HAL
open science

Vivre en parallèle ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire

Bénédicte Florin

To cite this version:

Bénédicte Florin. Vivre en parallèle ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire. Les Annales de la Recherche Urbaine, 2005, 98, pp.97-105. halshs-00005305

HAL Id: halshs-00005305

https://shs.hal.science/halshs-00005305

Submitted on 26 Nov 2007

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Bénédicte Florin*

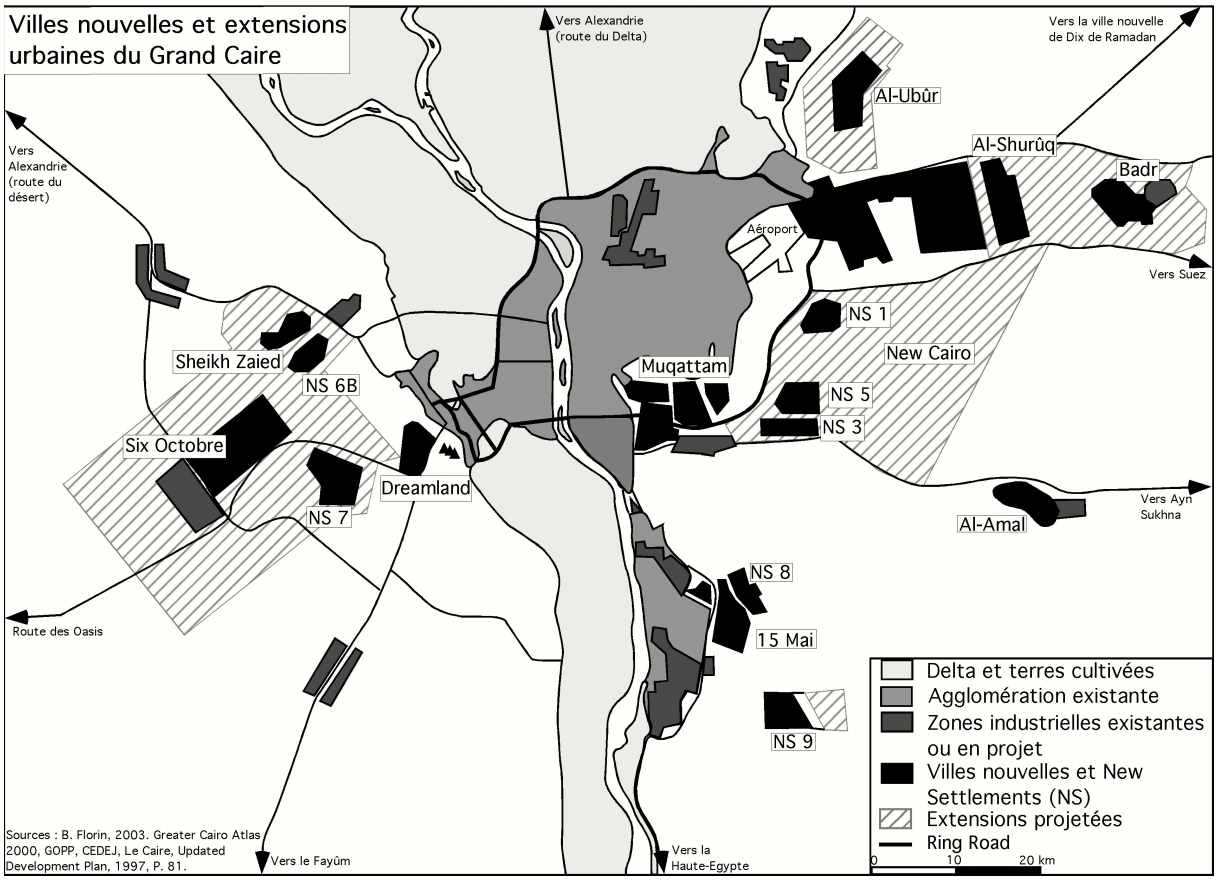
Vivre en parallèle ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire

Version originale de l'article publié dans *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 98, octobre 2005, pp. 97-105, sous le titre "**Vivre en parallèle ou à l'écart ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire**.

Projet politique de premier plan, pharaonique selon d'aucuns, les villes nouvelles édifiées dans la grande périphérie du Caire à partir des années 80, afin de "désengorger" la capitale égyptienne, se peuplent lentement. Longtemps critiquées, en raison du coût qu'elles impliquaient, de l'isolement qu'elles imposaient et du désintérêt des Cairotes pour ces cités du désert, les villes nouvelles dépassent, aujourd'hui, en surface effective ou projetée l'agglomération continue. Ce qui est surtout notable, c'est le changement radical de l'image qu'offrent les villes nouvelles : accusées d'être des "villes fantômes" transmettant la *ghorba* – ce sentiment de solitude et d'étrangéité qui peut mener à l'aliénation –, les villes nouvelles seraient devenues attractives. Ce changement d'image, qui repose notamment sur la mise en opposition entre des formes urbaines inédites en Egypte et la cité millénaire, Le Caire, correspond au désengagement de l'Etat et au récent intérêt des investisseurs privés pour le désert.

* Maître de conférence en géographie à l'Université François-Rabelais de Tours, chercheuse à EMAM (Equipe Monde Arabe et Méditerrannéen – Laboratoire CITERES - UMR 61 73 CNRS).

DOCUMENT 1 : CARTE DU GRAND CAIRE



Genèse d'un modèle urbain : forme et idéologie

" “ Image d'un Etat central fort ”, la Ville Nouvelle semble ici l'objet signifiant par excellence : prise de position sur des sites vierges, prise de position idéologique affirmée (…) qui “ puisse compter sur l'adhésion et la confiance du citoyen ”. (…) Si l'urbanisme est à la recherche du “ vrai ” de l'urbain, il veut aussi, dans la mesure où il est un acte politique, être persuasif." (Ostrowetsky, 1983).

Le contexte de production des villes nouvelles

Fondateur des villes nouvelles, le Schéma Directeur de 1970, conçu par le Haut Comité de Planification du Grand Caire, s'élabore dans un contexte général politique, économique et social difficile - revers de l'armée égyptienne contre Israël, endettement de l'Etat, tensions dans les campagnes et mouvements ouvriers en ville, etc. – aggravé par un contexte urbain, et notamment cairote, alarmant : alors que le Schéma Directeur de 1956 avait prévu 4 millions d'habitants pour la capitale en l'an 2000, le recensement de 1966 établit à plus de 6 millions la population de l'agglomération. Les effets de cette croissance démographique imprévue sont multiples : les densités sont parmi les plus élevées du monde dans la vieille ville dont les bâtiments se délabrent et parfois s'effondrent ; les capacités de distribution des réseaux d'eau et d'électricité dans les quartiers centraux deviennent nettement insuffisantes ; le débordement des égouts est régulier ; les quartiers périphériques ne bénéficient d'aucun équipement minimum et s'étendent par le biais du squat sur les terrains désertiques appartenant à l'Etat ou, malgré les lois les protégeant, sur les 4% de terres agricoles du pays qu'il faudrait sauvegarder de cette urbanisation illégale (El Kadi, 1990)... La "crise urbaine" est dénoncée à toutes les échelles - de l'habitat aux grandes infrastructures à l'instar du réseau routier totalement congestionné -, concerne toutes les catégories, quasiment tous les quartiers et est restituée au fil de propos officiels alarmistes[1]. Cette vision de la capitale, devenue incontrôlable et explosive et, encore, ingérable et ingouvernable, explique les tentatives d'en faire une "ville fermée" aux migrants ruraux, mais aussi le contexte idéologique qui influe sur l'élaboration du Schéma Directeur de 1970. Ce dernier se fonde, cette fois-ci, sur une projection démographique surdimensionnée puisqu'elle estime, pour 1990, la population du Grand Caire entre 14 et 16 millions d'habitants – le recensement de 1996 en comptera un peu plus de 10 millions pour l'agglomération et 13 millions pour la région - et propose, outre l'édification d'un large boulevard périphérique censé endiguer la croissance urbaine, la construction de villes nouvelles et satellites destinées à accueillir 5 millions d'habitants en l'an 2000, "seule réponse scientifique aux problèmes du logement" selon le gouvernement. En 1996, les villes nouvelles du Grand Caire abritaient environ 150 000 résidants : s'il est difficile aujourd'hui de continuer à les accuser d'être uniquement

1 Les discours catastrophistes sur "l'explosion démographique" sont extrêmement nombreux qu'ils émanent d'experts, de chercheurs patentés, journalistes, ministres, etc. Sans entrer ici dans les détails, les recensements montrent que, dès les années 60, les migrations d'origine rurale décroissent régulièrement pour devenir résiduelles à partir des années 70 ; la croissance démographique de la capitale s'est aussi singulièrement ralentie et l'étalement de l'agglomération s'effectue surtout par la redistribution d'une partie de ses habitants des quartiers centraux vers les périphéries.

des "villes fantômes"[2], il n'en reste pas moins vrai que leur peuplement est lent et que de nombreux logements - quel qu'en soit le standing - restent inoccupés. A titre d'exemple, en 1998, étaient comptabilisés 10 000 ménages à Six Octobre, pour 53 000 logements vacants (Denis et Séjourné, 2003).

Le modèle urbain et l'idéologie afférente

La création de ces villes nouvelles, initiée en 1979 par la mise en chantier de la ville de Dix de Ramadan[3], s'accompagne d'une rhétorique, d'ordre politique et idéologique, dont l'objet principal est de légitimer leur établissement (et leur financement public) : dans les années 80, procédant de représentants de l'Etat, chercheurs, journalistes, ces discours inscrivent le projet des villes nouvelles dans un " grand dessein " de " renaissance nationale " dont la vocation est de " moderniser et réformer la société " et d'en " changer les valeurs "[4]. Se déclinant en deux sous-registres, d'ordre culturel et d'ordre identitaire, puisant dans les représentations de la ville et de la société urbaine par ces mêmes acteurs, ces discours s'élaborent également sur un argumentaire présentant le modèle urbain choisi pour l'édification des villes nouvelles comme intrinsèquement – *i.e.* de par ses qualités architecturales et urbanistiques inhérentes - approprié aux " spécificités égyptiennes". Précisons cependant ici, d'une part, que ces " spécificités égyptiennes " ne sont jamais clairement explicitées, hormis celle d'un " attachement séculaire à la vallée du Nil ", d'autre part, que la conception initiale des villes nouvelles repose clairement sur des modèles exogènes, procédant en grande partie des travaux d'experts étrangers (bureaux américains, allemands, anglais, suédois, etc.) et, enfin, que les plans d'aménagement originels des villes nouvelles réfèrent en de nombreux aspects aux principes de la Charte d'Athènes.

---

2 En 1997, un journaliste du quotidien Al-Ahram s'interrogeait ainsi sur les raisons de la désaffection et désaffectation des villes nouvelles : "Ceux qui s'exilent dans les villes nouvelles ont des revendications précises et simples : des appartements plus grands que ceux proposés dans les grandes villes, davantage d'espaces verts et des services meilleurs. Voilà pour le rêve, la réalité est autre. Qu'est-ce-qu'une ville nouvelle, côté qualité de la vie ? Souvent un paysage triste. Et des forêts de HLM. Propre, mais tendance grise et monotone (…). Décidément, les villes nouvelles ne séduisent pas. Ceci revient-il à dire qu'il s'agit de cités fantômes ? Les urbanistes restent malgré tout optimistes."

3 Les noms des villes nouvelles Dix de Ramadan et Six Octobre font référence au jour de la traversée du canal de Suez par l'armée égyptienne, le 6 octobre 1973. Le nom de la cité satellite de Quinze de Mai commémore le 15 mai 1971, date de la "révolution correctrice", qui écarte les nassériens du pouvoir et permet à A. al Sadate de s'affirmer comme leader incontestable.

4 Toutes les expressions entre guillemets qualifiant les villes nouvelles sont tirées de la presse ou des propos publiés de politiques, aménageurs, urbanistes, chercheurs, etc. Pour ne pas alourdir ce texte, nous avons choisi de ne pas indiquer systématiquement les références. Il s'agit essentiellement du quotidien arabophone Al Ahram, de l'hebdomadaire francophone Al Ahram Hebdo et des communications issues du colloque sur *Les villes nouvelles en Egypte* (Volait et Ireton, 1987).

De façon générale, les discours portés sur ce "projet pharaonique" de "conquête du désert" tendent à produire une image mythifiée de la ville nouvelle, idéal d'habitat et d'habiter, même si les imperfections et délais matériels, liés à toute construction urbaine *ex-nihilo,* ne sont pas niés dans la presse (absence ou insuffisance au niveau des équipements, infrastructures, moyens de transport, etc.). Pourtant, ce ne sont pas tant ces derniers obstacles que les conduites préjudiciables de leurs destinataires qui retardent la mise en œuvre du nouveau projet de société : spéculation immobilière, attitude calculatrice des entrepreneurs établis dans les zones industrielles, réticence " innée" des Cairotes à peupler les villes nouvelles et " attitudes déviantes" de certains de leurs premiers résidants. Ces manquements à la nouvelle citoyenneté proposée – participer au " grand dessein national" - ne sont pas interrogés en termes de remise en cause du modèle urbain choisi puisque, bien au contraire, ce dernier offre, en principe, toutes les qualités environnementales, " l'ordre" et la " modernité" qui feraient défaut aux autres villes égyptiennes et, singulièrement, au Caire, ville du " chaos", symptomatique d'une " pathologie de l'espace" pour reprendre l'expression d'Henri Lefebvre (Lefebvre, 1974). Mais, au-delà de la mise en opposition, récurrente au fil des discours, de la capitale et du modèle urbain, lequel est, par essence, détenteur de cette disposition à réformer la société, mais aussi à garantir la paix sociale et à assurer le développement économique, c'est bien un nouveau modèle de citadinité et, littéralement, d'urbanité qui est alors proposé et qui se réaliserait par l'adaptation des habitants, actuels et futurs, à des normes comportementales inédites, prescrites par ce modèle urbain.

Ces références et vertus citadines immanentes à la ville nouvelle renvoient, en négatif mais explicitement, à deux catégories - l'une sociale, l'autre spatiale - emblématiques de la ville-mère, de la " cité millénaire devenue invivable et ingérable", catégories considérées à l'origine de son " désordre" ou de sa " paralysie" et, de manière générale, de tous ses maux : d'une part, les " migrants ruraux", envahisseurs responsables de cette " bombe à retardement" qu'est Le Caire et, d'autre part, les " quartiers populaires", majoritaires, qu'il s'agisse de la vieille ville " échappant à tout contrôle" ou, pire, des " quartiers informels" et de " l'habitat cancéreux" qui " défigurent" la capitale. Sous-jacent aux discours, c'est essentiellement la mixité sociale – devenue promiscuité – de la ville populaire qui est rejetée; ce sont les comportements qui ne seraient pas assez réservés, peu policés, trop extravertis de ses habitants ; ce sont leurs manières de se comporter en privé, mais davantage encore en public et sur les espaces publics – débordements et déviances de toutes sortes ; en bref, une

citadinité perdue et des habitants bien peu urbains ! *A contrario,* depuis l'ordre et le calme dans les lieux publics jusqu'au confort des appartements, en passant par la largeur et la rectitude des avenues sont autant d'arguments prometteurs de cette nouvelle citadinité garantie par la ville nouvelle contrôlée.

Enfin, portée par les discours, cette image, relativement univoque et uniforme, de " la " ville nouvelle est érigée à destination de la société dans son ensemble : il s'agit d'une politique sociétale quasi-totale, preuve de la capacité de l'Etat à loger son peuple, mais aussi à " dépeupler" ou " décongestionner" la capitale, et à " redistribuer les masses" sur son territoire - certains urbanistes proposant même, par voix de presse, " d'éparpiller à travers le pays le surplus de population cairote".

A partir du milieu des années 90, les discours sur les villes du désert adoptent de nouveaux supports (brochures publicitaires et annonces dans les médias) et procèdent, directement ou indirectement, d'hommes d'affaires, souvent investis par le passé dans le secteur public et reconvertis en promoteurs immobiliers privés - itinéraires symptomatiques du désengagement de l'Etat de la production de logement, hormis pour l'habitat dit social qui fait l'objet de quelques projets.

Le contenu des discours et leurs destinataires se modifient alors puisque la visée sociétale globale est abandonnée au profit de cibles catégorielles, clairement définies à partir de leur pouvoir d'achat : il est proposé aux plus fortunés et à la partie la plus aisée des classes moyennes, un mode de vie quasi-exclusivement lié au type d'habitat et à l'environnement proche ; c'est encore l'adéquation entre statut social, image de soi, d'une part, et type de logement et adresse, d'autre part ; c'est enfin la possibilité de s'abstraire, au moins partiellement, du côtoiement des " autres", de la " Ville " et de tout ce qu'elle représente aujourd'hui.

L'emblème ultime, ou la distinction sociale *et* spatiale poussée à son comble, en est le *compound*[5] ou le quartier fermé (Florin, 2003).

5 Au terme *gated community*, nous préférons celui de *compound* qui est utilisé, tel quel et non traduit en dialecte égyptien, par nos interlocuteurs. Précisons toutefois que ces deux mots ne sont jamais employés par écrit dans les brochures et publicités que nous avons rassemblées.

Du zoning initial à la division sociale de l'espace

Inscrite dès la formulation des schémas directeurs des villes nouvelles, la division spatiale des villes nouvelles se lit clairement dans le paysage urbain : les villes nouvelles offrent, sous l'appellation de *district*, des quartiers extrêmement compartimentés, certes juxtaposés dans les plans d'aménagement originaux – contiguïté qui donne une apparente cohérence à l'ensemble urbain -, mais, en réalité, souvent séparés par des voies rapides, par des constructions isolées et inachevées entourées de terrains vagues, par de vastes espaces clôturés de grilles mais encore totalement vides, ou encore par plusieurs kilomètres de *no man's land* complètement désertique.

La démarcation spatiale se traduit également par l'inégalité du traitement des espaces, privés et publics : ainsi, à Six Octobre[6], les districts attribués aux " Bas et moyens revenus " ou les " Logements économiques " dont l'édification associée à celle de la " Zone industrielle " a marqué la naissance de la ville nouvelle au début des années 80, se composent de blocs (r+4) de mauvaise facture, desservis par des routes mal goudronnées et entourés de sable et débris divers. Dans la même ville, les logements collectifs (r+3) des districts destinés aux catégories plus aisées sont mieux bâtis et leur environnement est, très rapidement, plus engageant : pelouses, arbres, rues goudronnées et trottoirs, éclairage public, etc.

Conçu à la fin des années 70, le plan directeur de la ville satellite Quinze de Mai exprime, lui aussi, très clairement le *zoning* spatial voulu par les aménageurs : les logements pour "Bas revenus ", composant environ les deux tiers de la surface de la cité, encerclent aux trois quarts les "Logements pour revenus moyens" et les "Logements pour revenus élevés", mais sont éloignés de ceux-ci, d'une part, par les "Equipements" et, d'autre part, par un grand "Parc de loisirs" ; d'autres "Espaces verts de ventilation" séparent certains quartiers.

Si l'offre en services et équipements, très hiérarchisée elle aussi, renforce encore davantage le fractionnement au sein des villes nouvelles, ce sont les modes d'accès au logement qui en parachèvent la division sociale. Certes, les destinataires pressentis et les occupants avérés des cités du désert ne sont jamais les plus démunis[7] en raison des avances à verser au moment de l'obtention des clés et des mensualités trop élevées pour l'acquisition

6 La ville de Six Octobre, située à une quarantaine de kilomètres du centre-ville, est initialement planifiée sur 2 690 hectares et divisée en 12 "districts" – *hayy* – , eux-mêmes divisés en "unités de voisinage" – *mugâwirah* – comportant en leur centre une placette autour de laquelle sont disposés les immeubles.

7 Hormis le cas des familles, dont certaines très démunies, relogées autoritairement à la suite d'opérations déclarées d'utilité publique ou à la suite du tremblement de terre du 12 octobre 1992. Ceci dit, des enquêtes menées en 2000, puis 2003, dans une cité de relogement des sinistrés à la suite du séisme montrent qu'une partie des familles que nous y avions rencontrées en 1995 avait quitté la cité en 2003 – toutefois, aucune statistique ne permet d'évaluer le nombre exact de ces départs (Florin, 1997).

des appartements en location-vente, mais une simple visite de la ville permet de savoir "qui habite où". Ainsi, les logements les moins chers parmi les 80 000 appartements du "Projet Moubarak des Logements de la Jeunesse", construits dans la plupart des villes nouvelles, sont des appartements de 63 m2, vendus 18 500 £e - pour un coût de construction de 28 500 £e -, à de jeunes couples dont les revenus ne doivent être inférieurs à 200 £e mensuelles ; à titre de comparaison, le premier prix d'une villa de 245m2, avec jardin, édifiée au sein du quartier fermé *Mena Town*, situé à Six Octobre, est de 380 000 £e… [8]

Quoi qu'il en soit et qu'il s'agisse des villes nouvelles, des cités satellites ou extensions urbaines – par exemple, plus de 30 000 appartements dans 1 000 blocs identiques sur le Plateau du Muqattam, à l'est de la vieille ville -, les logements "sociaux" se caractérisent par la médiocrité de leur bâti – matériaux de construction de mauvaise qualité -, par leur inachèvement – ils sont parfois livrés brut de décoffrage - par leur dégradation rapide – fissures, fuites d'eau, etc. -, qui entraîne parfois leur démolition : "La liste des vices de construction est une longue énumération de tous les blocages affectant le secteur de la construction dans son entier" (Jossifort, 1998). A ceci s'ajoute le net retrait des entreprises privées et publiques du champ de la construction de logements pour bas et moyens revenus. En effet, jusqu'à la fin des années 80, cette dernière était dévolue à des "coopératives de construction"[9], hautement subventionnées par l'Etat et sous tutelle du ministère de l'Habitat, mais, à partir des années 90, le désengagement de l'Etat du champ économique et social, initié dès 1976 sous Sadate par les orientations libérales de la politique de l'*Infitah*, - l'ouverture économique – s'accentue ensuite du fait des plans d'ajustement structurel et directives de la Banque mondiale – en 1995, neuf entreprises du BTP ont ainsi été privatisées sur les conseils de la Banque Mondiale.

Par contre, les villes nouvelles et, en particulier, celles de Dix de Ramadan et Six Octobre, ont été très rapidement attractives pour les industriels, égyptiens et étrangers, qui y bénéficient de terrains à la surface illimitée et au moindre coût, des infrastructures et équipements de base financés par l'Etat et d'exemptions fiscales très intéressantes. Tout en

8 Ces informations sont issues d'un article du quotidien Al Ahram, du 27 avril 2003, intitulé "80 000 familles ont bénéficié du projet du Logement de la Jeunesse dans la villes nouvelles" et d'une publicité, parue le 11mai 2003 dans le même journal, pour *Mena Town*. Si, à cette date, 1 £e (livre égyptienne) correspond à 0,15 euros, l'analogie avec des prix français n'a ici que peu de sens en raison du décalage de niveau de vie.

9 Ces coopératives de construction sont liées à des groupes spécifiques dont les membres peuvent être bénéficiaires des logements construits : l'Armée, la Police, des syndicats professionnels tels que le Syndicat des Artistes qui dispose de plusieurs immeubles à Six Octobre, reconnaissables à leurs façades peintes en couleurs vives… Milad Hanna, urbaniste égyptien, évoque le pouvoir de "la mafia des coopératives de construction", régulièrement accusées de malversations financières et d'effectuer des pressions politiques (Hanna, 1992).

sous-traitant une partie de leur production dans les quartiers populaires du Caire, les zones industrielles des villes nouvelles, devenues les premiers bassins d'emplois du pays, sont extrêmement productives et polarisent la croissance économique ce qui, par contraste, rend d'autant plus désuets et non rentables les vieux conglomérats du béton et de l'acier hérités de l'époque nassérienne[10]...

Les *compounds* du désert : la fin du " grand dessein national " ?

La privatisation de l'espace

Evoquée ci-dessus, la division spatiale et sociale, ou le "compartimentage" urbain, s'accentue, à partir des années 90, avec l'apparition et la multiplication des *compounds*, espaces plus ou moins fermés et séparés des villes nouvelles originelles, issus de la promotion immobilière privée et destinés aux catégories aisées et très aisées. A l'instar des industries, ces quartiers, d'un type inédit en Egypte, profitent, pour la plupart d'entre eux, des infrastructures publiques de base, et notamment du réseau routier, se greffent institutionnellement aux villes nouvelles et sont cautionnés par les plus hautes autorités de l'Etat[11] - le paradoxe résidant ici dans leur autonomie de conception et de gestion.

Ainsi, nouvelle image de marque ou nouveau faire-valoir des cités du désert, les *compounds* sont présentés dès les premières pages de la brochure officielle fournie par la municipalité de Six Octobre et même en page de couverture pour celle de New Cairo City : un paysage légèrement vallonné, arboré et verdoyant – la présence d'un jet d'eau relativise celle du désert en arrière plan de la photo -, sur lequel semble posée une villa rose pâle offrant un large perron, encadré de deux colonnes et de grandes baies vitrées, au style architectural davantage californien qu'égyptien... A ce titre, et il en est d'ailleurs de même pour les logements collectifs, aucun signe "d'égyptianité", aucune référence à un "art arabo-musulman" ne peuvent être décelés quant à ces villas, qu'elles soient exposées dans les brochures officielles, la presse, les plaquettes publicitaires de leurs promoteurs ou qu'il s'agisse des villas effectivement construites à New Cairo ou à Six Octobre[12]. Dans le même ordre d'idée,

10 Communication d'Eric Denis à la Semaine de la Ville, Atelier *Le Caire : ville du Sud ?*, Tours, 11 mars 2005.
11 Hosni Moubarak, en personne, inaugure *Dreamland* et "souligne la grandeur de l'effort des hommes d'affaires pour conquérir les immensités désertiques de l'Egypte" (Denis et Sejourné, 2003) ; c'est aussi le ministre de l'Aménagement du Territoire qui, en 1994, pose la première pierre du parc d'attraction "le plus grand du Moyen-Orient"(42 ha) *Geroland*, situé dans la ville satellite d'al Ubûr (Blin, 1994).
12 Par contre, les mosquées et certains bâtiments ouverts au public renvoient pour quelques éléments de leur

humanisant les publicités pour *compounds*, les personnages, photographiés ou dessinés, offrent l'image d'une famille modèle – un couple et un ou deux enfants au plus -, habillés à l'occidentale, à la physionomie plutôt occidentale qu'orientale et aux comportements inusités en Egypte (un papa poussant une poussette, un couple promenant un chien en laisse, une femme blonde, en robe de soirée décolletée, devant une somptueuse villa…). Enfin, renvoyant au niveau de vie supposé des résidants, la présence d'une voiture neuve, garée devant la maison, est récurrente.

A une autre échelle, l'organisation des *compounds* diffère quelque peu de l'un à l'autre. Le principe commun en est le mur d'enceinte, plus ou moins haut : un bas muret surmonté d'une grille laissant voir villas et jardins fleuris à *Zaied 2000* dont l'entrée est seulement marquée par une petite guérite ; un haut mur d'enceinte et une entrée monumentale, avec gardiens filtrant les visiteurs, pour le luxueux *Village Golf Soleimania*. Dans ce complexe de 600 hectares, les villas, entourées de leur jardin privatif, avec piscine, se situent dans un écrin de verdure – ici, plus aucune trace du désert – et leurs habitants bénéficient d'une mosquée, d'un golf, d'un hôtel-club, de restaurants libanais et français, de commerces et, bien sûr, de tous les services et le personnel nécessaires à un mode de vie éventuellement quasi-autonome des résidants. Dans cet exemple, l'autonomie fonctionnelle et organisationnelle est d'ailleurs poussée à son comble puisque le complexe possède sa propre centrale électrique, puise son eau dans la nappe phréatique et que les réseaux de viabilisation sont indépendants de toute infrastructure préexistante. Le promoteur de cette enclave résidentielle, Soleiman Amer, militaire chargé du secteur immobilier de l'armée sous Nasser, ayant fait fortune sous Sadate et homme d'affaires investissant aujourd'hui son argent dans de nombreux projets immobiliers, réalise ainsi, pour 1 milliard de £e[13], "le rêve de sa vie" : ayant voyagé aux Etats Unis, il revendique s'être inspiré des *gated communities* de la côte ouest américaine pour la conception du *Village Golf*, tout en les adaptant à la clientèle visée, à savoir de riches égyptiens et, surtout, des ressortissants des pays du Golfe. Aussi, dans l'enceinte du complexe, l'alcool est-il prohibé – ce qui n'est pas le cas en Egypte. De façon générale, les initiateurs des quartiers fermés souhaitent à terme l'autonomie de leur gestion : à *Zaied 2000*, les responsables du bureau de vente des villas expliquent que les copropriétaires auront à gérer leur *compound* à partir d'un règlement qu'ils auront eux-mêmes défini.

---

décoration – mais la référence n'est pas toujours évidente - à une architecture plus locale. C'est le cas d'un *mall* à arcades, surmonté d'un dôme doré. D'autres bâtiments publics empruntent à l'architecture gréco-romaine, saoudienne, sud-asiatique, néo-orientale….

13 Environ 230 millions d'Euros en février 2000, au moment de notre entretien avec Soleiman Amer.

DOCUMENT 2 : Villa en construction, New Cairo (Cliché B. Florin – 2003)

La genèse de *Dreamland* – projet de 900 hectares -, l'itinéraire de son promoteur, Ahmad Bahgat, et son mode de fonctionnement sont assez identiques au précédent, hormis le fait que le projet comporte des immeubles collectifs et que la clientèle visée est plus diversifiée. Le Directeur Général du Département de Conception de *Dreamland*, rencontré en mars 2003, évoque ainsi son patron : "Fasciné par Disneyworld, Ahmad Bahgat a voulu créer quelque chose de similaire en Egypte. Quand il a visité Disney, les parcs de loisirs, les jeux, les hôtels, les restaurants, il s'est dit " Pourquoi ne pas vivre de façon permanente dans ce monde, grâce à des villas, des appartements ? Alors, il n'y aurait plus besoin d'acheter un ticket d'entrée et on pourrait y rester toute sa vie ". Il a pris conseil auprès de sociétés américaines pour les plans et le design de *Dreamland*. En 1997, il a commencé par construire le golf et le parc, qui ne seront pas rentables avant des années, puis les quartiers de villas et l'hôtel Hilton". Le dépliant publicitaire de *Dreamland* vante la plurifonctionnalité du complexe : les *dreamlanders* s'amusent au *Dream Park*, pratiquent le golf en regardant les Pyramides de Guizah ou tout autre sport dans un club, participent aux activités du "club social au style pharaonique", prient dans une moquée à l'architecture sud-asiatique, font leurs courses au *Dream Mall*, reçoivent des clients et organisent des conférences à l'hôtel Hilton… Il leur est aussi possible d'acquérir une villa des différents quartiers tels que le *Health resort*

villas, le *Lake estate villas*, le *Golf villas* ou encore une *villa-apartement* au sein des immeubles collectifs du *Latin quarter* – aux références architecturales vaguement italiennes… Enfin, à terme, les *dreamlanders* pourront se faire soigner dans l'*Hospital* du complexe, travailler à l'*Office Complex* – 6 tours de bureaux de 15 étages chacune – et se cultiver puisque la *Dream Valley* offrira un "environnement pharaonique et notamment la réplique des tombes et monuments égyptiens aujourd'hui fermés aux touristes"…

Dreamland, Berverly Hills, Green Heights et autres *Crazy Waters, Magic Land, Geroland*… qu'il s'agisse des complexes résidentiels ou des parcs de loisirs, les références aux Etats-Unis se retrouvent fréquemment dans les toponymes choisis et peuvent être effectivement confirmées par les expériences américaines de leurs concepteurs ; même si, par exemple, l'homme d'affaires Soleiman Amer a aussi vécu en Arabie Saoudite et que les références idéologiques sont plus complexes qu'il n'y paraît de prime abord. Mais, à la différence des *gated communities* nord-américaines dont les principes d'admission reposent sur des critères d'âge, ethniques ou socio-économiques et dont la rhétorique principale est la sécurité des résidants[14], les quartiers fermés du Grand Caire sont accessibles à tous, à condition d'en avoir les moyens et la thématique de la sécurité est quasiment absente des discours sur les *compounds* égyptiens[15]… Identiques à celles qui avaient servi la promotion des villes nouvelles, les valeurs prônées dans les publicités sont celles de la "verdure", du "calme", de "l'air pur", d'un "environnement sain" : en bref, tout ce qui fait cruellement défaut au Caire d'aujourd'hui. La mise en opposition au Caire est encore plus explicite lorsque sont évoquées des villes "sans pollution et sans bruit" ou "loin de la pollution et du bruit", ou encore le respect de la "vie privée" et l'absence de "promiscuité".

La modernité, thématique fondatrice des villes nouvelles, même si la notion est ici vague et imprécise, ainsi que l'idée de futur, d'avenir, sont aussi des occurrences récurrentes. Les slogans vantant les compounds proposent ainsi "une nouvelle vie pour un nouveau siècle" ou "une étape sur la route de l'avenir", ou une "civilisation nouvelle". Ce qui n'empêche pas les renvois au Caire d'antan, à la "Mère du monde" perdue à jamais, ainsi que l'annonce cette publicité : " Vous souvenez-vous des nuits d'autrefois… Le *Village Golf Soleimania* nous rappelle les beaux souvenirs d'autrefois… Six millions de m2 parsemés d'arbres et d'étangs". Enfin, si la "magie" et le "rêve" sont aussi convoqués par les promoteurs, il n'en reste pas

14 Sur les enclaves résidentielles sécurisées, se reporter au dossier très complet de *L'espace géographique*, proposé par Guénola Capron et, notamment à l'article de J.A. Boudreau. S. Didier et C. Hancock.
15 Il faut noter que, à la différence de métropoles de taille comparable, l'insécurité urbaine est très résiduelle au Caire et dans les grandes villes d'Egypte - ceci n'excluant pas d'autres types de violence, plus masquées, telles que les violences policières, les violences au sein de la famille, etc. Le contrôle social important est sans doute l'un des facteurs d'explication.

moins vrai que l'émergence et la multiplication des *compounds* s'expliquent par des motifs financiers aux chiffres éloquents. Ainsi, dès 1997, les villes nouvelles accueillent plus de 16 500 villas et 5 500 appartements de standing ; en 2003, 80 chantiers sont en cours et 60 000 unités d'habitation, villas et appartements de standing, sont proposés pour un investissement d'environ 2 milliards d'Euros : le nombre de constructions a dépassé de très loin la clientèle susceptible d'acquérir un logement de ce type, mais la raison en est le choix, de la part des hommes d'affaires, de l'investissement immobilier dans un contexte d'inflation et d'incertitude économique (Denis et Séjourné, 2003). Pourtant, si l'on en croit les responsables des bureaux de vente, les villas trouvent des acquéreurs bien que, sur place, les "habitants" demeurent le plus souvent invisibles - résidant probablement au Caire - ou refusent d'ouvrir leur porte[16]...

DOCUMENT 3 : Dreamland, quartier pour classes moyennes supérieures (Cliché B. Florin – 2003)

16 Il est certain qu'il manque ici tout un pan de l'analyse qui serait issue d'un travail d'enquêtes auprès des acquéreurs ou d'une clientèle cairote potentielle. Les quelques habitants de villas, que nous avons pu rencontrer à New Cairo en 2003, légitiment leur installation en évoquant le calme, l'air pur et le confort. La qualité du voisinage – même si les voisins résident au Caire – peut aussi être mise en avant : "Là-bas, à droite, c'est la villa du secrétaire personnel de Mme Moubarak. De ce côté-ci, vous avez la villa d'Amr Moussa (Secrétaire général de la Ligue Arabe) et de ce côté-là, la villa du ministre de la Défense. Mais il y aussi des acteurs de cinéma connus et puis encore des nouveaux riches. Par exemple, le palais là-bas est habité par un homme très riche qui a commencé comme un rien du tout..." (Karim, ingénieur dans une société pétrolière).

2 - les *compounds* ou la mise à distance :

Quoi qu'il en soit de l'engouement actuel et futur des Cairotes pour les *compounds*, il est néanmoins indéniable que ceux-ci contribuent radicalement à changer l'image, la nature et le statut et des villes nouvelles.

- Tout d'abord, nouveaux paysages, nouvelles formes urbaines, nouveau modèle de ville : les districts initiaux des villes du désert, composés de blocs et de petits immeubles, se caractérisent par leur densité et compacité (bien sûr relatives si on les compare au Caire), tandis que les *compounds* s'en distinguent par une surface bâtie extrêmement réduite et une fragmentation spatiale importante, renvoyant à la ville étale et éclatée.

- Ensuite, nouveaux modes de vie exclusivement lié à un nouveau mode d'habiter et nouveaux usages de l'espace public : le *compound* est un espace fermé, parfois les villas sont, elles aussi, encloses de grilles et, même s'il est encore difficile de prendre la mesure du repli sur l'espace privé et de l'individualisation des pratiques, il est certain que le "chez-soi" et "l'entre-soi" sont des valeurs dominantes du *compound*. Les espaces publics, et ce qu'ils impliquent sur le plan des pratiques de côtoiement, mis en exergue dans les schémas directeurs des villes nouvelles, puis dans leur réalisation (squares, places, commerces, etc.) n'ont certainement pas la même substance dans les quartiers fermés, même s'il est encore hasardeux de pronostiquer les usages qui en seront faits.

- Enfin, nouveaux acteurs, hommes d'affaires du privé et catégories aisées, et nouveaux enjeux qui modifient le "grand dessein national" dont le fer de lance était originellement le projet des villes nouvelles : il ne s'agit plus vraiment de prouver la capacité de l'Etat à "loger le peuple" et preuve en est son désengagement de la construction de logements sociaux en dépit de quelques initiatives qui semblent d'autant plus "publicisées" qu'elles sont résiduelles... Dans un contexte d'économie libérale et de pression des organismes internationaux, les privatisations des entreprises publiques des BTP et la délégation au secteur privé de la mise en valeur du désert répondent de la même logique et expliquent le retrait d'un Etat-bâtisseur qui a pourtant laissé des traces de son œuvre dans le paysage (cités nassériennes des années 50 et 60, extensions urbaines des années 60, villes nouvelles ou satellites et cités périphériques des années 70 à 90). Il n'est plus question non plus de projet global de réforme de la société dans son ensemble, mais il s'agit plutôt de laisser une certaine marge de liberté aux individus ou à des groupes d'individus qui pourront, à terme, s'organiser comme ils l'entendent au sein d'espaces autonomes. Il serait excessif de parler ici de "sécession urbaine" sur le mode américain (Le Goix, 2001), mais la question de l'autonomie fonctionnelle se pose

d'autant plus que l'Etat est "par ailleurs", omniprésent et omnipotent : c'est sans doute parce que l'autoritarisme politique de l'Etat est très prégnant que ce dernier concède aux élites une certaine liberté d'action - excepté dans le champ du politique (Denis et Séjourné, 2003).

En définitive, l'émergence du *compound* renvoie à une volonté, souvent sous-jacente, parfois affichée au moins dans les discours, de mise à distance spatiale et sociale : mise à distance matérielle entre, d'une part, les quartiers fermés et, d'autre part, la ville nouvelle qui les héberge, mise à distance du Caire, mais aussi mise à distance d'un quartier à l'autre et, au sein même de ces espaces, d'une villa à l'autre. Mise à distance symbolique encore puisque l'homogénéisation réduit fortement les possibilités de confrontation à l'Autre, celui qui est "socialement" différent.

DOCUMENT 4 : Mur de clôture et entrée d'un quartier privé, New Cairo (Cliché B. Florin - 2003)

Vivre en parallèle : Le Caire *versus* les villes nouvelles ?

Il est prématuré aujourd'hui de conclure sur ce qu'implique l'évolution des villes nouvelle en termes de citoyenneté – i.e. de rapport du citadin au politique – et, dans le même ordre d'idées, les comparaisons avec des processus qui pourraient paraître similaires ailleurs dans le monde nous semblent hasardeuses : certes, le modèle urbain du *compound* est exogène, comme l'était celui de la ville nouvelle, et renvoie à la circulation – mondialisation ? - d'un type urbain inédit en Egypte, à savoir la maison individuelle dans un quartier fermé. Mais le transfert n'est pas exempt d'interprétations endogènes et d' " égyptianisation ", même si celle-ci est surtout revendiquée par les promoteurs plutôt qu'inscrite dans les faits.

Par contre, il est possible de s'interroger sur ce qu'implique le processus de mise "hors la ville" en termes de citadinité et de relation au Caire : ville des hautes densités, de la proximité, voire de la promiscuité, qui favorisent, bon gré mal gré, les interactions entre catégories sociales, ville où les imbrications entre des espaces socialement hétérogènes sont fréquentes, Le Caire permet la mixité sociale. Sans idéaliser celle-ci, ni la considérer à l'aune de la mixité sociale française mythifiée, sans nier non plus ce que la promiscuité peut avoir de contraignant dans le domaine du contrôle social et des tensions éventuelles qui en découlent, sans tomber dans le piège de la solidarité qui caractériserait infailliblement les quartiers populaires des villes du Sud, ni idéaliser les sociabilités de la ville arabo-musulmane, force est de constater la création d'espaces d'exclusion de l'Autre. Mais l'émergence des *compounds* renvoie aussi au rejet du Caire en tant que ville qui n'est plus apte à offrir à ses habitants aisés des conditions de vie décentes. Au-delà du modèle urbain radicalement différent, ce que proposent les *compounds*, et qui était déjà inscrit dans le projet des villes nouvelles et traduit dans les discours afférents, c'est bien de vivre en parallèle de la ville populaire et populeuse.

BIBLIOGRAPHIE

- Blin L. (1994), "Chronique économique", *Egypte-Monde Arabe*, n° 17, CEDEJ, Le Caire.
- Boudreau J.A., Didier S., Hancock C. (2004), "Homogénéisation résidentielle et indépendance politique : de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles", *L'espace géographique*, n° 2 tome 33, pp. 97-113.
- Capron G. (2004), "Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature", *L'espace Géographique*, n° 2 tome 33, pp. 97-113.
- Denis E., Séjourné M., (2003), "Le Caire, métropole privatisée", *Revue Urbanisme*, n° 328, Paris, pp. 31-37.
- El Kadi G. (1990), "Trente ans de planification urbaine au Caire", *Revue Tiers-Monde*, n° 121, IEDES-PUF, Paris, pp. 185-193.
- Florin B. (1997), "Savoir faire son jardin au Caire. Des espaces verts dans deux cités de logement social", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, "Natures en villes", n° 74, Paris, pp. 85-93.
- Florin, B. (2003), "Faire la ville hors la ville ou l'extraterritorialité des *compounds*, quartiers fermés du Grand Caire", *Regards Sociologiques*, n° 25&26, Université de Strasbourg, sans pagination.
- Hanna, M., (1992) Le logement en Egypte, essai critique, Cedej, Le Caire, 254 p.
- Jossifort, S., (1998), *L'aménagement de la région métropolitaine du Caire. La contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert*, Thèse de doctorat d'urbanisme, sous la direction de C. Chaline, Paris XII-IUP, Paris - Val-de-Marne, 443 p.
- Lefebvre H., *Le droit à la ville*, Anthropos, Points Seuil, 1974.
- Le Goix, R., (2001), "Les communautés fermées dans les villes des Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine", *L'Espace Géographique*, n° 1, tome 30, Paris.
- Ostrowetsky, S., (1983), *L'imaginaire bâtisseur, Les villes nouvelles françaises*, Sociologie des Formes, Librairie des Méridiens, Klincksiek, Paris, 345 p.
- Volait M., Ireton F. (1987), *Les villes nouvelles en Egypte*, Dossier n° 2, CEDEJ, Le Caire.