



HAL
open science

Densification urbaine et typologie des immeubles de rapport au Caire à la fin du XIXe siècle

Jean-Luc Arnaud

► **To cite this version:**

Jean-Luc Arnaud. Densification urbaine et typologie des immeubles de rapport au Caire à la fin du XIXe siècle. Jean-Charles Depaule; Sylvie Denoix; Michel Tuchscherer. Le Khan al-Khalili. Un centre commercial et artisanal au Caire du XIIIe au XXe siècle, Institut français d'archéologie orientale, pp.133-150, 1999, Le Khan al-Khalili. Un centre commercial et artisanal au Caire du XIIIe au XXe siècle. halshs-01729991

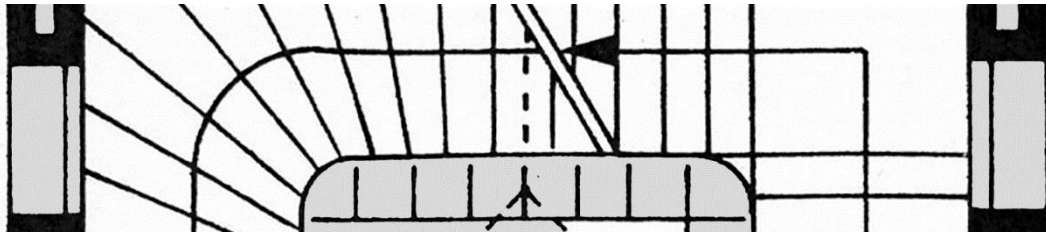
HAL Id: halshs-01729991

<https://shs.hal.science/halshs-01729991>

Submitted on 12 Mar 2018

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.



Densification urbaine et typologie des immeubles de rapport au Caire à la fin du XIX^e siècle

D'après : Jean-Luc Arnaud, « Densification urbaine et typologie des immeubles de rapport au Caire à la fin du XIXe siècle », dans S. Denoix, J.-C. Depaule et M. Tuchscherer (dir.), *Le Khan al-Khalili. Un centre commercial et artisanal au Caire du XIIIe au XXe siècle*, Le Caire, IFAO, 1999, p. 133-150.

Résumé

Dans Le Caire de la fin du XIXe siècle, la croissance du prix des terrains impose le développement de nouveaux types architecturaux qui rentabilisent, mieux que les plus anciens, les investissements fonciers. Cet article est consacré au développement de nouveaux modèles d'établissements de rapport. Par essais et erreurs, ils trouvent leur origine à la fois dans un type ancien (*wakala*) et dans des dispositions plus resserrées qui donnent à l'escalier un rôle distributif central.

Abstract

In the late 19th century, rises in land prices in Cairo led to the development of new forms of architecture that are more efficient property investments than in the past. This article focuses on the emergence of new types of profit making buildings. By a process of trial and error, these forms were linked to an ancient pattern (*wakala*) and to new and reduced spatial organization in which the staircase plays a central role.



Ce texte et ces dessins sont sous licence creative common : [Attribution – ShareAlike 4.0 \(CC-BY-SA\)](#)

This text and theses drawings are under creative common license: [Attribution – ShareAlike 4.0 \(CC-BY-SA\)](#)

[Plus d'informations sur Jean-Luc Arnaud – More information about Jean-Luc Arnaud](#)

Densification urbaine et typologie des immeubles de rapport au Caire à la fin du XIX^e siècle

Les grands travaux de transformation du Caire engagés sous Ismail pacha à la fin des années 1860 et poursuivis par ses successeurs ont provoqué une extension massive de l'urbanisation, entre la vieille ville et la rive du Nil, à la fin du XIXe siècle. A la suite de ces travaux, à partir de 1890, les franges de la vieille ville situées à la limite des nouveaux quartiers, ont connu d'importantes modifications. Les nouvelles rues, percées dans les environs du quartier Franc, ont induit dans cette zone plusieurs lotissements de jardins et de cimetières. Ces interventions – privées ou publiques – ont donné lieu à la construction de nombreux immeubles de rapport occupés à la fois par des activités commerciales et de l'habitat.

La période de réalisation de ces établissements – principalement entre 1890 et 1900 – correspond en Egypte à un moment de redéfinition des formes de l'architecture et de l'urbanisation. Durant cette période, le Caire voit la mise en place de nouveaux types architecturaux et d'une nouvelle morphologie urbaine¹. Les constructions sont caractérisées par un système de distribution introduit récemment en Egypte et par une nouvelle répartition des espaces vides à l'intérieur des unités de propriété. Pour leur part, les formes urbaines sont redéfinies par le principe de l'alignement, la baisse du nombre des parcelles de chaque îlot et l'augmentation relative de la surface du réseau viaire.

A partir de l'analyse des transformations des espaces construits de la fin du XIXe siècle dans le quartier Franc du Caire, cette étude se propose de montrer comment une forme urbaine très spécifique et un type architectural particulier ont été étroitement associés pour donner naissance à un nouveau modèle d'urbanisation. Modèle qui, au début du siècle suivant, va se généraliser non seulement aux marges de la vieille ville mais aussi dans la plupart des opérations de densification de la capitale égyptienne.

Le choix du quartier Franc et de ses environs pour montrer ces transformations a été déterminé par la forte dynamique qui le caractérise à la fin du siècle dernier. En 1874, ce quartier – partie intégrante de la vieille ville – présente de nombreux espaces non bâtis, un grand jardin et plusieurs cimetières (fig. 1). La construction, en 1890, d'un nouveau marché à l'emplacement d'une partie du cimetière de l'Azbakiyya inaugure une forte densification du quartier. Du sud vers le nord, durant la dernière décennie du siècle, le lotissement de ce cimetière, celui du jardin Rosetti, celui de la place aux poissons et celui du cimetière Gama' al-Ahmar ont ouvert à l'urbanisation plus de neuf hectares dont 56 000 m² en terrain à bâtir². Corrélativement, on assiste dans cette partie de la ville à des opérations plus ponctuelles de substitution de bâtiments anciens par d'autres plus récents.

¹ . Si l'introduction en Egypte de nouveaux principes de planification urbaine remonte au début du XIXe siècle, il n'en reste pas moins que leur application à l'ensemble de la ville est beaucoup plus tardive. Voir. R. Ilbert, « Notes sur l'Egypte au XIXe siècle : typologie architecturale et morphologie urbaine ». *Annales islamologiques* n° XVIII, 1981, p. 343-357.

² . Les surfaces loties dans le quartier Franc entre 1890 et 1896 se répartissent ainsi (en m²) : cimetière Azbakiyya sud, total : 17 830, à construire : 14 750 ; cimetière Azbakiyya nord, total : 18 180, à construire : 3 060 + 6 560 pour le marché ; jardin Rosetti, total : 43 140, à construire : 33 340 ; place aux poissons, total : 6 810, à construire : 3 700 ; ensemble, total : 89 340, à construire : 56 360. Mesures de l'auteur, d'après : *Plan général de la ville*, 1896, voir fig. 1 et 2.

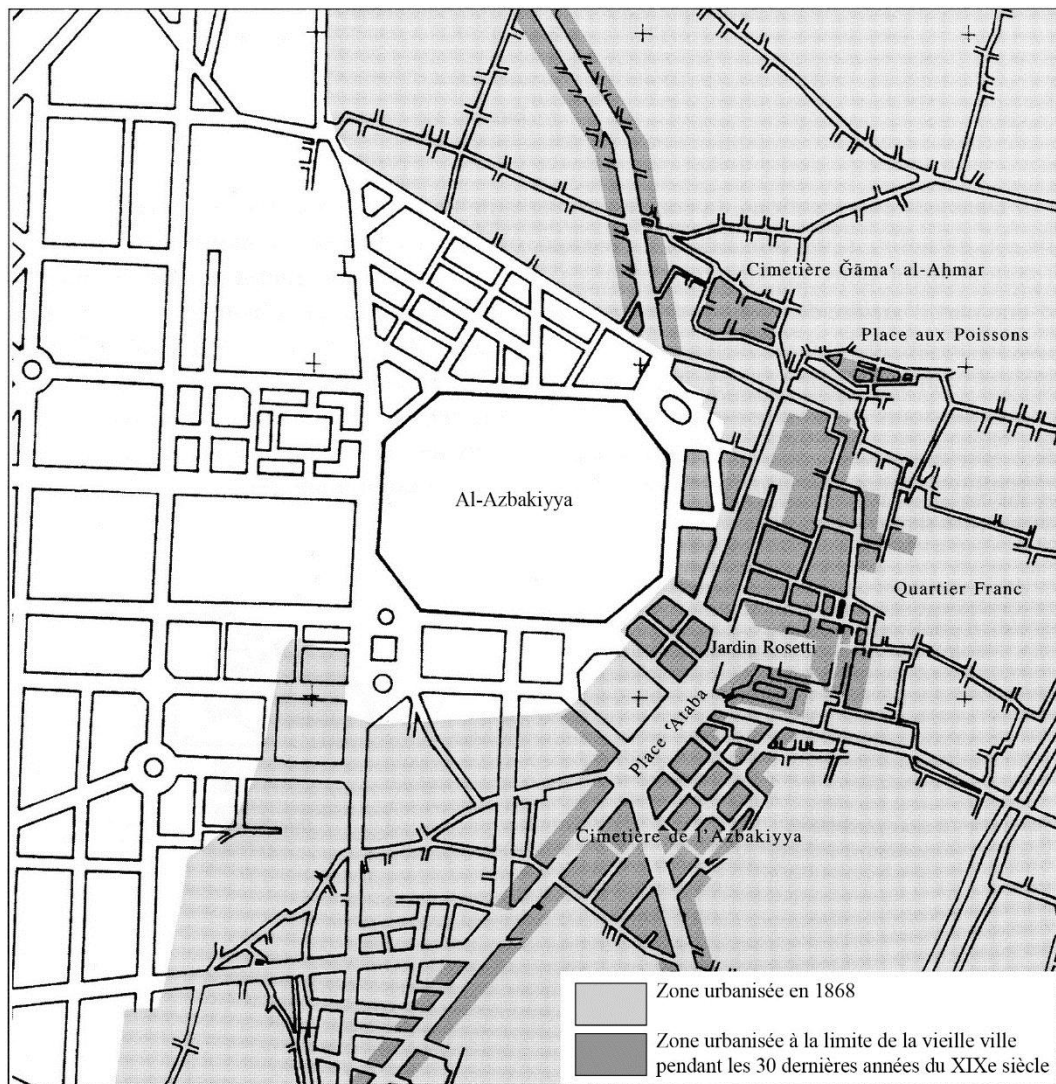


Fig. 1. Urbanisation des franges de la vieille ville, 1868-1896
Fond d'après *Plan général de la ville*, 1897, dessin de l'auteur.

Ce quartier a aussi bénéficié d'une couverture cartographique multiple et d'une grande précision. Une série de plans réalisés entre 1868 et 1905 permet de fixer dans une fourchette assez étroite la date de création de chaque nouvel îlot (fig. 2)³ et, un plan dressé en 1905 indique pour chaque immeuble son principe de distribution, la position des cours, celle des escaliers et le nombre des étages⁴. Ce plan permet d'identifier le type architectural des constructions situées dans les îlots récents, dont la date de création est bien repérée. La combinaison des informations chronologiques et morphologiques fournies par ces sources a permis la constitution d'un corpus de quarante-quatre bâtiments construits entre 1868 et 1905 (fig. 3).

En 1905, de nombreuses constructions du quartier n'ont qu'un seul niveau. Occupées par des activités économiques, elles ne comportent pas d'escalier et leur

³ . Les plans successifs de 1868, 1873, 1874, 1890, 1892, 1896 et 1905 ont permis de dater assez précisément la création de chaque nouvel îlot du quartier Franc et de ses environs. En outre, le plan de 1905 indique les édifices en cours de construction lors du relevé (mars 1905) ce qui a permis d'identifier deux bâtiments implantés par substitution dans le tissu ancien, les n° 13 et 16. Voir la liste des plans à la fin de l'article.

⁴ . E. Goad, *Insurance plan of Cairo - Egypt - March 1905*, Londres, Toronto, Chas. E. Goad, 1905.

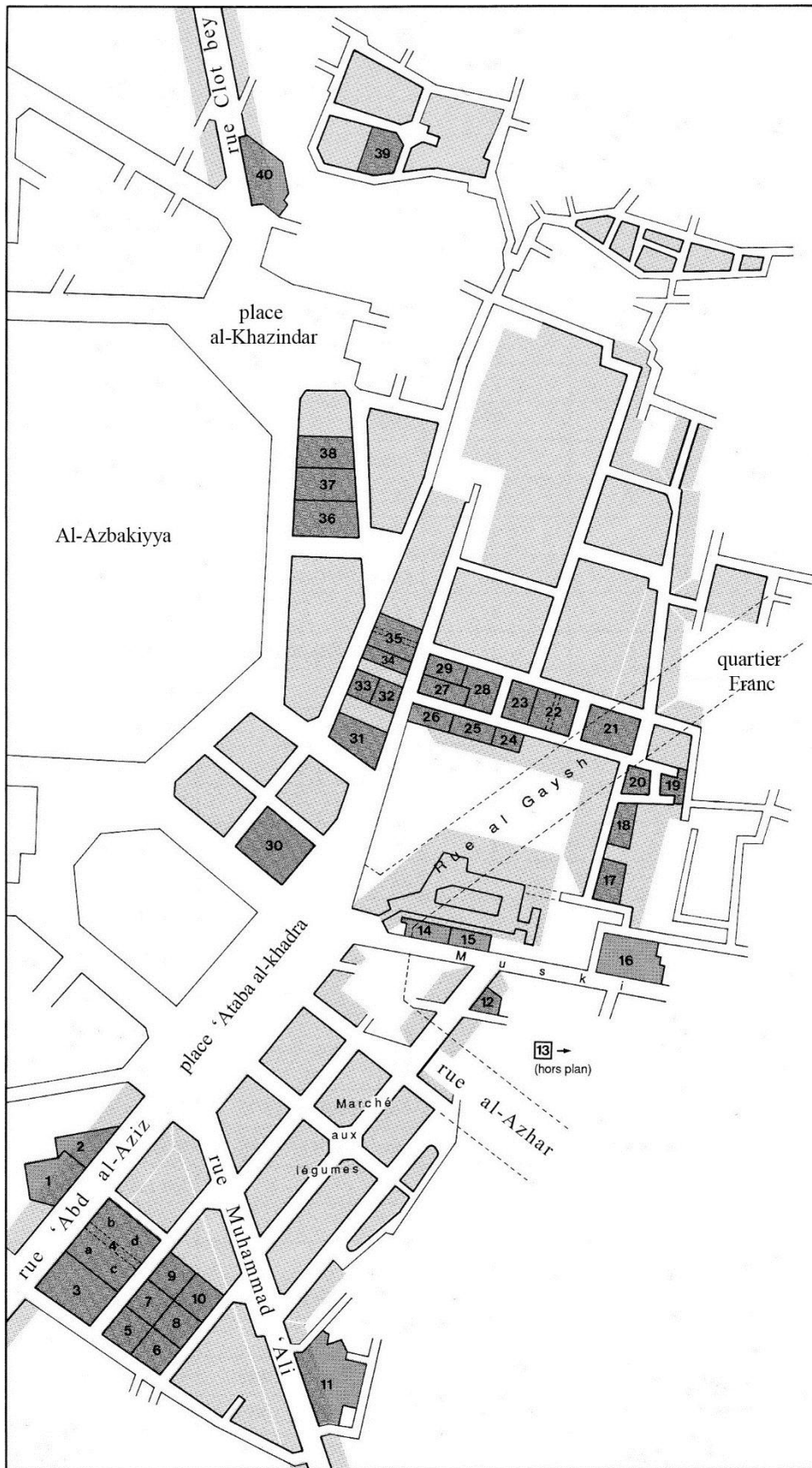


Fig. 3. Immeubles construits entre 1868 et 1905 dans les environs du quartier Franc
Fond d'après E. Goad, *Insurance plan*, pl. A et B, dessin de l'auteur.

N°	Type	Nb. de façades	Date de construction*	Etat actuel et autres informations
1	B	1	entre 1874 et 1890	En place
2	B	1	entre 1890 et 1896	En place
3	B	3	entre 1890 et 1892	Remplacé
4a	C	3	id.	En place
4b	C	3	id.	En place
4c	C	3	id.	En place
4d	C	3	id.	Remplacé
5	A	2	id.	Remplacé
6	A	2	id.	Remplacé
7	A	1	id.	Remplacé
8	A	1	id.	Remplacé
9	D	1	id.	Remplacé
10	D	1	id.	Remplacé
11	A	2	entre 1886 et 1892	Détruite
12	C	2	entre 1893 et 1905	Non visité
13a	C	2	1905	Non visité
13b	C	3	1905	Non visité
14	C	1	entre 1868 et 1896	Détruit par la rue al-Gaysh
15	A	1	id.	Remplacé
16	A	3	1905	En place
17	C	2	entre 1896 et 1905	En place
18	C	2	id.	En place
19	C	3	entre 1890 et 1905	En place, passage détruit
20	C	4	id.	En place
21	C	4	id.	Détruit par la rue al-Gaysh
22	/	/	id.	En cours de démolition
23	C	3	id.	En cours de démolition
24	C	1	id.	Remplacé
25	C	1	id.	Remplacé
26	C	2	id.	En place, rez-de-chaussée seulement
27	C	2	id.	En place, rez-de-chaussée seulement
28	C	3	id.	En place, modifié
29	C	2	id.	En place, rez-de-chaussée seulement
30	A	4	id.	En place
31	A	3	entre 1890 et 1892	En place
32	B	1	entre 1890 et 1896	Remplacé
33	B	1	id.	En ruine
34	C	2	id.	En place
35	A	2	id.	Remplacé
36	C	3	entre 1886 et 1892	Remplacé
37	A	2	1905	En place, distribution modifiée
38	A	2	entre 1886 et 1892	En place, distribution modifiée
39	A	3	entre 1890 et 1905	Non visité
40	C	2	entre 1892 et 1905	En place (hôtel)

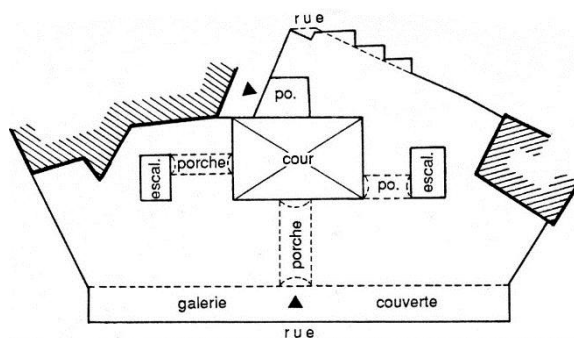
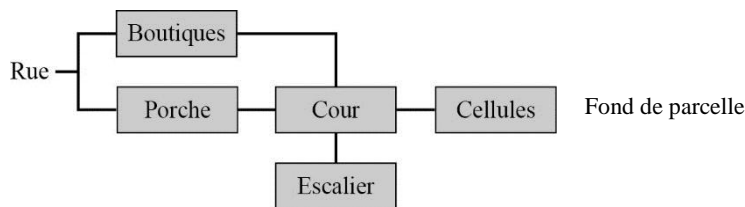
Fig. 4. Tableau des immeubles étudiés, situation en 1991

* La date de construction des bâtiments a été déterminée par la comparaison des différents plans du quartier. L'année 1886, indiquée pour les bâtiments n° 11, 36 et 38, correspond à celle de l'autorisation de construire des galeries couvertes sur les trottoirs.

distribution ne pose pas de problème particulier. Celles qui ont été retenues ici comptent deux, trois, voire quatre étages, les activités qui y sont pratiquées sont multiples, alors que les rez-de-chaussée sont le plus souvent exploités par des boutiques ou des ateliers, les étages sont réservés à l'habitat et aux bureaux. L'analyse du découpage parcellaire qui accueille ces établissements montre qu'au cours des dix dernières années du XIXe siècle, le statut des espaces non bâtis s'est profondément modifié. Les cours subissent une réduction de leurs fonctions et elles se déplacent à l'intérieur des parcelles. Trois types de bâtiments ont été identifiés, ils ont été définis, indépendamment de tout critère stylistique, par le positionnement des espaces vides et distributifs. Cette typologie est fondée sur la séquence de distribution, le statut des cours et la position des escaliers.

Bâtiments à cour traversante – type A

Ce type de construction est caractérisé par une façade unique sur rue et la séquence de distribution suivante :

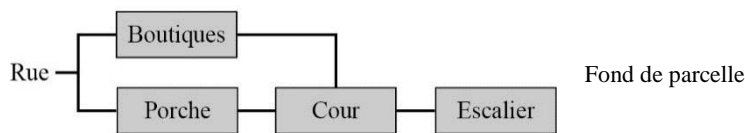


Immeuble à cour traversante, construit entre 1886 et 1892 (n° 11).

Dans ces constructions, la cour est traversante et distributive, elle est située au centre de la parcelle, c'est un lieu de passage obligé. Cette cour conduit aux escaliers (généralement deux en situation opposée) qui desservent les étages et elle commande d'une part, l'arrière des boutiques, traversantes, ouvertes sur la rue, d'autre part, les cellules qui occupent le fond de la parcelle. Ce principe de distribution est comparable à celui adopté pour les *okelles* construites à partir de 1850, notamment le long de la rue Neuve⁵. Mais, plusieurs différences entre les parcelles récentes et les plus anciennes ont entraîné des transformations dans l'organisation de référence. La réduction de la surface des parcelles et l'augmentation relative de la longueur de leur façade a conduit à une réduction des fonctions des cours dans les édifices de cette catégorie.

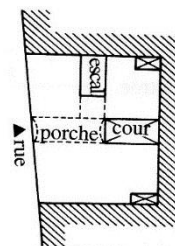
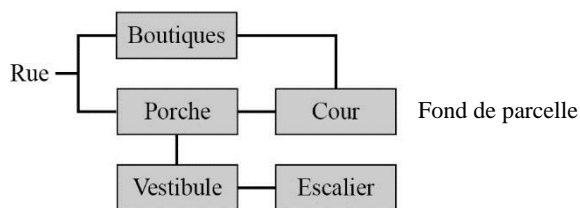
⁵ . J.-L. Arnaud, « Okelles et activités économiques à la fin du XIXe siècle au Caire », dans S. Denoix, J.-C. Depaule et M. Tuchscherer (dir.), *Le Khan al-Khalili. Un centre commercial et artisanal au Caire du XIIIe au XXe siècle*, Le Caire, IFAO, 1999, p. 111-132.

En 1905, les bâtiments à cour traversante sont très fréquents dans les parcelles rectangulaires implantées parallèlement aux rues. Une cour longue et étroite commande deux escaliers placés à ses extrémités (exemples n° 11, 15, 16 et 39). La nécessité d'accéder aux cellules du fond de la parcelle (généralement boutiques ou ateliers) confère à cette cour un caractère très "public". Dans les unités d'une autre forme où ces cellules n'existent pas, la cour distribue seulement l'escalier et l'arrière des boutiques ouvertes sur la rue. Dans ce cas, les bâtiments sont pourvus de courettes inaccessibles situées le long des limites de propriété. Ces courettes, simples tubes verticaux évidés dans le volume de la construction, assurent la ventilation et l'éclairage des pièces de service et les descentes d'eaux usées. Ainsi, corrélativement à la disparition (ou presque) des activités du rez-de-chaussée des cours, se met en place une ségrégation des fonctions entre cour et courette. Ce dispositif qui, en dédoublant la cour, contribue à la vider de ses multiples usages, en fait un simple espace de représentation dans la séquence d'entrée des immeubles ; elle se simplifie pour devenir :



Bâtiments à cour non traversante – type B

Les bâtiments dont les cours ne sont pas traversantes sont caractérisés par une cour située au fond de la parcelle le long du mur mitoyen, cette cour ne dessert que l'arrière des boutiques ouvertes aussi sur la rue. L'escalier est commandé par l'intermédiaire d'un vestibule qui ouvre sous le porche. L'accès à l'escalier est donc indépendant de la cour mais parce qu'il donne au porche une double fonction, il contribue à la multiplication de lieux bien différenciés dans la séquence de distribution. Le porche, qui dans le premier type était seulement un passage, devient dans ce cas distributif ; en ce sens, il se substitue en partie à la cour. Selon ce schéma, la séquence de distribution prend la forme suivante :



Immeuble à cour non traversante construit entre 1890 et 1896 (n° 32).

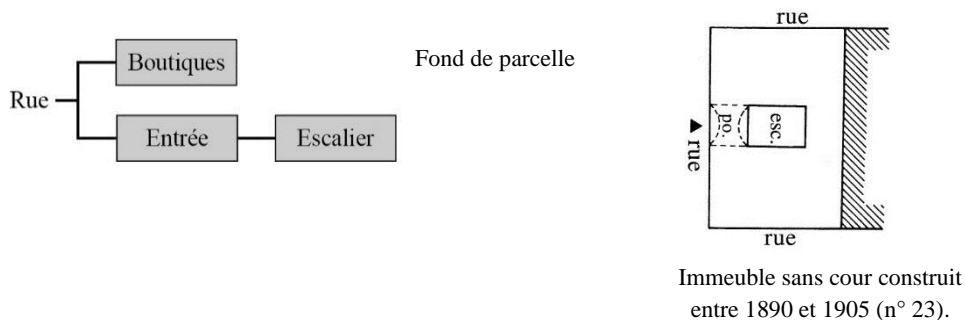
Cette distribution est assez rare, elle se réfère peut-être aux immeubles parisiens dans lesquels ce principe, en usage depuis longtemps, est très fréquent à la même période⁶. Il est notable que dans un des bâtiments de cette catégorie (n° 3), le porche est éclairé par un puits de lumière. Ce dispositif peut être interprété comme la réduction à sa plus simple expression de la cour centrale des immeubles du premier type et par là comme une résistance de la séquence de distribution qui le caractérise. Les bâtiments à cour non

⁶ . Voir notamment « L'étude des caractères distinctifs des immeubles », dans *La Goutte d'Or - Faubourg de Paris*, Paris, Hazan, Bruxelles, AAM, 1988, p. 176-199.

traversante, même s'ils sont peu fréquents, constituent une étape importante dans la diminution progressive des fonctions de la cour qui est en œuvre à la fin du XIXe siècle dans l'architecture cairote. Celle-ci devient dans ce cas un *fond* et, malgré sa communication avec le porche, son accès est réservé à des activités particulières.

Bâtiments sans cour – type C

Les bâtiments sans cour (fig. 6) semblent résulter d'une tentative de rentabilisation maximale des terrains à bâtir. Ces constructions ne comportent pas d'espaces vides, c'est-à-dire que la totalité de la surface de chaque parcelle est bâtie. La séquence de distribution est réduite au minimum, elle prend la forme suivante :



L'absence de cour dans les immeubles est un phénomène récent dans le Caire de la fin du XIXe. En 1873, E. Mariette, dans son traité de la construction en Egypte, attribue la cause de cette nouvelle disposition à la montée des prix des terrains, il en réproouve vivement le principe⁷. Si, effectivement, ces bâtiments assurent la rentabilité maximale des terrains à construire, ils supposent un tissu urbain dont le rapport entre la surface des espaces de circulation (qu'ils soient publics ou privés) et celle des parcelles est très fort. Plutôt qu'une densification proprement dite, ce type induit une nouvelle répartition des espaces non bâtis. Ils se déplacent de l'intérieur des parcelles vers leur périphérie.

La suppression de la cour en tant qu'unité indépendante est bien montrée par les plans des édifices, mais l'importance de la surface réservée aux cages d'escalier de plusieurs exemples suscite une question. Quelle est la forme des escaliers dont l'emprise peut atteindre vingt mètres carrés (exemples n° 1, 2, 4 a et 4). Ces escaliers, nombreux, notamment dans les bâtiments du dernier type, sont à jour, c'est-à-dire que leurs rampes se déroulent autour d'un vide central. Ce vide joue en partie le rôle d'une cour, dans la distribution bien-sûr mais aussi pour la ventilation et l'éclairage. L'ambivalence de ce type d'escalier est confirmée par deux dispositions spécifiques. D'une part, un lanterneau largement vitré recouvre le plus souvent la totalité de sa surface⁸, d'autre part, il n'est pas rare de trouver des fenêtres ouvertes sur ces cours-escaliers pour éclairer les appartements (fig. 7)⁹. Dans les bâtiments dotés de ce type d'escalier, on trouve souvent des courettes qui ventilent les pièces de service et assurent les descentes d'eaux usées. Ainsi, les vides qui occupent la partie centrale des escaliers ne se substituent pas à n'importe quelle cour, c'est

⁷. E. Mariette, *Traité pratique et Raisonné de la construction en Egypte*, Paris, A. Daly Fils et Cie, 1886, p. 156.

⁸. La couverture des cages d'escalier par un lanterneau est quasi-systématique dans les bâtiments sans cour (n° 4a, 4b, 17, 18, 20 et 40, elle existe aussi, plus rarement, dans les bâtiments des autres types (A : n° 31 ; B : n° 1).

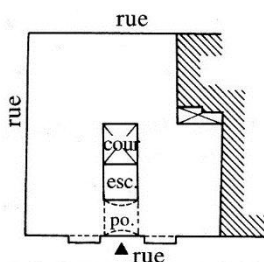
⁹. Deux exemples, sur les huit bâtiments sans cour visités, comportent des fenêtres dans la cage d'escalier : n° 17 et 18.

la cour d'apparat qu'ils remplacent, celle qui, dans le premier type, résulte de la séparation des fonctions entraînée par la création des courettes. Faut-il voir dans ces cours-escaliers le dernier avatar de la cour des *wakala* où les coursives qui desservent les cellules des étages seraient remplacées par la succession des volées et des paliers de l'escalier ?

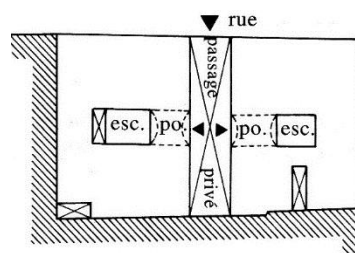
La réalisation de ce modèle, de rentabilité maximale, suppose une parcelle très particulière. Sa surface ne doit pas excéder 140 m² et il est préférable qu'elle comporte deux ou trois façades non mitoyennes. Celles qui n'ont qu'une façade ne mesurent pas plus de huit mètres de profondeur. Les parcelles qui ne présentent pas les caractéristiques dimensionnelles requises posent des problèmes pour la réalisation des bâtiments sans cour, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la ventilation des pièces. En fonction de la géométrie des parcelles, plusieurs dispositions amendent l'archétype de rentabilité maximale dans de nombreux exemples. Deux solutions très différentes peuvent être mises en oeuvre, la réintroduction de la cour ou bien le découpage des parcelles ; c'est la surface des unités qui détermine la solution adoptée.

Réintroduction de la cour

Les parcelles d'une surface comprise entre 140 à 240 m², trop grandes pour être rentabilisées par des constructions totalement dépourvues de cours et trop petites pour être découpées en plusieurs unités, ont entraîné une réintroduction des cours à l'intérieur des édifices. A l'inverse de leur situation dans les bâtiments du premier type, ces cours n'interfèrent pas dans le principe de distribution qui reste réduit au minimum ; elles ne sont pas accessibles et sont exclusivement dévolues à l'éclairage et à la ventilation. Le plus souvent elles sont situées derrière les escaliers de manière à en éclairer les cages. Cette contiguïté de la cour et de l'escalier, en permettant d'ouvrir les fenêtres des appartements non seulement sur la cour mais aussi sur la cage d'escalier elle-même, constitue une variante de la cour-escalier des bâtiments du troisième type. La proportion de ces deux éléments associés, plus longue que celle de l'escalier à jours qui occupe généralement un carré, offre, en fonction de la forme des parcelles, une alternative de rationalisation de la distribution des étages¹⁰



Immeuble de type C construit sur une grande parcelle, la réintroduction d'une cour permet de ventiler et d'éclairer les pièces centrales ; construit entre 1890 et 1905 (n° 28).



Grande parcelle coupée en deux parties par un passage privé, chaque moitié est occupée par un immeuble sans cour ; en construction en 1905 (n° 13 a et b).

¹⁰ . Sur des parcelles de même forme et de même surface mais situées dans des rues d'importance différente, les bâtiments n° 4a et 4c présentent deux variantes de distribution. Le premier comporte un large escalier à jour couvert par un lanterneau ; le second est coupé en deux parties par un long escalier sans jour adossé à la cour.

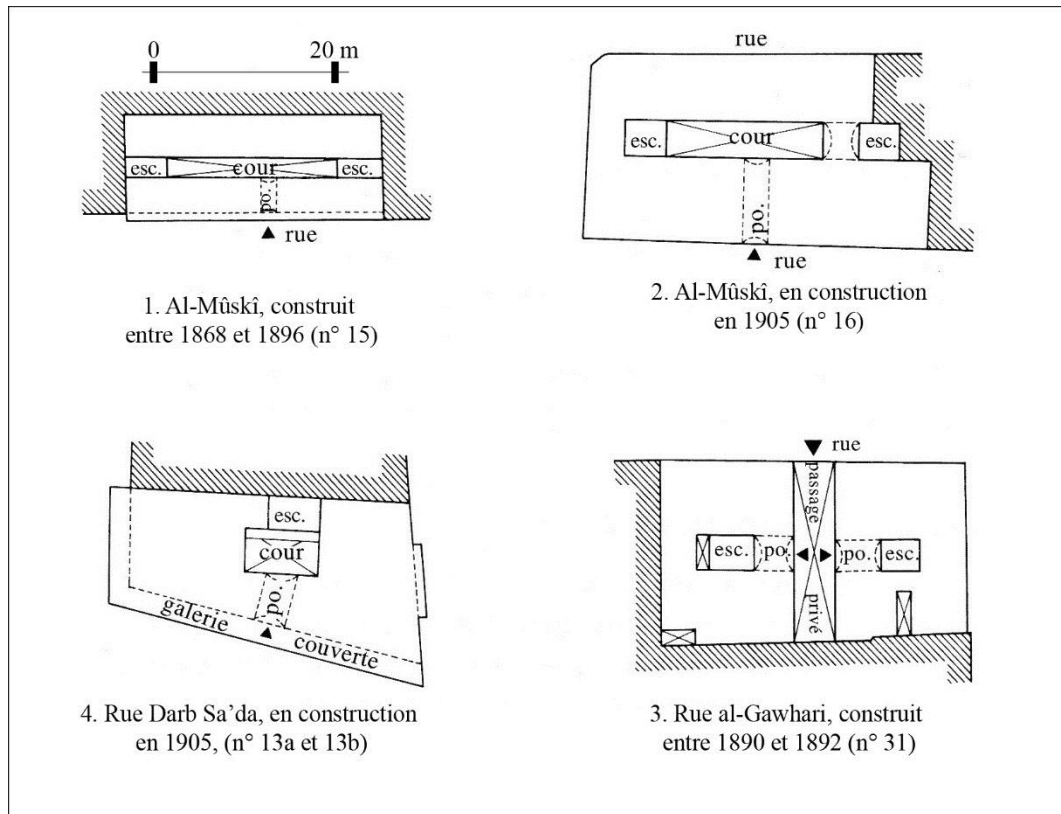


Fig. 5. Immeubles à cour traversante
D'après E. GOAD, *Insurance plan*, dessins de l'auteur.

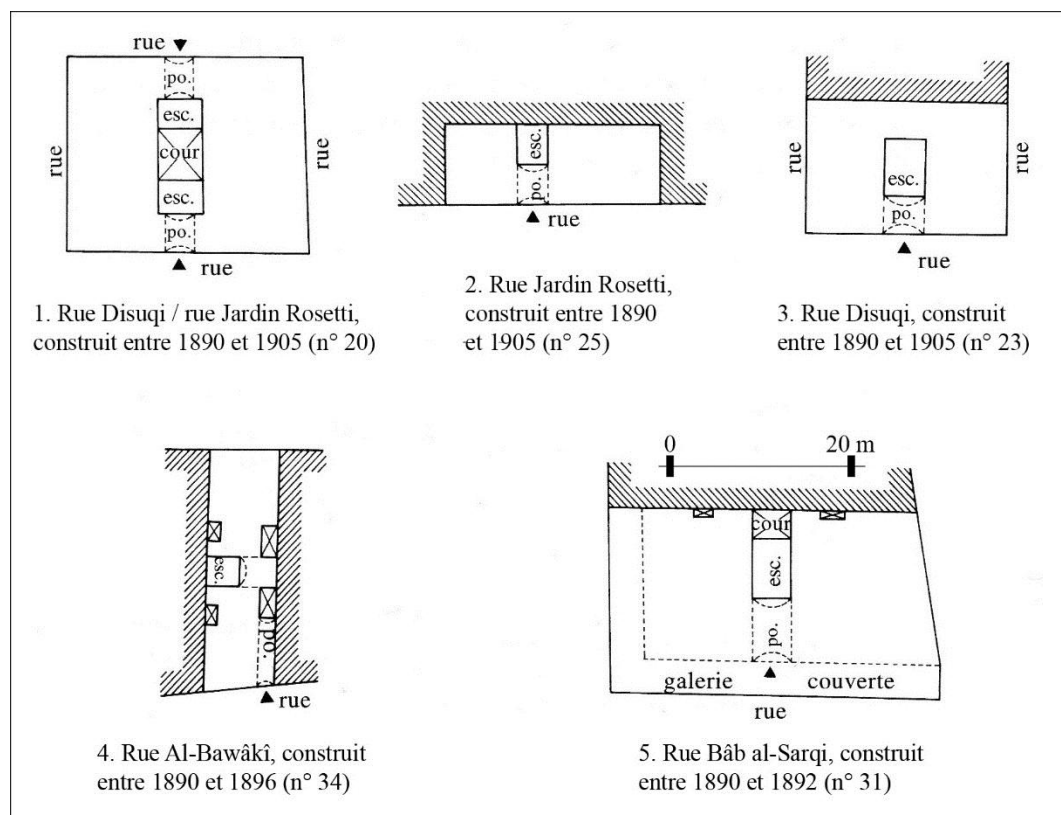
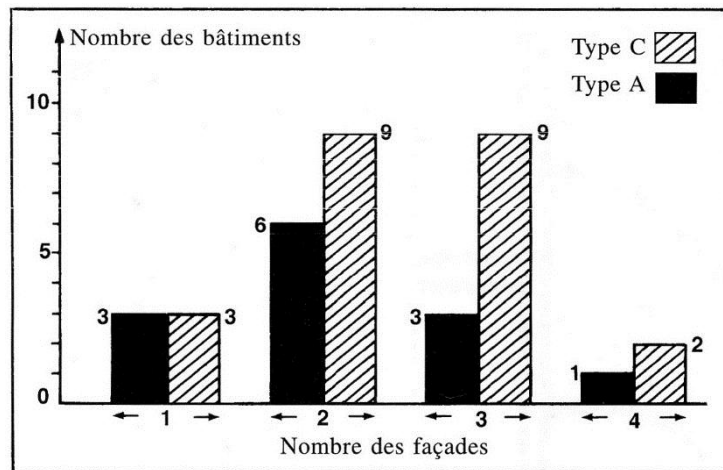


Fig. 6. Immeubles sans cour
D'après E. Goad, *Insurance plan*, dessins de l'auteur.

Découpage des parcelles

Les parcelles d'une surface supérieure au double de celle d'un bâtiment sans cour, plus de 240 m², subissent le plus souvent un redécoupage pour être occupées par ce type de bâtiment. Dans ce cas, ce n'est pas une modification du type qui va permettre sa réalisation, mais l'adaptation du terrain au type architectural par la multiplication des unités de construction. Les passages longs et étroits qui séparent ces unités présentent deux avantages. D'une part, ils permettent de régler la taille des unités à bâtir sur celle de l'archétype, d'autre part, ils multiplient le nombre des façades de chaque bâtiment tout en conservant la hiérarchie relative des différents espaces de circulation.



Répartition des bâtiments selon le nombre de leurs façades

Parcelleaire

Ce nouveau type architectural est, beaucoup plus fortement que les anciens, très dépendant de la forme et de la position des parcelles où il est implanté. Les nouvelles unités de propriété sont de surface très variable mais, à l'opposé de celles plus anciennes de la vieille ville, elles ne sont jamais inférieures à 70 mètres carrés (exemple n° 24). C'est surtout dans la relation entre parcelles et îlots que la différence avec la vieille ville est sensible. Les îlots de création récente sont plus petits que les précédents, ils ne comptent que quelques parcelles disposées de telle manière que le rapport entre le linéaire de leur façade et leur surface est beaucoup plus fort qu'auparavant. Plus de la moitié des unités de propriété des nouveaux lotissements comportent deux, voire trois façades. La forme des parcelles est profondément affectée par ces dispositions, elles perdent en profondeur ce qu'elles gagnent en largeur et sont généralement de proportion carrée ; celles qui sont rectangulaires sont implantées parallèlement aux rues¹¹.

Cette nouvelle forme architecturale pose le problème de l'occupation et de la distribution du cœur des îlots plus grands qui n'ont pas subi le découpage d'un nouveau réseau viaire. On assiste dans ce cas à la juxtaposition de deux types bien distincts de parcelles. D'une part, des unités de cinq à six mètres de profondeur sont implantées à la périphérie des îlots, elles sont construites d'immeubles de deux ou trois niveaux et présentent une forte densité. D'autre part, quelques très grandes parcelles sont situées dans les cœurs des îlots ; elles sont occupées par des bâtiments d'un seul niveau ou par des

¹¹ . Une évolution similaire de la forme des parcelles a été constatée à Paris durant la même période. H. Bresler et A.-M. Châtelet, 1989, *Immeubles à cour, peignes et redans. La réglementation parisienne*. Fascicule de recherche n° 7, Versailles, LADRHAUS, p. 23.

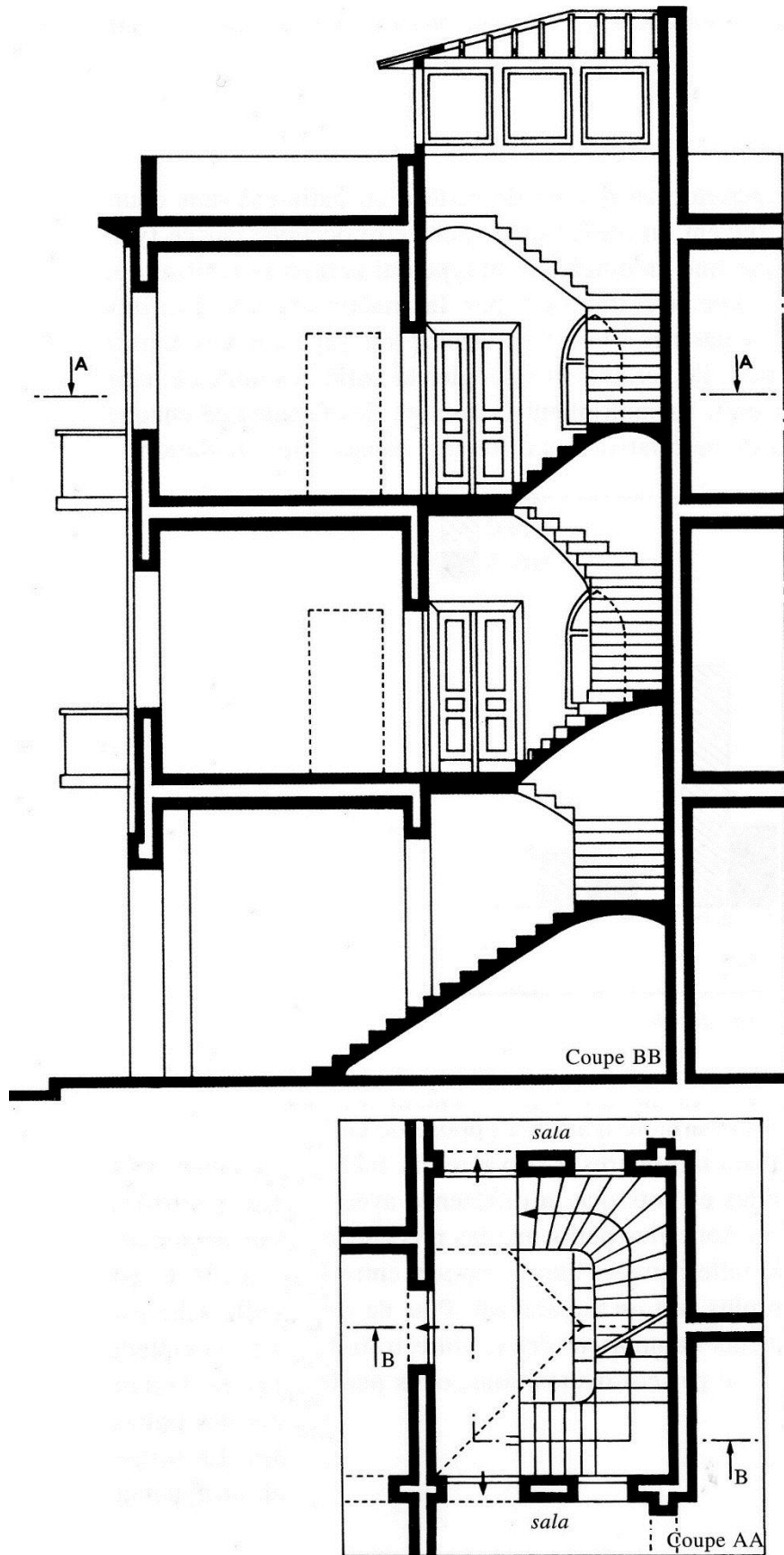


Fig. 7. Escalier à jour couvert d'un lanterneau.
La sala de chaque logement est éclairée par une fenêtre ouverte dans la cage d'escalier.
Immeuble sans cour construit entre 1896 et 1905 (n° 17), relevé et dessins de l'auteur.

hangars organisés autour d'un vide résiduel. Cette disposition, qui s'oppose à une occupation des îlots par des unités profondes et pluri-fonctionnelles, comme on le trouve dans la vieille ville, entraîne une spécialisation des parcelles selon leur forme et leur position et un modèle particulier de construction pour chacune. Les grands îlots de la fin du XIXe siècle présentent la même variété d'activités que ceux, plus anciens, de la vieille ville ; mais cette similitude résulte de la combinaison de deux types de parcelles spécialisées et non de la multiplicité des fonctions de chaque unité.

Les trois types de construction identifiés ne se présentent pas successivement durant les 25 dernières années du XIXe siècle, ils correspondent plutôt à une période de recherche de nouvelles dispositions architecturales. Toutefois, si le premier type (à cour traversante) se réfère à un modèle ancien, le dernier (sans cour), d'introduction récente au Caire, va connaître un développement important à partir de 1890¹².

Cette domination d'un nouveau type architectural ne procède pas par exclusion des modèles plus anciens. La rareté des bâtiments à cour traversante à partir du début du XXe siècle n'est pas due à une obsolescence de ce type mais à une corrélation étroite entre la forme des parcelles et celle des bâtiments qui y sont construits. Quand la forme des parcelles ne permet pas la réalisation des nouvelles dispositions, le type de la *wakala* "traditionnelle" est toujours utilisé. Ainsi par exemple, le bâtiment n° 16 a été construit en 1905. L'exemple de la *wakala* Ratib Pacha construite vers 1930 dans la rue Neuve sur une parcelle profonde¹³ et plusieurs immeubles beaucoup plus récents qui suivent aussi des plans anciens, confirment la relative permanence de ce type.

A la recherche d'un modèle

La rentabilisation des parcelles semble être le déterminant principal des nouvelles dispositions et de leur rationalisation, mais plusieurs indices révèlent les hésitations soulevées par le choix des types architecturaux. Les nombreux exemples de réintroduction de la cour, que ce soit à travers l'escalier ou dans les parcelles qui ne présentent pas la surface requise indiquent bien que, s'il est possible de réduire la cour à un puits de lumière de quelques mètres carrés, ou de la combiner avec un autre espace de la séquence de distribution (l'escalier), il est très difficile de s'en passer. L'absence de cour est en fait assez rare dans les immeubles de rapport du début du siècle¹⁴ et sa disparition totale dans les immeubles de rapport semble beaucoup plus récente que Mariette ne le laisse présumer¹⁵.

Si la spéculation foncière est une des raisons du découpage des grandes unités de propriété en parcelles indépendantes, plusieurs exemples de bâtiments de types différents, implantés sur des parcelles identiques, indiquent des incertitudes que les motivations économiques ne semblent pas déterminer¹⁶. La multiplicité des références architecturales et des savoir-faire qui apparaissent derrière ces incertitudes renvoient à une double question : Quels sont les architectes de ces opérations ? Pour qui travaillent-ils ?

¹² . E. Mariette, *op. cit.* p. 156. On compte 23 bâtiments de ce type sur 44 en 1905.

¹³ . L. Ammar, M. Charara et A. Madoeuf, « Eléments pour une typologie des implantations contemporaines », dans S. Denoix, *et al.*, *op. cit.*, p. 151-187.

¹⁴ . Sur les huit bâtiments de type C encore en place qui ont pu être visités, pas un seul ne présente une absence totale de cour ; sept comportent un lanterneau, seuls les trois bâtiments qui comptent trois ou quatre façades sur rue n'ont pas de courettes : n° 17, 18 et 20.

¹⁵ . J.-L. Arnaud, 1999, *op. cit.*

¹⁶ . Les bâtiments n° 4a à 4d et les n° 5 à 8 ont été construits entre 1890 et 1892 sur des parcelles voisines, ils présentent des principes de distribution très différents. Plan manuscrit, fin 1890 ; Plan manuscrit, 1892, feuille n° 238. Voir aussi les bâtiments n° 31 et 36.

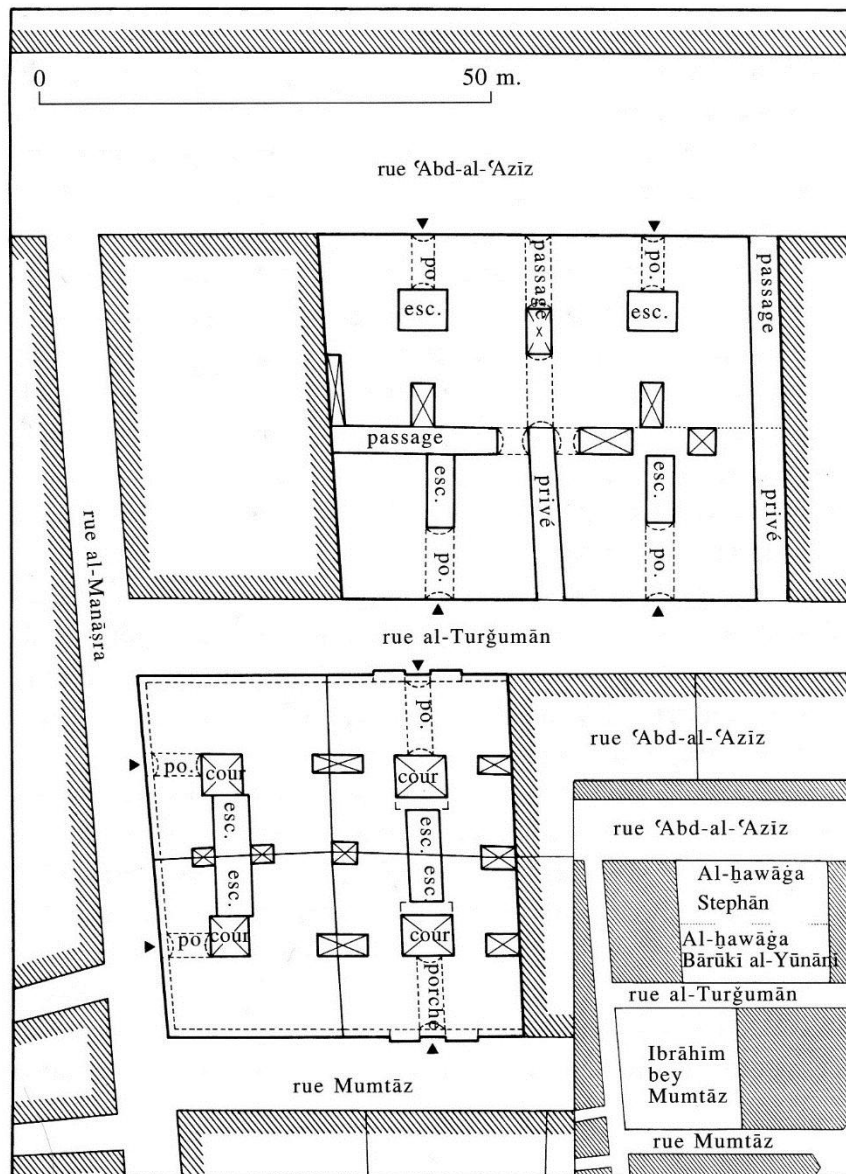


Fig. 8. Lotissements réalisés au début des années 1890.

Le terrain de Ibrahim bey Mumtaz est découpé en quatre unités chacune occupée par un immeuble à cour traversante. La parcelle des *khawaga* Stephan et Baruki est occupée par quatre bâtiments de type C séparés par des passages privés. Les escaliers des deux bâtiments situés le long de la rue 'Abd al-Aziz sont à jour, ils sont couverts par des lanterneaux. D'après E. Goad, *Insurance plan*, dessin de l'auteur.

Les îlots de la partie Sud de l'ex-cimetière de l'Azbakiyya présentent, pour un découpage similaire, des constructions de types différents (fig. 8). Le premier, situé entre les rues 'Abd al-Aziz et al-turguman, est composé de quatre unités sans cour séparées par des passages privés alors que l'îlot voisin compte quatre bâtiments à cours, mitoyens entre eux. Ces deux opérations ont été réalisées simultanément au début des années 1890, elles présentent des emprises au sol et un coefficient d'occupation comparables. Dans les deux cas, les parcelles sont découpées en unités correspondant chacune à un immeuble qui compte deux logements par niveau. Le statut des propriétaires de ces parcelles suggère une explication à ces différences architecturales. La première opération appartient à deux

khawaga, égyptiens non musulmans, en l'occurrence un arménien et un juif¹⁷. La seconde opération est développée sur une seule propriété, celle d'Ibrahim bey Momtaz qui est musulman¹⁸. La comparaison de ces deux exemples qui ne représentent que huit bâtiments sur les 44 du corpus permet de d'avancer une hypothèse¹⁹. Les *khawaga* ont-ils été les promoteurs du nouveau type architectural qui se met en place au Caire à la fin du XIXe siècle ? Corrélativement, les spéculateurs musulmans ont-ils une attitude plus conservatrice en termes de maîtrise de l'espace ?

Simultanément à la définition d'une nouvelle architecture, on assiste à la mise en place d'espaces urbains nouveaux. Quelle est la relation qui lie ces deux phénomènes ? L'état des recherches ne permet pour le moment que de constater une forte correspondance entre les deux, ils sont apparus en même temps et sont parfaitement complémentaires.

Le principe de découpage des grandes parcelles en petits îlots ou au moins en petites unités de construction indépendantes est systématiquement appliqué dans le cadre des rénovations de grandes parcelles de la vieille ville²⁰. Plus généralement, il est utilisé pour la plupart des lotissements de la même période²¹. La législation ne fixe aucune règle quant à l'occupation de l'intérieur des parcelles, qu'il s'agisse du coefficient d'emprise au sol, des cours ou des passages pourvus qu'ils soient fermés par une grille, une porte ou une chaîne²². Cette lacune réglementaire facilite le développement de ces dispositions et la réduction des surfaces des espaces vides au minimum. Ainsi, le lotissement du jardin Rosetti, où les immeubles sans cour sont nombreux (bâtiments n° 23, 24, 25, 26, 27 et 29), comporte seulement des voies privées qui échappent totalement à la législation du service de la voirie (Tanzim)²³.

L'augmentation démesurée du coût des terrains à partir du début du XXe siècle n'est certainement pas étrangère à la mise en place de ces nouvelles formes urbaines²⁴. Le découpage des grandes propriétés en unités autonomes de plus petites surfaces facilite leur aliénation partielle et la constitution de réserves de terrains. Corrélativement, elle permet la gestion dans le temps de la montée de leur prix en ajustant l'offre à la demande. Le lotissement du jardin Rosetti présente à ce sujet un exemple très significatif. En 1905, les lots de sa partie Nord, découpé par un fin réseau de voies étroites, ont été construits suivant

¹⁷ . Le *khawaga* Stephan pour la partie qui borde la rue 'Abd al-Aziz et le *khawaga* Baruki al-Yunani pour l'autre partie ; Plan manuscrit, 1892, feuille n° 238. A la fin du XIXe siècle, la désignation *khawaga* correspond, en Egypte, aux sujets ottomans non musulmans. Le premier, Stephan Artin bey est arménien, il est chef du bureau de la traduction au ministère des Affaires étrangères en 1907 ; le second est membre d'une famille juive originaire de Corfou, elle comporte en 1907 un avocat, un agent de change, un bijoutier, un courtier et un huissier ; S. G. Poffandi, *Indicateur égyptien administratif et commercial*, Alexandrie, A. Mourès & Cie, 1908, p. 164-165 et 291 ; R. Ilbert, « L'exclusion du voisin : pouvoirs et relations intercommunautaires, 1870-1900 ». *Alexandrie entre deux mondes*, ROOM n° 46, 1987, p. 180-183.

¹⁸ . Plan manuscrit, 1892, feuille n° 238.

¹⁹ . Le statut des propriétaires des autres bâtiments n'a pu être vérifié, la feuille du plan de 1892 qui représente le lotissement du jardin, Rosetti manque aux archives ; Plan manuscrit, 1892.

²⁰ . Entre 1907 et 1913, deux ensembles qui apparaissent comme *okelles* en 1905 sont découpés par des passages et construits de bâtiments du dernier type. J.-L. Arnaud, 1999, *op. cit.*, *okelles* n° 1 et 5.

²¹ Les terrains de la daïra (domaine) de Halim Pacha, celui du jardin Cattai et les premiers lotissements de Bulaq et de Chubra. J.-L. Arnaud, « Al-Hada'iq wa al-tahaddur fi al-Qahira (1810-1910) », dans *Al-Qahira machakilha al-gamaliyya wa al-ma'amariyya*, Le Caire, Ecole des beaux-arts, 1991, p. 46-61.

²² . P. Gelat bey, *Répertoire général annoté de la législation et de l'administration égyptiennes, 1840-1908*, Alexandrie, Lagoudakis, 1906, vol. 4. p. 337.

²³ . *Plan of Cairo...*, 1905.

²⁴ . F. Legrand, *Les fluctuations de prix et les crises de 1907 et 1908 en Egypte*, thèse de doctorat en droit, université de Nancy, Nancy, J. Coubé, 1909, p. 170.

une forte densité alors que sa moitié sud, qui n'a pas été transformée, présente une densité beaucoup plus basse : grandes cours, nombreux hangars et bâtiments à rez-de-chaussée. Elle constitue une réserve foncière qui, même si son revenu est faible par rapport au capital immobilisé, permettra de réaliser une plus-value considérable dans le cadre d'une seconde tranche de lotissement. La crise de 1907 puis, le percement de la rue Al-Gaych, n'ont pas permis la réalisation de cette opération. La spéculation foncière et immobilière qui sévit en Egypte au tournant du siècle ne peut que se satisfaire de ces procédés.

Le Caire, juin 1991

Liste des plans cités, ordre chronologique

Plan de la ville du Caire et de ses environs en 1868, Marseille, Lith. Maurat-Conté, 1868.

Bellefonds, L. bey de, « Plan de la nouvelle place de l'Esbékiah », env. 1:5 500, dans L. de Bellefonds bey, *Mémoires sur les principaux travaux d'utilité publique exécutés en Egypte depuis la plus haute antiquité jusqu'à nos jours*, Paris, Arthus Bertrand, 1872-1873, pl. IX, n° 2.

Grand bey, P., *Plan général de la ville du Caire*, 1:4 000, Le Caire, Administration de la voirie du Caire, 1874.

Plan manuscrit du Caire, sans titre (mise à jour du plan de Grand), fin 1890, 1:4 000, Le Caire, archives du ministère des Travaux publics, sans référence.

Plan manuscrit du Caire, sans titre, 1892, 1:200 et 1:500, Le Caire, archives du ministère des Travaux publics, sans référence.

Plan général de la ville du Caire et des environs, 1:4 000, 13 feuilles, Le Caire, Ministère des Travaux publics, 1896.

Plan général de la ville du Caire et des environs, 1:10 000, Le Caire, Ministère des Travaux publics, 1897.

Goad, E., *Insurance plan of Cairo - Egypt - March 1905*, Londres, Toronto, Chas. E. Goad, 1905.

Plan of Cairo showing naming of roads, Le Caire, Ministère des Travaux publics, 1905.