



UNIVERSITÉ de PARIS 8 – VINCENNES-SAINT-DENIS
ED : SCIENCES SOCIALES

THESE

pour obtenir le grade de
DOCTEUR DE L'UNIVERSITE PARIS 8
Discipline : Géographie Humaine et Régionale

présentée et soutenue publiquement
par

Mohamed M. Kamal ABO ELELA

Le 31 janvier 2011

Titre :

**Le Centre-ville du Caire à l'épreuve des évolutions
politiques et socio-économiques**

- Paysages, fonctions, accessibilité et pratiques des habitants -

Directeur de thèse :
M. Bouziane SEMMOUD

JURY

Mme Anne-Marie FREROT

Professeur à l'Université François Rabelais de Tours.

M. Robert HERIN

Professeur émérite à l'Université de Caen Basse Normandie.

Mme Nathalie LEMARCHAND

Professeur à l'Université Paris 8.

M. Bouziane SEMMOUD

Professeur à l'Université Paris 8.

RESUME DETAILLE

La métropole est directement gérée par les services de l'Etat. Les gouvernements successifs ne possèdent pas de vision globale en ce qui concerne les stratégies économiques et la gestion urbaine de l'agglomération. Le manque de dialogue entre les décideurs politiques et les habitants, accompagné d'un désengagement social du gouvernement vis-à-vis des classes moyennes et celles à faibles revenus, a augmenté l'angoisse des citoyens. Les politiques économiques et urbaines lancées par les régimes politiques successifs, à partir des années 1952, ont profondément modifié la structure sociale des Egyptiens. Ces politiques étaient le moteur de la dynamique sociale, résidentielle et fonctionnelle. La mobilité des classes aisées vers les quartiers périphériques a créé le phénomène de polycentrisme. Par conséquent, une grande partie des services de luxe ont abandonné la zone centrale pour suivre leurs clients. Malgré la dégradation des services du noyau central, ce dernier a paradoxalement conservé sa position en tant que centre de pouvoir. En fait, le développement de grands centres commerciaux périphériques n'a pas entraîné la mort du centre-ville du Caire. Ce dernier s'est adapté grâce à ses propres modalités qui renforcent certains types de centralité. Cependant, l'abaissement de certains éléments affaiblit d'autres types de centralités.

Nous essayons, dans notre recherche, de voir si le noyau central a réussi à s'adapter au développement des centralités périphériques. Dans le cadre de cette problématique, nous examinons les centralités qui ont été renforcées et celles qui ont été affaiblies au centre-ville. Ainsi, nous soulignons la transformation du centre-ville du Caire par rapport aux politiques économiques et urbaines. Enfin, nous analysons l'impact de ces politiques sur la morphologie sociale et les conditions de vie des habitants.

L'étude pose de multiples questions quant à l'échelle de transformation de la zone du centre-ville. Ces questions, développées, formeront l'hypothèse principale de la recherche. Nous essayons d'envisager si la concentration du pouvoir a des effets négatifs sur la transformation du centre-ville, si ce dernier joue encore son rôle social dans la vie quotidienne de ses usagers, si le polycentrisme a changé l'identité du centre-ville traditionnel et surtout si la centralité périphérique est en concurrence avec le centre-ville.

La recherche comporte quatre parties principales liées à la problématique de la centralité du centre-ville du Caire, les trois premières répondent aux questions : QUI utilise le centre-ville et pour QUOI faire ? COMMENT peut-on améliorer le centre-ville ? Et POURQUOI doit-on améliorer le niveau de la centralité du centre-ville, et sur quel niveau doit-on travailler ? Enfin, la quatrième partie expose la conclusion générale de la recherche à la problématique de centralité du centre-ville du Caire.

Notre démarche se déroule en trois axes : le premier vise à exposer l'évolution des politiques économiques et urbaines de l'Etat (Partie 1, Chapitre 1 & 2) et leurs effets sur la mobilité urbaine et fonctionnelle du centre-ville et la structure sociale des citoyens (Partie 1, Chapitre 3). Le deuxième axe vise à analyser les modalités de la centralité du centre-ville. Ces éléments ont été influencés par la concentration du pouvoir étatique qui gère et contrôle les fonctions stratégiques de l'agglomération. Nous analysons le centre-ville comme un espace multifonctionnel : les fonctions sociopolitiques (Partie 2, Chapitre 1), économiques (Partie 2, Chapitre 2) et commerciales (Partie 2, Chapitre 3). Le troisième axe de notre recherche vise à définir les pratiques urbaines dans les secteurs centraux. Nous signalons les modes de transport utilisés au Caire ainsi que le problème de circulation dans le noyau central (Partie 3,

Chapitre 1). Ensuite, nous signalons quelques activités sociales pratiquées et les lieux les plus fréquentés au centre-ville (Partie 3, Chapitre 2). Enfin, nous exposons nos travaux sur le terrain concernant la représentation du centre-ville d'après ses usagers : son identification, sa représentation et ses problèmes (Partie 3, Chapitre 3).

La première partie propose une étude théorique et analytique renforcée par les travaux sur le terrain concernant **la transformation du centre-ville du Caire à la lumière des politiques économiques et urbaines de l'Etat**. Cette partie expose la dynamique sociale, résidentielle et fonctionnelle du centre-ville du Caire par rapport aux changements socio-économiques et politiques, en mettant l'accent sur l'évolution des politiques urbaines de l'Etat, à travers une méthode objective basée sur une étude exhaustive.

Elle comporte trois chapitres :

1. *Le centre-ville entre le socialisme et le capitalisme* : Ce chapitre présente les changements radicaux des politiques économiques de l'Etat qui varient entre le socialisme pendant la période nassérienne, l'ouverture économique ou bien l'*Infitah* sous le régime de Sadate et les politiques de réforme économique des années 90. Nous exposons la nouvelle orientation de l'Etat vers le capitalisme qui a eu des conséquences sur la société égyptienne.
2. *Les politiques urbaines et foncières de l'Etat* : Ce chapitre présente l'évolution des politiques urbaines du gouvernement dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Nous examinons la production de logements par rapport aux politiques économiques ainsi que la législation foncière qui contrôle le marché immobilier. Ensuite, nous analysons les schémas directeurs entre le plan et la réalité sans oublier d'exposer les nouveaux projets d'aménagement au centre-ville.
3. *La dynamique sociale, résidentielle et fonctionnelle* : Dans ce chapitre nous étudions les conséquences des changements socio-économiques sur la structure sociale dans la capitale en général et dans les zones centrales en particulier. Nous exposons la dynamique résidentielle et fonctionnelle au centre-ville du Caire en essayant de souligner le rapport entre la dynamique sociale et l'espace.

La deuxième partie présente une étude analytique des **modalités de la centralité du centre-ville**. Elle identifie les modes des centralités existant au centre-ville du Caire ainsi que le poids relatif de la zone centrale comme un espace multifonctionnel. Dans cette partie, nous utilisons la méthode analytique par l'analyse quantitative des services offerts en centre-ville pour avoir une idée générale et approximative du poids de centralité du noyau central du Grand Caire.

Elle se compose de trois chapitres :

1. *Les fonctions sociopolitiques* : Ce chapitre concerne la concentration des sièges du pouvoir en centre-ville, avec un accent mis sur la proposition du transfert des organismes gouvernementaux en dehors de la zone centrale. Nous soulignons le rôle sociopolitique des organismes de la société civile. Ainsi, nous examinons les mouvements sociaux et les manifestations qui ont eu lieu au centre-ville.
2. *Les fonctions économiques* : Dans ce chapitre, nous présentons les deux secteurs principaux de l'économie égyptienne : le secteur financier (les banques) et le secteur touristique (les hôtels, les compagnies aériennes et les agences de voyage). Nous déterminons le poids des opérations bancaires égyptiennes par rapport aux transactions françaises, ainsi que la concentration des filiales bancaires au centre-ville du Caire. Quant aux hôtels, nous exposons la classification des établissements hôteliers en Egypte et, plus particulièrement, ceux situés au noyau central.

3. *Les fonctions commerciales* : Ici, nous menons une analyse quantitative des services commerciaux du centre-ville, sans oublier de souligner les nouveaux centres commerciaux et le phénomène de polycentrisme.

La troisième partie présente un aspect social et humain des usagers de la zone centrale. Elle présente une étude analytique et appliquée de **l'accessibilité, les pratiques urbaines et la représentation du centre-ville**. Elle présente la plupart de nos travaux sur le terrain concernant les activités sociales pratiquées au centre-ville

Elle se compose de deux chapitres :

1. *L'accessibilité* : Ce chapitre détaille les éléments principaux de l'accessibilité en général et celle du centre-ville en particulier. Nous exposons les moyens de transport, la trame viaire et les nœuds principaux d'accessibilité.
2. *La représentation du centre-ville* : Ce chapitre expose l'identification du centre-ville du Caire. Nous identifions les marges du centre-ville et les quartiers centraux, d'après des entretiens avec un échantillon d'usagers (piétons et automobilistes). Ensuite, nous analysons les cartes mentales fournies par les utilisateurs de la zone centrale ainsi que les résultats de trois questionnaires sur l'utilisation du centre-ville du Caire. Le premier questionnaire traite des problèmes visuels d'après ses usagers en général (piétons et automobilistes), le deuxième et le troisième mettent en évidence la fonctionnalité de la zone centrale d'après les utilisateurs et les marchands.

Enfin, la dernière partie de la thèse présente **la conclusion générale** déduite de la recherche. Nous soulignons l'influence des politiques gouvernementales sur la société cairote. Nous signalons l'écart astronomique entre les revenus, les niveaux sociaux et les modes de vie des citoyens ce qui a créé une ségrégation socio-spatiale.

Conclusion

On peut résumer toutes les idées principales de notre étude dans les points suivants :

- La survie du centre-ville dépendra de sa capacité à s'adapter aux besoins des usagers ayant quitté le centre traditionnel pour les centres périphériques qui leur offrent les services nécessaires.
- Les politiques économiques et urbaines, lancées par l'Etat, ont profondément modifié la structure sociale des Egyptiens. Cette dynamique sociale est le moteur principal de la mobilité résidentielle et fonctionnelle. Ces dernières ont conduit à la ségrégation socio-spatiale.
- Plusieurs facteurs ont conduit à la transformation du centre-ville du Caire. Certains sont liés aux politiques économiques et urbaines de l'Etat. D'autres sont liés à la dynamique résidentielle et fonctionnelle.
- Différents principes d'organisation des sites peuvent être proposés pour l'agencement des rues commerçantes afin d'en améliorer l'efficacité et l'esthétique, pour mieux satisfaire les besoins des usagers, tant piétons qu'automobilistes.
- Dans certains cas, la centralité périphérique a bien joué le rôle social attendu des centres-villes. Dans d'autres cas, elle joue un rôle complémentaire. Donc, il ne s'agit plus d'être pour ou contre la centralité périphérique, mais c'est la question de la compatibilité et/ ou la concurrence entre les centres-villes et le polycentrisme.

Sommaire

<i>Introduction Générale</i>	12
1. La transformation du centre-ville du Caire à la lumière des politiques économiques et urbaines de l'Etat	31
1.1. Le centre-ville entre le socialisme et le capitalisme	33
1.1.1. Entre les nationalisations de Nasser et l' <i>Infitah</i> de Sadat	33
1.1.2. Le programme de réforme économique (<i>ERSAP</i>)	36
1.2. Les politiques urbaines et foncières de l'Etat	43
1.2.1. Entre les politiques économiques et le marché immobilier	43
1.2.2. La production des logements	45
1.2.3. La législation foncière	59
1.2.4. Les schémas directeurs, entre les plans et la réalité	64
1.3. La dynamique sociale, résidentielle et fonctionnelle	76
1.3.1. La mobilité urbaine et fonctionnelle	76
1.3.2. La société cairote : Qu'est-il arrivé aux Egyptiens ?	127
2. Le centre-ville : un espace multifonctionnel, les modalités de la centralité	152
2.1. Les fonctions sociopolitiques dans le noyau central	154
2.1.1. Le centre-ville : un espace du pouvoir politique	154
2.1.2. Le rôle sociopolitique des organismes non-gouvernementaux.....	181
2.2. Le secteur tertiaire dans le noyau central	193
2.2.1. Le secteur financier	193
2.2.2. L'infrastructure touristique et d'accueil	198
2.3. Les activités commerciales dans le noyau central	202
2.3.1. L'évolution du commerce de détail	202
2.3.2. Le commerce en centre-ville	207
2.3.3. Les <i>Malls</i> cairotes : un mode de vie	214
3. Un aspect social et humain : accessibilité, pratiques urbaines et représentation	224
3.1. L'accessibilité au centre-ville	226
3.1.1. Les modes de transport	226
3.1.2. La trame viaire	237
3.1.3. Les nœuds centraux	240

3.2. Le centre-ville d'après ses usagers	244
3.2.1. L'identification du centre-ville	244
3.2.2. Les pratiques sociales spatialisées	251
3.2.3. La représentation du centre-ville d'après ses usagers	265
3.2.4. Les problèmes du centre-ville d'après ses usagers	305
 Conclusion générale	 317