de littérature, scientifique ou pas, que les analyses reposent sur une remarquable absence de données (9).

- Enfin, un dernier facteur peut correspondre à des *mouvements de population* accrus à l'intérieur des limites de la région (entre les villes du Caire et de Giza, notamment), de même qu'ils existent vraisemblablement

(7) Les démographes soulignent qu'en Egypte, la fécondité peut même être plus élevée dans les villes que dans les campagnes de par des *compositions* de la pyramide des âges propres aux populations urbaine et rurale. Cf. I. Khudayr Taha « Recent socio-economic fertility differentials in Egypt » in *Research monograph series* 10, CDC, Le Caire, 1982, pp. 89-115.

(8) Voir le dossier consacré au retour des émigrés in *Revue de la presse égyptienne*, 24/25, 2ème semestre 1986, Le Caire, pp. 137-192.

(9) Cf. Nader Fergany: « The size and characteristics of labour migration in Egypt 1974-1985 » in *Research monograph series* 16, CDC, Le Caire, 1986, pp. 129-150. Les estimations des travailleurs égyptiens expatriés varient entre 1 et 3 millions de personnes selon les sources.

entre les quartiers de la seule ville du Caire. Le phénomène n'est pas nouveau. Entre 1966 et 1976, les vieux quartiers du centre du Caire avaient déjà perdu quelque 200 000 habitants et entre 1976 et 1986, ces mêmes quartiers et d'autres attenants (au total 16 arrondissements du Caire ont connu une croissance négative entre 1976 et 1986 contre 13 entre 1966 et 1976) ont perdu à nouveau près de 500 000 habitants en valeur absolue; et vraisemblablement bien plus si l'on considère que les populations du centre-ville ont des taux de reproduction voisins du taux moyen de la ville. Déjà saturés depuis longtemps (en 1976, les densités avaient dépassé le seuil des 1000 habitants à l'hectare, notamment dans les quartiers de Bab al-Cha'riyya et Rud al-Farag), les secteurs les plus anciens de la ville se vident désormais au profit, tout d'abord des arrondissements de la « première couronne », encore proches du centre, puis des zones d'urbanisation spontanée (10), situées en périphérie de la ville: quartiers de Mataria et de Ayn Chams au nord-est de la ville, quartiers de Helwan (autour de la zone industrielle) et de Basatin au sud. Cette dédensification du centre s'effectue pour l'essentiel au détriment des terres agricoles (11), et, selon une tendance plus récente, a également conduit à l'urbanisation, « sauvage » celle-ci, des terres désertiques situées dans les limites du gouvernorat (plateau du désert oriental comme à Duwayqa, flancs de la colline du Muqattam comme à Manchiyat Nasr, plateau de Fustat...) en raison de l'inflation qu'ont connue les prix des terres agricoles ces dernières années. Quant aux transferts

de population entre les villes du Caire et de Giza, qui avaient concerné 200 000 personnes en 1976, ils peuvent également avoir contribué au ralentissement de la croissance du Caire.

Au total, l'apport migratoire n'a pu jouer un rôle considérable dans la croissance de l'agglomération, et semble avoir surtout affecté la ville de Chubra al-Khayma, de même que les bourgs de la région. Rappelons, qu'à l'échelle de la région, l'apport migratoire ne représentait déjà plus, entre 1966 et 1976, que 10 % de l'accroissement du grand Caire. On peut estimer qu'il n'a pas dû sensiblement augmenter dans les années suivantes. Sachant que cet apport était déjà constitué aux 2/3 d'urbains pour 1/3 de ruraux en 1976 (12), il est raisonnable d'imaginer que, dans l'hypothèse d'un exode rural nettement réduit, les courants migratoires interurbains ont été maintenus, voire renforcés, pour former aujourd'hui l'essentiel des migrations à destination de la capitale.

L'évolution récente des 16 villes de plus de 100 000 habitants (13) vient en quelque sorte à l'appui de cette hypothèse. Hormis les villes du Canal, qui ont largement regagné leurs populations évacuées au cours des guerres de 1967 et 1973, et connaissent de forts taux de croissance (Port-Saïd: 3,9 % par an, Suez: 4,8 %, Ismailiyya: 3,4 %), les autres villes moyennes ont enregistré des accroissements inférieurs à ceux des périodes intercensitaires précédentes, inférieurs également à l'accroissement naturel urbain. Ou alors faut-il voir là, une fois de plus, les effets des seules expatriations vers l'étranger ?

(10) Le découpage parcellaire des terres cultivées, sur lesquelles sont situées la majorité de ces zones d'urbanisation spontanée, se prêtent particulièrement bien à l'urbanisation. Celle-ci est également facilitée par la présence de l'eau, tandis que le réseau des canaux constitue la principale trame viaire.

Si l'acquisition des sols y correspond à des transactions privées légales, il y a par contre détournement de l'usage initialement affecté à ces sols (uniquement à usage agricole). Si les titres de propriété sont légalement reconnus, les constructions, elles, ne le sont pas et sont donc réalisées sans permis de construire.

(11) En 1981, on estimait que 340 hectares par an étaient ainsi perdus pour l'agriculture dans la périphérie du Caire, du fait de la progression de l'urbanisation. Cf. GOPP/IAURIF: *Long range urban development scheme*, Le Caire, 1981, doc. mimeo. pp. 1-24.

(12) Cf. M.F. Ibrahim: « Volume and patterns of internal migration in Cairo economic region », in *Research monograph series 15*, CDC, Le Caire, 1985, pp. 257-282.

(13) Etant exclue Alexandrie (3 millions d'habitants en 1986) et les 3 villes du grand Caire.

### 3. UNE SURPRENANTE CAPACITE D'ABSORPTION

Quand bien même l'agglomération ne serait plus confrontée qu'à la seule reproduction de ses habitants, son développement actuel paraît sinon excessif, du moins problématique à bien des égards, même si ce n'est peut-être plus dans le domaine du logement que la situation est la plus critique.

Au dire de bien des observateurs, une des singularités de la ville serait son étonnante faculté à se comporter comme une véritable éponge. De fait, avec une superficie bâtie de quelques 32 000 hectares pour une population d'environ 10 millions d'habitants en 1986 (14), Le Caire est sans conteste l'une des villes les plus densément peuplées du globe. A la différence d'autres métropoles du continent africain, sa croissance ne date pas d'hier, bien que le mouvement se soit singulièrement amplifié au cours de ces 3 dernières décennies, comme le montre la progression de sa superficie urbanisée (voir planche 2). Depuis 1917, son rythme de croissance a dépassé celui du pays; en 1927, la ville comptait déjà plus d'un million d'habitants, et plus du double, 20 ans plus tard. C'est au cours des années 40, qu'elle a connu la plus forte poussée démographique de son histoire, avec un taux annuel de 4,7 % entre 1937 et 1947. Or c'est peut-être cette ancienneté de la ville, ainsi que la sur-densification continue de son tissu urbain, qui a permis, en fin de compte, à la ville d'assumer une croissance démesurée sans trop de heurts violents. Au point qu'aujourd'hui les besoins en logements sont globalement assurés, même si cela est passé, et passe

encore, par des procédures tout à fait particulières.

Dans le proche passé, les exemples les plus frappants en furent l'extension verticale du parc immobilier (la surélévation des immeubles étant chose courante depuis les années 40), la prolifération de constructions hasardeuses sur ces toitures surélevées (15), la transformation des ensembles funéraires en lieux permanents d'habitation (16), ainsi que la cohabitation de plusieurs familles dans un même appartement ou encore la suroccupation des logements (2,3 personnes par pièce en moyenne en 1960) au point que plus de 20 % des ménages, en 1976, étaient recensés comme habitant dans une seule pièce soit dans des unités officiellement appelées « chambres indépendantes », et pour l'essentiel, dépourvues de tout confort (17).

Ainsi l'élasticité d'un parc immobilier, pourtant déjà vétuste, avait permis une satisfaction, toute relative, de la demande en logement, dans un contexte de désengagement notoire de l'Etat vis-à-vis de ce secteur, et notamment de celui du logement social (18).

Plus récemment, le formidable développement qu'a connu l'habitat dit « informel » (à partir de 1974, on estime qu'il constitue plus de 77 % de la production totale), a su globalement satisfaire la demande des classes moyennes (19). Ainsi, les bidonvilles, corollaires inévitables du développement brutal des grandes villes, constituent au Caire des exceptions notables et circonscrites (20): soit quelques *hawch-s* situés dans la ville médiévale, quelques tentes plantées

(14) Soit une population à peu près équivalente à celle de la région parisienne pour un territoire trois fois plus réduit.

(15) Cf. G. Blanqui et R. Ilbert: « Les toits du Caire » in *Maghreb-Machreq*, 91, Paris, 1981.

(16) Les cimetières du Caire couvrent près de 1000 hectares et leur population est évaluée à quelques 300 000 habitants actuellement.

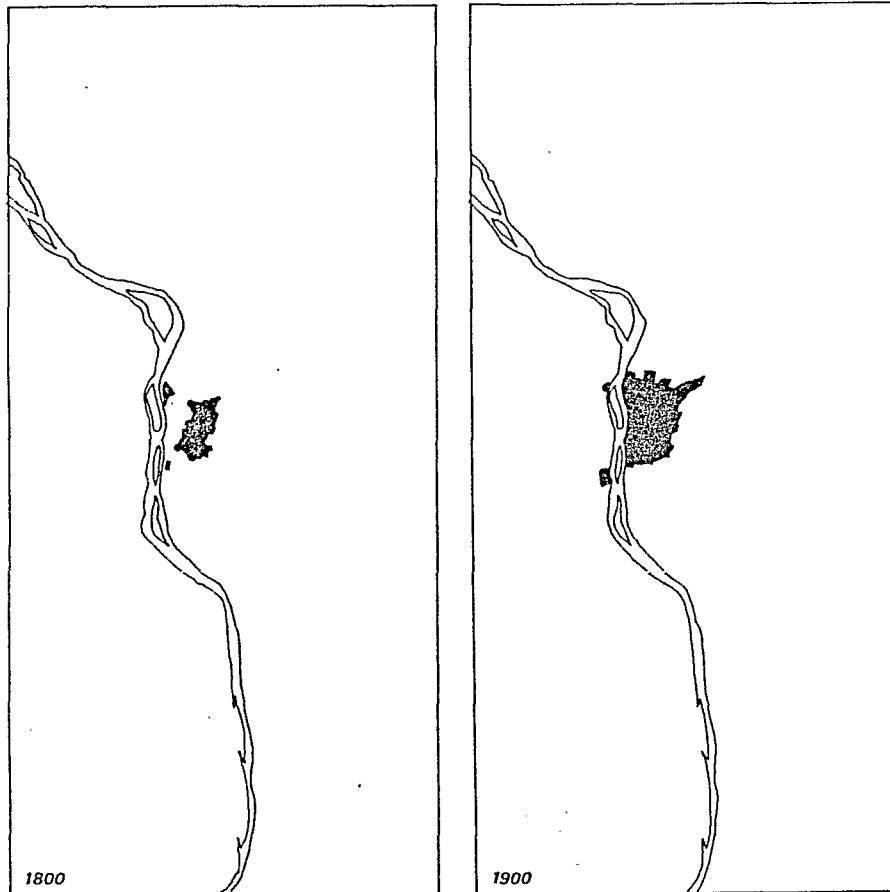
Cf. A. Bonnamy et G. el-Kadi: « Un lotissement dans un cimetière », *Urbanisme*, 219, mai 1987.

(17) En 1976, 23 % des ménages de la seule ville du Caire, soit 20 % de la population, vivaient dans des chambres indépendantes, selon une enquête effectuée par le CAPMAS.

(18) Cf. Ferial Drosso: *La politique de l'habitat au Caire entre 1952 et 1981: ou l'éloignement de la société civile et de l'Etat*, thèse de 3ème cycle, Paris 12, 1983.

(19) Sur les mécanismes de la promotion foncière et immobilière dans les zones d'urbanisation spontanée et la mobilisation de l'épargne des classes moyennes à cet effet, cf. Galila el-Kadi: *L'urbanisation spontanée au Caire*, thèse de 3ème cycle, Paris 12, 1984, 3 tomes.

(20) En 1976, le CAPMAS estimait que 1 % des habitants du Caire logeaient dans des « espaces impropres à l'habitation »: tentes, huttes, kiosques...



Progression de l'urbanisation depuis 1800 (échelle 1/345 000<sup>e</sup>)

dans les ruelles les plus cachées, ou encore les huttes installées le long des voies ferrées... tandis que le phénomène, spectaculaire dans les années 70, d'occupation des monuments historiques semble avoir totalement disparu. La vieille ville, quant à elle, loin de se ruraliser comme l'on pourrait s'y attendre, semble même retrouver un second souffle: ses activités économiques y sont de plus en plus dynamiques, parallèlement à une récente fièvre de construction. D'après les données du dernier recensement, on peut considérer qu'actuellement

la situation du logement s'est nettement améliorée, si l'on en juge par l'évolution des quelques indices regroupés dans le tableau 5 (chute du taux d'occupation par pièce, réduction du nombre de chambres indépendantes, meilleur équipement des logements).

Par contre, le déficit en logement, dont le calcul est basé sur la nécessité de fournir un logement décent à chaque ménage cairote (21) reste élevé, bien qu'il ait accusé une baisse certaine (cf. tableau 6). Fait nouveau, le stock de logements est même glo-

(21) C'est-à-dire une unité d'habitation classée dans la catégorie « courante »: appartements, villas... selon la terminologie employée par le recensement. Sont

donc exclues toutes les chambres indépendantes ainsi que les logements précaires.



bablement excédentaire, mais le nombre d'appartement inoccupés (14,5 % des unités au Caire, 17,5 % à Giza) rend le déficit d'autant plus sensible, et sans prévision de solution à court terme, puisque ces taux de vacance ne s'expliquent pas seulement par le fait que 10 % des bâtiments de la seule ville du Caire sont encore en cours de construction (22), mais traduisent surtout l'inadéquation de l'offre et de la demande dans ce secteur.

Dans le secteur dit formel (c'est-à-dire le secteur public et le secteur privé), les logements mis en chantier ces dernières années appartiennent pour 13 % d'entre eux aux catégories « luxe » et « superluxe », pour 27 % à la catégorie « moyenne » et pour 60 % à la catégorie « économique » (23). Or cette ventilation ne correspond pas tout à fait la demande, puisque pour satisfaire la demande des ménages à faibles revenus - et pour rattraper le retard - on considère

(22) Bien que pour une grande partie de ces bâtiments inachevés, les chantiers aient débuté en 1980.

(23) Selon les résultats d'une enquête réalisée sur les unités construites dans la ville du Caire entre 1977 et

1982. Cf. Abu Zayd Ragueh: « The changing pattern of housing in Cairo », in *The expanding metropolis; coping with the urban growth of Cairo*, 9th Aga Khan seminar, 1985, pp. 133-144.

Tableau 5  
Evolution du stock en logements et de quelques éléments de confort entre 1976 et 1986

	Total des unités	Appartements	% (1)	Chambres indépendantes	% (1)	Unités vacantes	% (1)	Nombre de pers. par famille	Nombre de pers. par pièce	Raccord. au réseau public eau potable	Raccord. au réseau public d'électricité
Le Caire	1 140 216	817 819	71,7	322 397	28,3	56 619	4,9	4,8	1,9	64 %	77,3 %
	1 734 100	1 444 427	83,3	289 673*	16,7	251 625	14,5	4,4	1,5	95 %	97,6 %
Giza	306 215	237 432	77,5	68 783	22,5	6 096	2	4,6	1,8	47,3 %	76,6 %
	574 999	502 606	87,5	72 393*	12,5	102 448	17,8	4,4	1,4	81,9 %	98,4 %

Source: CAPMAS

\* Nous avons inclus, pour 1986, le nombre d'unités de logements précaires dans le nombre de chambres indépendantes, étant donné que la distinction n'était pas faite en 1976. Les chiffres pour la ville de Chubra al-Khayma n'ont pas encore été publiés.  
(1) En % par rapport au nombre total d'unités.

habituellement que les unités de la catégorie «économique» devraient représenter 75 % au minimum des constructions.

Par ailleurs, la pratique courante, notamment dans les villes nouvelles (24), du *gel* des habitations à des fins spéculatives - contrecoup prévisible des successives lois de contrôle des loyers - rend tout à fait hypothétique la remise prochaine sur le marché des logements actuellement vacants.

Le secteur informel, lui-même, ne représente plus une réelle alternative, même si ces capacités d'adaptation au marché sont plus importantes. Coûts fonciers et coûts de construction y ont connu des hausses vertigineuses; les logements n'y sont plus accessibles aux ménages démunis. Les petits promoteurs du secteur informel ont donc été amenés à proposer une nouvelle «formule», plus minimaliste: moyennant actuellement un «droit d'entrée» de 3000 livres, soit 30 fois le salaire d'un petit employé, et un loyer mensuel de 35 LE, on peut aujourd'hui se procurer un logement brut: les frais de plomberie, d'électricité, de menuiserie, de peinture et de revêtement de sols demeurant à la charge du futur locataire... Sorte de préfiguration des trames d'accueil que le gouvernement égyptien ne peut, pourtant se résoudre à accepter pour les opérations publiques.

La crise du logement au Caire apparaît bien plus qualitative que quantitative. D'un côté, le stock est excédentaire, de l'autre les logements précaires se multiplient (6000 bâtiments en 1976 pour 20 000 en 1986). Et pour les exclus des secteurs formel et informel, la seule alternative demeure aujourd'hui l'appropriation des terrains appartenant à l'Etat ou aux grandes sociétés publiques d'aménagement, auxquelles ont été concédées une partie des terrains désertiques. Là, en plein désert, moyennant l'achat d'un formulaire, l'on peut «prendre possession» d'une parcelle, ou encore la racheter - ou la louer - à celui qui en avait

(24) Sept villes nouvelles sont censées absorber une partie de la croissance de la capitale. Près de 10 ans après leur mise en chantier, les logements subventionnés par l'Etat sont toujours vacants, bien que certains d'entre eux aient déjà fait l'objet de successives transactions immobilières. Cf. *Les villes nouvelles en Egypte*, Dossier 2-1987, Le Caire, CEDEJ, 1987.

Tableau 6  
Evolution du déficit en logement

	Le Caire		Giza	
	1976	1986	1976	1986
Nombre de familles	1 052 265	1 361 578	256 952	421 195
Nombre d'appartements	817 819	1 444 427	237 432	502 606
Appartements à usage professionnel	15 488	34 666*	1 660	10 052*
Appartements vacants	36 193	209 442*	5 532	89 464*
Appartements effectivement habités	766 138	1 200 319	230 240	403 090
Déficit	270 639	161 269	26 712	18 105

Source: CAPMAS.

\* Le recensement de 1986 indique le type d'usage et le nombre d'unités vacantes sans faire la distinction entre chambres indépendantes et appartements. Nous avons donc appliqué le % affecté à l'ensemble des unités à celui du nombre d'appartements, en estimant qu'il ne devait pas essentiellement différer entre les chambres indépendantes et les appartements.

au préalable «pris possession» (25); puis la faire bâtir par des maçons ou petits entrepreneurs locaux, installés dans ces zones. Ce type d'urbanisation s'est beaucoup développé ces dernières années, et notamment, de manière tout à fait spectaculaire dans l'interstice des camps militaires jouxtant la cité résidentielle de Madinat Nasr, au lieu-dit de Izba al-Hagana, où près de 180 hectares ont été «lotis» de cette manière; ou encore sur les décombres d'une ville - Fustat - incendiée au 15<sup>ème</sup> siècle et jamais rebâtie depuis, où les parcelles s'étendent sur plus de 150 hectares bien qu'une partie de la zone soit classée site archéologique. Si les prix y sont relativement plus accessibles que dans les zones cultivées (26), le sous-équipement en est criant: ni eau, ni électricité, ni assainisse-

ment pour ces nouveaux habitants du désert. D'anciens métiers que l'on croyait définitivement disparus, ont été amenés à réapparaître: revendeurs d'eau et vidangeurs sillonnent désormais ces lotissements avec leurs camions-citernes ou leurs charrettes (27), tandis que l'électricité se négocie à prix d'or auprès des heureux détenteurs de groupes électrogènes (28). Equipements scolaires et sanitaires sont bien entendu inexistantes, de même que les transports. Les écoles les plus proches sont situées à plusieurs kilomètres et l'approvisionnement alimentaire tout à fait déficient.

Or l'ambiguïté des transactions foncières effectuées dans ces zones (29) ne permet pas d'envisager une légalisation aussi rapide que celle qui était intervenue pour les lotissements défectueux situés en terres agrico-

(25) Selon une procédure d'appropriation privative, moyennant «loyer» ou pas, des terrains - le plus souvent situés dans le désert - n'ayant pas de propriétaire connu ou appartenant aux domaines de l'Etat. Désigné en arabe par le terme de *wad' al-yad*, cette procédure peut être en Egypte confirmée par la loi (droit coutumier).

(26) En 1984 à 'Izbat al-Hagana, le m<sup>2</sup> de terrain valait environ 2,5 LE, tandis que le coût de construction tournait autour de 60 LE le m<sup>2</sup> (source: enquêtes personnelles). A titre de comparaison, la même année, le prix d'un terrain situé dans la vieille ville était de 150 LE le m<sup>2</sup>, de 100 LE le m<sup>2</sup> à Helouan, et en moyenne de 200 à 300 LE le m<sup>2</sup> dans les terres agricoles. C'est dire l'attraction que peut exercer 'Izbat al-Hagana.

(27) Les besoins vitaux grèvent ainsi lourdement le budget des ménages. En 1987, toujours à 'Izbat al-Hagana, une chambre pouvait se louer 15 LE par

mois, tandis que l'achat de deux barils d'eau (d'une contenance équivalente aux barils d'essence) par semaine se montait à 8 LE par mois. Quant aux fosses non septiques, elles demandent à être vidées tous les mois.

(28) Ces derniers louant à leurs voisins l'alimentation d'une prise électrique et de deux ampoules à raison de 7 LE par mois (c'est-à-dire le double d'une note d'électricité d'un abonné au réseau public, pour un service rendu incomparable). L'acquisition d'un groupe électrogène représente un investissement de 1500 LE. Ces chiffres ainsi que ceux indiqués dans la note précédente sont tirés d'une enquête publiée dans la revue *Sabah al-Khayr*, 1658, 15 octobre 1987.

(29) Les terrains de 'Izbat al-Hagana sont situés dans une zone qui avait été préalablement concédée à la Société publique d'aménagement de Madinat Nasr. Cette dernière a entamé une procédure d'expulsion.

les; cette reconnaissance avait amené l'Etat à y fournir progressivement les infrastructures et les équipements de base. Les conditions de vie des déshérités du désert, bien qu'ils soient logés en «dur», risquent de demeurer, de ce point de vue, tout à fait précaires.

N'est-ce pas là pourtant les premiers pas vers cette «conquête du désert» tant prônée par les responsables politiques?

De plus, du fait de l'existence de réserves foncières «naturelles» dans ces zones et de leur faible densité présente, leur réhabilitation et leur équipement posent finalement moins de problèmes que dans les zones autrefois agricoles, dont les sols font l'objet d'une utilisation intensive (emprise des voies réduites au maximum, densité de construction maximale, inexistence des espaces publics...).

Pour les aménageurs, la question centrale n'est plus tant la crise du logement que le sous-équipement des nouvelles extensions du Caire, sous-équipement qui se traduit directement par un taux de scolarisation de plus en plus faible. Cependant l'effort entrepris depuis quelques années doit être souligné: mise en service de la première phase du projet du métro, construction d'hôpitaux, réfection du système central d'assainissement et d'adduction d'eau sont à porter au crédit du gouvernement actuel. Mais les réalisations restent encore limitées et, cela va sans dire, sélectives; les nouvelles extensions, fussent-elles spontanées ou sauvages, n'en constituent pas la principale priorité.

Ces quelques éléments, basés sur les derniers chiffres disponibles, ne sauraient cependant prétendre à rendre compte d'une réalité urbaine complexe, d'autant plus difficile à saisir dans le cas du Caire, que l'échelle des mutations et de l'espace urbanisé est vaste. Pour fastidieuse et réductrice que puisse être l'approche statistique, elle a tout de même le mérite de permettre de mieux sérier les problèmes, et en ce qui concerne plus spécifiquement la démographie, d'ôter tout fondement à l'idée, encore communément admise, selon laquelle la crise urbaine du Caire est la conséquence directe d'un exode rural ininterrompu. Or l'idée, systématiquement mise en avant par les médias et le personnel politique, repose en

fait sur des chiffres vieux de plus de 20 ans...

Aujourd'hui, dans un contexte d'amplification de la croissance naturelle de la population, toutes zones confondues, les problèmes se posent en de nouveaux termes. On pourrait même estimer que l'hypertrophie de la capitale n'est pas en soi le phénomène le plus préoccupant, si l'on tient compte de la vigueur des initiatives privées et de la mise en route par les pouvoirs publics de grands travaux d'aménagement et d'infrastructure... même si les conditions de vie sont loin d'être encore idylliques. Si ce n'est que l'urbanisation produite pour l'essentiel des lotissements défectueux, et continue à s'effectuer surtout au détriment des terres agricoles; ceci ne contribue pas à résoudre la question déjà critique de la *dépendance alimentaire*.

L'aménagement des déserts, qui forment 96% du territoire égyptien, fut préconisé par les experts comme unique moyen pour protéger les terres agricoles et pour induire un redéploiement géographique de la population. Précisément réglemée par les lois de 1979 et 1982, cette politique n'a pas encore produit les effets escomptés: ni en matière de bonification des terres, ni en celle de création de nouveaux pôles d'urbanisation. Les villes nouvelles n'ont manifestement pas su trouver leur public, et l'on ne sait pas bien à quoi attribuer leur semi-échec: question de temps? d'irréalisme des opérations lancées? ou bien, d'attachement millénaire du peuple nilotique à la vallée fertile? Encore que ce dernier argument, pour être le plus fréquemment utilisé, semble aujourd'hui de moins en moins convaincant. Dans le cas du grand Caire, l'on peut même légitimement se demander dans quelle mesure une volonté clairement affichée a bien présidé à la mise en œuvre de tels programmes, et surtout si le choix des sites retenus pour les villes nouvelles a bien été le plus pertinent. Très éloignées du Caire (50 à 90 kms), non reliées à la capitale par des transports en commun de grande vitesse, les villes nouvelles de la région du grand Caire ne sont pas même devenues des cités-dortoirs, mais bien tout le contraire, puisque dans le meilleur des cas, les Cairotes s'y rendent quotidiennement pour leur travail, tout en conservant

leur domicile dans la capitale, comme le montrent les enquêtes effectuées auprès des travailleurs de la ville nouvelle de Dix de Ramadan. Il faut dire, à la décharge des aménageurs, que la majorité des terrains désertiques (environ 7000 hectares) les plus proches de la capitale ont été concédés à l'armée et que leur reconversion à des fins d'urbanisme demeure difficile à envisager. Dans l'affaire de la ville nouvelle de al-'Ubur (30), les autorités militaires ont clairement signifié qu'elles n'avaient nullement l'intention de restituer leurs terrains, fut-

ce pour cause d'utilité publique, ni même de voir leurs concessions entourées de zones d'habitation. Dans un pays qui a connu plusieurs guerres au cours de son histoire récente, la sécurité nationale ne peut être un vain mot. Cependant, en raison de la situation géographique tout à fait particulière de la métropole égyptienne, son avenir dépend en quelque sorte de la manière dont pourra être équilibrée l'équation: urbanisation/sécurité nationale/sécurité alimentaire.

(30) Bien qu'il y ait eu accord préalable de l'armée sur le premier site choisi pour la ville de al-'Ubur (à une trentaine de kilomètres du Caire), l'accord a été remis en cause une fois toutes les études de faisabilité terminées. Aujourd'hui, cinq années après le lance-

ment de ces études, il a fallu procéder au choix d'un nouveau site et donc recommencer à zéro toutes les études. Cette affaire provoqua un scandale dans la presse, cf. à ce propos le dossier sur al-'Ubur publié dans le quotidien al-Ahram, le 15 juillet 1985.