



HAL
open science

Appropriation et transformation d'un modèle importé en Égypte: le cas du marché de Bab el-Louk au Caire.

Pascal Garret

► **To cite this version:**

Pascal Garret. Appropriation et transformation d'un modèle importé en Égypte: le cas du marché de Bab el-Louk au Caire.. Les Cahiers du Réseau Architecture/Anthropologie, 1996, 1, pp.123-146. halshs-00466102

HAL Id: halshs-00466102

<https://shs.hal.science/halshs-00466102>

Submitted on 22 Mar 2010

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.

Pascal GARRET

Appropriation et transformation d'un modèle importé en Égypte : le cas du marché de Bab el-Louk au Caire.

Texte original de l'article publié dans *Les Cahiers du Réseau Architecture/Anthropologie*, N° 1, Paris, Editions de La Villette, avril 1996, pp. 123-146.

NB : les photos situées à la fin de cet article ne figurent pas dans l'édition originale et les illustrations qui sont ici en couleur y étaient en noir et blanc.

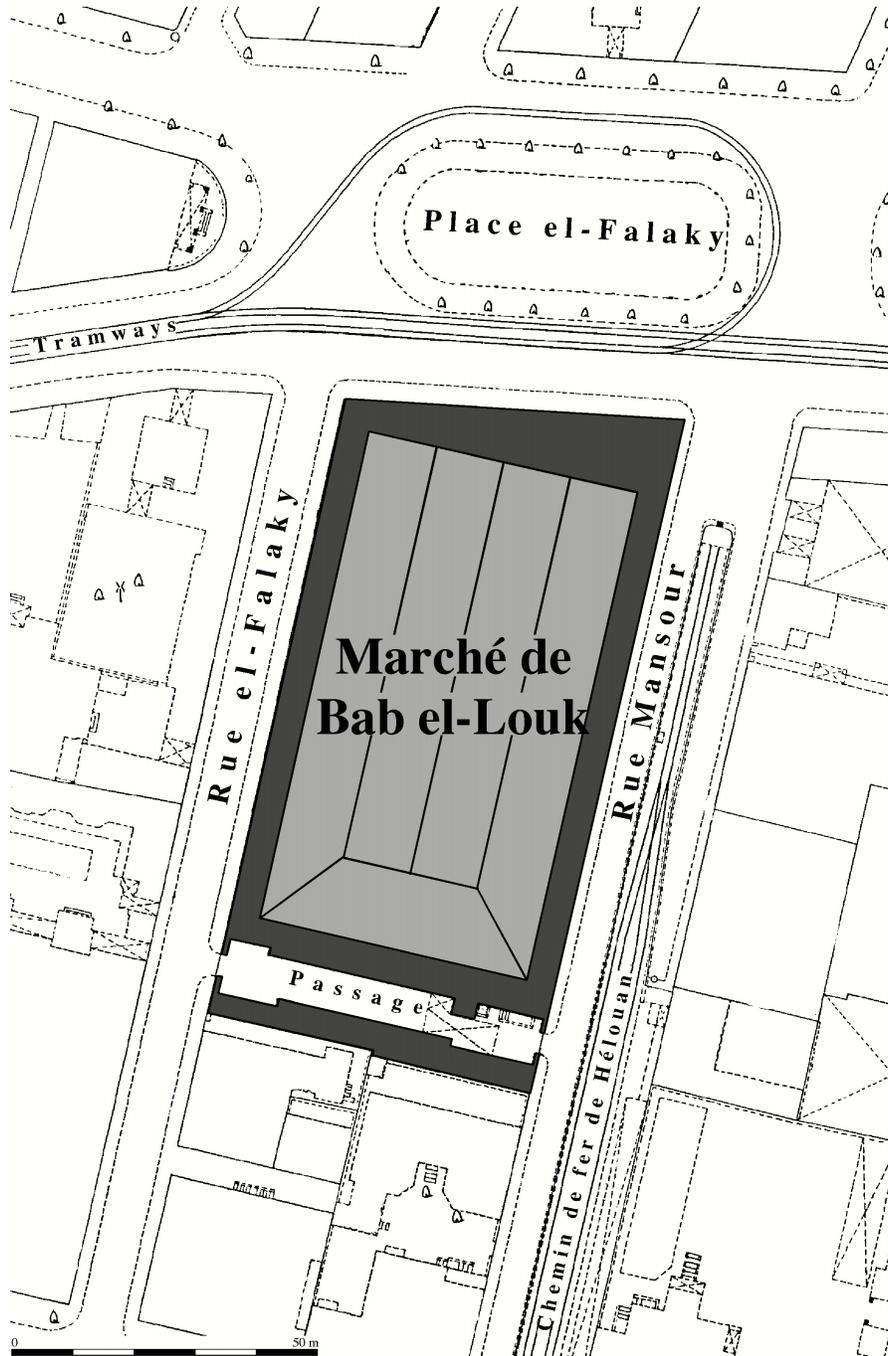
Aujourd'hui, sur une place du Caire et derrière des façades hétéroclites, se laisse deviner un vaste édifice de brique et de métal, le marché de Bab el-Louk¹, construit en 1912 au centre de ce qui était alors les nouveaux quartiers de la capitale égyptienne. Visibles depuis la place, les ajouts, surélévations et transformations de ce bâtiment, s'ils ne relèvent pas de l'exceptionnel dans une ville comme Le Caire, rendent compte de profondes métamorphoses dont les plus évidentes sont morphologiques. On y découvre, une fois parvenu à l'intérieur, une halle de dimensions imposantes qui couvre un espace vivant, véritable quartier dans la ville. Bien que privé, ce lieu de passage reste ouvert au public puisque sa fonction principale demeure la vente d'alimentation au détail.

Ce qui pourrait paraître aujourd'hui comme un souk, simple agglomérat de boutiques, était pourtant à l'origine l'un des meilleurs exemples de ce que nous appellerons le "marché moderne". Dans quelles circonstances et par quels processus de telles métamorphoses ont-elles été possibles ? Dans quelle mesure ne répondent-elles pas finalement à des pratiques rationnelles à un niveau individuel tout en introduisant de nombreux déséquilibres qui tendent vers une rupture du fonctionnement de l'ensemble ?

¹ Nous avons choisi, pour la transcription des mots arabes en français, d'adopter celle utilisée dans la presse et les documents égyptiens francophones du début de ce siècle, qui est, de plus, employée par les propres concepteurs du marché, eux-mêmes francophones.

Situation du marché de Bab el-Louk en 1912

(P. GARRET - 1995 - Fond de carte : réduction du cadastre 1/500, survey of Egypt)



Le marché de Bab el-Louk : un modèle importé ?

C'est un Égyptien de confession juive, Joseph Aslan Cattai Pacha, qui est l'initiateur de ce projet. Après avoir terminé ses études à Paris à l'École Centrale, cet ingénieur et banquier très actif en Égypte² projette, avec une démarche hygiéniste et "moderniste", de construire dans les grandes villes égyptiennes des "marchés modernes" dont celui de Bab el-Louk sera son premier, et finalement unique, exemplaire. Si le projet est adapté à l'Égypte, prenant en compte le climat local et empruntant quelques formes architecturales traditionnelles au Caire, il reste avant tout l'importation d'un modèle européen de marché couvert qui s'adresse à une riche clientèle composée en grande partie des nombreux étrangers vivant alors au Caire.

Égyptien, ce marché peut l'être par le dessin de ses façades, où l'on retrouve de manière un peu systématique l'arc brisé, les créneaux et stalactites, comme si l'architecte avait "pris un manuel descriptif d'art arabe pour en tirer simplement des motifs (qu'il) utilise selon les besoins"³, mais il peut l'être aussi par sa forme, le bâtiment en brique ceinturant la halle rappelant la wakala (caravansérail) telle qu'on la trouve encore dans la vieille ville du Caire. Moderne et d'inspiration européenne, la halle de ce bâtiment l'est très certainement à cette époque, et pas seulement par son architecture métallique. La halle, 47 mètres de large par 84 de long, est ainsi entourée sur trois de ses côtés par un bâtiment en brique. On trouve au rez-de-chaussée de celui-ci, une cinquantaine de boutiques ouvrant vers l'extérieur et indépendantes du marché en lui-même, quatre escaliers menant depuis la rue à autant de bureaux au premier étage.

On accède au marché proprement dit par six entrées : une principale sur la place el-Falaky au Nord, deux sur la rue Mansour à l'Est, deux sur la rue el-Falaky à l'Ouest et une au Sud dans un passage qui sert aux livraisons (charrettes et camions peuvent alors pénétrer directement dans le marché), où l'on trouve aussi une fabrique de glace et l'accès aux caves. En dehors des heures d'ouverture, toutes les portes sont fermées par des grilles et deux gardiens assurent la surveillance.

A l'intérieur de la halle, le maintien d'une hygiène irréprochable est au centre des

² Joseph Aslan Cattai Pacha (1861-1942) était un grand admirateur du Khédive Ismaïl qui voulait faire de l'Égypte une nation moderne et "européenne". Il commença sa carrière en irriguant des terres désertiques de Haute Égypte, grâce à une nouvelle pompe qu'il avait lui-même mise au point, puis participa à de nombreux projets tendant à moderniser l'Égypte : construction de chemins de fer, industries du coton, sucreries, etc.

³ In Robert ILBERT : *Héliopolis, Le Caire 1905 - 1922, genèse d'une ville*, Éditions du CNRS, page 100.

préoccupations. Toutes les boutiques sont identiques, faites d'une structure en fonte avec des cloisons en bois. Les plafonds sont grillagés pour permettre l'aération et les étals sont en marbre. Les allées, larges de 3 à 6 mètres, sont pavées avec des rigoles couvertes de grilles en fonte pour l'évacuation des eaux (le marché étant entièrement nettoyé trois fois par jour). Chaque boutique dispose normalement de caves en sous-sol, certaines réfrigérées, et un règlement contraint les locataires à respecter toutes les précautions prises pour maintenir le marché en parfaite propreté : ceux qui y faillissent sont expulsés.

Le bâtiment est ainsi géré de manière centralisée, le propriétaire prenant en charge l'organisation des lieux, son nettoyage, son entretien et le gardiennage. Les locataires d'emplacements doivent se contenter d'y exercer leur activité en respectant les règles et contraintes communes. Son organisation en fait alors un modèle exemplaire : tout y est prévu pour garantir "les produits et toutes les denrées contre les mauvaises émanations et les miasmes dangereux pour la santé publique"⁴.

Il ne s'agit donc pas simplement de l'importation en Égypte d'un modèle architectural, la halle, mais aussi d'un modèle organisationnel car c'est aussi tout un système de gestion et d'entretien du lieu qui trouve son inspiration dans les modèles européens du dix-neuvième siècle. Cette référence à l'Europe, qui est aussi utilisée comme argument publicitaire, se retrouve dans les nombreux articles des journaux caiotes traitant alors de la question des marchés, dont celui de Bab el-Louk :

"La Compagnie a porté un soin particulier à tous les besoins du Marché, utilisant le meilleur de ce qui se fait en Europe en matière d'hygiène, de moyens de nettoyage et de protection des marchandises contre l'humidité, etc."⁵.

"C'est à cet endroit en effet que s'élève et que s'ouvrira bientôt le nouveau Marché du Caire, marché modèle sur le type des meilleurs et des plus récents d'Europe, avec les derniers perfectionnements et toutes les améliorations quant à la construction, la division et l'agencement. (...) et où les marchands et le public en général trouveront tout ce qu'exige l'hygiène moderne"⁶.

4 "Nouveau marché de Bab el-Louk", article non signé, in *Le Journal du Caire*, quotidien égyptien francophone, 10 février 1912, page 3.

5 "Le marché aux légumes (nouveau au Caire)", article non signé, in *Al Ahrām*, 6 novembre 1911, page 3.

6 "Un nouveau Marché au Caire", article non signé, in *La Bourse Égyptienne*, quotidien égyptien francophone, 9 octobre 1911, page 3.

Le marché de Bab el-Louk est inauguré et ouvert au public le premier mai 1912. L'image que nous en avons par la presse de l'époque ne pouvant nous suffire, il était important de reconstituer son état initial afin de pouvoir étudier avec précision son évolution jusqu'à nos jours.

N'ayant pu retrouver les plans originels du marché, la base principale de cette reconstitution est un plan de 1924 qui nous donne un état du rez-de-chaussée du marché en 1924 (formes des boutiques, disposition du passage, de la fabrique de glace, des garages, etc.) et indique quelques occupations⁷. Nous disposons aussi d'un second plan de 1968 sur lequel figurent les occupations de toutes les boutiques du rez-de-chaussée (le plan du premier étage existe aussi mais il est illisible)⁸. D'autre part, nous avons relevé nous-mêmes l'ensemble du bâtiment afin d'en dessiner l'état actuel, le propriétaire n'ayant aucun plan à jour (le seul qu'il possède étant celui de 1968). Ces relevés ont été effectués pendant les mois de mars et d'avril 1994 puis réactualisés en mai 1995.

Ces différents éléments, combinés avec les enquêtes que nous avons menées auprès de tous les commerçants du marché, de descendants de Joseph Aslan Cattai et du propriétaire actuel, nous ont permis de retracer les grandes métamorphoses de ce bâtiment, depuis son état initial jusqu'à nos jours.

De cette évolution, seules deux transformations majeures sont à noter avant les années cinquante :

- Entre 1925 et 1930, une partie de la halle est transformée en un grand garage, très probablement à cause d'un surdimensionnement du projet d'origine (une partie des boutiques intérieures n'a jamais pu être louée). La construction de ce garage supprime l'accès direct, du passage à la halle, qui sert aux livraisons, à l'entreposage des charrettes et où l'on trouve la fabrique de glace, les caves, la loge des gardiens et les toilettes (voir plus loin les plans du rez-de-chaussée).

- En 1942, les Allemands franchissent la frontière égypto-libyenne et sont arrêtés par les Alliés à el-Alamein. Étant de confession juive, les deux fils de Joseph Aslan Cattai vendent le

⁷ Plan du projet d'établissement d'un garage, au 1/200, non signé, rédigé en Italien et daté du 28 décembre 1924 (archives personnelles).

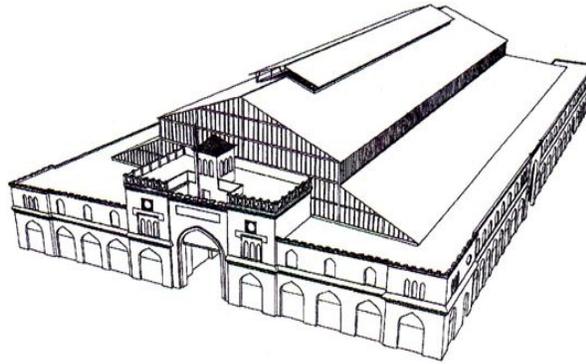
⁸ Plan au 1/100, collé sur bois, non signé, rédigé en arabe et daté du 10 septembre 1968 (archives de la *Société des Héritiers du Défunt Hussein Ahmed Issa*).

marché au cas où ils devraient quitter précipitamment l'Égypte. Deux ans plus tard, le nouveau propriétaire décide la construction d'un deuxième étage où des fabricants de chaussures, des couturiers, et des tailleurs s'installent (voir vues perspectives).

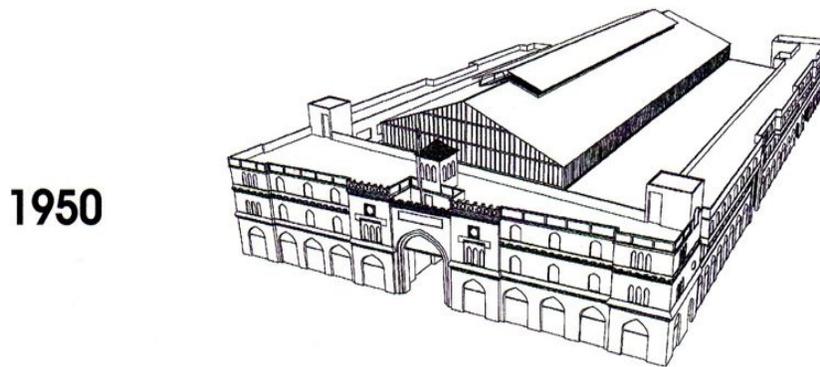
La revue égyptienne *Images* nous décrit encore en 1951 ce marché, "ventre de la capitale", comme étant fort bien dirigé et entretenu, avec son "escouade de propreté"⁹, mais les conséquences de la Révolution Égyptienne de 1952 ne seront pas sans effets sur le marché, tant au niveau de sa population que de son bâti.

⁹ "Quelles sont les causes de la vie chère ?" et "Qu'est-ce que le marché de Bab el-Louk ?" in *Images*, mensuel égyptien francophone, octobre 1951, pages 4 et 5.

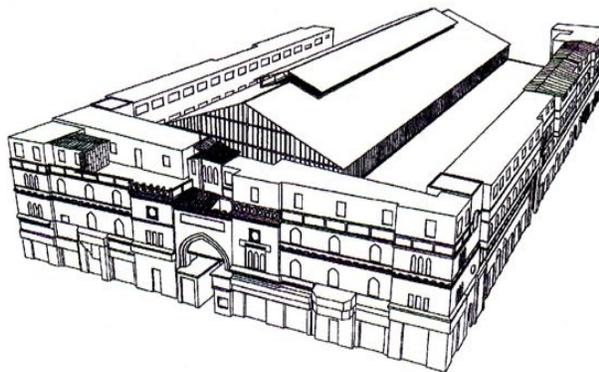
Vues perspectives du marché de Bab el-Louk (P. Garret – 1995)



1912



1950



1994

Appropriation : du statut de locataire à celui de "quasi-proprétaire".

Si en 1948, la guerre israélo-arabe marque le début de l'exode des Juifs d'Égypte, c'est la Révolution de 1952 qui, très vite, fermera une page de l'histoire de l'Égypte, celle d'un "eldorado" qui attire depuis presque un siècle une très forte communauté étrangère venue y faire fortune, profitant des nombreux avantages procurés par les capitulations¹⁰. Le général Néguib laisse bientôt la place à Gamal Abdel Nasser, véritable instigateur de la Révolution qui, en juillet 1956, annonce à Alexandrie la nationalisation du canal de Suez. En représailles, la France, la Grande-Bretagne et Israël lanceront, sans succès, l'expédition tripartite de Suez.

Commence alors une période très difficile pour les étrangers présents en Égypte qui doivent presque tous quitter le pays (s'y ajoutent les Égyptiens de confession juive qui, de plus, devront renoncer à la nationalité égyptienne). Ces événements changent rapidement la composition des clients du marché, mais aussi de ses commerçants qui laissent progressivement la place à une population égyptienne moins aisée.

Parallèlement à ce changement, les promulgations successives de décrets et de lois sur les loyers transforment les rapports entre le propriétaire et les commerçants. D'une position de force permettant au propriétaire d'augmenter les loyers ou de décider du renouvellement des baux de chaque boutique, ces lois le contraignent à prendre une position plus souple, et parfois même soumise aux désirs de ses locataires¹¹.

Le marché ne générant plus suffisamment de loyers pour payer les charges du bâtiment, le propriétaire doit trouver d'autres moyens qu'une simple augmentation des loyers pour parvenir à l'équilibre. Différentes solutions sont appliquées en un premier temps, avec le non renouvellement du personnel d'entretien et de gardiennage, la réduction puis l'arrêt de l'entretien du bâtiment, la suppression de l'éclairage, etc. Une autre méthode, mise en œuvre pour augmenter les revenus du marché, se fait à la demande de certains locataires : les fabricants de

¹⁰ Les étrangers vivant en Égypte, mais aussi les Égyptiens bénéficiant d'une protection consulaire, profitent du *régime des capitulations* qui leur permet d'éviter la justice "indigène" en ne dépendant que des "tribunaux mixtes", gérés par leurs consulats respectifs, mais bien plus encore d'échapper au fisc.

¹¹ Si, dès 1941, certains décrets et lois réduisent le droit d'expulsion des locataires et gèlent les loyers, ils ne concernent alors que le parc locatif d'habitations et non les locaux commerciaux. Par contre, en 1958, est promulguée une loi qui gèle et baisse de 20% tous les loyers, puis les réduits une nouvelle fois de 20% en 1961 (sur ces lois, voir M. HANNA : *Le logement en Égypte, essai critique*, CEDEJ, Le Caire, 1992, pages 43 à 46).

chaussures, installés après 1944 dans le deuxième étage du bâtiment, prospèrent et désirent s'agrandir. Ils proposent donc au propriétaire de construire un étage supplémentaire pour y établir de nouveaux ateliers. Un troisième étage partiel, disparate et menaçant pour la stabilité de l'immeuble, sera ainsi bâti en plusieurs étapes jusqu'en 1970.

Ces mêmes lois qui empêchent le propriétaire de continuer à tirer profit de son marché vont faire évoluer très fortement le statut des locataires. Leur situation est effectivement très différente de celle qui prévalait avant la Révolution et le fait que les baux de location ne soient plus résiliables influence leur comportement. Se sachant inexpulsables, chacun d'eux peut rénover, transformer ou même agrandir sa boutique ou son atelier sans crainte de perdre son investissement. Il est révélateur que, au cours des enquêtes, les locataires se désignent eux-mêmes comme "propriétaires". Plus étonnamment, le vrai propriétaire lui-même parle de ses locataires comme les "propriétaires" de tel ou tel emplacement.

Cet état de "quasi-propriétaire" des locataires du marché se confirme par ailleurs : si un locataire ne peut être congédié par le vrai propriétaire, la cession de son bail à une tierce personne reste négociable. Dans ce cas, la cession est acceptée moyennant un pas-de-porte partagé entre l'ancien locataire et le propriétaire, sa valeur dépendant de sa surface et de sa position dans le marché.

A titre d'exemple, une boucherie de 18 m², située sur l'allée centrale du marché, s'est négociée en 1992 pour une somme de 45 000 LE¹² (soit 2500 LE/m²). De même, le pas-de-porte de deux lots situés dans le passage, d'une surface de 108 m² répartie sur deux niveaux, s'est élevé en 1993 à 70 000 LE (soit 650 LE/m²). Le coût de ces transactions se justifie car les loyers de ces emplacements restent bloqués : 39 LE par mois pour la boucherie (2,16 LE/m²) et 45 LE par mois pour les deux lots du passage (0,41 LE/m²). On constate donc qu'un simple locataire, n'ayant aucune propriété sur son lot, reste ainsi en possession d'un capital qui sera négociable en cas de cession de son bail alors qu'un propriétaire, réellement en possession de son bien, ne peut ni le vendre, les locataires n'étant pas expulsables, ni en tirer des bénéfices, en raison du blocage des loyers. Progressivement, apparaît un système où seule la perception des loyers reste centralisée et où tout est laissé aux initiatives individuelles. Faute de moyens pour effectuer lui-même un nouvel agrandissement du marché et compenser ainsi le faible revenu des loyers, le

12 LE : Livre Égyptienne, 1 LE vaut environ 1 F 50 en 1995.

propriétaire accepte, au cas par cas et moyennant pas-de-porte, des changements qui font radicalement évoluer la forme de ce bâtiment.

Transformation : du petit étal d'un marchand de légumes, qui empiète sur une allée du marché, au restaurant LUX, construction de briques et béton armé qui coupe une allée en deux, monte d'un étage et rejette les fumées de ses cuisines à l'intérieur de la halle...

Suite logique de l'inversion des rapports de force entre le propriétaire et les locataires du marché, de nouveaux types de transformations du bâtiment apparaissent : il ne s'agit plus là d'agrandissements effectués par le propriétaire pour créer de nouveaux emplacements à louer, mais de transformations ou de créations d'espaces qui seront réalisées par les locataires eux-mêmes. Parmi elles, deux grandes catégories émergent tout d'abord, la première consistant en la modification de boutiques préexistantes et la deuxième en la création de nouveaux emplacements dans les moindres espaces vacants¹³.

Ces métamorphoses étant nombreuses et très différentes les unes des autres, nous allons tenter de toutes les décrire rapidement pour enfin étudier plus finement deux des plus caractéristiques d'entre elles.

Modifications et/ou agrandissements d'espaces existants :

Le premier type de pratique constructive opérée par les occupants du marché de Bab el-Louk apparaît dès avant 1960. Il s'agit du phagocytage d'étals intérieurs par certaines boutiques extérieures, leurs locataires désirant s'agrandir. En 1970, 22 boutiques extérieures se sont ainsi accaparées 26 emplacements intérieurs qui leur sont contigus (aujourd'hui le rapport est de 20 pour 31). Dans la plupart des cas, le mur qui les sépare est détruit et l'on clôt les parties ouvrant dans la halle. A l'intérieur du marché, on trouve donc des allées qui sont partiellement bordées de murs aveugles (pour exemple, une boutique de produits laitiers de la rue Mansour a repris progressivement 6 lots intérieurs).

Les anciens contrats de location des boutiques interdisaient formellement la modification des

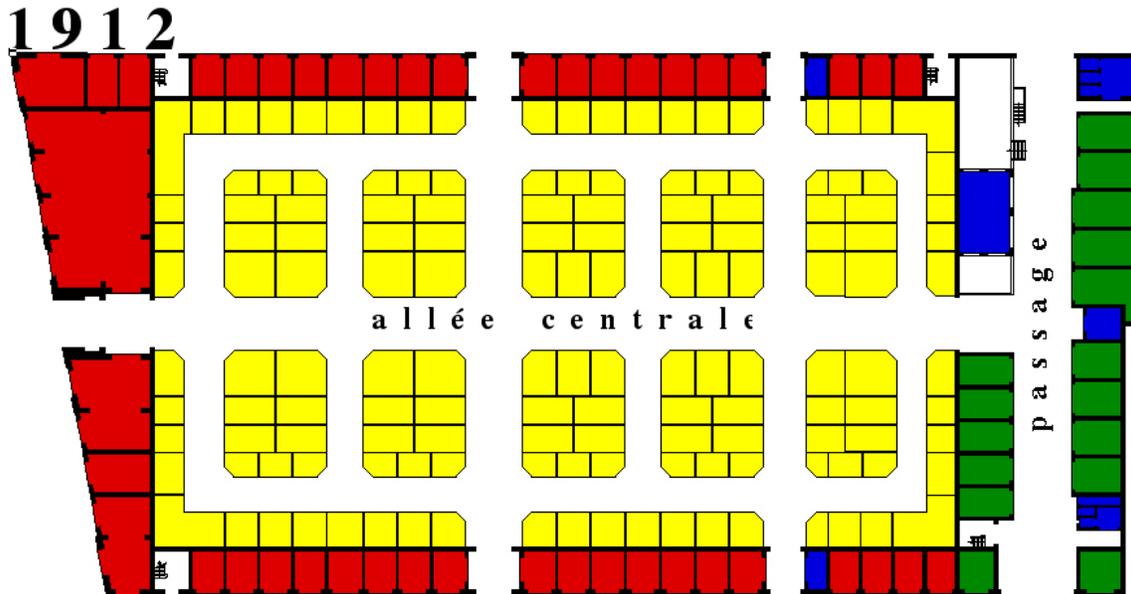
¹³ Parallèlement aux enquêtes, nous avons pu étudier et dater ces transformations grâce au dépouillement de tous les dossiers de location du marché (les 354 locataires actuels se partageant 455 lots). Ceux-ci contiennent tous les différents contrats de location de chaque lot (certains remontant jusqu'à 1920) où toutes les modifications, ou constructions nouvelles, sont annotées (parfois, le plan des modifications y est joint).

façades des boutiques et même la pose d'enseigne était alors soumise à autorisation. Pourtant, peu de magasins du rez-de-chaussée conservent aujourd'hui leur état extérieur d'origine. Côté rue Mansour, seuls sont dans ce cas deux vendeurs de volailles, un café et un restaurant. Aucun des magasins de la place el-Falaky n'a conservé sa façade tandis que le bureau du grand garage reste l'unique témoin de l'état initial de la façade de la rue el-Falaky. Ces modifications vont du simple changement de matériaux à la construction de façades très élaborées, recouvertes de marbre, montant jusqu'à l'appui des fenêtres des étages et détruisant au passage la corniche qui marque le changement de niveau. Certains occupants du premier étage ont d'ailleurs eux aussi fait refaire leur partie de mur extérieur, modifiant ainsi les fenêtres (c'est le cas, par exemple, d'un accordeur de pianos et d'une agence de voyage spécialisée dans les pèlerinages à la Mecque).

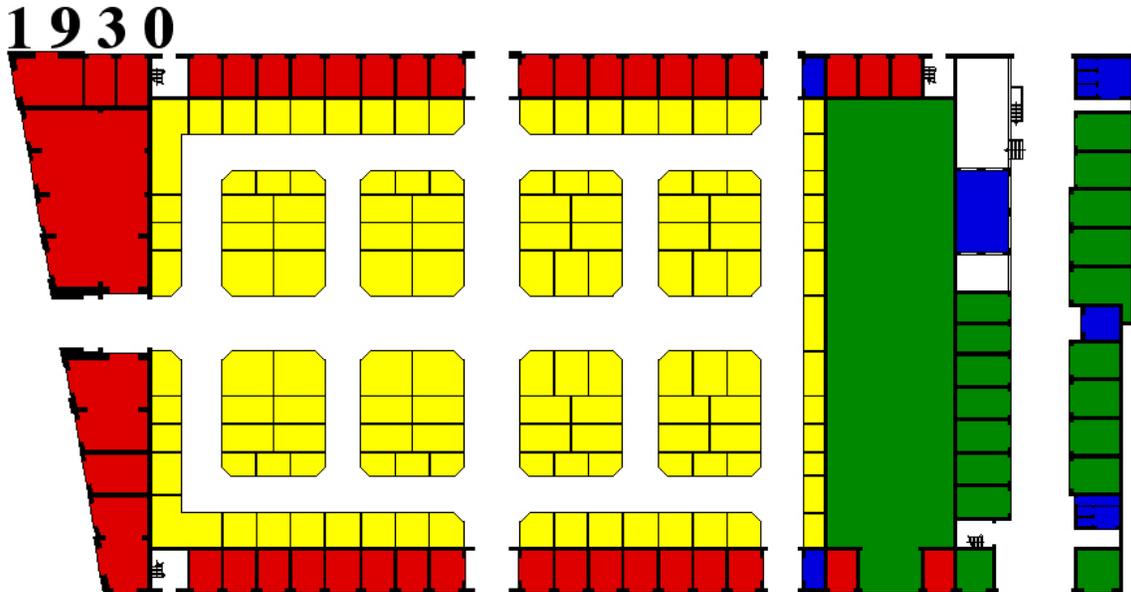
Aujourd'hui, seule une trentaine d'emplacements de l'intérieur du rez-de-chaussée, sur plus de 150, respecte la surface qui lui était allouée à l'origine. La multiplication de ces extensions s'explique par l'effet d'entraînement qu'ont les premières sur les suivantes. Quand un premier commerçant agrandit sa boutique en débordant sur une allée, il crée une rupture et fait ressortir son étal au détriment de ceux des autres. Ceux-ci s'empressent donc de l'imiter, empiétant parfois plus que le précédent pour prendre l'avantage, la seule limite étant le moment où les deux côtés de l'allée se rencontrent et que les clients ne peuvent plus passer.

Nous n'en sommes pas encore là, mais nous trouvons tout de même certains endroits où l'allée principale mesure moins d'un mètre de large ! C'est un phénomène d'autant plus pervers que la plupart de ces boutiques n'a pas besoin de cet espace supplémentaire, et que si les étals occupent le milieu des allées, l'intérieur même de l'emplacement est souvent inutilisé. Il existe une variante de cette pratique, plus économique pour le locataire car il ne paie pas pour cela de pas-de-porte au propriétaire : on occupe l'allée mais uniquement avec des éléments mobiles qui sont rentrés à la fermeture du magasin.

Évolution du rez-de-chaussée du marché de Bab el-Louk (P. Garret – 1995)

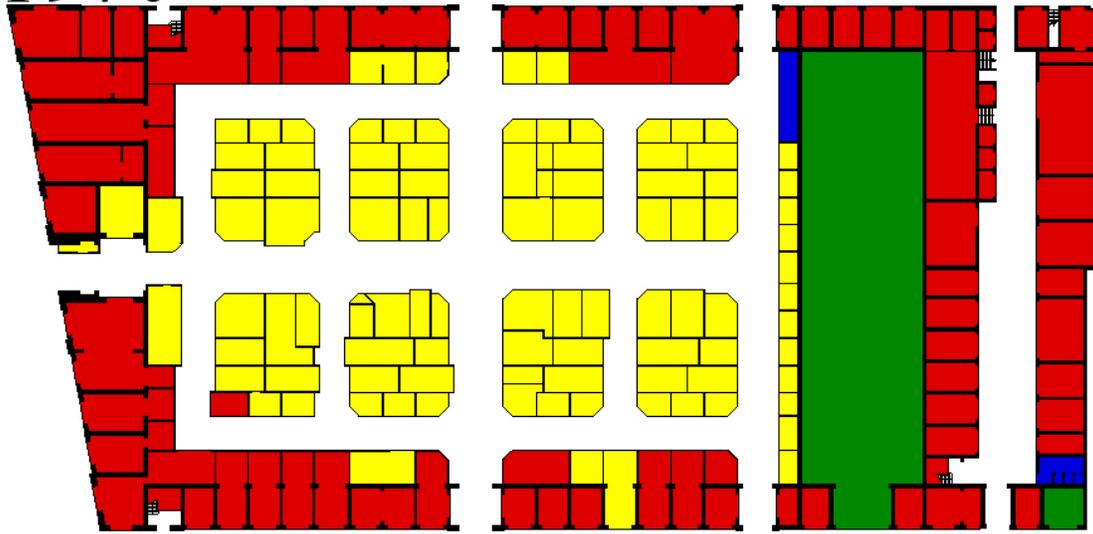


L'état d'origine montre une séparation très nette entre les boutiques extérieures (en ■) et intérieures (en ■). On remarque le passage avec ses garages (en ■), l'accès aux caves et les services communs (en ■).



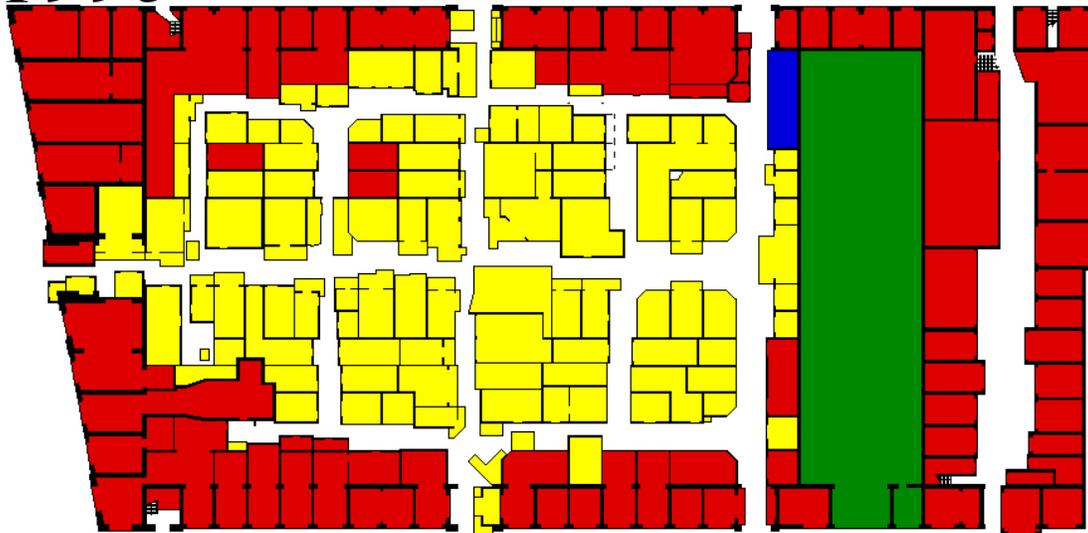
En 1930, l'opposition extérieur/intérieur subsiste, mais l'espace alloué à l'activité de marché a été réduit pour y établir un grand garage. Ce garage supprime l'accès au passage, lui otant son utilité : livraisons, entreposage des charrettes, accès aux caves et aux services.

1970



Après création du grand garage, le passage est devenu autonome de l'activité du marché. La pénétration des boutiques extérieures à l'intérieur du marché est bien visible ainsi que la subdivision et l'empiètement des boutiques situées le long des allées principales.

1995



Aujourd'hui, la pénétration des boutiques extérieures continue, les boutiques intérieures débordent sur les allées tandis que de nouvelles sont construites dans les moindres espaces libres, surtout le long des deux allées principales. Les services communs ont tous disparus, à part l'espace de prière (en ■) qui a été créé par un commerçant sans aide du propriétaire du marché.

Les caves ayant été condamnées en 1954 pour des problèmes d'hygiène, les commerçants doivent très vite trouver de nouveaux espaces de stockage. La solution la plus simple, mais onéreuse, consiste à louer une boutique vacante et à la transformer en stock. Cette solution est toutefois limitée par le nombre éventuel de boutiques libres. On voit ainsi apparaître plusieurs boutiques qui servent de stockage et qui ont l'air désaffecté, accentuant l'impression d'inactivité de certaines allées (58 lots concernés en 1995 au R.d.C., soit près de 20% des emplacements). Une autre solution, moins coûteuse pour résoudre ces problèmes de stockage ou de manque de place, consiste à exhausser sa boutique, toujours après accord négocié financièrement avec le propriétaire. Aujourd'hui si on ne dénombre, à l'intérieur de la halle, qu'une trentaine d'emplacements surmontés d'un étage, la plupart des autres boutiques utilise leur toit pour stocker des matériaux ou, plus simplement, pour y jeter leurs déchets.

Ces pratiques sont loin d'être révolues aujourd'hui : une boucherie, fermée depuis quelques mois, vient de rouvrir, en mai 1995, après avoir été entièrement reconstruite en béton armé. Le nouveau "bâtiment" combine l'empiétement sur les allées (le rez-de-chaussée passant de 24 à 30,2 mètres carrés) avec l'ajout d'un étage dont l'encorbellement surplombe de 1 mètre 20 l'allée centrale du marché, la surface totale passant de 24 à 68 mètres carrés !

Ajout ou construction de nouveaux espaces :

Parallèlement aux modifications de boutiques existantes, les moindres espaces non utilisés du marché sont investis par de nouveaux locataires. Comme pour les agrandissements, ces installations se font toutes après accord du propriétaire et paiement d'un pas-de-porte ; le prix à payer étant, comme toujours, fonction de la situation du nouvel emplacement et de sa surface.

Toujours à la recherche de nouveaux emplacements en vue d'augmenter la rentabilité du marché, le propriétaire accepte de louer à des commerçants ou artisans des lieux comme les toilettes qui, de toutes manières, n'étaient plus en état de fonctionnement, puisque non entretenues. Il en est ainsi aussi pour le local qui servait à entreposer les poubelles, devenu inutile depuis l'arrêt de la collecte centralisée des ordures en 1954, pour celui qui servait de bureau aux gardiens, ou encore, pour le "lanterneau" situé au dessus de l'entrée principale. Cette "privatisation" des espaces publics du marché est telle que même l'une des cheminées de l'ancienne fabrique de glace est investie par un électricien qui y installe son stock en 1991...

Dans la même logique, les cinq portes sont l'objet de toutes les convoitises : forcément bien placées, puisque passage obligé de la clientèle, elles sont larges - de 5 à 6 mètres - et propices à l'établissement de nouveaux emplacements. Le premier est créé dès 1957 dans l'entrée principale : c'est un étal de vente de fruits qui sera transformé et agrandi en cafétéria en 1974, puis en librairie en 1991. Dans le même passage s'installe une vitrine en 1962 (modifiée en boucherie en 1976). Deux autres vitrines seront transformées et agrandies : la première, créée en 1973, en boucherie d'abats en 1983 et la seconde, créée en 1967, en magasin de légumes en 1978. Aujourd'hui, l'entrée principale du marché de Bab el-Louk laisse à la clientèle un passage de 1 mètre 10 de large. Les autres entrées ne sont pas épargnées par ces occupations : sur la rue el-Falaky, un vendeur de fleurs qui emménage dans la grande porte, dès 1963, est remplacé ensuite par un marchand de légumes qui y construit une véritable boutique en 1969. Le café qui est contigu à la deuxième porte utilise celle-ci comme terrasse en y étalant tables et chaises. Côté rue Mansour, un marchand de fruits s'installe en avril 1995 dans la grande porte, face à un vendeur d'abats qui y exerce depuis 1973, jouxtant lui-même l'étal d'un marchand de légumes qui s'y trouve depuis 1954, transformé depuis en boutique. La deuxième porte, elle, n'est occupée que par un rémouleur, un électricien et enfin un fabricant de clefs...

Des quatre escaliers qui mènent aux étages, l'un est purement et simplement supprimé en 1956 pour y aménager une maroquinerie, au rez-de-chaussée, et un atelier de fabrication de chaussures, à l'étage. Les trois autres escaliers ne sont que partiellement épargnés : si le passage reste possible, on y installe soit un stock, soit une boutique. Celui de la rue el-Falaky est occupé dès 1954 par un étal de vente de cigarettes (simple vitrine) et un vendeur de boissons y construit sa propre boutique en 1986. Dans l'escalier opposé, une boutique de chaussures, tenue par un Palestinien, envahit tout l'espace (à partir de 1966). Celui-ci fait faire une façade extérieure si semblable à celles des autres magasins qu'on ne reconnaît plus l'entrée de l'escalier (seuls les initiés savent qu'il faut pénétrer dans la boutique pour y trouver l'accès aux étages !). Le quatrième escalier, situé dans le passage, n'échappe bien évidemment pas à la règle, une fabrique de semelles de chaussures y prend place dès 1977 (elle est remplacée par un grand stock au début de l'année 1995).

Après avoir épuisé tous les espaces facilement récupérables, il restait encore à bâtir de nouvelles boutiques dans les allées du marché, de la plus simple (un marchand de légumes qui

installe en 1972 trois étals ouverts) à la plus perfectionnée : une boucherie construite en dur au milieu d'une allée (bâtie en 1985). La plus subtile de ces installations est certainement celle construite, en 1977, sur pilotis au-dessus d'une allée : il s'agit d'une fabrique de saucisses où 9 employés travaillent jour et nuit, par roulement. La partie située sous cette fabrique est d'ailleurs encombrée de congélateurs et de réfrigérateurs, laissant tout au plus le passage pour une personne à la fois. Au premier étage s'installent, sur la galerie, une mercerie en 1968, un bureau d'avocat en 1971 et une "cantine" en 1981. Au-dessus de l'entrée principale, deux vitrines, créées en 1970, seront transformées, l'une en fabrique de sacs à main en 1981, l'autre, en "buffet" à partir de 1993.

Rien n'étant plus inutile qu'un mur aveugle, la plupart des surfaces verticales vides sont utilisées par des vitrines, en fait de petites boutiques, où l'on vend des cigarettes, des clefs, des jouets ou encore du matériel électrique. De même, à l'intérieur de la halle, les murs aveugles qui sont créés par les lots repris par les boutiques extérieures ne restent pas vides : on y adosse de nouvelles boutiques en empiétant sur les allées.

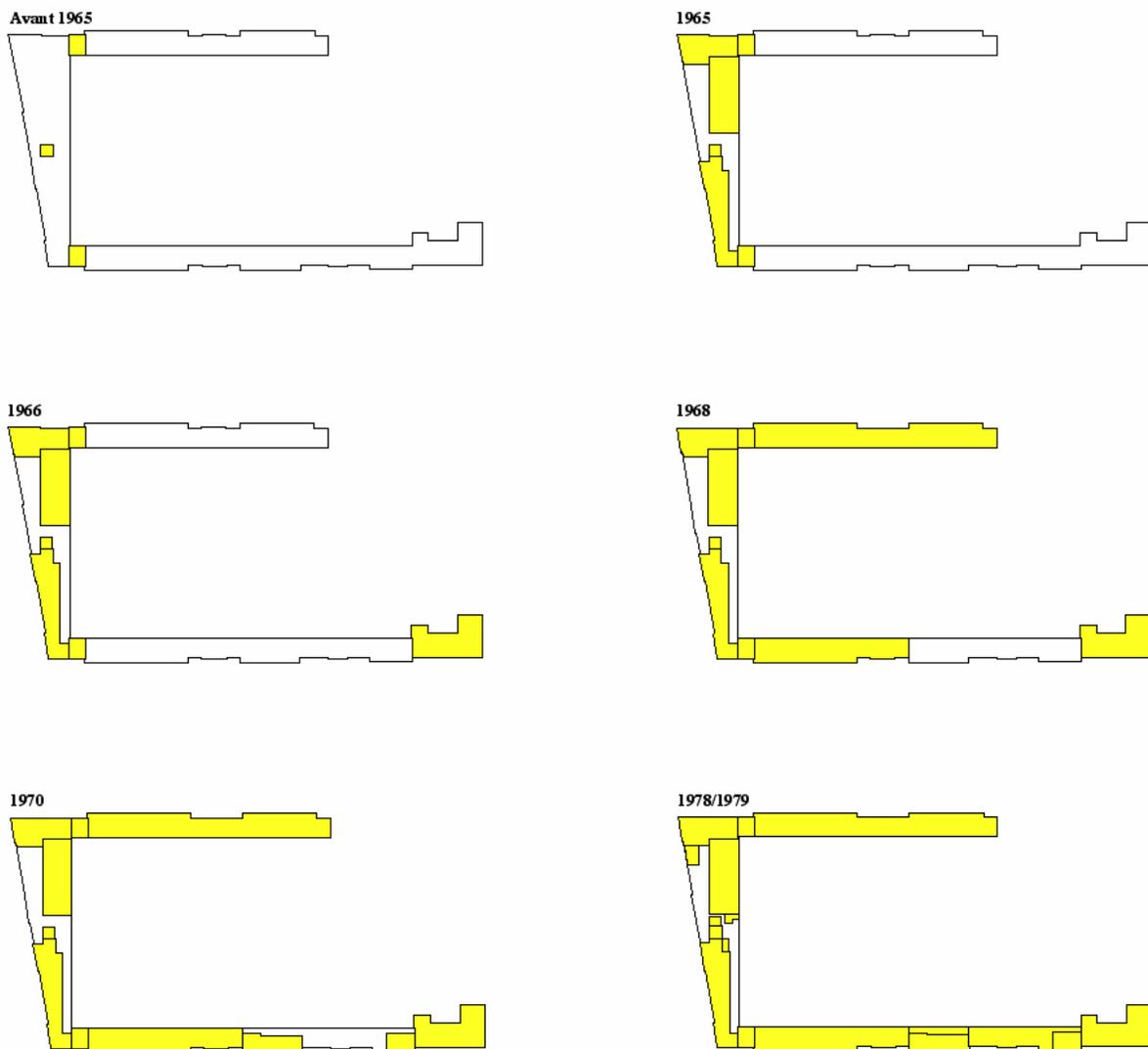
Un terrain à bâtir : le troisième étage.

Une remarque s'impose à ce stade d'étude : de toutes les pratiques constructives énumérées précédemment, seules deux d'entre elles concernent le deuxième étage du marché (les toilettes, transformées en atelier de chaussures en 1961, et un buffet qui s'installe au-dessus du passage en 1975). Cet étage est miraculeusement préservé de toute transformation et il présente un état quasi identique à celui d'origine, construit à partir de 1944. Cette préservation est étonnante et une question s'impose à nous : les locataires de cet étage auraient-ils des pratiques différentes des autres ? Ceux-ci, fabricants de chaussures pour la plupart, ont pourtant eux aussi besoin de nouveaux espaces... mais s'ils n'ont pas "densifié" leur propre étage, c'est qu'ils disposaient d'un magnifique "terrain à bâtir" : le troisième étage... Nous avons vu que, à la demande de ces fabricants, le propriétaire accepte, dans un premier temps, de construire partiellement le troisième étage pour que de nouveaux ateliers puissent s'y établir. En 1965 sont ainsi construits 4 lots donnant tous sur la place el-Falaky. Ces nouvelles surfaces sont insuffisantes et certains fabricants construisent déjà eux-mêmes, de manière plus précaire, des kiosques en bois (5 lots à partir de 1965, 3 en 1966). En 1968, le propriétaire bâtit encore deux nouvelles tranches en dur,

avec 9 lots sur la rue el-Falaky et 13 sur la rue Mansour mais il s'agit là des dernières constructions qu'il effectue de sa propre initiative, faute de moyens.

Mais le commerce de la chaussure se développant, il accepte que ces fabricants bâtissent eux-mêmes de nouveaux ateliers, toujours moyennant finances. En 1978, l'un d'eux prolonge le sien par une construction en dur auquel s'ajoute ensuite un kiosque en bois ; un autre y installe un petit atelier en bois pour fabriquer des semelles. En 1979, un troisième construit en tôle sa fabrique pendant que le nouvel occupant du lanterneau choisit le bois pour agrandir le sien...

Evolution du troisième étage (P. Garret – 1995)



L'un de ces fabricants investit petit à petit toute l'aile ouest du bâtiment, jusqu'à la "privatiser". Après avoir construit lui-même 3 lots en bois en 1966, du côté de la rue el-Falaky, il loue l'ensemble de ceux édifiés par le propriétaire en 1968 sur cette aile. Il y ajoute bien vite 6 autres lots en 1970, puis 3 en 1979. L'ensemble, assez disparate puisqu'on y trouve des parties en béton, d'autres en brique, bois ou métal, sera clos par une porte blindée en 1992, isolant sa "fabrique" du reste du bâtiment¹⁴.

Un cas d'école : le restaurant LUX.

En 1971, M. Fouad reprend les baux de location d'un magasin extérieur et d'un emplacement intérieur qui lui est contigu pour y aménager un Kouchari¹⁵, le restaurant LUX. En 1972, il rachète le bail d'un autre emplacement intérieur, situé face à ceux qu'il loue déjà, mais séparé d'eux par une des allées du marché. Il y installe la cuisine de son Kouchari pour pouvoir étendre la salle de son restaurant. Cette combinaison a plusieurs implications : la cuisine est alors située à l'intérieur du marché et tous ses rejets de fumée se font directement sous la halle. Par ailleurs, les serveurs vont et viennent constamment entre le restaurant et la cuisine, traversant l'allée du marché. C'est donc tout naturellement que M. Fouad, désireux d'agrandir une nouvelle fois son restaurant, propose au propriétaire de lui louer la partie de l'allée située entre la salle de son restaurant et sa cuisine pour raccorder l'une à l'autre. Couper l'allée en deux impasses n'ayant que peu d'importance face au gain que tous deux pourront en tirer, le propriétaire accepte la proposition, contre un pas-de-porte dont nous ignorons le montant.

Le succès grandissant de son Kouchari incite donc M. Fouad à préparer un projet d'agrandissement qui dépasse l'entendement : non seulement il coupe l'allée pour joindre les deux parties dont il dispose déjà, mais il prévoit encore un étage supplémentaire, à l'intérieur de la halle, pour en agrandir la salle à manger. La surface de son Kouchari passe alors des 36,5 m² d'origine à quelques 160 m² après transformation en 1982. L'allée étant coupée, deux nouveaux emplacements sont bâtis au fond de chacun des culs-de-sac ainsi créés, l'un par un autre restaurant qui y établit ses cuisines, l'autre par un marchand de légumes. On remarque encore la présence d'un petit "buffet", mais aussi d'une boucherie qui est érigée en 1985, à l'entrée de l'une

¹⁴ Cette volonté d'isolement s'explique peut-être par le fait qu'il y emploie comme main d'œuvre un certain nombre de jeunes enfants.

¹⁵ Le Kouchari est un plat composé essentiellement de pâtes et de riz.

de ces impasses, obstruant presque complètement son accès.

Un simple coup d'œil sur les plans du marché nous montre le résultat de cette gymnastique qui est d'autant plus remarquable que le restaurant LUX pénètre de sa masse de briques et de béton armé le marché tout en le niant, puisqu'il n'ouvre que sur l'extérieur de ce bâtiment.

Bab el-Louk, une exception ?

Ces pratiques constructives, modes d'appropriation et de transformation d'un bâtiment, que nous avons observées dans le cadre du marché de Bab el-Louk, celui-ci restant sans doute un cas extrême, sont très représentatives de celles qui s'exercent sur l'ensemble du parc locatif égyptien. Les lois sur les loyers mais aussi la paupérisation de toute une partie de la population égyptienne ont eu les mêmes effets, sur toutes sortes d'édifices, que ceux relevés dans ce marché : arrêt de l'entretien des immeubles, occupation de tous les espaces vacants (toits, balcons, entrées, etc.) et surélévation par ajouts d'étages (ces ajouts menant parfois certains de ces édifices à l'écroulement, ce dont la presse se fait régulièrement l'écho au Caire).

Si de réels problèmes se posent pour ces bâtiments, ces transformations, apparemment anarchiques et désordonnées, n'ont toutefois rien d'irrationnel : chacun de ces acteurs a sa propre pratique constructive (ou non pratique) qu'il décide en fonction de ses besoins et de ses moyens. Ainsi M. Fouad n'a rien d'un illuminé, et son investissement est certainement mûrement réfléchi. À sa propre échelle, l'agrandissement de son Kouchari est effectivement rationnel, et de plus rentable. À l'opposé, deux vendeurs de volailles situés sur la rue Mansour, dont l'activité traditionnelle reste prospère, préservent chacun sa boutique telle qu'à l'origine.

Ainsi, c'est seulement la somme de toutes ces pratiques constructives qui présente aujourd'hui un caractère "irrationnel" à l'œil de l'observateur et risque de mener effectivement le marché de Bab el-Louk à une asphyxie.

Nous voudrions tout de même conclure sur une note plus optimiste : le coût exorbitant des terrains en centre ville et le faible revenu locatif sont tels qu'on ne peut se permettre de sous-utiliser un bâtiment. Les rares propriétaires d'immeubles qui réussissent à "se défaire" de leurs locataires, par la force ou par incitation financière, ne s'y trompent pas : le bâtiment est

immédiatement détruit pour être remplacé par un immeuble de dix, vingt ou trente étages. Ces mêmes lois qui, en un sens sont donc responsables de la dégradation et de la transformation de ces immeubles, favorisent ainsi involontairement leur sauvegarde : si le propriétaire du marché de Bab el-Louk avait pu expulser ses locataires, aujourd'hui, se dresserait sur son terrain un immeuble de bureaux et parkings de sept étages, tel qu'il en avait fait le projet en 1983. Par ailleurs, une libéralisation brutale des loyers et des baux de location excluraient définitivement toute une population du parc locatif mais aussi du marché du travail, dans le cas des locaux commerciaux. Ainsi les différents commerces et ateliers du marché de Bab el-Louk emploient-ils encore de nos jours quelques mille à deux milles personnes qui font vivre plus ou moins bien autant de familles.

Photo 1 : vue générale extérieure du marché de Bab el-Louk (P. Garret – 1995)



Photo 2 : vue intérieure de la halle du marché de Bab el-Louk (P. Garret – 1997)



Photo 3 : vue d'exemples de surélévations à l'intérieur de la halle du marché de Bab el-Louk (P. Garret – 1995)



Photo 4 : vue de la façade du restaurant LUX sur la place El Falaki (P. Garret – 1997)



Photo 4 et extrait du plan du rez-de-chaussée : emprise du restaurant LUX à l'intérieur du marché (photo P. Garret - 2008 et plan P. Garret - 1995)

