



**HAL**  
open science

# **Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ?**

Bénédicte Florin

## ► **To cite this version:**

Bénédicte Florin. Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ?. *L'Espace Politique*, 2012, 17, pp.22. <10.4000/espace-politique.2393>. <halshs-00922796>

**HAL Id: halshs-00922796**

**<https://shs.hal.science/halshs-00922796v1>**

Submitted on 30 Dec 2013

**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.



HAL Authorization

Bénédicte Florin

## Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d’une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ?

---

### Avertissement

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

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

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

**revues.org**

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

---

### Référence électronique

Bénédicte Florin, « Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d’une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ? », *L'Espace Politique* [En ligne], 17 | 2012-2, mis en ligne le 15 juin 2012, Consulté le 23 octobre 2012. URL : /index2393.html ; DOI : 10.4000/espacepolitique.2393

Éditeur : Département de géographie de l’université de Reims Champagne-Ardenne  
<http://espacepolitique.revues.org>  
<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne sur :  
</index2393.html>

Document généré automatiquement le 23 octobre 2012.  
Tous droits réservés

Bénédicte Florin

# Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ?

## Introduction

- 1 En grande périphérie du Caire, à partir des années 1990, se multiplient des quartiers de haut et moyen standing, plus ou moins clos, juxtaposés aux villes nouvelles résultant du schéma directeur de 1970 : cette forme de production immobilière se fonde sur un nouveau mode de gestion urbaine associant étroitement les acteurs publics aux promoteurs privés d'abord égyptiens puis, rapidement, étrangers. Si les 102 quartiers fermés du désert, dont beaucoup encore en projet, sont hétérogènes dans leur morphologie, leur degré d'enclavement, leur bâti ou leur composition sociale, ils proposent tous un environnement urbain et un mode de vie explicitement en rupture avec Le Caire (Barthel & Florin, 2010, p. 81). En effet, les *compounds*, appellation locale des *gated communities*<sup>1</sup>, sont vendus sur la base d'un imaginaire les différenciant clairement des formes de vie citadine des quartiers centraux et populaires de la capitale égyptienne qui cumuleraient aujourd'hui tous les maux. Toutefois, l'extra-territorialité de cette forme urbaine est relative : l'autonomie fonctionnelle, par le biais de règlements spécifiques et de l'autogestion, l'entre-soi extrême des compounds les plus chics, les plus fermés et les plus exclusifs ou encore le type d'urbanisme choisi pour les compounds rendent compte, certes, d'une fragmentation urbaine, spatiale et sociale, mais ils ne s'accompagnent pas d'une sécession urbaine (politique et économique) à proprement parler, notamment en raison des liens forts entre les promoteurs de ces *gated communities* à l'égyptienne et la sphère du politique pendant l'ère Moubarak. Quoi qu'il en soit, la ville se fabrique aujourd'hui bien plus en périphérie qu'en son centre puisque près de 1 200 km<sup>2</sup> de terres ont été attribués à la promotion dans le désert, doublant ainsi l'agglomération mère<sup>2</sup>(Figures 1a, 1b, 1c ; Tableau 1). La disjonction avec le Caire, ville des hautes densités s'il en est, est urbanistique puisqu'il s'agit d'une nouvelle forme urbaine, marquée par un bâti très peu dense, sous forme d'habitat individuel – plutôt exceptionnel au Caire ! – ou de petits collectifs, ainsi que par de larges espaces communs plutôt que publics. Les compounds, « *produits avant tout commerciaux* » (Le Goix, 2001), vendent ainsi une nouvelle urbanité proposant des modes de vie explicitement en rupture avec ce qui prévaut majoritairement dans la ville-mère et, partant, une nouvelle forme de citoyenneté<sup>3</sup>.
- 2 Pour autant, on manque d'éléments<sup>4</sup> pour parler de désolidarisation (Donzelot, 1999) et peut-être que la composition de la foule des révolutionnaires du Printemps égyptien de janvier 2011 tendrait, de façon emblématique, à prouver le contraire : les classes moyennes, voire aisées, et la jeunesse privilégiée, celles qui potentiellement ont accès aux logements des nouvelles périphéries, étaient bien présentes au cœur de la ville, Place Tahrir, pour manifester.

Figure 1a. Localisation des résidences fermées du Grand Caire - Carte globale

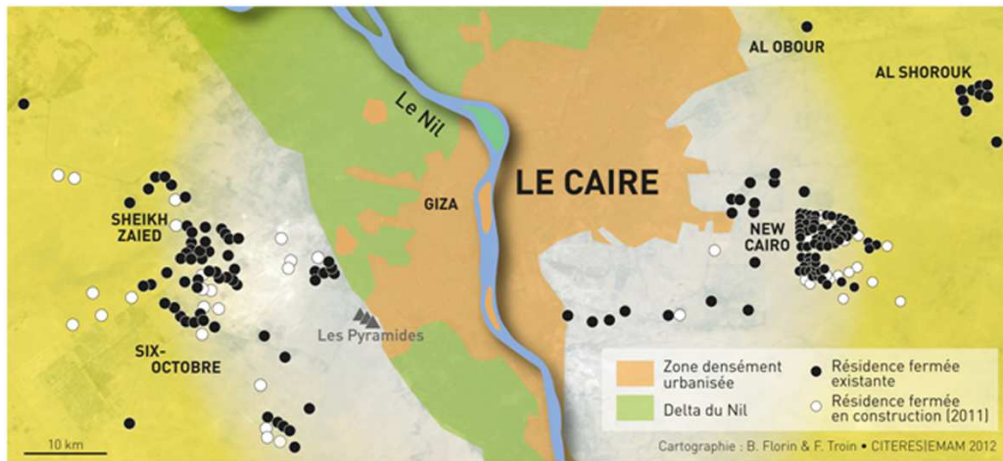


Figure 1b. Les résidences fermées dans la partie Est du Caire

3

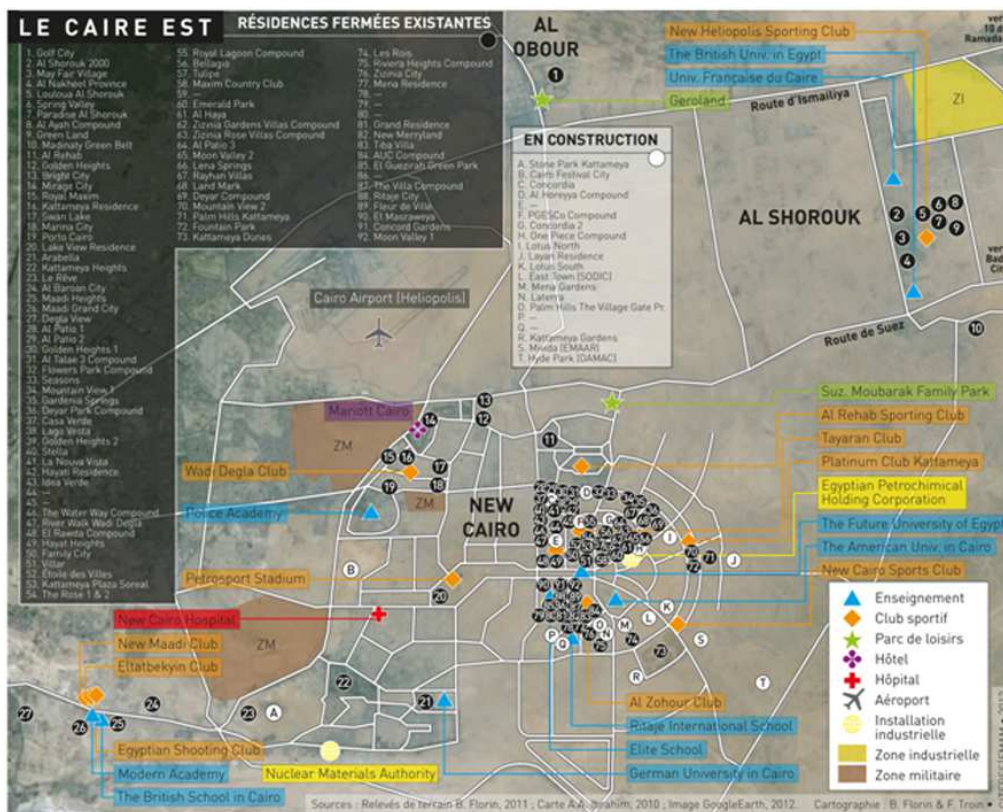


Figure 1c. Les résidences fermées dans la partie Ouest du Caire



Source : cartes réalisées par B. Florin et F. Troin (2012)

**Tableau 1. Evolution de la population des villes nouvelles (logements publics et privés confondus) selon le CAPMAS et estimation selon le GOPP.**

|                               | Superficie en km2 en 2009 | Population 1986 (CAPMAS) | Population en 1996 (CAPMAS) | Population en 2006 (CAPMAS) | Estimation du GOPP en 2005 | Taux de croissance 1996-2006 (% par an) | - Nombre de logements - % de logements vacants en 2006 |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|--|
| Grand Caire                   | 1674                      | 11 000 000               | 13231000                    | 16292000                    | 16 200 000                 | 1,70%                                   | - 7 369 128<br>- 30,2 %                                |
| Périphérie est                | 723                       | 32 615                   | 172 000                     | 414 000                     | 1 204 000                  | 6,60%                                   | - 234 060<br>- 62,78 %                                 |
| Périphérie ouest              | 451                       | 528                      | 47 000                      | 187 000                     | 548 000                    | 14,80%                                  | - 175 120<br>- 65,7 %                                  |
| Total Villes nouvelles (NUCs) | 1174                      | 33 143                   | 219000                      | 601 000                     | 1 752 000                  | 10,70%                                  | - 409 180<br>- 62,8 %                                  |

Les NUCs, *New Urban Communities*, comprennent pour la zone située à l'est du Nil les villes de 15 Mai, al-Badr, New Cairo, al-Shuruq, al-'Ubur, Dix de Ramadan. La partie située à l'ouest du Nil est composée des villes de Six Octobre et Sheikh Zayed. Selon l'institution responsable des recensements (le CAPMAS), villes nouvelles, compounds et villas ou immeubles construits sur des parcelles individuelles abriteraient au minimum 600 000 personnes mais, d'après l'organisme responsable de la planification au Caire (le GOPP), 1,7 million d'habitants résideraient à temps plein ou temporairement (week-end, vacances) dans les villes périphériques.

Sources : Recensement égyptien (CAPMAS) et estimation du GOPP (General Organization of Physical Planning), David Sims (2011, p. 172).

## Les « *compounds* » des « *new communities* » : un nouveau mode de gestion de l'urbain

### Partenariat public-privé et collusion d'intérêts

- 4 Depuis vingt ans, le désengagement de l'État égyptien dans la production de logements est patent, en dépit des campagnes publicitaires disproportionnées qui couronnent les quelques opérations de logements dits sociaux, destinées aux « bas et moyens revenus ». Après les « cités nassériennes », premiers « grands ensembles » des années 1960, et après les villes nouvelles des années 1970-80, conçues dans une visée sociétale globale - parce que destinées à la société dans son ensemble - et dans une vision politique très forte - preuve de la capacité de l'État à loger son peuple et à dédensifier Le Caire - succède la production immobilière du secteur privé des années 1990 (Florin, 2005 ; Florin, 2011). Celle-ci est destinée, dans un premier temps, aux catégories les plus fortunées à qui est proposé un mode de vie et de ville exclusivement lié à un nouveau type d'habitat - la villa - et à un type urbain - le compound. Progressivement, au cours des années 1990-2000, l'offre en logements dans le cadre de ce modèle urbain, inédit en Egypte, se « démocratise » en s'ouvrant à la partie aisée des classes moyennes auxquelles seront proposés des villas plus modestes ou partagées par une famille élargie<sup>5</sup> ou encore de grands appartements dans des immeubles.
- 5 Ces nouveaux quartiers se caractérisent par l'autonomie au niveau de leur gestion et de la conception des infrastructures qui les servent (voirie intérieure, assainissement, électricité, etc.) ; ils se greffent aux villes nouvelles, produites par le secteur public, tout en étant - plus ou moins - indépendants d'elles. Pour autant, les liens symboliques et matériels entre les deux formes urbaines (ville nouvelle/compound) et leurs promoteurs respectifs (public/privé) sont nombreux et, si l'on peut parler d'un retrait de l'État dans le domaine de l'habitat en tant que tel, par contre, le rôle de ce dernier est toujours prégnant au niveau de « l'urbain » : « *c'est, en définitive, toujours le pouvoir central qui répond aux questions de savoir par qui, comment et où les périphéries doivent se fabriquer* » (Barthel, 2010, p.15) et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit des périphéries formelles.
- 6 Preuves en sont, dans les années 1990, les modalités de la transaction foncière puisque le sol désertique, originellement propriété de l'État (notamment du ministère de la Défense), était cédé pour une somme résiduelle aux promoteurs en échange de la « *mise en valeur du désert* ». De même, les compagnies immobilières:

[...] ont bénéficié de l'appui financier des établissements financiers et des cinq grandes banques publiques [...]. Il y a un clair transfert des profits vers le secteur privé qu'il faut comprendre

comme une recomposition de l'alliance entre tenants du régime et hommes d'affaires plus en accord avec les préceptes de la libéralisation économique quant à la place de l'État (Denis et Séjourné, 2003, p. 34).

- 7 L'action des promoteurs privés est reconnue et louée par les plus hautes autorités de l'État et, par exemple, c'est Hosni Moubarak qui, en personne, inaugure *Dreamland* et « souligne la grandeur de l'effort des hommes d'affaires pour conquérir les immensités désertiques de l'Égypte, sortir de l'étroite vallée du Nil et apporter au peuple égyptien des espaces verts qui lui manquent tant ! » (Denis et Séjourné, 2003, p. 36). À partir de 2004, les projets immobiliers se multiplient et émanent de plus en plus d'investisseurs originaires des pays du Golfe ou de l'étranger, à l'instar de l'agence immobilière américaine Coldwell Banker qui a une succursale au Caire promouvant le logement de luxe (*compounds Mountain View* ou *Moon Valley*, par exemple) : les terrains sont alors mis aux enchères et le désert ne constitue plus seulement une réserve foncière quasi inépuisable mais aussi une manne opportune pour les finances publiques et privées des responsables qui les négocient. Sur un autre registre, les compounds profitent des infrastructures - et notamment le réseau routier, sur lesquelles ils se greffent - des villes nouvelles édifiées sur des fonds publics ; mais, à l'inverse, c'est le secteur privé (dont la puissante entreprise du BTP *Arab Contractors*) qui a financé l'une des principales autoroutes reliant Le Caire à la ville nouvelle de *Six Octobre*... L'imbrication entre les réalisations et projets des secteurs public et privé se lit également dans les brochures officielles publiées par l'Organisme des Nouvelles Communautés Urbaines (Figure 2) qui, sous le patronage du Président Moubarak, présentent, dans un contraste parfois saisissant, les logements publics de type HLM et, à la page suivante, les villas de haut standing de la promotion privée (Figure 3), ou encore, les industries et services publics des villes nouvelles, juxtaposés aux projets de construction d'universités privées ou de grands centres commerciaux.

**Figure 2. Page d'ouverture de la brochure officielle présentant *New Cairo City*.**



**Figure 3. Dessins de villas présentées dans la brochure officielle de *New Cairo*.**

Ministère de l'Habitat, des Services et des Villes nouvelles.



- 8 Enfin, la fortune de Hosni Mubarak a été évaluée entre 30 et 50 milliards d'euros en février 2011 par le quotidien britannique *The Guardian* : même si ce montant reste encore sujet à caution, il est certain que la richesse de la famille Mubarak repose en partie sur les plus-values réalisées par la vente d'immenses terrains militaires à des entreprises privées, autour du Caire et dans le Sinaï. Dans le même ordre d'idées, tout investissement étranger en Egypte nécessite la participation au capital d'une entreprise égyptienne à hauteur d'environ 20%, ce qui permet à tous ceux qui sont bien placés, politiques et entrepreneurs, de réaliser des profits conséquents sans mise de fonds initiale et sans grand risque financier. De façon générale, la collusion d'intérêts entre hommes politiques, bureaucrates et hommes d'affaires permet de parler d'un « *capitalisme des copains* »<sup>6</sup> particulièrement bénéfique aux *businessmen*, dont la plupart sont liés au PND (Parti National Démocratique, dominant jusqu'à la « révolution égyptienne de 2011) et qui « *disposent du maximum de capital social et d'un accès privilégié aux ressources étatiques* » (Gobe, 2007, p. 3).

### Parcours de deux promoteurs de compounds

- 9 Si certains petits compounds peuvent être l'œuvre d'un seul promoteur qui limite son projet à quelques dizaines de villas, d'autres grandes sociétés, comme le Groupe Talaat Mostafa (*Rehab City*) ou Sodiq (*Beverly Hills*) investissent sur de vastes terrains et diversifient leur offre en proposant des services sous forme de *malls*, de cliniques privées, d'écoles privées, parcs d'attraction, clubs sportifs, etc. (Sims, 2011). Pour les uns ou les autres, le lien qui fonde en grande partie les relations entre secteur privé et secteur public réside dans l'interconnaissance établie, parfois depuis plusieurs décennies, entre les grands acteurs publics et les promoteurs immobiliers. Deux parcours professionnels de promoteurs peuvent illustrer ces relations<sup>7</sup> qui, au lendemain de la révolution égyptienne, porteront préjudice à ces « *businessmen* » accusés de corruption et soumis à une interdiction de quitter l'Egypte dès mars 2011.
- 10 Le premier parcours est celui de Solaiman Amer, militaire chargé du secteur immobilier de l'armée sous Nasser, ayant fait fortune sous Sadate en profitant de la libéralisation de l'économie – l'*infitah* – et qui, après des voyages d'affaires aux États-Unis et en Arabie Saoudite, ouvre le luxueux « Village Golf Solaimaneyah », quartier très fermé, totalement autonome puisqu'il possède sa propre centrale électrique et puise son eau dans la nappe phréatique. Le compound comprend des villas avec jardins et piscines, une mosquée, un golf, un hôtel de luxe et tous les services et personnels nécessaires aux résidents. Solaiman Amer

revendique clairement le modèle de la *gated community* californienne qu'il a visitée, mais aussi son adaptation à la clientèle visée, à savoir des ressortissants des pays du Golfe, ce qui justifie, à ses yeux, le fait que l'alcool soit interdit au sein du complexe (ce qui n'est pas le cas en Egypte)<sup>8</sup>. Si le *Village Golf Solaimaneyah* peut être considéré comme quasiment extra-territorial, avec sa gestion totalement privée, ses lois propres qui s'appliquent dans un espace extrêmement clos et exclusivement privatif, tous les *compounds* ne sont pas aussi enclavés et présentent une hiérarchie dans les modes de gestion et de fermeture. Ainsi, œuvre du même promoteur, les *Jardins de Solaimaneyah* comprennent 436 villas entourées de jardins privatifs et d'espaces communs très soignés, formant un quartier entouré de grilles ajourées – les villas sont bien visibles de l'extérieur – rompues par une entrée principale, surveillée par les gardiens d'une société privée ; la « greffe » avec la ville nouvelle tout proche, *Six Octobre*, se fait par le biais des réseaux d'eau et d'électricité ainsi que par les voies d'accès qui sont majoritairement financés par le secteur public jusqu'aux portes des compounds. Les investissements immobiliers de Solaiman Amer se déploient également à New Cairo (Figure 4).

Figure 4. Publicité pour le compound Hayah à New Cairo (2008)



« Solaiman Amer, un nom sur lequel vous pouvez compter ! Solaimaneyah, 40 ans d'expérience ». Prix des villas : 6000 £e à la signature du contrat et 6000 £e mensuelles pendant 7 ans. Services proposés (petites vignettes de droite à gauche) : centre commercial, écoles de langues, club sportif et social, golf, hôtel cinq étoiles, thalassothérapie, restaurants différents, parc d'attraction pour enfants (NB : en 2008, 6000 £e valaient 850 euros).

11 À la différence de Solaiman Amer, proche des plus hautes autorités politiques depuis longtemps, Ahmed Bahgat est un autodidacte. Issu d'une famille relativement modeste, A. Bahgat, aujourd'hui âgé d'une cinquantaine d'années, est devenu l'un des hommes d'affaires le plus riche et influent d'Egypte. Après des études de mathématiques à l'Université du Caire, il enseigne à la faculté des Ingénieurs. Au début des années 1980, il bénéficie d'une bourse lui permettant d'obtenir un Ph.D. à Atlanta, où il fonde une « société de recherche » qui conçoit une horloge sonnante les heures de la prière musulmane et qui se vend très bien dans le monde arabe. En 1984, le président Hosni Mubarak, en voyage aux États-Unis, demande à rencontrer les étudiants égyptiens expatriés : à Atlanta, le Raïs prie solennellement les étudiants de revenir et d'investir dans leur pays en leur promettant de les aider. Sans aucun doute cette première rencontre avec H. Mubarak est-elle décisive pour le futur entrepreneur et, en tous les cas, elle est présentée comme telle par ses proches (Figure 5). Quoi qu'il en soit, en 1985, le retour au Caire d'A. Bahgat marque le début de sa carrière d'hommes d'affaires. À ce titre, la brochure présentant le « Bahgat Group » est éloquent sur la diversité des activités mises en œuvre par son PDG : en 1985, s'ouvre l'usine de téléviseurs, matériels audio-visuels et d'équipement

médical ; à partir de 1995, l'entreprise produit des climatiseurs, téléphones portables, antennes satellites et électroménager, puis se diversifie dans la fabrication de produits en plastique ou en bois, de carrelage ou des fontaines à partir du travail du marbre... Suivra la production d'ordinateurs et de composants informatiques et électroniques. Au total, 4 000 employés travaillent pour le groupe, aujourd'hui premier producteur et vendeur de téléviseurs au Moyen-Orient.

- 12 Enfin, c'est à partir de 1998 que sont initiés les investissements immobiliers : tout d'abord, les villas de *Dreamland*, très rapidement suivies du *Dreampark*, le parc de loisirs situé dans l'enceinte de 900 hectares de *Dreamland*, et du terrain de golf 18 trous, accompagné de son luxueux hôtel *Hilton Pyramids*. *Dreamland* emploie directement 500 personnes, mais, d'après un responsable, ce seraient quelque 5 000 personnes qui en vivraient indirectement. En 2001, *Dream Channels* parachève cet édifice puisque plusieurs chaînes télévisées câblées proposent de diffuser la « culture égyptienne, centrale dans le monde arabe ». Bien sûr, les chaînes télévisées constituent l'un des moyens de la politique de communication du Dr Bahgat : il s'agit d'un outil particulièrement bien approprié pour faire la publicité des produits du groupe, mettre en valeur ses investissements immobiliers et notamment *Dreamland*, promouvoir *Dreampark* et les manifestations festives ou caritatives qui s'y déroulent régulièrement... En 2005, Ahmed Bahgat est membre d'une association internationale d'hommes d'affaires et directeur de la Chambre de Commerce de Guizah, l'un des gouvernorats du Grand Caire.
- 13 Cette rapide réussite s'accompagne d'une dépendance financière à la hauteur des ambitions du promoteur : selon diverses sources journalistiques<sup>9</sup>, les deux banques égyptiennes Misr et Ahli détiendraient 85% des terrains de *Dreamland* et 49% du capital des entreprises Bahgat ; les dettes de l'homme d'affaires s'élèveraient à environ 500 millions d'euros et il aurait maille à partir avec la justice<sup>10</sup>.

**Figure 5. Sur le site internet de Dreamland, Ahmed Bahgat présente le master plan de Dreamland à Hosni Moubarak.**



Source : <http://www.dreamlandegypt.com/en/about/vision.aspx>

## Les compounds : une urbanité idéale, une citadinité sur papier glacé

« *Dreamland* ou quand le rêve devient réalité »

- 14 Le « rêve » de *Dreamland*, « un Disneyland pour les Egyptiens, en Egypte », a germé dans l'esprit de son concepteur à la suite d'une visite de *Disneyworld* à Los Angeles. Le projet se précise lors d'une rencontre avec le ministre égyptien de l'Habitat : les deux hommes s'accordent sur la vente à bas prix<sup>11</sup> d'environ 900 hectares de désert exceptionnellement

bien situés, à 8 km du Plateau des Pyramides, non loin de la ville de Six Octobre et à 20 minutes du centre-ville du Caire par la voie rapide. Le chantier commence en 1997 et doit, à terme, héberger 40 000 « *Dreamlanders* ». En 2006, il est difficile d'évaluer le nombre d'occupants effectifs de *Dreamland* et, notamment, de distinguer les vrais résidents de ceux qui utilisent leur logement comme domicile secondaire, tout en vivant au Caire ou ailleurs en semaine. Si le chiffre de 40 000 habitants actuels annoncé par *La revue d'Egypte* paraît un peu disproportionné, il n'en reste pas moins que, d'après le bureau de vente de *Dreamland*, 70% des logements du compound ont déjà trouvé acquéreur.

**Figure 6. Master Plan de Dreamland**



Source : brochure publicitaire « Bahgat Group »

- 15 Le Master Plan de *Dreamland* (Figure 6), que l'on trouve aussi aisément sur le site internet de l'entreprise<sup>12</sup>, présente le projet tel qu'il sera une fois achevé. L'aspect verdoyant de l'ensemble du tableau – au sens littéral, le Master Plan étant clos par un cadre doré – est ce qui apparaît immédiatement : le golf occupe une place quasi-centrale, les villas sont entourées de jardins et tous les espaces interstitiels au bâti sont verts, hormis sur les limites extérieures du dessin où la couleur jaune évoque le désert environnant. D'après le responsable du *Département Conception*, le bâti ne doit représenter que 20% de la surface au sol, le reste étant constitué d'espaces verts ; l'eau est également très présente puisqu'une vingtaine de petits lacs artificiels égayent le paysage. Enfin, le plan est entouré de 92 vignettes présentant, dans toute leur diversité, les réalisations déjà effectuées (sous forme de clichés) ou à venir (sous forme de dessins) de *Dreamland*.
- 16 Aussi, aujourd'hui, à *Dreamland*, est-il d'ores et déjà possible de s'amuser au *Dreampark*, sur le modèle de Disney (figure 7), de pratiquer le golf, qui offre une vue magnifique sur les Pyramides, ou tout sport de son choix dans les 150 000 m<sup>2</sup> de clubs sportifs, de prier dans la *mosquée al-Bahgat*, de faire ses courses au *Dream Mall* ou au *Bahgat Stores*, d'envoyer ses enfants dans l'une des écoles internationales privées (*Dream International Scholl*, *Dream Ideal Education School*, *The International School of Choueïf*), de rencontrer ses amis ou relations d'affaires dans l'un des luxueux clubs de *Dreamland*, d'aller voir des films au *Dream Cinema*... Sont prévus à *Dreamland*, mais non encore réalisés, un hôpital, un technopôle et six tours de bureaux de 15 étages, d'autres *shoppingcenters* ainsi qu'une *Desert Valley* ou *Dreamland Valley* qui devrait offrir « un environnement pharaonique et notamment la réplique

des tombes et monuments égyptiens, aujourd'hui fermés aux touristes » ainsi que l'indique la plaquette publicitaire de *Dreamland*.

**Figure 7. Entrée du *Dream Park***



Crédits : cliché Florin & Garret (2010)

- 17 L'ampleur et l'ambition du projet immobilier montrent que *Dreamland* est surtout un espace voué à la résidence, devant rentabiliser les investissements du promoteur et, que ce soit sur place ou dans les brochures publicitaires, la description des quartiers de villas aux noms de pierres précieuses – villas *Diamond, Jade, Onyx, Topaz*, etc. – ou ses immeubles collectifs – baptisés *Emerald, Carribean, Hawaii*, etc. – en rend compte. Ainsi les 1 700 *GolfVillas*, prévues ou déjà édifiées, sont des habitations dont l'architecture ne déparerait pas dans une *gated community* américaine pour classes aisées, dont les surfaces habitables vont de 345 m<sup>2</sup> à 924 m<sup>2</sup> et dont les plus luxueuses coûtent plus d'un million et demi de £e (449 000 euros). Les 8 000 unités de logement du complexe comprennent des appartements (de 148 m<sup>2</sup> à 525 m<sup>2</sup> de surface) dans des immeubles de 8 étages, destinés aux classes moyennes-supérieures qui y bénéficient de nombreux espaces verts et d'une piscine en cœur d'îlot (Figures 8 et 9).

**Figure 8. Complexe de logements de *Dreamland*, vue de l'extérieur**



Crédits : Florin & Garret (2010)

Figure 9. Complexe de logements de *Dreamland*, vue du cœur d'îlot

Sources : Brochure publicitaire du Bahgat Group.

- 18 À *Dreamland*, de manière générale, mais surtout dans les quartiers de villas et édifices collectifs, le visiteur est frappé par le luxe des bâtiments, le soin apporté aux finitions et le traitement des espaces collectifs : du pavage soigné des chemins piétonniers, bordés d'une pelouse fraîchement tonduée et ornée de massifs de fleurs, aux cours d'eau qui serpentent, enjambés par des petits ponts, en passant par les lacs artificiels avec leurs jets d'eau, la sensation de fraîcheur rendue par l'eau et la verdure est quasi omniprésente – rappelons qu'originellement nous sommes en plein désert et que, d'ailleurs, sur les 900 hectares de *Dreamland*, il reste encore de vastes espaces désertiques. Les hôtels, clubs et autres *malls*, à la décoration intérieure et au style architectural occidentaux, sont, quant à eux, tout aussi fastueux que les *Villas Golf* : de grandes rosaces de marbre de différents coloris – produit du Groupe Bahgat – ornent ainsi les sols des *Bahgat Stores*, les rampes d'escaliers sont en fer forgé ouvragé, le mobilier est digne des grands hôtels internationaux, des répliques de peintures occidentales ornent les murs... Enfin, blanche et bleu-azur, la mosquée al-Bahgat, à l'architecture aux consonances sud-asiatiques, sans aucun rappel de façade à l'art arabomusulman, ouvre sur un vaste parvis de marbre blanc et est couronnée de coupoles bleues et or (Figure 10). D'un bâtiment à l'autre, les dômes, arcades, colonnes gréco-romaines, mais aussi le verre fumé, les verrières en aluminium ou la tuile romaine témoignent des mélanges architecturaux et de l'hétérogénéité des styles. En définitive, les références locales qu'elles soient religieuses, historiques, architecturales, artistiques ou esthétiques sont assez ténues, bien

qu'il soit possible de rencontrer ses voisins dans un « *club social au style pharaonique* », ou de s'amuser, à *Dreampark*, avec des marionnettes humaines qui représentent Saladin et son grand vizir ou Pharaon – ceci dit, les boutiques vendent essentiellement des produits issus des grandes multinationales de jeux pour enfants – Titi le canari, Winnie l'ourson, etc. (Figure 11).

**Figure 10. La mosquée de *Dreamland***



Crédits : cliché Florin & Garret (2010)

**Figure 11. Le *Dream Mall***



Crédits : cliché Florin & Garret (2010)

### Une nouvelle citadinité sur papier glacé : ce que proposent les publicités

- 19 L' « étrangéité » des compounds s'exprime par leur extériorité à la ville-mère et se décèle dans les publicités vantant les mérites de ces autres mondes, présentés comme étant en rupture radicale avec ce qu'offre – et surtout ce que n'offre plus ! – Le Caire aujourd'hui. Certes, les enceintes des grands hôtels internationaux, encore plus inaccessibles au tout-venant depuis les attentats des années 1990, préfigurent ces espaces à part, réservés aux plus riches et aux étrangers, à la différence près que ces lieux sont, pour la plupart, *dans* la ville qu'il faut, d'une manière ou d'une autre, traverser – et donc, de gré ou de force, « voir » et « sentir » – pour s'y rendre ou lorsque l'on en sort. Les compounds, quant à eux, peuvent être atteints

directement depuis l'aéroport du Caire par le biais du périphérique qui contourne la capitale et des voies express qui y mènent directement : l'accès aisé et rapide est d'ailleurs souvent présenté comme l'une des qualités des compounds. Avoir les moyens de s'y rendre mais, également, être capable de payer les services offerts sont les deux plus évidentes barrières posées à l'entrée des compounds : les tarifs pratiqués sont d'emblée dissuasifs et excluent, de fait, la plupart des Cairotes. Ainsi, en été, le billet d'entrée, à tarif réduit, dans le parc d'attraction de *Dreamland* est de 100 £e – 12,5 euros – alors que, selon les Nations Unies, la moitié des habitants du Caire peut être considérée comme pauvre, voire ultra-pauvre (moins d'1,50 euro par jour).

- 20 De façon générale, les services offerts au sein des compounds sont sélectifs et payants et il en est ainsi de l'accès aux golfs et clubs. Comme l'écrit Anne Bouhali, les clubs égyptiens, hérités des Anglais, constituent pour les familles aisées un lieu traditionnel de rencontre et de détente dont le représentant le plus éminent et le plus exclusif est le *Guezira Sporting Club*, situé en plein cœur du Caire. Certes, les clubs des compounds sont inégaux par les services qu'ils proposent et la clientèle qu'ils visent, mais, pour certains, l'inscription nécessite le parrainage actif de deux anciens membres et des droits d'entrée exorbitants :

Par exemple, pour l'entrée au club de Kattameya Heights, c'est-à-dire pour pouvoir jouer au golf et bénéficier de l'accès aux piscines olympiques, il faut déboursier 100 000 £e (près de 12 500 euros) pour être membre à vie et payer ensuite 2 300 £e (287 euros) par an de droits d'entrée. Il existe aussi une inscription à l'année qui s'élève à 1 400 £e (175 euros) par personne, mais qui ne propose pas les mêmes options [...]. À al-Rehab, qui est un quartier beaucoup moins huppé que Kattameya Heights, pour pouvoir être membre à vie du club, il faut payer actuellement 23 000 £e (2 870 euros), contre 3 à 4 000 £e (près de 500 euros) au début de la construction du compound, à la fin des années 1990 [...]. Être membre du club privé devient un signe extérieur de richesse par lequel on exprime sa réussite sociale à l'intérieur même de son quartier (Bouhali, 2008, p. 68).

- 21 Autre exclusion, davantage idéelle, celle qui est suggérée par les clichés ou dessins qui illustrent les plaquettes publicitaires des compounds présentant les personnages « modèles » qui les fréquentent : des jeunes femmes en bikini au bord des piscines, d'autres au teint pâle et aux yeux clairs posant devant une cascade artificielle, d'autres encore en robe de soirée sur le perron de leur villa, devant des voitures de luxe ; hommes et femmes, tous sont habillés à l'occidentale et on ne trouve dans ces brochures aucune femme voilée... (Figures 12 et 13).



**Figure 13. Double-page publicitaire dans le quotidien Al Ahram (mars 2008) pour le compound Mountain View - New Cairo**



- 22 Sur un autre registre, l'art de vivre et d'habiter dans les compounds est présenté comme étant en totale rupture avec ce qu'offre Le Caire, ce qui explique que les références, sur un mode négatif, à la ville-mère sont très nombreuses : à la densité humaine de la capitale s'oppose le « *sans promiscuité* » promis par le Village Golf ; les bruit, poussière et pollution sont remplacés par « *le calme, l'air pur, l'environnement sain* » ; à la densité bâtie et à la minéralité de la capitale se substituent la verdure et l'eau, omniprésentes sur les brochures et sur les sites internet. L'aspect « moderne » et la projection vers l'avenir sont également affirmés par les projets, en opposition avec une capitale empêtrée dans les problèmes urbains et la pauvreté : les *Jardins de Soleimania* annoncent une « *civilisation nouvelle* », ou encore Zayed 2000 « *ville de l'avenir offre un modèle nouveau, une nouvelle vie pour un nouveau siècle et la modernité* » (Figures 14 et 15). De manière plus générale, la volonté d'inscription dans la mondialisation se fabrique dans les nouvelles périphéries : elle se lit dans les choix architecturaux, mais aussi dans l'essor impressionnant de la construction de bureaux et l'implantation de services. Ainsi, le Smart Village, rassemblant un « business parc » de 125 entreprises nationales et internationales, un « media parc » et les hautes technologies dans le domaine des ICT (information, communication et télécommunication) peut être considéré comme une vitrine de l'entreprenariat égyptien.

**Figure 14. Panneau publicitaire pour le compound Le Rêve - New Cairo**



Crédits : Florin & Garret (2010).

**Figure 15. Panneau publicitaire pour le futur compound Oriana - New Cairo**



Crédits : Florin & Garret (2010).

- 23 Enfin, l'un des arguments de vente que l'on trouve très souvent associé au produit immobilier qu'est la *gated community* reste le plus souvent absent des publicités sur les compounds égyptiens, à savoir l'insécurité, liée à la violence urbaine : sans préjuger de l'avenir, Le Caire est une ville particulièrement sûre, ce qui explique sans doute en partie l'inutilité du motif sécuritaire<sup>13</sup>. Dans le même ordre d'idées, les murs, les portails d'entrée et leurs gardiens font partie du standing et révèlent le degré de richesse des occupants : « *Le témoignage principal de ce désir de mettre en scène sa réussite sociale est la « magnificence » des entrées, qui sont de grands portails monumentaux (...), en fait des seuils symbolisant l'entrée dans un univers privilégié, riche et moderne* » (Bouhali, 2008, p. 82). Si l'on en reste aux publicités glanées dans la presse, sur les sites internet ou auprès des promoteurs qui distribuent plaquettes et brochures, la vente des villas et appartements des compounds se fonde *grosso modo* sur la même rhétorique explicitée ci-dessus. Ceci dit, l'observation *in situ* (notamment par le biais d'un « tour » de la périphérie cairote effectué en 2010), montre l'hétérogénéité des formes que masque l'appellation commune de « compound » : certes, tous ces nouveaux quartiers ont comme caractéristique la clôture, mais entre le très haut mur d'enceinte des luxueuses villas de *Kattameya Heights*, mur qui sert également à masquer des logements sociaux de piètre qualité bâtie ainsi qu'une grande décharge en contrebas (Figure 16) et les grilles transparentes laissant voir les villes de Al-Ashgar (Figure 17) ou les petits immeubles collectifs des *Jardins de Mohandessin*, il existe une gamme hiérarchisée de compounds renvoyant à des compositions sociales diversifiées qui s'étendent de la classe moyenne aux catégories très aisées – même si l'on manque aujourd'hui de données pour affiner cette composition. Les degrés d'autonomie sont, de ce fait, aussi variés et si l'on peut évoquer une forme d'extra-territorialité et des fonctionnements quasi-autonomes pour les compounds les plus chics qui offrent un large panel de services, cet aspect n'est pas généralisable, loin s'en faut, à tous les compounds.

**Figure 16. Le mur du luxueux compound *Kattameya Heights* surplombant les immeubles de la promotion publique *New Cairo***



Crédits : Florin & Garret (2010).

**Figure 17. La fermeture « légère » du compound *Al-Ashgar - Six Octobre***



Crédits : Florin & Garret (2010)

- 24 Ce qui apparaît davantage, depuis les années 2000, comme l'explique Pierre-Arnaud Barthel (2010), est l'association entre des entreprises et des services destinés aux classes moyennes-supérieures et supérieures et les compounds qui s'en servent comme argument de vente de leur produit immobilier : par exemple, il s'agit de l'implantation ou la délocalisation, depuis Le Caire, d'écoles privées, d'universités privées – en particulier, la prestigieuse AUC, Université Américaine du Caire – à proximité des compounds de *Six Octobre* (Ouest du Caire) ou de *New Cairo* (Est du Caire). À titre d'exemple, une publicité parue en pleine page dans le quotidien *Al-Ahram* (mai 2008) pour le *compound Moon Valley* annonce explicitement « *Etre propriétaire à New Cairo, juste à côté de l'Université Américaine* ». Une éducation privilégiée dans les meilleurs établissements devient alors un critère de choix résidentiel (Barthel & Florin, 2010). Ces délocalisations participent d'une volonté plus générale de décongestionner le centre-ville et est ainsi prévu le déménagement à *New Cairo* du célèbre Mogamma, haut-lieu de l'administration qui siège Place Tahrir ou le déplacement de la Bourse à *Six Octobre* ou encore la construction d'un grand musée pour les touristes à proximité des Pyramides (Barthel, 2010) et de *Dreamland...*

## Conclusion

- 25 Dans les discours émanant des politiques et aménageurs, la mise en opposition des nouvelles communautés du désert et de la ville-mère est relativement ancienne et récurrente puisque, dès les années 1970, les « villes nouvelles » se devaient de proposer un modèle urbain « moderne », porteur de nouvelles valeurs citadines pour leurs habitants. La lenteur du peuplement des villes nouvelles promues par le secteur public ainsi que les réticences et critiques à leur égard relativisaient leur rôle, en dépit d'un coût important pour les finances de l'État. À partir des années 1990, ce n'est pas tant l'installation d'habitants dans ces villes ou dans les logements de la promotion immobilière privée – les taux de vacance sont éloquentes à cet égard ! – qui remet l'urbanisation du désert sur le devant de la scène, mais une sorte de folie constructive et spéculative qui s'accroît encore dans les années 2000. Les projets de compounds, en particulier *Dreamland* et les plus grands d'entre eux, initient et participent à l'engouement par le biais des campagnes de publicité dans les médias.
- 26 L'une des continuités entre les villes nouvelles et ce qu'est devenue la périphérie urbaine cairote aujourd'hui réside sans doute dans le zoning social et spatial très marqué et inscrit, dès le départ, dans les schémas d'aménagement des villes nouvelles, d'autant plus accentué dans les compounds lorsque s'y additionne une barrière financière élevée. De ce choix urbanistique, support d'une fragmentation symbolique et matérielle, découle un type d'urbanité inédit au Caire associant, dans les compounds, la proximité spatiale à la proximité sociale – hormis pour ce qui concerne la domesticité. Cette urbanité est en rupture avec celle qui prévaut dans de nombreux quartiers centraux et péricentraux de la ville-mère qui, eux, se caractérisent par la proximité spatiale – s'apparentant parfois à une promiscuité mal vécue – de catégories sociales différenciées lorsque, par exemple, s'intriquent, dans un même quartier, différentes formes d'habitat et d'accès au logement et que les immeubles « chics » côtoient des immeubles qui le sont moins ou même un habitat très précaire. À cette diversité sociale « horizontale » s'ajoute la diversité « verticale », romantiquement illustrée par le célèbre *L'immeuble Yacoubian*<sup>14</sup>, lorsque les rotations résidentielles d'un immeuble brassent, sur le temps long, les différentes catégories sociales.
- 27 Quoi qu'il en soit des nuances<sup>15</sup> qui atténuent les bénéfices présumés résultant de la proximité spatiale de catégories socialement différenciées, il n'en reste pas moins que c'est cette diversité dans le croisement ou le côtoiement qui fait en grande partie l'essence et la fabrique du Caire. Et c'est précisément cette qualité urbaine qui est, pour certains, devenue un défaut et ne constitue plus une preuve de citoyenneté : qu'il s'agisse de la façon dont sont pensées les villes nouvelles par les pouvoirs publics, qu'il s'agisse de l'idéologie urbanistique portée par les promoteurs privés des *compounds*, rejetant clairement la « promiscuité », il s'agit bien d'un rejet de cette forme de vie citadine.
- 28 Toutefois, cette dernière assertion n'exclut pas totalement toute interaction entre catégories sociales, sauf que les lieux de côtoiement se situent aussi dans les nouvelles périphéries : lorsque les prix ne sont pas prohibitifs, les malls, parcs d'attraction, club de sports sont accessibles à une classe moyenne émergente qui peut aussi trouver à se loger dans la promotion immobilière privée qui s'édifie de manière spectaculaire entre les compounds ou dans les appartements de ces derniers.
- 29 Dans le même ordre d'idées, il serait sans doute hasardeux de déclarer, à l'instar de la gestionnaire de *Kattameya Heights*, l'un des plus chic et cher compound, que les résidents des quartiers fermés se sont tenus éloignés de la Place Tahrir épice de la révolution 2011 et, quoi qu'il en soit, on peut penser que les habitants des périphéries aisées ont suivi de très près l'évolution de la situation : en effet, celle-ci a sans doute particulièrement intéressé les entrepreneurs du secteur privé, catégorie socioprofessionnelle en croissance forte depuis les années 1990, qui résident à titre principal ou secondaire dans les enclaves, y investissent et qui dépendent, bon gré mal gré, des acteurs politiques ; elle a sans doute également intéressé la jeunesse dorée, « branchée et connectée » de ces quartiers ; enfin, la révolution a posé à maintes reprises la question de la corruption du pouvoir qui, certes, n'est évidemment pas exclusivement liée aux bénéfices financiers de la promotion immobilière dans le désert...

## Bibliographie

- ASCHER, F., GODARD, F., 1999, « Vers une troisième solidarité », *Esprit*, n°11, p. 168-189.
- BARTHEL, P.-A., 2010, « Relire le Grand Caire au miroir de la densité », *Confluences Méditerranée*, 75, p. 121-135.
- BARTHEL, P.-A., FLORIN, B., 2010, « Le Caire, centres versus périphéries? Une mégapole en morceaux ? », *Moyen-Orient*, n°5, p. 78-84.
- BOUHALI, A., 2008, *Les compounds cairotes ou la fabrique d'un nouveau mode d'habiter. Des communautés fermées à la ville privatisée ?*, mémoire de Master I, sous la dir. d'O. PLIEZ, Lyon, ENS-LSH.
- CHAMBOREDON, J.C., LEMAIRE, M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue de Sociologie*, XI, p. 3-33.
- DENIS, E., SÉJOURNÉ, M., 2003, « Le Caire métropole privatisée », *Urbanisme*, 328, p. 31-37.
- DONZELOT, J., 1999, « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n°11, p. 87-113.
- EL ASWANY, A., 2006, *L'immeuble Yacoubian*, Paris, Actes Sud.
- FLORIN, B., 2011, « Des cités nassériennes aux villes nouvelles du désert : la fin du logement social ? », in Battesti V., Ireton F. (dir.), *L'Égypte au présent, inventaire d'une société avant révolution*, Paris, Sindbad-Actes Sud, p. 129-144.
- FLORIN, B., 2005, « Vivre en parallèle ou à l'écart », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°98, p. 101-102.
- GOBE, E., 2007, « Secteur privé et pouvoir politique en Égypte : entre réformes économiques, logiques rentières et autoritarisme néo-patrimonial », *HAL-SHS* [En ligne], URL : <http://bit.ly/Lf1ErV>
- LE GOIX, R., 2001, « Les communautés fermées dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *L'Espace géographique*, vol. 30, n°1, p. 81-93.
- LEVY, J., LUSSAULT, M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Editions Belin.
- MADORÉ, F., 2004, Le développement des complexes résidentiels clos, *Urbanisme, Enclaves résidentielles*, n°337, p. 44-48.
- SIMS, D., 2011, « The Desert City Today », in Sims, D. (dir.), *Understanding Cairo. The Logic of a City out of Control*, Cairo et New York, The American University in Cairo Press, p. 169-210.

## Notes

1 Le terme *compound* – transcrit tel quel en arabe *مباني* – est majoritairement employé plutôt que *gated community*, y compris dans d'autres pays du monde arabe (Arabie Saoudite, Emirats, etc.). En Égypte, la plupart des publicités propose l'occurrence « community », sans l'associer à « gated » : « [...] selected community » (compound Gardenia Park), « One community you look up to » (compound Mountain View), « The Selective Community » (compound Moon Valley), etc.

2 Nous entendons ici par « agglomération mère » ou « ville mère » la tache urbaine continue comprenant le centre-ville, les quartiers péri-centraux et les périphéries contiguës.

3 Les débats, en géographie notamment, sont nombreux sur les définitions et distinctions que l'on peut accorder aux termes « urbanité » et « citadinité ». Sans les retracer tous ici, on entendra par « citadinité » la dimension actorielle de l'urbanité (Lévy & Lussault, 2003), à savoir une approche par les citadins et leurs modes de vie, ou encore, pour cet article précisément, « la citadinité sur papier glacé » que proposent les promoteurs des compounds aux habitants, par le biais de leurs publicités. L'urbanité renverra ici davantage à une entrée par le modèle urbain proposé, à la fois dans sa réalisation matérielle que par l'idéologie qu'il sous-tend qui, elle-même, implique des représentations particulières de la citadinité...

4 Je précise que les habitants des compounds seront peu évoqués de manière directe ici. En effet, hormis A. Bouhali qui, dans le cadre de son master, a mené des entretiens avec 7 familles, nous manquons d'une analyse approfondie sur les résidents des quartiers fermés (Bouhali, 2008). De façon générale et au-delà de l'exemple cairote, on peut noter, à la suite de C. Ghorra-Gobin, que les recherches en sciences sociales sur les quartiers fermés ont l'inconvénient de rarement s'appuyer sur une démarche anthropologique qui, notamment, expliciterait les choix résidentiels des habitants (Ghorra-Gobin, 2008).

5 En raison du manque de données, il est impossible d'évaluer le nombre de villas qui seraient ainsi partagées, mais la cohabitation reste intéressante financièrement ainsi que nous l'expliquait l'un des quatre chefs de ménages (appartenant à la même famille élargie) ayant acheté ensemble, une villa de

quatre étages, très spacieuse, à New Cairo : chaque ménage réside, de façon assez indépendante à chaque étage de la maison.

6 L'expression émane du politologue américain Yahya Sadowski, cité par Eric Gobe qui écrit « *Dans le capitalisme des copains, favoritisme et prédation sont les deux faces d'une même pièce* » (2007, p. 6).

7 Ces parcours sont issus d'entretiens personnels avec Solaiman Amer en février 2000, avec le directeur du « Département conception » de *Dreamland* en mars 2003, puis, en septembre 2005, avec le designer en chef de *Dreamland* et enfin avec l'attachée de presse d'Ahmed Bahgat (Florin, 2005).

8 Dans un autre genre, une « Note de sécurité », affichée dans l'entrée d'un petit immeuble collectif du compound du même promoteur *Les jardins de Mohandessin* stipule : « 1) Il est interdit aux enfants de moins de 18 ans de fumer dans les espaces publics [...]. 2) Il ne faut pas laisser les chiens en liberté sans les attacher. 3) Il faut fermer les portes des voitures. 4) Il faut fermer les fenêtres des appartements quand vous sortez. 5) Fermez l'eau et l'électricité lorsque vous voyagez. 6) Il faut prévenir le directeur de la sécurité personnellement si vous voyagez plus d'une journée et il faut laisser son numéro de téléphone si nécessaire. 7) Il faut s'adresser au bureau de la sécurité si vous voulez accéder au toit de la terrasse. 8) Si vous sortez en voiture du compound, ralentissez et surveillez la route en face pour éviter les accidents. 9) Il ne faut pas laisser des objets dehors. 10) Il ne faut pas jeter de mégots du balcon, ni d'ordures dans l'espace public. Nous vous remercions de votre coopération. Que Dieu vous bénisse ». Une note voisine indique : « *La société Les Jardins de Mohandessin vous félicite à l'occasion de la Grande Fête et vous souhaite une bonne année. Nous vous demandons de ne pas tuer ni mouton, ni vache devant l'immeuble afin de sauvegarder la propreté publique du village et de l'environnement. Nous avons fixé un lieu d'abattage devant l'immeuble 443. Nous vous remercions, salutations distinguées* » (B. Florin, enquêtes 2008). F. Ascher et F. Godard, évoquant les lotissements fermés, notent : « *Le règlement de propriété et l'assemblée des propriétaires sont d'autres composantes aussi importantes pour maîtriser le peuplement et garantir aux habitants l'homogénéité censée préserver la valeur de leur bien immobilier et de leur environnement physique et social, en particulier pour les enfants* » (Ascher & Godard, 1999, p. 174).

9 Voir par exemple le site : <http://www.lesafriques.com/egypte/egypte-ahmad-bahgat-negocie-un-credit-pour-payer-sa-dette.html?Itemid=51?articleid=18074>

10 « *En mai 2004, le gouvernement a décidé d'interdire à Ahmed Bahgat, pourtant l'un des symboles du « capitalisme des copains », de quitter le pays tant que son groupe n'aura pas réglé ses dettes à l'égard de la Banque nationale d'Égypte [...] Les hommes d'affaires les plus puissants ne sont pas à l'abri de sanctions ou de poursuites judiciaires s'ils franchissent les lignes rouges, tant politiques qu'économiques, fixées par le pouvoir politique.* » (Gobe, 2007, citant Essam el-Din, 2004, p. 10).

11 Nous ne connaissons pas le montant exact de la transaction entre les deux hommes. E. Denis et M. Séjourné notent que le prix du mètre carré dans le désert s'échelonne de 30 à 300 Livres égyptiennes (£e) contre 100 à 1000 £e le mètre carré de terre agricole et 1000 à 8000 £e en ville (Denis et Séjourné, 2003, p. 32). D'après les entretiens, il semble que la transaction fut surtout symbolique. À la fin des années 1990 et au début des années 2000, la livre égyptienne valait 0,30 cts d'euro, puis passe en 2003 aux alentours de 0,12 euro où elle se stabilise (février 2012).

12 <http://www.dreamlandegypt.com/en/default.aspx>

13 Cet aspect n'est pas spécifique au Caire et F. Madoré précise, par exemple, que l'enclosure, en France, renvoie davantage au bornage de la propriété et que les termes « fermeture », « protection », « sécurisation » et « privatisation par mur, grille ou portail » ne sont guère utilisés par les promoteurs (Madoré, 2004).

14 Roman écrit par Alaa El Sawany (2006). Les héros de cet immeuble, anciennement cossu, aujourd'hui déclassé, sont issus de milieux sociaux différents et ont des histoires de vie divergentes excluant *a priori* la rencontre : du vieil aristocrate déchu mais conservant son grand appartement, jusqu'à la belle jeune fille pauvre, vivant avec d'autres « pauvres » – relatifs – dans des cabanes sur le toit, en passant par le nouveau riche, arriviste et affairiste, par l'intellectuel homosexuel franco-égyptien, perdu entre deux cultures, ou par le fils du *bawwab* – concierge – qui, bloqué dans ses tentatives d'ascension sociale en raison de ses origines modestes, se tourne vers l'islamisme radical... Les personnages se croisent et les relations se nouent dans le conflit ou dans la passion puisque le vieil aristocrate tombe amoureux de la jeune fille de la terrasse...

15 Il ne s'agit pas ici d'idéaliser outre mesure les effets positifs qui découleraient d'un voisinage socialement divers : d'une part, il est difficile de prendre la mesure des effets de la fameuse mixité sociale (par exemple, comment, à l'échelle de l'immeuble ou du quartier, la richesse se redistribue-t-elle ?) ; d'autre part, les situations d'isolement ou d'exclusion existent et les écarts de position sociale sont sans doute parfois d'autant plus mal vécus qu'ils sont patents et visibles du fait de la proximité résidentielle (Chamboredon & Lemaire, 1970).

### ***Pour citer cet article***

#### Référence électronique

Bénédictte Florin, « Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ? », *L'Espace Politique* [En ligne], 17 | 2012-2, mis en ligne le 15 juin 2012, Consulté le 23 octobre 2012. URL : /index2393.html ; DOI : 10.4000/espacepolitique.2393

---

#### **Bénédictte Florin**

Université de Tours, UMR 7324 CITERES, EMAM-Equipe Monde Arabe et Méditerranéen  
benedicte.florin@univ-tours.fr

---

### ***Droits d'auteur***

Tous droits réservés

---

### ***Résumés***

La grande périphérie désertique du Caire compte actuellement une centaine de quartiers fermés, achevés ou en construction, appelés « compounds », émanant de la promotion immobilière privée. Cette forme urbaine, initiée au début des années 1990, résulte d'une alliance entre acteurs publics et hommes d'affaires égyptiens ou étrangers ; elle se matérialise par des quartiers assez hétérogènes tant au niveau du degré d'enclavement, du type d'habitat que de leur composition sociale. À leurs débuts, les compounds constituaient des îlots séparés les uns des autres par des *no man's land* désertiques mais, aujourd'hui reliés entre eux par des milliers de constructions hétéroclites, ils participent au doublement d'une tache urbaine cairote devenue quasi continue. Pour autant, l'opposition récurrente entre le modèle urbain et le mode de vie proposé par le compound *versus* la ville-mère, populaire et populeuse, témoigne d'une fragmentation ou dualité symbolique, sociale et fonctionnelle interrogeant l'urbanité cairote.

### **The gated communities of Greater Cairo. Urbanistic and ideological dimensions of a new urban shape**

Today, the desert suburb of Cairo counts some one hundred gated communities, finished or under construction, called "compounds", produced by private real estate. This urban shape, introduced at the beginning of 1990s, results from an association between public actors and Egyptian or foreign businessmen; districts are heterogeneous both at the level of the degree of enclosure, the type of housing and their social composition. Originally, compounds were separated from other districts by a no-man's-land desert but they are now interconnected by thousands of heterogeneous constructions: they multiply by two the surface of the city. However, the opposition between compounds and Cairo testifies of a symbolic, social and functional fragmentation which questions the Cairo based citizenship.

### ***Entrées d'index***

**Mots-clés** : quartiers fermés, compounds, Le Caire, fragmentation, urbanité

**Keywords** : gated communities, compounds, Cairo, fragmentation, urbanity