



HAL
open science

Des cités nassériennes aux villes nouvelles du désert : la fin du logement social ?

Bénédicte Florin

► **To cite this version:**

Bénédicte Florin. Des cités nassériennes aux villes nouvelles du désert : la fin du logement social ?. L'Égypte au présent, Actes Sud/Sindbad, pp. 129-144, 2011. halshs-01091056

HAL Id: halshs-01091056

<https://shs.hal.science/halshs-01091056>

Submitted on 4 Dec 2014

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.

Des cités nassériennes aux villes nouvelles du désert :

la fin du logement social ?

Bénédicte Florin

Maître de conférences en géographie

EMAM – Equipe Monde Arabe et Méditerranéen

CITERES - UMR 6173 du CNRS

Université de Tours

benedicte.florin@univ-tours.fr

Résumé :

En Egypte, et au Caire en particulier, les "cités nassériennes" des années soixante s'inscrivent aujourd'hui à part entière dans les paysages urbains très divers qu'offrent au regard les villes. Emblèmes des « années Nasser » et de la politique socialiste menée par le Raïs, les logements sociaux de ces cités étaient destinés à « loger le peuple » et, plus précisément, la petite classe moyenne qui bénéficiait ainsi d'une promotion résidentielle. Mais, au cours du temps, la paupérisation d'une partie des habitants, le désengagement des pouvoirs publics de l'entretien de ces cités, ou encore les transformations bâties dont les immeubles ont été l'objet ont été vécus par les résidents comme une trahison de la politique sociale du logement. En effet, à partir des années soixante-dix, les politiques urbaines se concentrent sur les villes nouvelles du désert. Mais, dans ces villes, marquées par une division sociale et spatiale procédant des schémas d'aménagement, le logement social occupe une part de plus en plus ténue.

- **Index des mots-clés** : Grand Caire, logement social, villes nouvelles, cités nassériennes, mobilité/captivité résidentielle, pratiques d'ajustement et appropriations de l'espace

- **Index des noms propres et lieux** : Gamal 'Abd al-Nasser, Anouar al-Sadate, Hosni Moubarak, Suzanne Moubarak, baron Empain
Héliopolis, Zaynhom, Ayn al-Sira, Six Octobre, al-Sadate, Dix de Ramadan, al-Obour, Badr City, Hadaba al-Wusta, al-Nahda, Quinze Mai

De la construction des cités populaires, sous Nasser, à celle des villes nouvelles implantées dans le désert et faisant partie du « Grand Caire », s'est écoulé près d'un demi-siècle de politique dite de « logement social ». Cette dernière formulation semble cependant trop univoque pour rendre compte de l'évolution des choix des politiques publiques en matière de logement en faveur du plus grand nombre. Certes, l'expression « logements sociaux » employée pour définir les cités nassériennes des années soixante, construites dans différents quartiers du Caire, se justifie, puisque la construction et les loyers en ont été subventionnés et que le caractère « social » de cet habitat a eu — et a encore — un sens pour leurs résidents, qui n'appartiennent cependant pas au « plus grand nombre », à savoir aux catégories sociales les moins aisées de la capitale égyptienne. Par contre, en ce qui concerne les villes nouvelles et autres extensions urbaines implantées dans le désert, il apparaît que leur caractère « social » (ou supposé tel) intervint peu dans les décisions qui présidèrent à leur réalisation, initiée à la fin des années soixante-dix. Pour les décideurs, le projet des villes nouvelles est mû par deux ambitions. D'une part, il s'agissait de préserver, voire de « sauver », la capitale d'une « catastrophe » perçue à l'époque comme imminente, provoquée par une « explosion démographique » dont la réalité est aujourd'hui fort contestable. D'autre part, et surtout, la seconde ambition était de légitimer l'idéologie de la « renaissance nationale » par l'élaboration d'un projet « pharaonique » : il fut envisagé que 20 millions d'Égyptiens devaient vivre dans les villes nouvelles en 2020. Pour les habitants de ces villes, quant à eux, il s'agissait et il s'agit toujours avant tout et simplement de se loger. Ainsi, pour les jeunes ménages de la classe moyenne n'ayant ni accès, faute de ressources, aux appartements du centre-ville, ni aux quartiers périphériques auto-construits en raison de leur image dévalorisante, déménager vers une ville nouvelle dont les mérites architecturaux et urbanistiques sont amplement vantés dans les médias est devenu une alternative. Dans le même temps, les discours officiels sur les villes nouvelles visent à être entendus de tous, y compris des « catégories à faibles revenus », puisqu'il y est énoncé qu'une partie des logements de ces villes leur est réservée. Or, si les discours influent peu ou prou sur les aspirations et les itinéraires résidentiels de certains ménages, il ne s'agit jamais des plus pauvres, ceux aux plus faibles revenus, simplement parce que le coût de ces logements rend impossible leur acquisition — à supposer que ces catégories aspirent à s'installer dans ces villes nouvelles.

C'est en fait une catastrophe naturelle, le tremblement de terre d'octobre 1992, qui conduira au relogement, bon gré mal gré, de plus de 30 000 familles en habitat collectif dans les villes nouvelles de la couronne désertique du Grand Caire.

Mais, au-delà du hiatus entre discours public et mise en œuvre, l'évolution principale de ces politiques abusivement dites de « logement social » réside dans le désengagement progressif de l'État, dont un premier palier est constitué par les débuts de la libéralisation de l'économie égyptienne, à la mi-temps des années soixante-dix ; le second palier intervient à partir des années quatre-vingt-dix, lorsque l'État concède au secteur privé à la fois le sol des villes nouvelles et la production de logement¹.

1 – Les cités nassériennes ou comment loger le peuple

1-1 L'accès au « logement populaire » : promotion résidentielle et promotion sociale

Au Caire, les cités de logement social construites pendant les années soixante font aujourd'hui partie intégrante du tissu urbain et incarnent encore, pour de nombreux Cairotes, l'un des héritages de la politique menée par Gamal 'Abd el-Nasser.

Avant la loi n° 206 de 1951, il n'y eut pas à proprement parler de politique de logement social, hormis quelques opérations ponctuelles, sous la forme de maisonnettes individuelles, destinées à des catégories professionnelles spécifiques, telles que les cheminots, les ouvriers de l'Imprimerie nationale ou ceux de l'Arsenal². Née d'une réflexion sur l'inévitable financement par l'État de la construction de « logements sociaux » et sur la nécessité d'en subventionner les loyers, la loi n° 206 est la première à donner un cadre législatif et exécutif à une véritable politique de logement social et se traduira par la construction de plusieurs cités d'habitat collectif sous l'égide de la Société d'urbanisme et d'habitat populaire (Volait, 1991). Il faut attendre le début des années soixante pour la mise en œuvre de grands programmes de logements sociaux appelés « logements populaires » (*masakîn cha'biyya*) réalisés par l'Organisme public de l'habitation et de l'urbanisation : « *Les efforts considérables déployés dans le domaine de l'habitat et de la reconstruction contribueront largement à assurer des habitations convenables à tous les citoyens, à résoudre la crise du logement dont ils souffrent*

1 Ce chapitre repose sur l'analyse des recherches antérieures (cf. bibliographie) ainsi que sur celle de la presse égyptienne, mais surtout sur des enquêtes qualitatives menées au Caire entre 1992 et 1995 dans le cadre de ma thèse de géographie « Itinéraires citadins au Caire. Mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe ». Ces enquêtes se sont poursuivies par des retours annuels sur les mêmes terrains, avec l'objectif d'une analyse sur une temporalité plus longue.

2 Nous limitons ici notre propos au Caire, mais les villes du canal de Suez ont aussi été des lieux de réalisations de cités ouvrières. Évoquons encore les logements « indigènes » pour ouvriers et domestiques de Héliopolis, première « ville nouvelle » d'Égypte, construite *ex nihilo* par le baron Empain.

d'une manière pratique et combattre l'exploitation dont ils sont victimes» (Annuaire de l'Administration de l'information, 1964). Le changement significatif des années soixante réside dans le nombre de chantiers et la taille de certaines cités³ : au Caire, 29 opérations de « *logement social de masse* » qui comptent au total 1 722 barres – ou blocs – de quatre ou cinq étages et totalisent 50 000 logements (Kolher, 1989).

Disposant de revenus réguliers, les classes populaires régulièrement salariées et les petites classes moyennes, sur lesquelles se fonde le régime nassérien, sont les principales destinataires de ces opérations : « *L'ouvrier, le petit fonctionnaire, dont les revenus ne dépassaient pas 20 £ par mois, pouvait habiter un "logement populaire" gouvernemental (...). Le loyer était en fait à la portée des différents revenus, et représentait 10 à 15 % de ceux-ci. Les équilibres sociaux économiques étaient sauvegardés de ce fait* » (Hanna, 1992). Initialement, cohabitent donc dans ces cités des fonctionnaires, des instituteurs et professeurs, des commerçants et artisans, des ouvriers spécialisés ou encore des techniciens employés par l'Armée, ce qui explique la relative hétérogénéité de la composition socio-professionnelle des habitants de ces cités, même si ces logements dits « populaires » n'accueillent qu'exceptionnellement le « petit peuple » (constitué de familles de migrants de fraîche date, de salariés irréguliers — journaliers —, de manœuvres, de personnel domestique, etc.). Ils ne l'accueillent qu'à la suite, par exemple, de travaux d'utilité publique qui imposent un relogement. Pour les premiers arrivés dans ces cités, le changement résidentiel correspond à une amélioration des conditions de logement, puisqu'ils accèdent à des appartements pourvus de toutes les commodités « modernes » — eau courante, électricité, salle d'eau, cuisine, balcon, etc. — souvent absentes dans la résidence antérieure. Comportant des squares et espaces verts ainsi que tous les services publics et privés de proximité, l'environnement est lui aussi soigné et, d'une certaine manière, l'accès au logement social constitue pour beaucoup une promotion résidentielle.

Cette promotion doit être replacée dans un contexte de réformes, porteuses de changements sociaux⁴ : les années soixante sont celles où, en dépit d'un contrôle politique fort qui s'effectue par le biais des associations affiliées au pouvoir, le salaire minimum pour les ouvriers et

3 Pour donner un aperçu de l'ampleur de cette politique, citons quelques unes des plus grandes « cités nassériennes » : al-Amariyah, au nord du Caire, construite au début des années soixante et comptant 180 blocs ; Zawyat al-Hamra (150 blocs, au nord de la ville) ; Imbaba (environ 100 blocs sur la rive ouest du Nil) ; Helwan (240 blocs, au sud du Caire) et Ayn al-Sira (144 blocs), non loin du centre-ville (Kolher, 1989).

4 Précisons que ce n'est bien sûr pas l'accès à un nouveau logement qui entraîne la mobilité sociale des habitants ; c'est plutôt le fait que les années soixante constituent la période pendant laquelle cette mobilité fut possible, comme le seront à leur tour, pour d'autres raisons, les années soixante-dix. Cf. à ce sujet l'article fondateur de J.C. Chamboredon et M. Lemaire, « Proximité spatiale, distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », pp. 3-33.

fonctionnaires (lois « socialistes » de juillet 1961), l'accès aux magasins d'État et aux produits subventionnés ainsi que la gratuité des crèches et de la scolarité en général bénéficient particulièrement aux habitants des cités. Effectivement, l'école et l'université deviennent l'un des vecteurs possibles de la mobilité sociale. Les enfants des cités nassériennes, nés des couples qui viennent de s'y installer, constitueront cette première génération — ce sera moins le cas des suivantes — dont une partie suivra des études universitaires, pourra s'expatrier à l'étranger par la suite et qui, aujourd'hui, réside dans des quartiers d'un standing souvent supérieur à celui de leurs parents.

Pour ces derniers, la mobilité sociale évoquée ci-dessus s'accompagne d'un ancrage résidentiel dans ces cités — on peut encore y rencontrer de nombreux primo-arrivants, aujourd'hui âgés — et par les premiers aménagements effectués dans leurs appartements : les balcons sont fermés, couverts, peints ou carrelés et l'agencement intérieur est modifié. L'accession à la propriété des logements amplifiera ce mouvement de transformations, bouleversant progressivement l'aspect extérieur de ces grands ensembles — hormis les quelques-uns qui offraient, dès l'origine, des logements assez vastes à leurs occupants (la cité Zaynhom, par exemple).

1-2 – « La trahison de la politique sociale du logement » : captivité résidentielle et déclassement social

À la fin des années soixante-dix, les locataires des cités nassériennes accèdent en effet, gratuitement, à la propriété de leur logement, ce qui impulse et stimule la construction par les habitants eux-mêmes d'ajouts, d'annexes et de surélévations ayant pris une telle ampleur qu'il est aujourd'hui difficile de reconnaître les blocs d'origine. Si ces premières extensions, édifiées en matériaux légers ont, dans certains cas, été démolies par les autorités, la prolifération et la consolidation progressive des adjonctions font qu'elles furent admises en définitive. Les cités nassériennes continuent encore aujourd'hui à se transformer : les extensions trop vétustes ou fragiles sont rebâties, d'autres sont agrandies ou consolidées, les matériaux utilisés se modernisent, les finitions sont davantage soignées (peinture, fresques, colonnes de stuc, arcades, etc.)...

Ces extensions résultent du désir d'agrandir des appartements déjà exigus à l'origine (notamment ceux ne comportant qu'une pièce) et qui furent vite sur-occupés et difficiles à vivre, avec l'arrivée et la croissance des enfants. À ceci s'ajouta bien souvent la cohabitation des enfants mariés avec leurs parents. Les résidents, surtout ceux des derniers étages, ont pu opérer une « décohabitation sur place » en construisant pour le jeune couple, sur le toit en terrasse du bloc, un appartement ou au moins une pièce supplémentaire relativement indépendants. Certains ménages ont aussi dû prendre en charge leurs parents âgés et malades en leur réservant une pièce. À cette adaptation aux contraintes imposées par le cadre architectural s'ajoutent d'autres pratiques d'ajustement aux difficultés quotidiennes liées à la baisse du pouvoir d'achat des fonctionnaires, à la modicité des retraites et pensions et au chômage ou au sous-emploi des jeunes, phénomènes qui constituent les causes principales de la paupérisation touchant les couches salariées et la petite classe moyenne⁵ et qui favorisent une tendance à l'homogénéisation « vers le bas » de la composition sociale des cités.

Si l'ancrage résidentiel semble majoritaire, il n'en reste pas moins qu'un certain nombre de ménages, en particulier ceux dont un membre au moins a effectué une expatriation temporaire « réussie », est parti habiter ailleurs et a été remplacé par de nouveaux venus, moins aisés. Ces derniers, afin d'améliorer leurs revenus, ont souvent ouvert, dans les espaces publics et aux rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la rue, des cafés, des kiosques et autres petites boutiques proposant quelques produits. D'autres résidents qui en ont les moyens élaborent des stratégies résidentielles complexes aboutissant à l'achat d'appartements voisins du leur, afin d'y loger des membres de leur famille élargie ; des enquêtes menées dans les blocs du quartier de 'Ayn al-Sira (situé dans la partie sud du Caire *intra muros*) témoignent de cette superposition, au sein d'un même bloc ou d'un même ensemble de blocs voisins, des réseaux de parenté (par filiation et par alliance) et des réseaux de voisinage. L'ancienneté de l'installation dans le quartier, la densité des réseaux d'interconnaissance et la maîtrise pratique, par ses résidents, des modes de fonctionnement immobilier favorisent la formation de véritables « filières » d'accès au logement : à 'Ayn al-Sira, les membres d'une même famille élargie peuvent ainsi occuper plus de quatre appartements dans le même bloc.

Pour autant, et à l'instar de nombreux autres Cairotes, les habitants des cités nassériennes n'ont pas tous accès, faute de moyens, à ces solutions palliatives ou alternatives et le sentiment de déclassement, lié aux possibilités réduites, sinon nulles, de mobilité sociale

⁵ En ce qui concerne les classes moyennes, le lecteur pourra se référer aux contributions de Assia Boutaleb, Iman Farag, Nafissa Hassan, Enrique Klaus, Saadia Radi et Alain Roussillon, dans « Dire les classes moyennes : quand les citoyens égyptiens en parlent », *Carnets de bord*, n°10, Genève, décembre 2005.

et résidentielle, peut être très mal vécu ; pour certains jeunes et adultes, constituant la seconde génération de résidents, la stabilité résidentielle s'apparente alors à une « captivité ».

Le passage au statut de propriétaire a coïncidé avec — ou a justifié — le désengagement des pouvoirs publics, d'autant plus mal perçu par les habitants qu'ils estiment, dans une certaine mesure, avoir été choyés sous Nasser ; ils considèrent du coup ce retrait comme un abandon, sinon une « trahison » (Gotman, 1994). Si certains voisins tentent, grâce à des cotisations collectées pour constituer des « caisses de camarades » - « *sandûq sadiq* »-, de pallier les problèmes les plus urgents de leur bloc, les résidents n'ont en général pas les moyens de faire face au vieillissement du bâti de ces cités, à l'usure des infrastructures communes ou au manque d'entretien des espaces publics.

Habiter le « logement populaire » d'une cité nassérienne a longtemps été associé à une certaine représentation du rôle de l'État, de son engagement et de ses rapports avec certaines catégories sociales précises (les fonctionnaires, les ouvriers) ; les « années Nasser » ont constitué un temps où beaucoup d'espoirs étaient permis pour ces catégories et où leur réalisation a été partiellement possible, au bénéfice d'une fraction importante de ces dernières. La rupture des « années Sadate » et le désengagement en résultant, la paupérisation et le déclassement social qui en ont procédé pour les « perdants », plus encore que la dégradation du cadre architectural et de son environnement, ont fait que, au fil du temps, l'identité spécifique des cités populaires, construite et parfois mythifiée *a posteriori* par les habitants, s'est étiolée.

2 – Des villes nouvelles aux villes privatisées : le désengagement de l'État

2-1 –L'évolution des politiques d'habitat social

En matière de production de logements sociaux, la guerre des Six jours (juin 1967) et la récession économique qui s'ensuivit, ainsi que la nouvelle priorité que constitua le barrage d'Assouan mettent fin à l'expérience des « cités nassériennes ». Certes, à la fin des années soixante, des « cités d'urgence » ont encore été construites en matériaux préfabriqués de mauvaise qualité (environ 10 000 logements d'une pièce par famille, avec sanitaires communs) ; ces cités sont aujourd'hui fort peu identifiables, car leurs occupants les ont

massivement transformées. Mais, par la suite, la production par le secteur public de logements subventionnés s'est considérablement réduite par rapport à la décennie antérieure : hormis les cités d'urgence, 5 600 logements économiques ont été annuellement construits, contre 13 000 durant la période précédente. Il faut attendre le début des années quatre-vingt et le début de l'édification des villes nouvelles pour que la production étatique de logements s'établisse, bon an mal an, autour de 25 000 logements, dont environ 15 000 dits « économiques » (Hanna, 1992). Cette « aide à la pierre », qui transite par les gouvernorats ou par les coopératives de construction publiques, sous la tutelle du ministère de l'Habitat, resta toujours très inférieure aux besoins et essentiellement destinée à des groupes spécifiques tels que l'Armée et les forces de Police ou les syndicats professionnels : c'est ainsi que les membres du syndicat des Artistes ont pu acheter des logements dits « économiques », reconnaissables à leurs façades peintes en couleur vives, dans la ville nouvelle de Six Octobre. À partir des années quatre-vingt-dix, la privatisation du secteur public, sous l'injonction des organismes internationaux et dans un contexte de libéralisation accentuée de l'économie égyptienne, consacra le désengagement de l'État de la production de logements et laissa au secteur privé du BTP la charge de construire la quasi-totalité des logements économiques. Le rôle des pouvoirs publics se limita surtout à des « aides à la personne », consistant en crédits accordés à des catégories précises afin de favoriser leur accès au logement en ville nouvelle : les ménages « à bas revenus », les « familles nombreuses », les « jeunes couples » et « personnes jeunes » sont les ayants droit de ces opérations très publicisées, comme le « Projet Moubarak des logements pour la jeunesse », initié en 1995 et devant s'achever en 2017, ou encore « Les logements de l'avenir ». À ceci s'ajoutèrent des projets ponctuels, mais tout aussi publicisés, tels que l'opération immobilière patronnée par Suzanne Moubarak, à Zaynhom, tout près du centre-ville.

Paradoxalement, le repli de l'État du champ de la construction de logements sociaux s'accompagne d'un discours de légitimation de son action dans ce domaine, s'adressant aux catégories à « moyens et bas revenus », alors même que ces dernières n'ont jamais accès à ce segment du parc du logement.

2-2- Vivre dans les cités du désert : mobilités contraintes, mobilités choisies

Quels que soient les différents autres vocables utilisés pour désigner les villes nouvelles issues de la politique urbaine mise en place dans les années soixante-dix⁶ (villes nouvelles

⁶ La programmation des 17 villes nouvelles, conçues pour « désengorger » Le Caire, date du Schéma directeur

autonomes ou villes satellites, *new settlements* ou extensions urbaines planifiées), toutes ces villes se caractérisent par une localisation et une organisation spécifiques : elles sont situées dans le désert afin de préserver les précieuses terres agricoles et leur conception repose sur les principes de l'urbanisme fonctionnaliste se matérialisant par une division sociale et fonctionnelle de l'espace, visible dans le paysage urbain. Aussi, les « districts » hébergeant les catégories moyennes/aisées bénéficient-ils d'espaces publics soignés et d'immeubles de bonne facture qui se distinguent nettement de ceux des districts prévus pour les « bas et moyens revenus » à l'environnement et au bâti de qualité moyenne — voire très médiocre — et parfois déjà dégradé, et ce quelques années à peine après construction. Les prix des appartements et la sélection qu'ils impliquent parachèvent la fragmentation sociale au sein des villes nouvelles.

Quoi qu'il en soit, et à l'instar des logements sociaux des cités nassériennes originellement attribués aux classes moyennes plutôt qu'aux couches défavorisées, les appartements en ville nouvelle sont, de fait, destinés aux couches moyennes et moyennes supérieures. Les membres de ces dernières en seront d'ailleurs les premiers acquéreurs, davantage comme spéculateurs que comme futurs résidents. Ainsi, les appartements en location-vente du « Projet Moubarak », pourtant destinés aux familles à bas revenus, sont vendus entre 18 500 £e⁷ et 31 500 £e, selon la surface, à des ménages dont les revenus mensuels ne doivent réglementairement pas être inférieurs à 200 £e ; or aux loyers, compris entre 30 et 60 £e, il faut ajouter les acomptes à verser au moment de l'obtention des clés (de 1 000 à 3 000 £e). Ceci exclut donc les ménages aux revenus irréguliers ou très faibles, lesquels n'ont pas accès aux crédits bancaires ; la seule exception à cette exclusion sera occasionnée par le tremblement de terre du 12 octobre 1992 qui a conduit au relogement des sans-abri, souvent très démunis, dans des villes nouvelles du désert. En effet, au cours de l'année 1993, plus de 30 000 familles ont été accueillies dans les nombreux appartements toujours inoccupés des villes nouvelles, notamment ceux de Six Octobre et de Badr City, mais surtout ceux des « extensions urbaines planifiées » telles qu'al-Nahda (la Renaissance) et Hadaba al-Wusta (le Plateau central — 30 000 logements répartis sur 1 000 barres), sortes de cités-dortoirs, à l'équipement et aux services limités à l'essentiel (mosquées, écoles), sans opportunités

de 1970 : dans les années quatre-vingt, les villes nouvelles indépendantes telles que Al-Sadat, Dix de Ramadan ou Six Octobre (dates de la victoire égyptienne d'octobre 1973 sur Israël) se construisent et se peuplent lentement ; elles seront suivies par l'édification des villes satellites telles que al-Obour ou Quinze Mai et des extensions urbaines, exclusivement résidentielles, telles que Hadaba al-Wusta (située sur le plateau du Muqattam) ou al-Nahda (au nord de la capitale). Pour sa part, le projet des *new settlements* est inscrit dans le Schéma directeur de 1981 : cette nouvelle génération d'une dizaine de cités devait accueillir à terme deux millions d'habitants en proche périphérie de la capitale. Il s'agissait initialement de proposer à une population à faibles et moyens revenus des parcelles à bas prix, préalablement viabilisées afin d'y encourager une auto-construction « contrôlée ». De conception française, placée sous la tutelle de l'IAURIF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France), les *new settlements*, bien que validés par le gouvernement égyptien, n'ont jamais vu le jour tels qu'ils avaient été imaginés, moins pour des raisons techniques que politiques (Jossifort, 1995).

⁷ La livre égyptienne (£e) équivaut à 15 centimes d'euros environ en 2008.

d'emploi ni équipements de loisirs sur place. Pour les familles sinistrées, le passage des logements de la vieille ville ou du centre-ville — où elles vivaient majoritairement dans de petits logements vétustes aux loyers bloqués — aux appartements des villes du désert, qui ne leur étaient pas destinés, fut plus que malaisé : si leurs conditions de logement s'améliorèrent globalement, le prix de celui-ci, la distance au lieu de travail et le coût qui en découle, les transports publics insuffisants, l'absence d'équipements et la médiocrité de l'environnement paysager firent que la rupture résidentielle fut d'autant plus mal vécue qu'elle fut brutale et contrainte. Un certain nombre (difficile à évaluer avec précision) de relogés de la « Cité du tremblement de terre » (*medinat al-zalzal*, nom officieux de Hadaba al-Wusta) ont d'ailleurs revendu — illégalement — leurs logements et sont repartis vivre en ville ; d'autres, par manque de ressources suffisantes, sont dans l'incapacité de payer leurs loyers et vivent dans la peur d'une expulsion. De façon générale, pour ces résidents, captifs de ces cités, le sentiment de relégation et d'exclusion est extrêmement prégnant et encore renforcé par l'absence, hormis la police, d'interlocuteurs représentant un État qui est, par ailleurs, omnipotent et omniprésent. Tout ceci n'empêche pas les ajustements à une situation mal vécue, qui se lisent au travers des appropriations de l'espace privé (logements modifiés, balcons transformés en petites boutiques, etc.), mais aussi public (création de jardinets, de kiosques, de services, etc.) : sont ainsi mises en œuvre toutes sortes de pratiques d'adaptation d'un espace bâti, *a priori* très formel et rigide, auxquelles s'ajoutent des relations de voisinage d'abord en germe, puis s'étoffant progressivement, qui témoignent des capacités à s'ancrer tant bien que mal dans un habitat non choisi. Parfois voisins des sinistrés, les « jeunes couples » et, plus généralement, de nouveaux accédants à la propriété s'installent dans les villes nouvelles.

Longtemps accusées d'être des villes fantômes, provoquant chez leurs habitants la *ghorba*, ce sentiment d'étrangeté pouvant mener à l'aliénation, très critiquées dans un premier temps — parce que coûteuses et peu attirantes — par l'opposition politique, mais aussi par les urbanistes, journalistes et chercheurs, les villes nouvelles se peuplent lentement et sont progressivement devenues, peu ou prou, attractives pour les Cairotes en mesure d'y acquérir un logement. Il est en effet certain que l'on a assisté ces dernières années à une nette amélioration de l'image des villes nouvelles et que, même s'il est difficile de mesurer la portée exacte de ce phénomène dans les aspirations et choix résidentiels, elles sont maintenant largement perçues comme offrant un « produit nouveau », en rupture avec les modes d'habiter de la capitale dont la qualité du cadre vie est presque unanimement perçue comme se dégradant. Aussi, la ville nouvelle — ici, au sens quasi générique du terme et sans distinction des différentes configurations proposées d'un quartier à l'autre et d'une ville à l'autre — devient-elle le symbole d'une urbanité « moderne », dont l'emblème, poussé à son comble, est le *compound* ou *gated community* (quartier fermé ou enclos).

2 -3 - Nouvelles formes urbaines, nouvelles urbanités

À partir des années quatre-vingt-dix, en effet, se greffe sur les villes nouvelles une autre forme urbaine, inédite en Égypte, émanant de promoteurs privés qui proposent des villas de « grand standing » aux plus aisés, puis qui élargissent progressivement leur offre par le biais de logements collectifs « de standing » ou de villas plus modestes à l'intention des classes moyennes supérieures. Cette dynamique immobilière de grande ampleur — au risque de la « bulle »⁸ —, concerne une surface qui, associée à celle des villes nouvelles, tend aujourd'hui à dépasser celle de la ville-mère ; elle est permise par la vente, par l'État propriétaire du sol, de vastes surfaces de désert à faible prix. Récemment, en 2006 et 2007, l'État a mis aux enchères des milliers de mètres carrés de désert, vendus notamment à des investisseurs moyen-orientaux, vente qui a rapporté à l'État plusieurs dizaines de milliards de livres égyptiennes : d'après le journal *al-Ahram*, ce procédé a provoqué une hausse rapide et brutale des prix des terrains, mais aussi des logements, alors même que 90 % des logements construits sont déjà des logements de haut ou moyen standing... Le paradoxe est que terrains et logements semblent, jusqu'à présent, trouver preneurs, qu'il s'agisse de promoteurs ou d'acquéreurs individuels.

Sur un autre registre, ce que propose cette nouvelle offre immobilière est un mode de vie exclusivement lié à un type d'habitat et à son environnement proche : ainsi les publicités vantant les mérites de ces nouveaux quartiers promettent le calme, l'air pur, la verdure et l'espace, par contraste avec les caractéristiques du Caire, à savoir le bruit, la pollution, la minéralité et la promiscuité. À ce dernier titre, les *compounds* assurent en effet une relative intimité spatiale et sociale à leurs résidents : bien que proches des villes nouvelles et profitant de leurs infrastructures, ils en sont séparés par quelques kilomètres de désert, mais surtout, le prix à payer pour y vivre garantit l'endogamie sociale ou le fameux « entre-soi » — tel qu'il est possible de l'observer ailleurs dans le monde dans des configurations urbaines de type *gated communities*. Enfin, si ces *compounds* proposent des formes urbaines et architecturales assez diverses, ils ont en commun de relever d'une plus ou moins grande autonomie de gestion⁹, ainsi que de mettre clairement en avant leur « modernité » : présentés, dans les brochures, comme étant des « villes d'avenir », des projets porteurs d'une « civilisation

⁸ Nous renvoyons ici à l'article de É. Denis et M. Séjourné, « Le Caire, métropole privatisée », précisant que : « Très vite, après 1994, le nombre de constructions (de standing) a dépassé, et de très loin, les capacités d'absorption du décile le plus aisé. La région du Grand Caire ne compte pas en effet plus de 315 000 familles dont les dépenses courantes sont supérieures à 2 000 £e par mois », ce qui pose en effet la question de l'absorption par le marché de cette production immobilière démesurée et inaccessible à la quasi-totalité des Égyptiens (Denis, Séjourné, 2003).

⁹ En effet, les *compounds* présentent des formes et modes de fonctionnement variés : les plus « chics », tels que le Village Golf Soleimania, sont les plus enclous (hauts murs, interdiction formelle d'entrée des non résidents ou non invités, règlements internes spécifiques, gestion autoritaire par le promoteur initial, etc.) ; d'autres sont simplement délimités par des grilles qui laissent visible l'intérieur du quartier, font l'objet d'une surveillance allégée et à terme doivent être gérés par un système de copropriété.

nouvelle » pour un « siècle nouveau », offrant, de plus, le « rêve » et la « magie », les *compounds* auraient les qualités qui feraient défaut au Caire d'aujourd'hui, une ville populaire et peuleuse et qui, sauf pour certains de ses îlots, ne parviendrait pas à entrer de plain-pied dans la « modernité ».

Conclusion

L'idéologie initiale porteuse du projet des villes nouvelles se voulait profondément réformatrice et totalisante : il s'agissait bien de transformer la société toute entière, d'une part par le transfert d'une partie de la population urbaine, de son implantation séculaire au bord de la vallée du Nil, jusqu'au désert et, d'autre part, par l'imposition d'un modèle urbanistique intrinsèquement apte à moderniser la société, à garantir la paix sociale et à assurer la stabilité économique. Ce modèle — pourtant directement importé des théories fonctionnalistes les plus classiques — devait, de par sa nature et de son contenu, receler un nouvel ordre, de nouvelles normes, en bref une « nouvelle urbanité » qui se réaliserait par l'adaptation des habitants au modèle et à ses prescriptions, plutôt que l'inverse.

Paradoxalement, il semble bien qu'un nouveau type d'urbanité s'impose, mais celle-ci n'est plus véhiculée par l'État dans le cadre d'un projet spatial et sociétal global. Certes, le développement des villes nouvelles est toujours soutenu par le Raïs, mais l'accent est mis tout autant, sinon plus, sur les talents des investisseurs immobiliers promoteurs des quartiers fermés et autres complexes de loisirs que sur la production urbaine publique. Certes, les quelques opérations de logements économiques sont fort publicisées, mais, dans les faits, elles restent plus qu'insuffisantes à régler la crise du logement. Tout se passe comme si, implicitement, se loger en ville nouvelle ne concernait plus la société dans son ensemble, contrairement au dessein originel, mais quasi-exclusivement les classes très aisées et la partie supérieure de la classe moyenne : de répulsives, les villes nouvelles sont devenues attractives pour ces catégories aux nouvelles aspirations, tandis qu'elles restent toujours inaccessibles pour les autres, hormis dans le cas de trajectoires résidentielles contraintes (relogement forcé, expulsions, etc.). Au désengagement de l'État du domaine de la production du logement social s'ajoute, de manière plus générale, l'abandon d'une vision globale de la ville et de la société urbaine dans son ensemble : aussi la fragmentation spatiale et, de fait, sociale, dont témoignent les *compounds*, ne semble être que le symptôme d'une mise à l'écart d'une autre nature, proprement politique, renvoyant à la question du droit au logement et, plus largement, du droit à la ville pour le plus grand nombre.

BIBLIOGRAPHIE

« Pour en savoir plus » :

- C.N.R.S.C., 1987, Centre national de recherches sociales et criminologiques, *Les villes nouvelles en Égypte*, Choix de communications présentées au colloque du CNRSC sur le Développement socio-économique des villes nouvelles en Égypte (7-10 avril 1986), Dossier n°2 préparé par Mercédès Volait et François Ireton, CEDEJ, Le Caire, 253 p.
- DENIS Éric, 1998, « Le Caire et l'Égypte à l'orée du XXI^e siècle. Une métropole stabilisée dans un contexte de redéploiement de la croissance », *Lettre d'Information*, n°48, OUCC, CEDEJ, Le Caire, juin 1998, pp. 4-17.
- DENIS Éric, 1999, « La face cachée des villes nouvelles », *Lettre d'Information*, n°49, OUCC, CEDEJ, Le Caire, pp. 38-46.
- EL KADI Galila, 1990, « Trente ans de planification urbaine au Caire », *Égypte : années 80. Éléments pour un bilan de « l'ouverture »*, *Revue Tiers-Monde*, n° 121, XXXI, IEDES, PUF, Paris, pp. 185-207
- EL KADI Galila, RABIE Magbie, 1995, « Les villes nouvelles d'Égypte. La conquête du désert entre mythe et réalité », *Villes en parallèle* n° 22, Paris X - Nanterre, pp. 159-176.
- FLORIN Bénédicte, 2005, « Vivre en parallèle ou à l'écart L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 98, pp. 97-105.
- FLORIN Bénédicte, 1995, « Masakîn el-Zilzâl ou la cité du tremblement de terre », in *Égypte-Monde Arabe*, n°22, CEDEJ, Le Caire, 32 p.
- FLORIN Bénédicte, 1996, « Habiter une "cité nassérienne". Changements sociaux et relations de voisinage à Aïn el-Sira », in *Peuples Méditerranéens*, n° 74-75, Paris, pp. 205-227.
- JOSSIFORT Sabine, 1995, « L'aventure des villes nouvelles. Vingt ans après : bilan et débats », *Égypte-Monde Arabe*, n°23, CEDEJ, Le Caire, pp. 169-191.

Références du chapitre :

- *Annuaire*, 1964, République Arabe Unie, Administration de l'information, Le Caire, 218 p.
- BOUTALEB Assia, FARAG Iman, HASSAN Nafissa, KLAUS Enrique, RADI Saadia et ROUSSILLON Alain, « Dire les classes moyennes : quand les citoyens égyptiens en parlent », *Carnets de bord*, n°10, Genève, décembre 2005.
- CHAMBOREDON Jean-Claude et LEMAIRE Madeleine, 1970, « Proximité spatiale, distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », in *Revue Française de Sociologie*, vol. XI, n°1, Paris, pp. 3-33.
- DENIS Éric, SÉJOURNÉ Marion, 2003, « Le Caire, métropole privatisée », *Revue Urbanisme*, n° 328, pp. 31-37.
- GOTMAN Anne, 1994, « L'accession à la propriété dans le parc social : quelle demande ? », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 65, Paris, pp. 66-67.
- HANNA Milad, 1992, *Le logement en Égypte : essai critique*, CEDEJ, Le Caire, 254 p.
- JOSSIFORT Sabine, 1995, « Villes nouvelles et *new settlements* : l'aménagement du désert égyptien en question », *Les Cahiers d'Urbama*, n°10, Aménagement régional et aménagement urbain en Égypte, sous la dir. de Galila el Kadi, Tours, pp. 29-43.
- KOLHER Laurent, 1989, *Matériaux et documents, HLM au Caire, Repérages*, CEDEJ-LADRHAUS, Le Caire, 39 p.
- VOLAIT Mercedes, 1991, *De l'habitation salubre au logement de masse : L'expérimentation égyptienne en matière d'habitat économique et social*, Notes d'avancement de la Recherche en cours, CEDEJ, Le Caire, document provisoire, non diffusé, 136 p.

Après une thèse de géographie sur les Itinéraires citadins au Caire. Mobilités et territorialités dans une métropole du Monde Arabe (soutenue en 1999, URBAMA, Tours), B. Florin a poursuivi ses recherches sur les mobilités résidentielles, appréhendées comme l'un des outils

d'analyse des modalités de l'insertion sociale et spatiale dans des quartiers divers du Grand Caire (quartiers de logements sociaux, quartiers non réglementés, extensions urbaines et villes nouvelles).

Principales publications sur la thématique :

- Florin Bénédicte, 2005, «Vivre en parallèle ou à l'écart ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire», *Les Annales de la Recherche Urbaine, Actualité des villes nouvelles*, n° 98, pp. 97-105.

- Florin Bénédicte, 2005, « Politiques urbaines au Caire : des discours sur les villes nouvelles aux ajustements et pratiques des citoyens ordinaires », *Urban Africa*, A. Simone et A. Abouhani eds. en anglais, Zed Books, Londres pp. 29-67.

- Florin Bénédicte, 2002, «Planification vs compétences citadines ? De quelques modes de qualification et d'appropriation des espaces publics et privés dans les villes nouvelles égyptiennes», *La ville aujourd'hui, entre public et privé, Villes en parallèle*, Université Paris-X, LOUEST, Nanterre, pp. 227-235.

- Florin Bénédicte, 2002, «L'image de la "ville nouvelle" : nouveau modèle urbain, nouveau modèle d'urbanité ? (Itinéraires, représentations et relations sociales dans une cité périphérique. Le Caire)», *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, L'Harmattan, Paris, pp. 111-128

- Florin Bénédicte, 1996, «Habiter une «cité nassérienne». Changements sociaux et relations de voisinage à Aïn el-Sira», in *Peuples Méditerranéens*, n° 74-75, Paris, pp. 205-227.