



**HAL**  
open science

# Plans du Caire et développement de l'urbanisation à la fin du XIXe siècle

Jean-Luc Arnaud

► **To cite this version:**

Jean-Luc Arnaud. Plans du Caire et développement de l'urbanisation à la fin du XIXe siècle. 1993.  
halshs-00423972

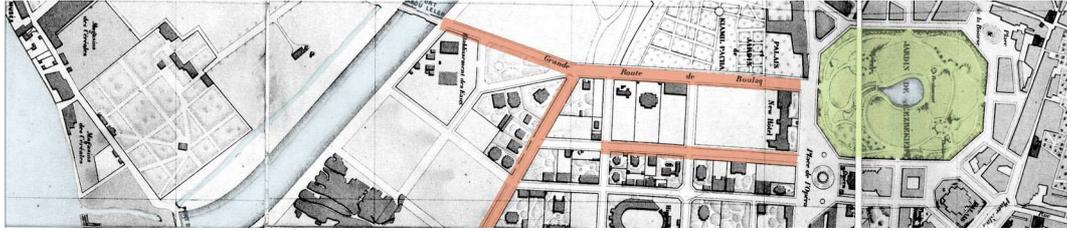
**HAL Id: halshs-00423972**

**<https://shs.hal.science/halshs-00423972>**

Preprint submitted on 17 Oct 2009

**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.



## Plans du Caire et développement de l'urbanisation à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle

Jean-Luc Arnaud, CNRS, [jlarnaud@mmsch.univ-aix.fr](mailto:jlarnaud@mmsch.univ-aix.fr)

D'après « Maps of Cairo and the Development of the City at the End of the 19th Century », *Environmental Design - Urban Morphogenesis Maps and Cadastral Plans*, n° 13-14, 1993, p. 82-91.

Texte inédit en français, nouvelles figures (Marseille, 2009).

### *Résumé*

Pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'Égypte connaît d'importantes mutations économiques, sociales et politiques. Durant cette période, sa capitale, Le Caire, subit une croissance considérable, sa surface urbanisée est multipliée par deux et demi en une quarantaine d'années. La documentation cartographique, qui rend compte de cette extension, présente des difficultés d'interprétation. Cet article propose d'examiner les plans successifs, en particulier celui dressé par P. Grand en 1874, à la lumière des autres sources. Il montre que la croissance de l'urbanisation a suivi une courbe assez irrégulière durant la période considérée.

### *Abstract*

During the second half of the XIXth century, Egypt knows important social, political and economic transformations. During this period, its capital, Cairo, undergoes a considerable growth, its urbanized surface is multiplied by two and a half in about forty years. The cartographic documentation, which reports this extension, presents some difficulties of interpretation. This article suggests examining the successive plans, in particular that drawn up by P. Grand in 1874, in the light of the other sources. It shows that the growth of the urbanization followed an irregular curve during considered period.

## Plans du Caire et développement de l'urbanisation à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle

Pendant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'Égypte connaît d'importantes mutations économiques sociales et politiques. Sa capitale, Le Caire, subit durant cette période une croissance considérable, sa surface urbanisée est multipliée par deux et demi en une quarantaine d'années (tab. 1). On compte trente-huit hectares nouvellement urbanisés chaque année entre 1868 et 1907<sup>1</sup>. La transformation du pays est marquée, à ce moment-là, par plusieurs événements. Le premier boom du prix du coton occupe le début des années 1860 ; la récession qui suit conduit le vice-roi à contracter plusieurs emprunts importants. A la fin de l'année 1869, les dépenses somptuaires engagées pour les festivités d'inauguration du canal de Suez accélèrent la faillite de l'Etat ; celle-ci entraîne la mise en place de la Caisse de la dette publique en 1876. En 1882, profitant de la révolte d'une partie des officiers égyptiens, les Anglais imposent leur protectorat à l'Égypte. Les réformes du système d'irrigation, la distribution de la terre à des sociétés concessionnaires et les hypothèses sur l'intégration de l'Égypte dans un système économique africain (liaison Le Caire - Le Cap) provoquent à la fin du siècle une forte spéculation foncière et un boom considérable de la construction. Le développement de la ville du Caire s'inscrit dans ce cadre, son rythme très hétérogène lui est en partie lié.

Les premiers signes de transformation du Caire apparaissent au milieu des années 1860, la distribution de l'eau et l'éclairage au gaz sont confiés à des compagnies privées par l'intermédiaire de concessions. Ces établissements, après les déboires de premières implantations difficiles, vont faciliter le développement de la ville, néanmoins, elles n'ont pas été directement déterminantes de sa croissance<sup>2</sup>. Il faut attendre la fin de la décennie pour voir l'engagement de grands travaux.

A l'occasion de l'exposition universelle de 1867, le khédivé d'Égypte, Ismaïl Pacha, voyage en Europe. Lors de son séjour à Paris, il est reçu à l'hôtel de ville par le préfet de la Seine qui lui présente les travaux, en voie d'achèvement, qu'il a dirigés. Profitant de ce voyage, et fort du titre de khédivé dont il a reçu le firman d'investiture la veille de son départ, il prépare l'inauguration du canal de Suez en invitant les plus hauts dignitaires européens à cette manifestation<sup>3</sup>. Simultanément, et certainement encouragé

---

<sup>1</sup> La surface totale nouvellement urbanisée entre 1868 et 1907 est de 1 479 hectares. (non comprises la rive Gauche et l'île de Roda). Ce chiffre ne correspond pas exactement à la différence des surfaces de la ville à ces deux dates (1 485 ha) puisque d'une part l'Azbakiyya a été ré-urbanisée entre 1868 et 1874 (24,4 ha) et que, d'autre part, les palais Qasr al-Nil et Qasr al-Ayni se trouvent en 1907 inclus dans la ville mais leurs terrains n'ont pas été réellement urbanisés (30,4 ha). Calculs de l'auteur à partir des plans successifs de la ville.

<sup>2</sup> La compagnie des eaux du Caire est créée en 1865, son réseau de distribution ne sera mis en service qu'à partir de la fin de l'année 1872. La compagnie C. Lebon, concessionnaire de l'éclairage au gaz s'installe aussi en 1865. En 1868, seulement 365 lanternes sont en service. *Société anonyme des eaux*, 1873, p. 4 ; F. Leveray, 1868, p. 176.

<sup>3</sup> A. Sammarco, 1937, p. 165.

par les résultats des travaux d'Hausmann, il décide de transformer la capitale de l'Égypte pour cet événement fixé au mois de novembre 1869. Deux ans avant cette date, il rentre au Caire accompagné de deux spécialistes d'urbanisme, un ingénieur voyer, Pierre Grand, et un horticulteur qui a travaillé plus de dix ans au service des plantations de la ville de Paris<sup>4</sup>.

Tab. 1. Croissance du Caire entre 1798 et 1907

Date	Surface de la ville (ha)	Surface effectivement urbanisée depuis la date précédente (ha)	Croissance annuelle de l'urbanisation
1798 (1)	852,6		
1868 (2)	905,5	52,9	0,75
1874 (3)	1 163,2	197,6 (7)	32,93
1891 (4)	1 441,4	278,2	16,36
1896 (5)	1 595	171,1 (8)	34,22
1907 (6)	2 390,5	832,1 (9)	75,64

Notes du tableau 1

1. D'après les plans de 1798. Pour Bulaq et le Vieux Caire, la surface donnée par Jomard (90 ha) est similaire à celle donnée par les plans (87,6 ha). Pour Le Caire, le plan donne 765 ha y compris l'Azbakiyya, les étangs et la citadelle. Jomard avance le chiffre de 793 ha, il doit inclure dans son calcul plusieurs jardins situés à la limite Ouest de la ville. Jacotin, « Environs du Kaire » et « Le Kaire », 1809 ; E. Jomard, 1829, p. 115.

2. D'après *Plan de la ville du Caire*, 1868.

3. D'après P. Grand bey, 1874.

4. Évaluation à partir du chiffre de 1896 par soustraction des surfaces dont l'urbanisation est attestée entre ces deux dates. Plan manuscrit, 1892.

5. D'après *Plan général du Caire*, 1896.

6. D'après *Cairo and environs*, 1907 ; Couverture générale de l'Égypte, 1907 et 1909.

7.  $1163,2 - 905,5 + 24,4$  (Azbakiyya) -  $84,5$  (zone des palais du bord du Nil de Qasr al-Ayni à Qasr al-Nil).

8.  $1595 - 1441,4 + 17,5$  (Lotissement Al-Dubara).

9.  $2390,5 - 1595 + 36,6$  (Garden city).

Dès son arrivée au Caire, P. Grand est chargé de l'administration de la voirie, suivant les conseils d'Hausmann, il engage le relevé d'un nouveau plan de la ville<sup>5</sup>. Les

<sup>4</sup> Il s'agit de Barillet Deschamp. E. Hausmann, 1979, p. 128.

<sup>5</sup> Hausmann consacre le premier chapitre de ses mémoires au plan de Paris. Il y démontre notamment la nécessité de dresser un plan détaillé avant d'engager les percements dans le tissu ancien. E. Hausmann, 1979, « Le plan de Paris », vol. I, p. 1-18. La rue Clot bey, ouverte entre 1869 et 1872, présente une inflexion réalisée pour éviter la destruction de l'église du patriarcat copte. Cette disposition indique que les ingénieurs disposaient déjà, à ce moment-là, d'un plan triangulé et détaillé. F. Gallini, s.d., p. 23.

documents alors disponibles datent de 1846 et 1858<sup>6</sup>, ce ne sont que des copies réduites et remises à jour du plan de 1798 levé par les savants de l'Expédition d'Égypte<sup>7</sup>. Ces documents aux échelles 1:25 000<sup>e</sup> et 1:18 000<sup>e</sup> ne présentent pas la précision et les détails requis pour établir un projet d'extension de la zone urbanisée. Le nouveau plan dressé par Grand est à l'échelle 1:4 000<sup>e</sup>, il est publié en 1874, c'est-à-dire six ans après son arrivée en Égypte<sup>8</sup>.

Un autre plan, publié par un éditeur privé quelques mois après le retour du khédivé<sup>9</sup>, représente les premières transformations de la ville ; loin d'un projet général d'urbanisation, elles concernent seulement le jardin de l'Azbakiyya (fig. 1). La comparaison de ce plan avec celui de 1874 est saisissante (fig. 2). En 1868, le Grand-Caire qui regroupe les agglomérations du Caire, de Bulac et du Vieux-Caire n'excède pas 900 hectares. Selon le plan de P. Grand, dans le quartier d'Ismâliyya, 147 hectares (non compris l'Azbakiyya) auraient été ouverts à l'urbanisation en six ans, les deux tiers de cette surface (104 ha), soit l'équivalent de 11 % de l'état antérieur de la ville, seraient occupés en 1874<sup>10</sup>.

La croissance globale enregistrée entre 1868 et 1874 – 33 hectares par an – est d'autant plus spectaculaire que, si le plan de 1868 présente quelques différences avec les précédents, notamment autour de l'Azbakiyya, le périmètre urbain est resté quasiment stable depuis 1798, seulement 53 hectares ont été urbanisés pendant les soixante-dix premières années du XIX<sup>e</sup> siècle. Durant cette période, la population de la ville a connu une très faible croissance, elle n'a augmenté que de 19 000 habitants entre 1798 et 1865<sup>11</sup>.

Après ces quelques chiffres, un examen du plan de 1874 indique que ce document ne représente pas seulement un état des lieux mais qu'il comprend aussi un projet. Ni son titre ni sa légende ne mentionnent cette caractéristique mais sa comparaison avec des documents plus récents montre que certains espaces publics représentés en 1874 n'ont jamais été réalisés. L'exemple le plus important est celui d'une place qui, selon Grand, devait être située à l'extrémité sud de la rue Mohamed 'Ali récemment ouverte à travers la vieille ville (fig. 3). Cette place aurait dégagé les façades des mosquées Sultan Hassan et Al-Rifa'i alors en projet. Sa réalisation, qui aurait nécessité l'expropriation et la destruction de plus de trois hectares de tissu urbain ancien, n'a jamais été engagée. Dans le même quartier, le percement qui devait conduire de la mosquée al-Rifa'i à la rue al-Tabbana connaîtra un destin similaire. Les travaux de la place de la citadelle, dont le dessin schématique de 1874 indique que les détails de son implantation ne sont pas réglés, à ce moment-là, se poursuivront jusqu'au début des

---

<sup>6</sup> Baur, Szultz, 1846 ; *Plan de la ville et de ses environs*, 1858.

<sup>7</sup> Jacotin, 1809.

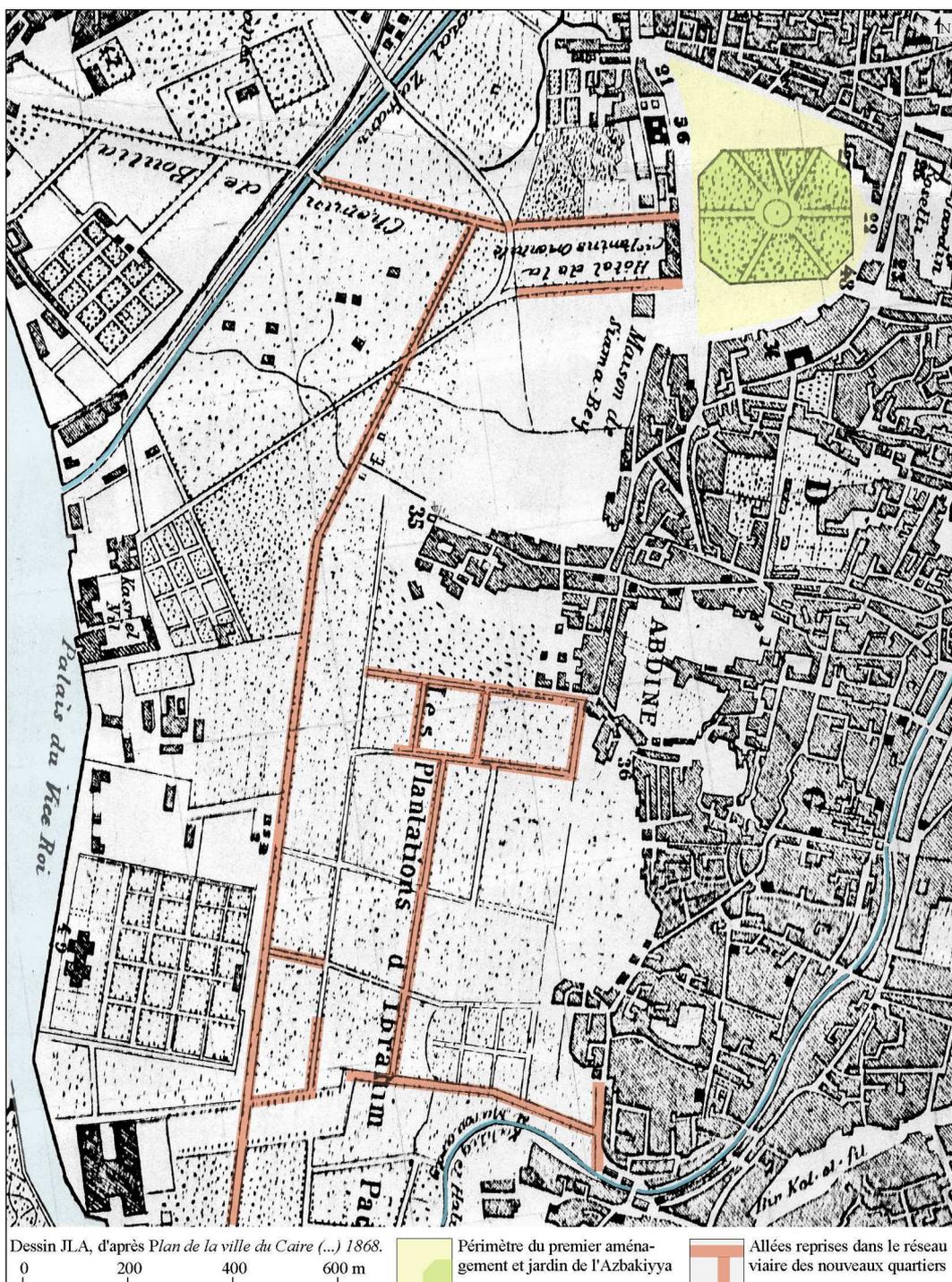
<sup>8</sup> P. Grand bey, 1874.

<sup>9</sup> *Plan de la ville du Caire*, 1868.

<sup>10</sup> Mesures de l'auteur.

<sup>11</sup> La population du Caire est passée de 263 000 hab. en 1798 à 282 000 en 1865. A. Raymond, 1977, p. 214.

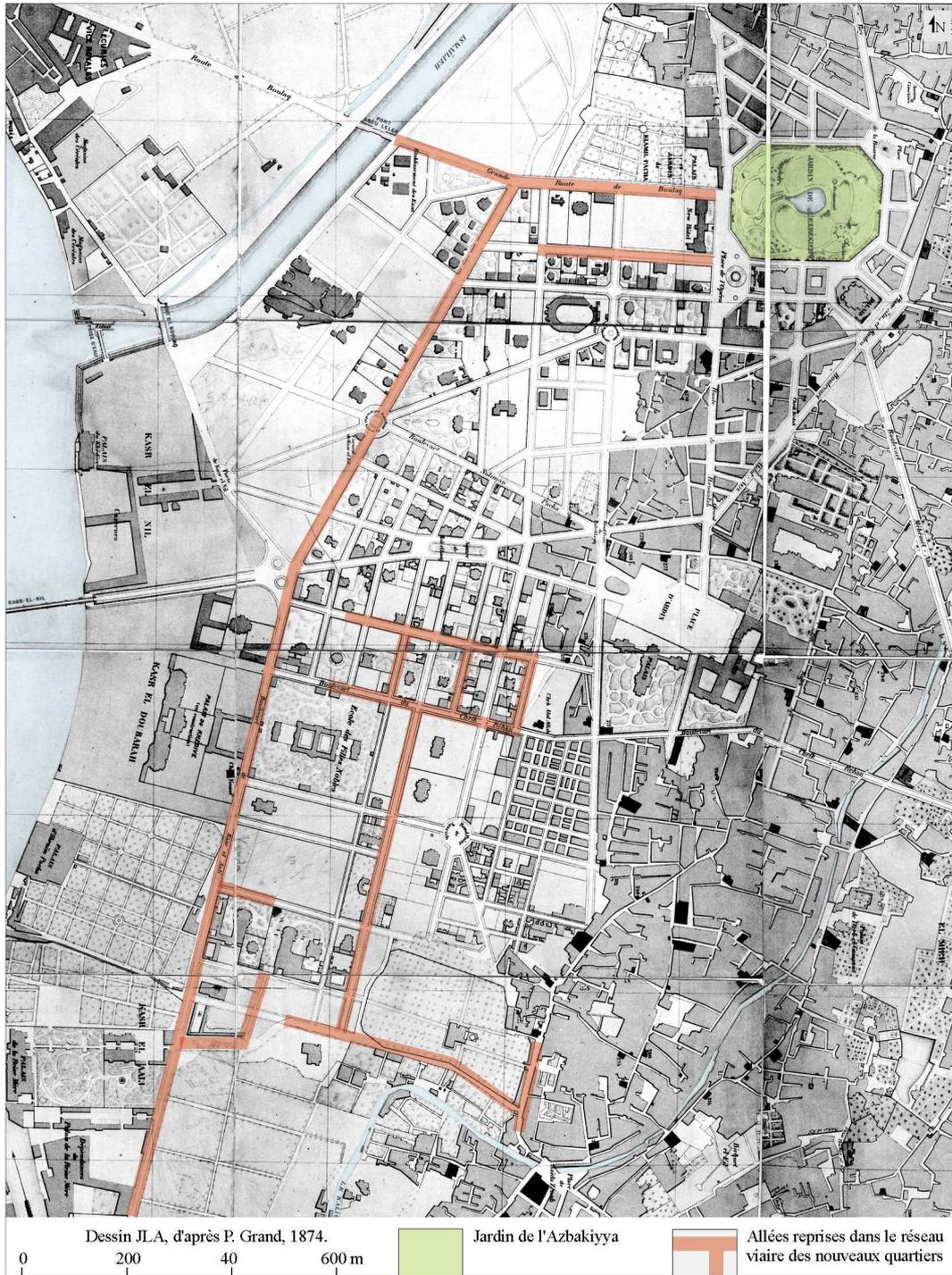
Fig. 1. Les plantations d'Ibrahim en 1868. Le tracé de plusieurs allées est repris par le plan d'urbanisation.



années 1880<sup>12</sup>. Enfin, quelques percements de la ville ancienne, notamment plusieurs sections de la rue Imad al-Din, seront ouverts bien plus tard<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Si le regroupement de la place Rumaliyya et du Qaramaydan est engagé dès 1869 comme l'indique E. Fromentin, et si, selon Linant de Bellefonds, en 1872 de nouvelles maisons bordent la place, l'enlèvement de monticules de terre sur cette place, par le ministère des Travaux publics en juillet 1882, montre que les travaux ne sont toujours pas achevés à ce moment-là. Il semble même que la bordure de l'angle sud-est de la place n'a jamais été totalement terminée comme en témoignent les plans successifs et l'état actuel de cette

Fig. 2. Le quartier Ismaïliyya en 1874. Plusieurs nouvelles rues suivent le découpage des plantations d'Ibrahim.

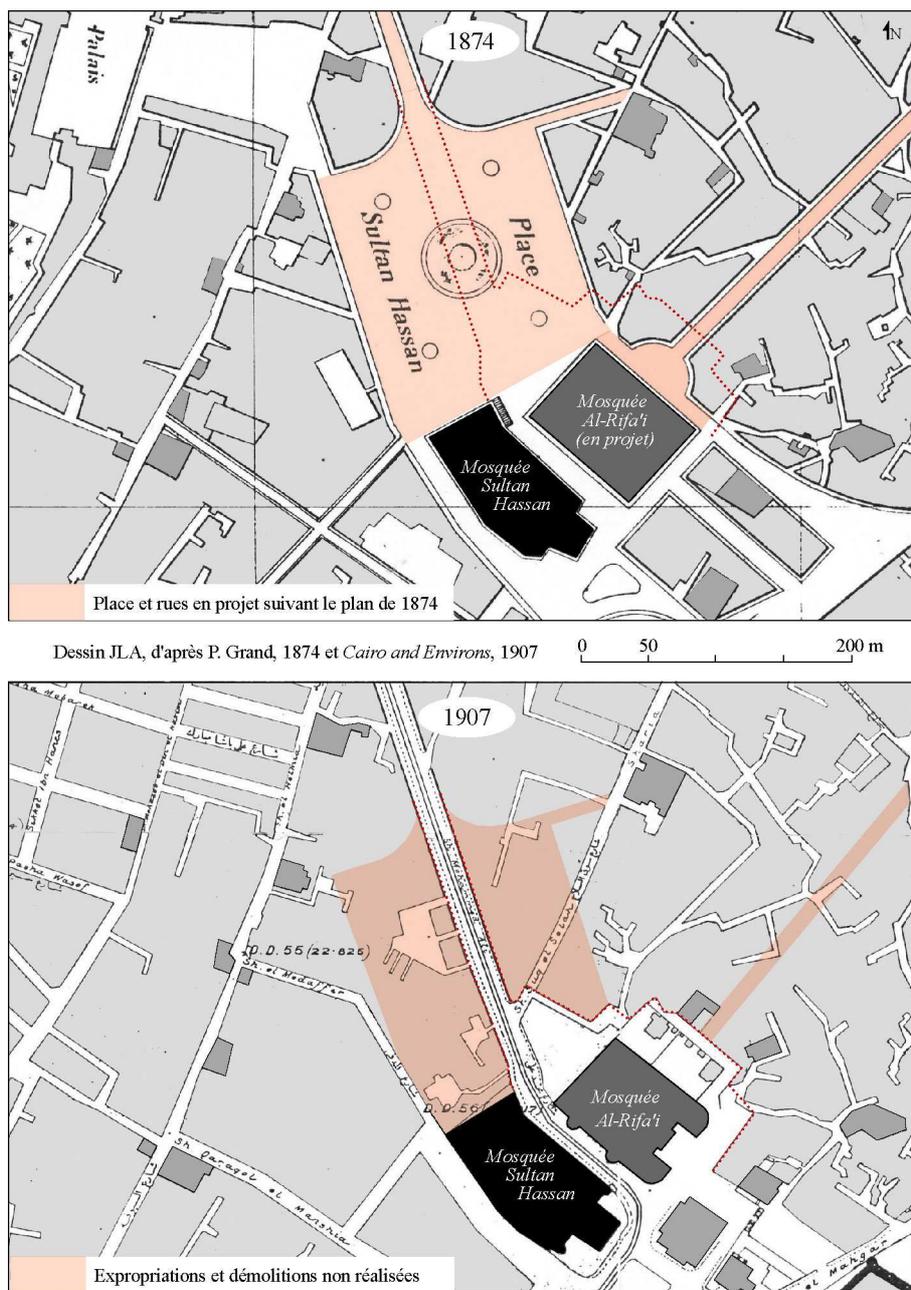


Ces projets, même s'ils ne concernent que des points particuliers du réseau viaire, mettent en cause la validité du plan de 1874. Qu'en est-il des extensions de la ville et plus précisément des bâtiments représentés dans les nouveaux quartiers. S'agit-il de

partie. E. Fromentin, 1935, p. 143 ; Linant de Bellefonds, 1872-1873, p. 611 ; *ministère des Travaux publics*, 1883, p. 75.

<sup>13</sup> Vers 1910 pour sa section Nord. *Cairo*, 1:1 000<sup>e</sup>, 1909-1912, feuilles 36-H et 37-H.

Fig. 3. La place Sultan Hassan, un projet avorté – 1874-1907



constructions effectivement réalisées ou bien d'un remplissage des vides entre les mailles d'un simple projet ?

L'histoire de la cartographie des villes connaît plusieurs cas d'édition de plans-projets ; celui de Paris dit « de la commission des Artistes » publié à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle en est l'exemple le plus célèbre<sup>14</sup>. Dans le Paris du siècle suivant, la pratique haussmannienne était assez différente, pour éviter la spéculation, la diffusion des projets parisiens ne dépassait pas le cadre administratif nécessaire à leur approbation (enquête publique en mairie et soumission au conseil d'Etat)<sup>15</sup>. Mais, les situations cairote et

<sup>14</sup> P. Lavedan, 1975, vol. 1, p. 301-322.

<sup>15</sup> Selon P. Pinon, commissaire de l'exposition « Paris-Haussmann », Paris, Pavillon de l'Arsenal, sept.-déc. 1991.

parisienne en termes de spéculation et de documents cartographiques disponibles sont très dissemblables. D'une part, la demande de terrain est si faible dans les nouveaux quartiers du Caire que le khédivé doit le donner gratuitement, il n'a donc pas à craindre la spéculation<sup>16</sup>. D'autre part, si à Paris la cartographie des éditeurs privés est abondante, le grand nombre de cartes publiées par Emile de la Bédolère dans son histoire de la ville donnent une idée de la diffusion des représentations cartographiques de Paris dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>17</sup>, au Caire le seul plan disponible avant celui de Grand a été publié en 1868 ; il reprend celui de 1858 dont le fond a été dressé par l'Expédition d'Égypte en 1798<sup>18</sup>. Les rééditions successives de ce plan, plus ou moins remises à jour, ne sont plus satisfaisantes à une époque où la ville se transforme et où le tourisme se développe rapidement. Dans ce contexte, le plan de Grand vient combler un double vide : il s'agit, d'une part, comme sa légende l'indique, d'un plan dressé par l'administration de la voirie dont il sera le seul fond de travail pendant plus de vingt ans<sup>19</sup> ; d'autre part, livré au public par un imprimeur-éditeur privé, ce document est en 1874 le seul plan détaillé disponible<sup>20</sup>. La rupture dans l'histoire des plans du Caire, provoquée par la publication de celui de Grand, indique bien la double lacune qu'il remplit. Les documents qui suivent se divisent en deux catégories distinctes.

Le plan de Grand, à la fois état des lieux et projet, pose un problème d'autant plus important que le plan suivant a été dressé vingt-deux ans plus tard, en 1896<sup>21</sup> ; il indique un développement considérable de la ville et de nombreux lotissements périphériques. La représentation de 1874 constitue donc une source majeure pour l'évaluation des résultats de la première phase des grands travaux d'urbanisation du Caire. Les descriptions de la ville, durant cette période, puis les plans successifs permettent de mesurer sa validité.

La visite du Caire, conseillée dans l'itinéraire des invités à l'inauguration du canal de Suez au mois de novembre 1869, cite brièvement les transformations en cours à l'Azbakiyya et mentionne simplement « un nouveau quartier dont Son Altesse le Khédivé a ordonné la création ». Sans plus de précisions, l'itinéraire dirige les visiteurs vers les trésors de la vieille ville<sup>22</sup>. Un quartier est donc en cours de réalisation. Le fait qu'il ne soit pas l'objet de plus d'attention et que l'on n'en suggère pas la moindre visite indique certainement que les travaux ne font que commencer à ce moment-là. L'année suivante, la compagnie des eaux se propose d'établir une adduction dans le quartier d'Ismaïliyya<sup>23</sup>. Cette mention du nouveau quartier suivant le nom de son promoteur est la plus ancienne, sa formation ne peut correspondre qu'à un espace existant inscrit physiquement dans la

---

<sup>16</sup> F. Levernay, 1873, p. 30 ; G. Ebers, 1880, p. 33.

<sup>17</sup> E. de la Bédolère, 1860.

<sup>18</sup> *Plan de la ville du Caire*, 1868 ; *Plan de la ville*, 1858 ; Jacotin, 1809.

<sup>19</sup> Les archives du service du cadastre du Caire en conservent de nombreux tirages qui ont servi de fond de travail aux ingénieurs de la voirie.

<sup>20</sup> Ebner et Cie, libraires, éditeurs au Caire.

<sup>21</sup> *Plan général*, 1896.

<sup>22</sup> *Itinéraire des invités*, 1869, p. 7.

<sup>23</sup> *Société anonyme des eaux du Caire*, 1887, p. 27.

ville. En 1872-1873, les statistiques officielles mentionnent la création de plus de vingt trois kilomètres de route depuis le début des travaux. Mais si ce document atteste la réalisation d'un nouveau réseau viaire, il ne donne aucune indication quant à l'occupation des quartiers récents<sup>24</sup>. C'est une mise en vente qui, la première, mentionne des bâtiments à Ismaïliyya – deux belles maisons sont à vendre dans ce quartier en 1872<sup>25</sup>. Les relations de voyage des années suivantes confirment la construction effective du nouveau quartier<sup>26</sup>.

Si les textes attestent l'urbanisation d'Ismaïliyya au début des années 1870, la validité du plan de Grand reste posée. Les bâtiments représentés correspondent-ils à ceux qui sont mentionnés par les sources écrites ? Les plans suivants qui datent de 1896 et 1909-1912<sup>27</sup> permettent d'évaluer les détails de celui de 1874.

Les plans de 1874 et de 1896 comportent de très fortes similitudes – dressés à la même échelle ils présentent des niveaux de détail comparables et le même principe d'assemblage. Ces analogies, dans la mesure où elles indiquent que le second document peut-être, au moins en partie, une copie du premier, ne permettent pas de vérifier directement la validité de celui de 1874. Le plan de 1909-1912 résulte d'un relevé dressé par le service du cadastre<sup>28</sup>, il est très différent des précédents et beaucoup plus détaillé. Les confrontations successives de ce document – le seul dont l'originalité est attestée – avec les plans plus anciens permettent d'en mesurer la validité. Les nombreuses dispositions identiques entre les plans de 1909-1912 et de 1896, là où ce dernier est différent de celui de 1874 (fig. 4), indiquent qu'il résulte aussi d'un relevé original.

La comparaison des similitudes et des différences du plan de 1874 avec les plus récents donne un double résultat. D'une part, elle indique que les constructions mentionnées en 1874 ne résultent pas d'un remplissage du plan mais qu'ils représentent des bâtiments effectivement réalisés<sup>29</sup>. D'autre part, cette comparaison montre que le nouveau quartier a connu assez peu de transformations entre 1874 et 1896.

Le récolement du plan dressé par Grand avec les descriptions et les documents cartographiques atteste bien, à l'exception de quelques points particuliers, les dispositions qu'il représente. Cent quatre hectares ont donc été urbanisés et occupés en six ans dans le quartier Ismaïliyya, relativement à la croissance enregistrée durant la période précédente, cette augmentation est considérable. Mais, il s'agit là d'un développement horizontal de la ville, qu'en est-il en termes de construction et d'occupation du sol ?

---

<sup>24</sup> E. de Régny, 1872, p. 76.

<sup>25</sup> *Office des ventes*, 1872, p. 3.

<sup>26</sup> C. des Perrières, 1873, p. 53-54.

<sup>27</sup> *Plan général*, 1896 ; *Cairo*, 1909-1912.

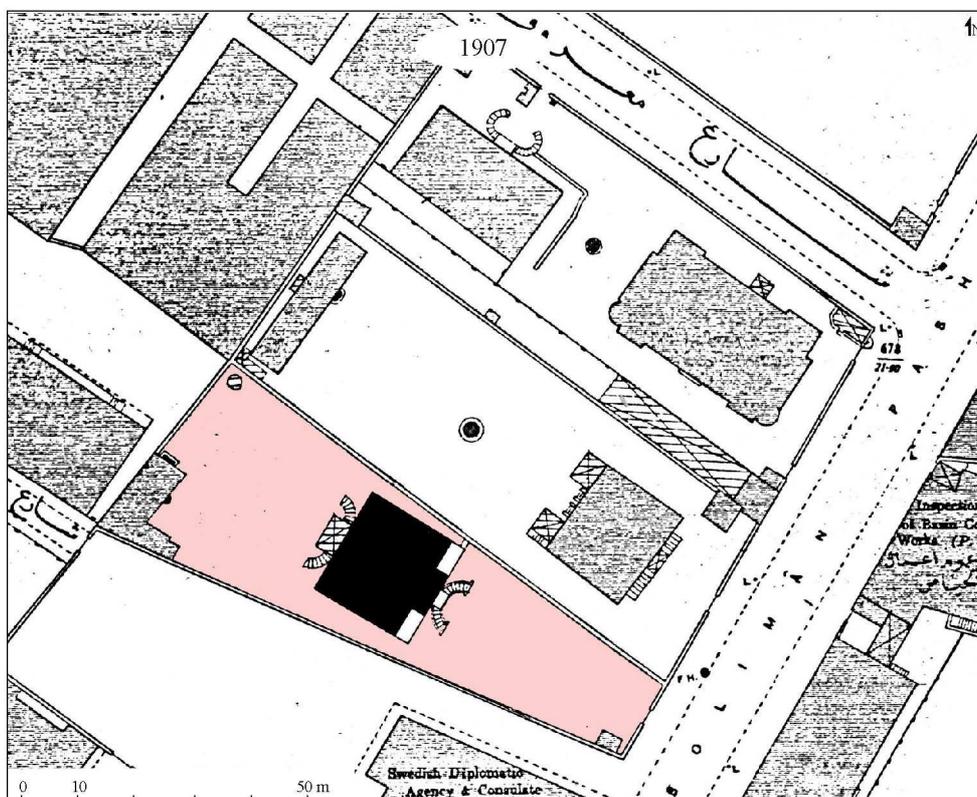
<sup>28</sup> Le relevé de ce plan est attesté par les rapports successifs du service. Sa première mention date de 1910. A *List of Maps*, 1910, p. 24 et pl. XII.

<sup>29</sup> S'il a été possible de vérifier, pour les constructions et le réseau de voirie, que le plan de 1896 ne résulte pas d'une copie de celui de 1874, il n'en est pas de même pour les jardins. La concordance parfaite des deux plans pour la représentation des jardins situés à l'intérieur des parcelles privées et l'absence de détails qui caractérise en 1896 le dessin des jardins non réalisés en 1874 montrent, qu'à ce sujet, le plan le plus récent est une copie du précédent.

Fig. 4. Les bâtiments représentés par les plans de 1874 et de 1896 ne résultent pas d'un remplissage des vides



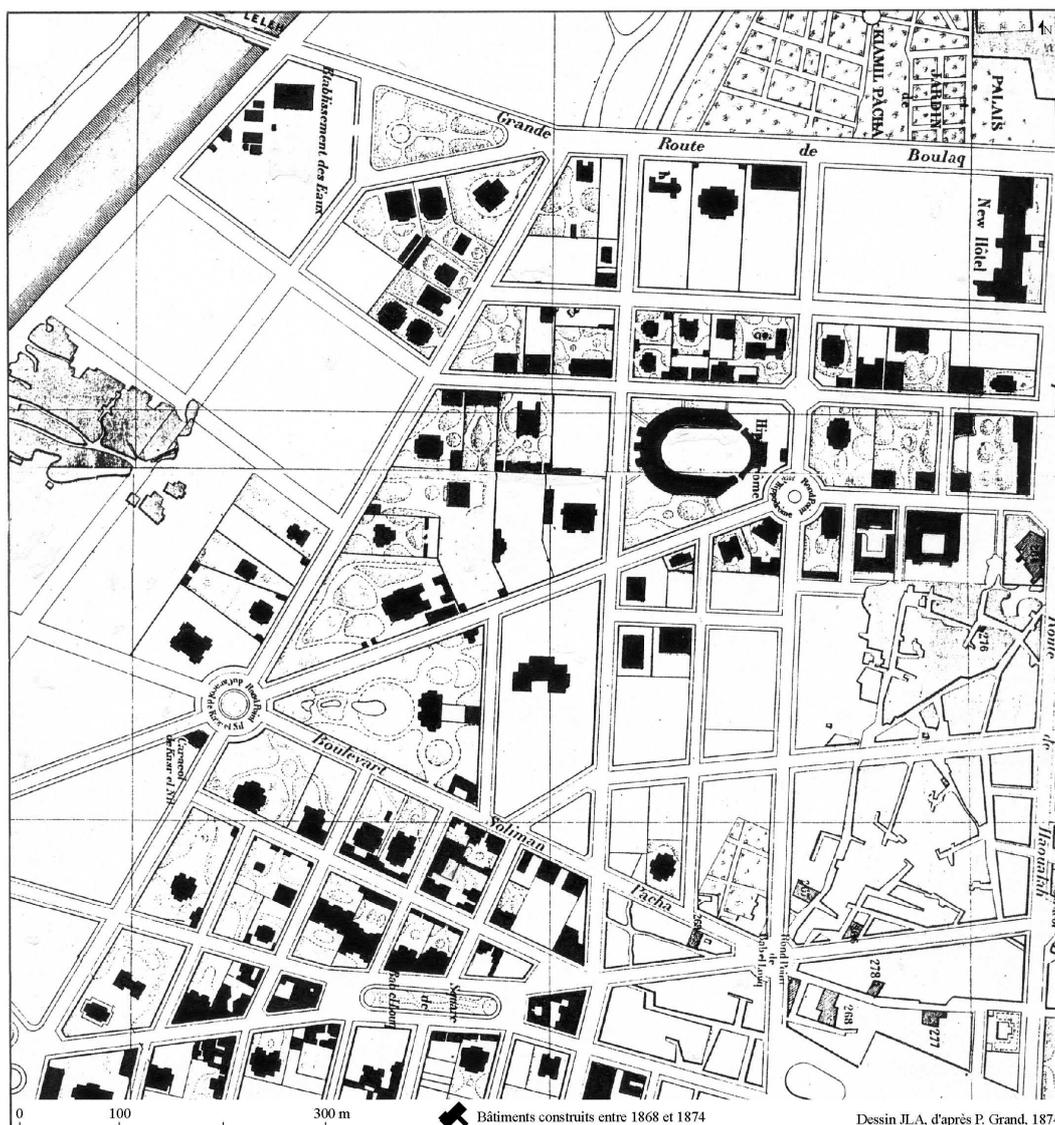
Dessin JLA, d'après P. Grand, 1874 ; *Plan général...*, 1896 et *Cairo and Environs*, 1907



Tout d'abord, malgré la taille importante des îlots, la voirie occupe environ 30 % de l'ensemble<sup>30</sup>. Sur les 73 hectares effectivement livrés à la construction, on compte 130 propriétés occupées par au moins un bâtiment en 1874. La densité est très faible (fig. 5), l'emprise au sol des constructions rapportée à la surface des terrains ne dépasse pas 13 %

<sup>30</sup> Calcul de l'auteur à partir du plan de 1874. Compte tenu de la taille importante des îlots dont la distribution va nécessiter la mise en place ultérieure de rues secondaires, ce rapport indique qu'une part importante du terrain est consacrée aux espaces publics. P. Grand bey, 1874.

Fig. 5. La faible densité des constructions du nouveau quartier Ismaïliyya



et la population peut être estimée entre 10 et 15 habitants par hectare<sup>31</sup>. Comparés à la densité de la vieille ville, ces deux chiffres montrent la très forte différence morphologique qui sépare les quartiers anciens des plus récents. En 1798, la vieille ville compte environ 400 habitants par hectare<sup>32</sup> et l'emprise au sol de ses constructions, même si les plans ne permettent pas de l'évaluer précisément, dépasse les trois quarts des terrains. Ces chiffres n'ont pas connu de fortes variations durant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

Si la faible densité des nouvelles réalisations tend à en diminuer l'importance, les chiffres absolus indiquent au contraire des bouleversements considérables. Malgré la

<sup>31</sup> Calculs de l'auteur. Les constructions de chaque parcelle ont été évaluées à une surface moyenne de 650 m<sup>2</sup>, trois palais couvrent environ 10 000 m<sup>2</sup>, les terrains à bâtir occupent 72,8 ha (104 x 70 %). Le total des constructions, 94 500 m<sup>2</sup> ((130 x 650) + 10 000), occupe 12,98 % des terrains à bâtir. La population a été calculée en estimant les occupants de chaque propriété entre 8 et 12 personnes.

<sup>32</sup> A. Raymond, 1977, p. 215.

reprise des axes principaux des plantations d'Ibrahim par le projet de Grand<sup>33</sup>, la voirie nouvelle qu'il a été nécessaire d'ouvrir et de stabiliser occupe une trentaine d'hectares. La réalisation du quartier situé autour de la place de Bab-al-Luq et le percement de la rue Mohamed 'Ali ont requis l'expropriation et la démolition de plus de sept hectares de tissu ancien<sup>34</sup>. Enfin, la surface au sol de l'ensemble des constructions réalisées en six ans est d'environ 9,5 hectares soit plus de 15 000 m<sup>2</sup> par an. Ce dernier chiffre rapporté au 0,75 hectare annuel d'extension de la ville durant les 70 premières années du siècle indique un boom considérable.

Malgré cette faible densité et une sous-occupation relative, les quartiers créés sous Ismaïl ont dû bouleverser les marchés de la construction et des travaux publics. La réserve exprimée par Linant de Bellefonds au sujet de la réussite de cette opération est peut-être due au fait qu'il n'apprécie pas la « concurrence » de jeunes ingénieurs de sa nationalité auxquels le khédive confie une de ses plus prestigieuses réalisations. Ancien de la colonie française du Caire, il ne se gêne pas pour critiquer les activités de ses compatriotes fraîchement arrivés, sans jamais les citer<sup>35</sup>. A l'inverse, Ebers, qui voyage en Egypte quelques années plus tard, ne cache pas son admiration devant un quartier construit « avec une rapidité surprenante »<sup>36</sup>.

La croissance enregistrée au début des années 1870 est d'autant plus spectaculaire qu'elle va connaître un fort ralentissement dans les années qui suivent. L'extension annuelle de la ville passe de 33 à 16,3 hectares entre 1874 et 1891. 'Ali Pacha Mubarak, ministre des Travaux publics sous Ismaïl, confirme en 1887 le fort ralentissement de l'urbanisation dans les nouveaux quartiers ; à ce moment-là, il remarque que les difficultés rencontrées par l'Etat dans ses encouragements à l'occupation des terrains situés à l'ouest de la rue Imad al-Din sont loin d'avoir disparues<sup>37</sup>.

Le ralentissement du développement de la ville à partir du milieu des années 1870 correspond à deux événements qui ont marqué les finances publiques égyptiennes. L'institution en 1876 de la Caisse de la dette publique impose une forte récession aux dépenses du khédive, les palais de sa famille élevés dans les nouveaux quartiers ou à proximité avaient, durant la première période, entraîné à leur suite de nombreux hauts fonctionnaires<sup>38</sup>. A partir de 1882, l'occupation anglaise et la réorganisation des finances

---

<sup>33</sup> Le projet de P. Grand reprend plus de 5 000 mètres des allées des plantations d'Ibrahim. J.-L. Arnaud, 1998, p. 38-42.

<sup>34</sup> Calculs de l'auteur. Percement de la rue Mohamed 'Ali : 38 400 m<sup>2</sup> ; Bab al-Luq : 35 000 m<sup>2</sup>.

<sup>35</sup> Selon Linant de Bellefonds, « quoique l'on ait donné gratis le terrain à bâtir, il s'élève fort peu de constructions et de loin en loin ». Linant de Bellefonds, 1872-1873, p. 601.

<sup>36</sup> G. Ebers, 1881, p. 33.

<sup>37</sup> Cité par J.-P. Thieck, 1982, p. 115.

<sup>38</sup> Plan manuscrit des points de nivellement de 1874, archives du service du cadastre du Caire (sans réf.) ; H. Aladenize, 1874.

de l'Etat qu'elle met en place réduisent au minimum les travaux khédiviaux et les budgets octroyés au service de la voirie<sup>39</sup>.

La reprise n'aura lieu qu'au début des années 1890. A partir de cette date, le développement de la ville va connaître une croissance exponentielle<sup>40</sup>. Entre 1891 et 1896 la surface urbanisée augmente de 34,2 ha/an ; entre 1896 et 1907, ce chiffre passe à 75,6 ha/an. En 1907, la chute de la valeur foncière des terrains suburbains entraînée par la crise qui secoue les finances égyptiennes au printemps de cette année-là, provoque une violente interruption du développement de la ville<sup>41</sup>.

La disparité du rythme de la croissance du Caire durant les quarante dernières années du XIX<sup>e</sup> siècle est une donnée déterminante des variations de la morphologie des espaces urbains réalisés pendant cette période. Maillon essentiel, le plan de Grand, considéré jusqu'alors comme un document peu fiable du fait qu'il mentionne des projets non exécutés, a permis de périodiser précisément les étapes du développement de la ville. De la même manière, il devrait faciliter, dans le cadre d'une étude ultérieure, la saisie avec une précision accrue, des formes urbaines mises en oeuvre lors des premiers grands travaux d'extension du Caire.

#### Références

Aladenize H., *Nivellement général de la ville du Caire, exécuté en 1874*, Vichy, C. Bougarel, 1874.

*A List of Maps and Plans published up to March 1, 1910*, Le Caire, Ministry of Finance, 1910.

Armijon P., « La crise financière égyptienne actuelle », *Revue des deux mondes*, Paris, nov. 1907, p. 198-222.

Arnaud J.-L., *Le Caire mise en place d'une ville moderne*, Arles, Actes Sud, 1998.

Bédollière E. de la, *Le nouveau Paris - Histoire de ses vingt arrondissements - Illustrations de Gustave Doré - Cartes topographiques de Desbuissons - 1860*, Paris, 1860.

Bellefonds L. de bey, *Mémoires sur les principaux travaux d'utilité publique exécutés en Egypte depuis la plus haute antiquité jusqu'à nos jours*. Paris, Arthus Bertrand, 1872-1873.

---

<sup>39</sup> A la fin de l'année 1882, les plans dressés pour la gestion des alignements ne couvrent que 15 kilomètres du réseau viaire (on en a créé plus de 20 entre 1868 et 1874) et ils sont pour la plupart désuets. *Ministère des Travaux publics*, 1883, p. 70.

<sup>40</sup> R. Owen, dans son analyse du marché de la construction au Caire, confirme cette tendance, il montre une forte croissance à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début de XX<sup>e</sup>. R. Owen, 1969.

<sup>41</sup> P. Armijon, 1907, p. 215.

Ebers G., *L'Égypte, Alexandrie et Le Caire* (traduction de G. Maspero). Paris, F. Didot et Cie, 1880.

Fromentin E., *Voyage en Égypte (1869)*, journal publié d'après le carnet manuscrit avec introduction et notes par Jean-Marie Carré, Paris, F. Aubier, 1935.

Gallini F. pacha, *Souvenirs du Khédive Ismaïl au khédive Abbas II*, Le Caire, La Patrie, s.d.

Hausmann E., *Mémoires du baron Hausmann - Grands travaux de Paris*, s.l., Guy Durier, 1979.

*Itinéraire des invités aux fêtes d'inauguration du Canal de Suez. Publié par ordre de S.A. Le Khédive*, Le Caire, Mourès & Cie, 1869.

Jomard E., « Description de la ville du Kaire », in *Description de l'Égypte*, Paris, Imp. de C.L.F. Panckoucke, 1829, E.M., t. 18, part. 2, p. 112-375.

Lavedan P., *Nouvelle histoire de Paris - Histoire de l'urbanisme à Paris*, Paris, Hachette, 1975.

Levernay F., *Guide général de l'Égypte, annuaire officiel administratif et industriel avec les plans d'Alexandrie ; du Caire ; de Suez ; d'Ismailiyya, de Port Said et du Canal maritime de Suez - 2e année, 1868*, Alexandrie, Imprimerie Nouvelle, s.d., [1868].

Levernay F., *Guide annuaire d'Égypte. Statistiques, administrations, commerce, industrie, agriculture, antiquités, etc. Avec les plans d'Alexandrie et du Caire*, Le Caire, Delbos Demouret, s.d. [1873].

*Ministère des Travaux publics. Compte-rendu des exercices 1881-1882*, Alexandrie, Typo-litho V. Penasson, 1883.

*Office des ventes et locations de meubles, d'immeubles. Journal général de publicité*, n° 1, Le Caire, s.n., 1872.

Owen R., « The Cairo building industry and the building boom of 1897 to 1907 », *Colloque international sur l'histoire du Caire*, Le Caire, Ministry of Culture, s.d. [1969], p. 221-234.

Perrières C. des, *Un Parisien au Caire*, Le Caire, Ebner & Cie, 1873.

Raymond A., « Le Caire », in *L'Égypte d'aujourd'hui*, Paris, CNRS, 1977, p. 213-241.

Regny E. de, *Statistiques de l'Égypte. 3e année, 1872*, Alexandrie, Mourès & Cie, 1872.

Sammarco A., *Histoire de l'Égypte moderne depuis Mohamed Ali jusqu'à l'occupation britannique (1801-1882). Le règne du Khédive Ismaïl de 1863 à 1875*, t. III, Le Caire, Société royale de géographie, 1937.

*Société anonyme des eaux du Caire. Procès verbal de l'assemblée générale des actionnaires*, Le Caire, 1873.

*Société anonyme des eaux du Caire. Firman d'autorisation, cahier des charges, statuts et documents divers*, Le Caire, Imp. Nat., 1887.

Thieck J.-P., « Le Caire dans les Khitat al-Tawfiqiyya de 'Ali Pacha Mubarak. Utilisation de l'ordinateur et notes de lecture », in *L'Egypte au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, CNRS, 1982. p. 101-116.

#### Cartographie - ordre chronologique d'édition

Jacotin (dir.), « Environs du Kaire - Plan général de Boulâq, du Kaire, de l'île de Roudah, du Vieux-Kaire et de Gyzeh » ; « Le Kaire - Plan particulier de la ville », *Description de l'Egypte*, E. M. Vol. 1, pl. 15 & 26, Paris, Imp. Impériale, 1809.

Baur, Szultz, *Plan général de la ville du Caire et des environs. Rédigé d'après les travaux récents de Mr Baur et complété par le Lt. Col. Szultz, ancien officier du Génie*, 1:25 430<sup>e</sup>, s. l., 1846.

*Plan de la ville du Caire et de ses environs*, 1:18 240<sup>e</sup>, Le Caire, Hammerschmidt, 1858.

*Plan de la ville du Caire et de ses environs en 1868*, 1:18 490<sup>e</sup>, Marseille, Lith. Maurat-Conté, 1868.

Grand P., bey, *Plan général de la ville du Caire. Dressé et publié avec l'autorisation de S.A. Ismail Pacha Khédive d'Egypte, par P. Grand Bey*, 1:4 000<sup>e</sup>, 4 feuilles, Le Caire, Ebner et Cie, 1874.

Plan manuscrit du Caire sans titre, 1892. Archives du ministère des Travaux publics, sans référence.

*Plan général de la ville du Caire et des environs*, 1:4 000<sup>e</sup>, 13 feuilles, Le Caire, Ministère des Travaux publics, 1896.

*Cairo and Environs, Provisional Map*, 1:2 000<sup>e</sup>, 83 feuilles, Le Caire, Survey department, 1907.

Couverture générale de l'Egypte, 1:10 000<sup>e</sup>, feuilles N.E. 3-6 et N.E. 3-7, Le Caire, Survey Department, 1907 et 1909.

*Cairo*, 1:1 000<sup>e</sup>, 150 feuilles, Le Caire, Survey Department, 1909-1912.

Huber R., *Nouveau plan du Caire dressé par le major Rodolphe Huber*, 1:10 000<sup>e</sup>, Munich, Dr. C. Wolf & Fils, s.d. [vers 1911].