

Bénédicte Florin

Projet politique de premier plan, jugé « pharaonique », les villes nouvelles édifiées dans la grande périphérie du Caire à partir des années quatre-vingt, afin de « désengorger » la capitale égyptienne, se peuplent lentement. Longtemps critiquées, en raison du coût qu'elles impliquaient, de l'isolement qu'elles imposaient et du désintérêt des Cairotes pour ces cités du désert, les villes nouvelles dépassent, aujourd'hui, en surface effective ou projetée l'agglomération continue. Ce qui est surtout notable, c'est le changement radical de l'image qu'offrent les villes nouvelles : accusées au début d'être des « villes fantômes » transmettant la *ghorba* – ce sentiment de solitude et d'étrangéité qui peut mener à l'aliénation –, les villes nouvelles seraient devenues attractives. Ce changement d'image accompagne le désengagement de l'État et la prise d'intérêt récente des investisseurs privés dans leur financement.

### Quand l'État loge ses sujets

« “Image d'un État central fort”, la Ville Nouvelle semble ici l'objet signifiant par excellence : prise de position sur des sites vierges, prise de position idéologique affirmée [...] qui “puisse compter sur l'adhésion et la confiance du citoyen”. [...] Si l'urbanisme est à la recherche du “vrai” de l'urbain, il veut aussi, dans la mesure où il est un acte politique, être persuasif », (Ostrowetsky S., 1983).

Le Schéma Directeur de 1970, conçu par le Haut Comité de Planification du Grand Caire, s'élabore dans un contexte général politique, économique et social difficile – revers de l'armée égyptienne contre Israël, endettement de l'État, tensions dans les campagnes et mouvements ouvriers en ville, etc. – aggravé par un contexte urbain, et notamment cairote, alarmant : alors que le Schéma Directeur de 1956 avait prévu quatre millions d'habitants pour la capitale en l'an 2000, le recensement de 1966 établit à plus de six millions la population de l'agglomération. Les effets de cette croissance démographique imprévue sont multiples : les densités sont

parmi les plus élevées du monde dans la vieille ville dont les bâtiments se délabrent et parfois s'effondrent ; les capacités de distribution des réseaux d'eau et d'électricité dans les quartiers centraux deviennent nettement insuffisantes ; le débordement des égouts est régulier ; les quartiers périphériques ne bénéficient d'aucun équipement minimum et s'étendent par le biais du squat sur les terrains désertiques appartenant à l'État ou, malgré les lois les protégeant, sur les 4 % de terres agricoles du pays qu'il faudrait sauvegarder de cette urbanisation illégale (El Kadi G., 1990)... La « crise urbaine » est dénoncée à toutes les échelles – de l'habitat aux grandes infrastructures à l'instar du réseau routier totalement congestionné –, concerne toutes les catégories, quasiment tous les quartiers et suscite des propos officiels alarmistes<sup>1</sup>. Cette vision de la capitale, devenue incontrôlable et explosive et, encore, ingérable et ingouvernable, explique les tentatives d'en faire une « ville fermée » aux migrants ruraux, mais aussi le contexte idéologique qui influe sur l'élaboration du Schéma Directeur de 1970. Ce dernier se fonde, cette fois-ci, sur une projection démographique surdimensionnée puisqu'il estime, pour 1990, la population du Grand Caire entre quatorze et seize millions d'habitants – le recensement de 1996 en comptera un peu plus de dix millions pour l'agglomération et treize millions pour la région – et propose, outre l'édification d'un large boulevard périphérique censé endiguer la croissance urbaine, la construction de villes nouvelles et satellites destinées à accueillir cinq millions d'habitants en l'an 2000, « seule réponse scienti-

---

1. Les discours catastrophistes sur l'explosion démographique « sont extrêmement nombreux qu'ils émanent d'experts, de chercheurs patentés, de journalistes, de ministres, etc. Sans entrer ici dans les détails, les recensements montrent que, dès les années soixante, les migrations d'origine rurale décroissent régulièrement pour devenir résiduelles à partir des années soixante-dix ; la croissance démographique de la capitale s'est aussi singulièrement ralentie et l'étalement de l'agglomération s'effectue surtout par la redistribution d'une partie de ses habitants des quartiers centraux vers les périphéries.



Dreamland, ville du Six Octobre

Bénédicte Florin

fique aux problèmes du logement » selon le gouvernement. En 1996, les villes nouvelles du Grand Caire abritaient environ 150 000 résidents : s'il est difficile aujourd'hui de continuer à les accuser d'être uniquement des « villes fantômes »<sup>2</sup>, il n'en reste pas moins vrai que leur peuplement est lent et que de nombreux logements – quel qu'en soit le standing – restent inoccupés. À titre d'exemple, en 1998, étaient comptabilisés 10 000 ménages à Six Octobre, pour 53 000 logements vacants (Denis E., Séjourné M., 2003).

### Un modèle urbain universel

La création de ces villes nouvelles, initiée en 1979 par la mise en chantier de la ville de Dix de Ramadan<sup>3</sup>, s'accompagne d'un discours politique et idéologique, dont l'objet principal est de légitimer leur établissement (et leur financement public). Dans les années quatre-vingt, les représentants de l'État, les chercheurs, les journalistes, inscrivent le projet des villes nouvelles dans un « grand dessein » de « renaissance nationale » dont la vocation est de « moderniser et réformer la société » et d'en « changer les valeurs »<sup>4</sup>. Le propos se décline en deux sous-registres, l'un d'ordre culturel, l'autre d'ordre identitaire, et puise dans les représentations qu'ont de la ville et de la société urbaine ces mêmes acteurs. Leur argumentaire présente le modèle urbain choisi pour l'édification des villes nouvelles comme intrinsèquement – i.e. de par ses qualités architecturales et urbanistiques inhérentes – approprié aux « spécificités égyptiennes ». Ces « spécificités égyptiennes » ne sont jamais clairement explicitées, hormis celle d'un « attachement séculaire à la vallée du Nil ». La conception initiale des villes nouvelles repose clairement sur des modèles exogènes, sur des travaux d'experts étrangers (bureaux américains, allemands, anglais, suédois,

etc.). Les premiers plans d'aménagement des villes nouvelles se réfèrent en de nombreux aspects aux principes de la Charte d'Athènes.

De façon générale, les discours portés sur ce « projet pharaonique » de « conquête du désert » tendent à produire une image mythifiée de la ville nouvelle, idéal d'habitat et d'habiter, même si les imperfections et les délais matériels, liés à toute construction urbaine *ex-nihilo*, ne sont pas niés dans la presse (absence ou insuffisance des équipements, des infrastructures, des moyens de transport, etc.). Les conduites de ses destinataires sont également jugées retarder la mise en œuvre du nouveau projet de société : spéculation immobilière,

2. En 1997, un journaliste du quotidien *Al-Ahram* s'interrogeait ainsi sur les raisons de la désaffection des villes nouvelles : « Ceux qui s'exilent dans les villes nouvelles ont des revendications précises et simples : des appartements plus grands que ceux proposés dans les grandes villes, davantage d'espaces verts et des services meilleurs. Voilà pour le rêve, la réalité est autre. Qu'est-ce qu'une ville nouvelle, côté qualité de la vie ? Souvent un paysage triste. Et des forêts de HLM. Propre, mais tendance grise et monotone [...]. Décidément, les villes nouvelles ne séduisent pas. Ceci revient-il à dire qu'il s'agit de cités fantômes ? Les urbanistes restent malgré tout optimistes ».

3. Les noms des villes nouvelles Dix de Ramadan et Six Octobre font référence au jour de la traversée du canal de Suez par l'armée égyptienne, le 6 octobre 1973. Le nom de la cité satellite de Quinze de Mai commémore le 15 mai 1971, date de la « révolution correctrice », qui écarte les nassériens du pouvoir et permet à A. al Sadate de s'affirmer comme leader incontestable.

4. Toutes les expressions entre guillemets qualifiant les villes nouvelles sont tirées de la presse ou des propos publiés de politiques, aménageurs, urbanistes, chercheurs, etc. Pour ne pas alourdir ce texte, nous avons choisi de ne pas indiquer systématiquement les références. Il s'agit essentiellement du quotidien arabophone *Al-Ahram*, de l'hebdomadaire francophone *Al-Ahram Hebdo* et des communications issues du colloque sur *Les villes nouvelles en Égypte*, (Volait M., Ireton F., 1987).



Bénédictte Florin

Mur d'enceinte et entrée d'un *compound* au Nouveau Caire

attitude calculatrice des entrepreneurs établis dans les zones industrielles, réticence « innée » des Caireotes à peupler les villes nouvelles et « attitudes déviantes » de certains de leurs premiers résidents. Ces manquements à la nouvelle citoyenneté proposée – participer au « grand dessein national » – ne sont pas jugés remettre en cause le modèle urbain choisi puisque ce dernier offre par principe toutes les qualités environnementales, « l'ordre » et la « modernité » qui feraient défaut aux autres villes égyptiennes et, singulièrement, au Caire, ville du « chaos », symptomatique d'une « pathologie de l'espace », (Lefebvre H., 1974). Mais la mise en opposition récurrente de l'indigence urbaine de la capitale et de ce nouveau modèle urbain, supposé détenteur de la capacité de réformer la société, de garantir la paix sociale et d'assurer le développement économique, conduit à proposer un nouveau modèle de citoyenneté et, littéralement, d'urbanité. Les habitants, actuels et futurs, n'ont qu'à s'adapter aux normes comportementales inédites, prescrites par ce modèle urbain.

Ces références et ces vertus citadines immanentes à la ville nouvelle renvoient, en négatif mais explicitement, à deux catégories – l'une sociale, l'autre spatiale – emblématiques de la ville-mère, de la « cité millénaire devenue invivable et ingérable », catégories considérées à l'origine de son « désordre » ou de sa « paralysie » et, de manière générale, de tous ses maux : d'une part, les « migrants ruraux », envahisseurs responsables de cette « bombe à retardement » qu'est Le Caire et, d'autre part, les « quartiers populaires », majoritaires, qu'il s'agisse de la vieille ville « échappant à tout contrôle » ou, pire, des « quartiers informels » et de « l'habitat cancéreux » qui « défigurent » la capitale.

Sous-jacent aux discours, c'est essentiellement la mixité sociale – devenue promiscuité – de la ville populaire qui est rejetée ; ce sont les comportements qui ne seraient pas assez réservés, peu policés, trop extravertis de ses habitants ; ce sont

leurs manières de se comporter en privé, mais davantage encore en public et dans les espaces publics – débordements et déviances de toutes sortes ; en bref, une citoyenneté perdue et des habitants bien peu urbains ! *A contrario*, l'ordre et le calme des lieux publics, le confort des appartements, la largeur et la rectitude des avenues sont autant d'arguments prometteurs de cette nouvelle citoyenneté garantie par la ville nouvelle contrôlée.

Cette image, relativement univoque et uniforme, de « la » ville nouvelle est érigée à destination de la société dans son ensemble : il s'agit d'une politique sociétale quasi totale, de la mise en œuvre de la capacité de l'État à loger son peuple, mais aussi à « dépeupler » ou « décongestionner » la capitale, et à « redistribuer les masses » sur son territoire – certains urbanistes proposant même, par voix de presse, « d'éparpiller à travers le pays le surplus de population cairote ».

À partir du milieu des années quatre-vingt-dix, les discours sur les villes du désert adoptent de nouveaux supports (brochures publicitaires et annonces dans les médias). Ils viennent directement ou indirectement, d'hommes d'affaires, souvent investis par le passé dans le secteur public et reconvertis en promoteurs immobiliers privés – itinéraires symptomatiques du désengagement de l'État de la production de logement, hormis pour l'habitat dit social qui fait l'objet de quelques projets.

Le contenu des discours et leurs destinataires se modifient alors : la visée sociétale globale est abandonnée au profit de cibles catégorielles, clairement définies à partir de leur pouvoir d'achat : il est proposé aux plus fortunés et à la partie la plus aisée des classes moyennes, un mode de vie quasi exclusivement lié au type d'habitat et à l'environnement proche ; c'est encore l'adéquation entre statut social, image de soi, d'une part, et type de logement et adresse, d'autre part ; c'est enfin la possibilité de s'abstraire, au moins partiellement, du côtoiement des « autres », de la « Ville » et de tout ce qu'elle

représente aujourd'hui. L'emblème ultime, ou la distinction sociale et spatiale poussée à son comble, en est le *compound*<sup>5</sup> ou le quartier fermé (Florin B., 2003).

### Du zoning initial à la division sociale de l'espace

Inscrite dès la formulation des schémas directeurs des villes nouvelles, la division spatiale des villes nouvelles se lit clairement dans le paysage urbain : les villes nouvelles offrent, sous l'appellation de *district*, des quartiers extrêmement compartimentés, certes juxtaposés dans les plans d'aménagement originaux – contiguïté qui donne une apparente cohérence à l'ensemble urbain –, mais, en réalité, souvent séparés par des voies rapides, par des constructions isolées et inachevées entourées de terrains vagues, par de vastes espaces clôturés de grilles mais encore totalement vides, ou encore par plusieurs kilomètres de *no man's land* complètement désertique.

La démarcation spatiale se traduit également par l'inégalité du traitement des espaces, privés et publics : ainsi, à Six Octobre<sup>6</sup>, les districts attribués aux « bas et moyens revenus » ou les « logements économiques » dont l'édification associée à celle de la « zone industrielle » a marqué la naissance de la ville nouvelle au début des années quatre-vingt, se composent de blocs (r + 4) de mauvaise facture, desservis par des routes mal goudronnées et entourés de sable et de débris divers. Dans la même ville, les logements collectifs (r + 3) des districts destinés aux catégories plus aisées sont mieux bâtis et leur environnement est, très rapidement, plus engageant : pelouses, arbres, rues goudronnées et trottoirs, éclairage public, etc.

Conçu à la fin des années 70, le plan directeur de la ville satellite Quinze de Mai exprime, lui aussi, très clairement le zoning spatial voulu par les aménageurs : les logements pour « bas revenus », composant environ les deux tiers de la surface de la cité, encerclent aux trois quarts les « logements pour revenus moyens » et les « logements pour revenus élevés », mais sont éloignés de ceux-ci, d'une part, par les « équipements » et, d'autre part, par un grand « parc de loisirs » ; d'autres « espaces verts de ventilation » séparent certains quartiers.

Si l'offre en services et en équipements, très hiérarchisée elle aussi, renforce encore davantage le fractionnement au sein des villes nouvelles, ce sont les modes d'accès au logement qui en parachèvent la division sociale. Certes, les destinataires pressentis et les occupants avérés des cités du désert ne sont jamais les plus démunis<sup>7</sup> en raison des avances à verser au moment de l'obtention des clés et des mensualités trop élevées pour l'acquisition des appartements en location-vente, mais une simple visite de la ville permet de savoir « qui habite où ». Ainsi, les logements les moins chers parmi les 80 000 appartements du « projet Moubarak des Logements de la Jeunesse », construits dans la plupart des villes nouvelles, sont des appartements de 63 m<sup>2</sup>, vendus 18 500 £e – pour un coût de construction de 28 500 £e –, à de jeunes couples dont les revenus ne doivent être inférieurs à 200 £e

mensuelles ; à titre de comparaison, le premier prix d'une villa de 245 m<sup>2</sup>, avec jardin, édifée au sein du quartier fermé Mena Town, situé à Six Octobre, est de 380 000 £e...<sup>8</sup>

Quoi qu'il en soit et qu'il s'agisse des villes nouvelles, des cités satellites ou extensions urbaines – par exemple, plus de 30 000 appartements dans 1 000 blocs identiques sur le Plateau du Muqattam, à l'est de la vieille ville –, les logements « sociaux » se caractérisent par la médiocrité de leur bâti – matériaux de construction de mauvaise qualité –, par leur inachèvement – ils sont parfois livrés brut de décoffrage – par leur dégradation rapide – fissures, fuites d'eau, etc. –, qui entraîne parfois leur démolition : « La liste des vices de construction est une longue énumération de tous les blocages affectant le secteur de la construction dans son entier », (Jossifort S., 1998). À ceci s'ajoute le net retrait des entreprises privées et publiques du champ de la construction de logements pour bas et moyens revenus. En effet, jusqu'à la fin des années quatre-vingt, cette dernière était dévolue à des « coopératives de construction »<sup>9</sup>, hautement subventionnées par l'État et sous tutelle du ministère de l'Habitat, mais, à partir des années quatre-vingt-dix, le désengagement de l'État du champ économique et social, initié dès 1976 sous Sadate par les orientations libérales de la politique de l'Infitah, – l'ouverture économique – s'accroît ensuite du

5. Au terme *gated community*, nous préférons celui de *compound* qui est utilisé, tel quel et non traduit en dialecte égyptien, par nos interlocuteurs. Précisons toutefois que ces deux mots ne sont jamais employés par écrit dans les brochures et les publicités que nous avons rassemblées.

6. La ville de Six Octobre, située à une quarantaine de kilomètres du centre-ville, est initialement planifiée sur 2 690 hectares et divisée en douze « districts » – *hayy* –, eux-mêmes divisés en « unités de voisinage » – *mugawirah* – comportant en leur centre une placette autour de laquelle sont disposés les immeubles.

7. Hormis le cas des familles, dont certaines très démunies, relogées autoritairement à la suite d'opérations déclarées d'utilité publique ou à la suite du tremblement de terre du 12 octobre 1992. Ceci dit, des enquêtes menées en 2000, puis 2003, dans une cité de relogement des sinistrés à la suite du séisme montrent qu'une partie des familles que nous y avons rencontrées en 1995 avait quitté la cité en 2003 – toutefois, aucune statistique ne permet d'évaluer le nombre exact de ces départs, (Florin B., 1997).

8. Ces informations sont issues d'un article du quotidien *Al Ahrām*, du 27 avril 2003, intitulé « 80 000 familles ont bénéficié du projet du Logement de la Jeunesse dans les villes nouvelles » et d'une publicité, parue le 11 mai 2003 dans le même journal, pour Mena Town. Si, à cette date, 1 £e (livre égyptienne) correspond à 0,15 euro, l'analogie avec des prix français n'a ici que peu de sens en raison du décalage de niveau de vie.

9. Ces coopératives de construction sont liées à des groupes spécifiques dont les membres peuvent être bénéficiaires des logements construits : l'Armée, la Police, des syndicats professionnels tels que le Syndicat des Artistes qui dispose de plusieurs immeubles à Six Octobre, reconnaissables à leurs façades peintes en couleurs vives... Milad Hanna, urbaniste égyptien, évoque le pouvoir de « la mafia des coopératives de construction », régulièrement accusées de malversations financières et d'effectuer des pressions politiques, (Hanna M., 1992).



fait des plans d'ajustement structurel et des directives de la Banque mondiale – en 1995, neuf entreprises du BTP ont ainsi été privatisées sur les conseils de la Banque mondiale.

Par contre, les villes nouvelles et, en particulier, celles de Dix de Ramadan et Six Octobre, ont été très rapidement attractives pour les industriels, égyptiens et étrangers, qui y bénéficient de terrains à la surface illimitée et au moindre coût, des infrastructures et des équipements de base financés par l'État et d'exemptions fiscales très intéressantes.

Tout en sous-traitant une partie de leur production dans les quartiers populaires du Caire, les zones industrielles des villes nouvelles, devenues les premiers bassins d'emplois du pays, sont extrêmement productives et polarisent la croissance économique ce qui, par contraste, rend d'autant plus désuets et non rentables les vieux conglomerats du béton et de l'acier hérités de l'époque nassérienne<sup>10</sup>...

### La fin du grand dessein national ?

La division spatiale et sociale, ou le « compartimentage » urbain, s'accroît, à partir des années quatre-vingt-dix, avec l'apparition et la multiplication des *compounds*, espaces plus ou moins fermés et séparés des villes nouvelles originelles, issus de la promotion immobilière privée et destinés aux catégories aisées et très aisées. À l'instar des industries, ces quartiers, d'un type inédit en Égypte, profitent, pour la plupart d'entre eux, des infrastructures publiques de base, et notamment du réseau routier, se greffent institutionnellement aux villes nouvelles et sont cautionnés par les plus hautes autorités de l'État<sup>11</sup> – le paradoxe résidant ici dans leur autonomie de conception et de gestion.

Ainsi, nouvelle image de marque ou nouveau faire-valoir des cités du désert, les *compounds* sont présentés dès les premières pages de la brochure officielle fournie par la municipalité de Six Octobre et même en page de couverture pour celle de New Cairo City : un paysage légèrement vallonné, arboré et verdoyant – la présence d'un jet d'eau relativise celle du désert en arrière plan de la photo –, sur lequel semble posée une villa rose pâle offrant un large perron, encadré de deux colonnes et de grandes baies vitrées, au style architectural davantage californien qu'égyptien... À ce titre, et il en est d'ailleurs de même pour les logements collectifs, aucun signe d'égyptianité », aucune référence à un « art arabomusulman » ne peuvent être décelés quant à ces villas, qu'elles soient exposées dans les brochures officielles, la presse, les plaquettes publicitaires de leurs promoteurs ou qu'il s'agisse des villas effectivement construites à New Cairo ou à Six Octobre<sup>12</sup>.

Dans le même ordre d'idée, humanisant les publicités pour *compounds*, les personnages, photographiés ou dessinés, offrent l'image d'une famille modèle – un couple et un ou deux enfants au plus –, habillée à l'occidentale, à la physiologie plutôt occidentale qu'orientale et aux comportements

inusités en Égypte (un papa poussant une poussette, un couple promenant un chien en laisse, une femme blonde, en robe de soirée décolletée, devant une somptueuse villa...). Enfin, renvoyant au niveau de vie supposé des résidents, la présence d'une voiture neuve, garée devant la maison, est récurrente.

À une autre échelle, l'organisation des *compounds* diffère quelque peu de l'un à l'autre. Le principe commun en est le mur d'enceinte, plus ou moins haut : un bas muret surmonté d'une grille laissant voir villas et jardins fleuris à Zaied 2000 dont l'entrée est seulement marquée par une petite guérite ; un haut mur d'enceinte et une entrée monumentale, avec gardiens filtrant les visiteurs, pour le luxueux Village Golf Soleimania.

Dans ce complexe de 600 hectares, les villas, entourées de leur jardin privatif, avec piscine, se situent dans un écrin de verdure – ici, plus aucune trace du désert – et leurs habitants bénéficient d'une mosquée, d'un golf, d'un hôtel-club, de restaurants libanais et français, de commerces et, bien sûr, de tous les services et le personnel nécessaires à un mode de vie éventuellement quasi autonome des résidents.

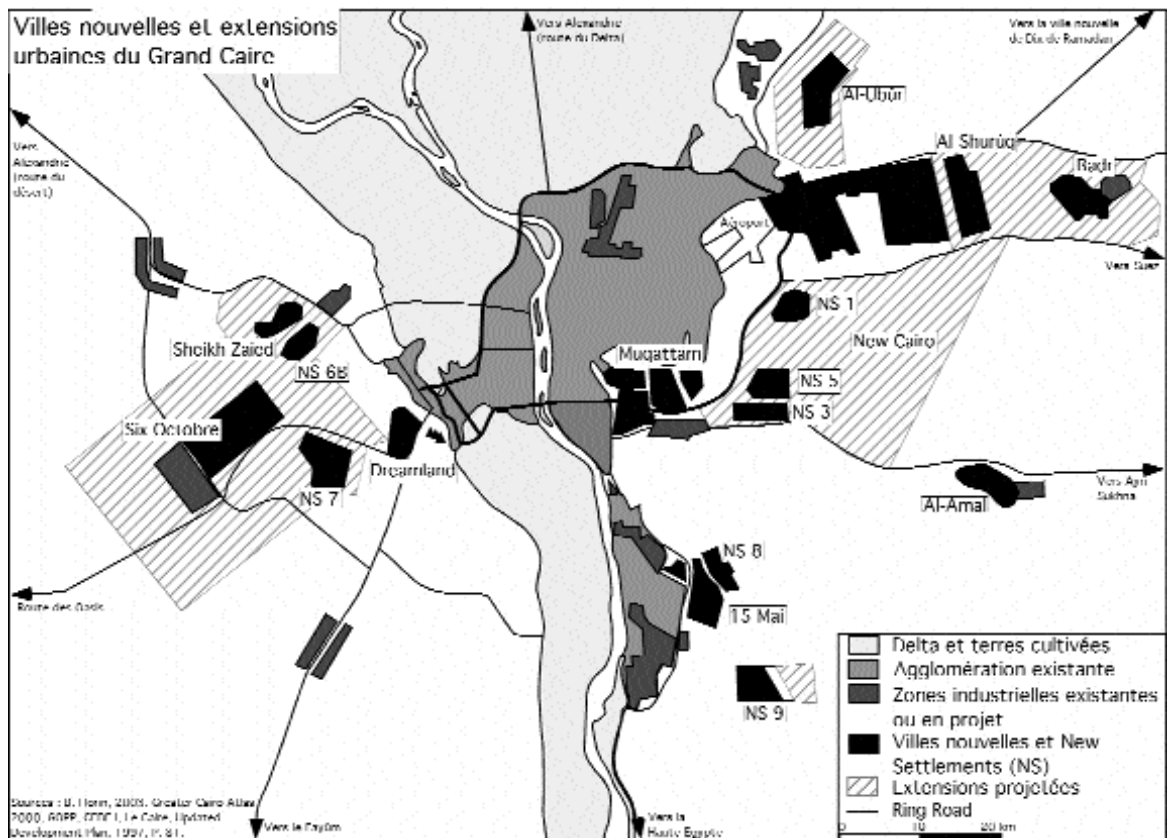
Dans cet exemple, l'autonomie fonctionnelle et organisationnelle est d'ailleurs poussée à son comble puisque le complexe possède sa propre centrale électrique, puise son eau dans la nappe phréatique et que les réseaux de viabilisation sont indépendants de toute infrastructure préexistante. Le promoteur de cette enclave résidentielle, Soleiman Amer, militaire chargé du secteur immobilier de l'armée sous Nasser, ayant fait fortune sous Sadate et homme d'affaires investissant aujourd'hui son argent dans de nombreux projets immobiliers, réalise ainsi, pour 1 milliard de £e<sup>13</sup>, « le rêve de sa vie » : ayant voyagé aux États-Unis, il revendique s'être inspiré des *gated communities* de la côte ouest américaine pour la conception du Village Golf, tout en les adaptant à la clientèle visée, à savoir de riches égyptiens et, surtout, des ressortissants des pays du Golfe. Aussi, dans l'enceinte du complexe, l'alcool est-il prohibé – ce qui n'est pas le cas en Égypte. De façon générale, les initiateurs des quartiers fermés souhaitent

10. Communication d'Éric Denis à la Semaine de la Ville, Atelier *Le Caire : ville du Sud ?*, Tours, 11 mars 2005.

11. Hosni Moubarak, en personne, inaugure Dreamland et « souligne la grandeur de l'effort des hommes d'affaires pour conquérir les immensités désertiques de l'Égypte », (Denis E., *Sejourner M.*, 2003) ; c'est aussi le ministre de l'Aménagement du Territoire qui, en 1994, pose la première pierre du parc d'attraction « le plus grand du Moyen-Orient, (42 ha) » Geroland, situé dans la ville satellite d'al Ubûr, (Blin L., 1994).

12. En revanche, les mosquées et certains bâtiments ouverts au public renvoient pour quelques éléments de leur décoration – mais la référence n'est pas toujours évidente – à une architecture plus locale. C'est le cas d'un *mall* à arcades, surmonté d'un dôme doré. D'autres bâtiments publics empruntent à l'architecture gréco-romaine, saoudienne, sud-asiatique, néo-orientale...

13. Environ 230 millions d'euros en février 2000, au moment de notre entretien avec Soleiman Amer.



à terme l'autonomie de leur gestion : à Zaid 2000, les responsables du bureau de vente des villas expliquent que les copropriétaires auront à gérer leur *compound* à partir d'un règlement qu'ils auront eux-mêmes défini.

La genèse de Dreamland – projet de 900 hectares –, l'itinéraire de son promoteur, Ahmad Bahgat, et son mode de fonctionnement sont assez identiques au précédent, hormis le fait que le projet comporte des immeubles collectifs et que la clientèle visée est plus diversifiée.

Le Directeur Général du Département de Conception de Dreamland, rencontré en mars 2003, évoque ainsi son patron : « Fasciné par Disneyworld, Ahmad Bahgat a voulu créer quelque chose de similaire en Égypte. Quand il a visité Disney, les parcs de loisirs, les jeux, les hôtels, les restaurants, il s'est dit "Pourquoi ne pas vivre de façon permanente dans ce monde, grâce à des villas, des appartements ? Alors, il n'y aurait plus besoin d'acheter un ticket d'entrée et on pourrait y rester toute sa vie". Il a pris conseil auprès de sociétés américaines pour les plans et le design de Dreamland. En 1997, il a commencé par construire le golf et le parc, qui ne seront pas rentables avant des années, puis les quartiers de villas et l'hôtel Hilton ». Le dépliant publicitaire de Dreamland vante la plurifonctionnalité du complexe : les dreamlanders s'amuse au Dream Park, pratiquent le golf en regardant les Pyramides de Guizah ou tout autre sport dans un club, participent aux activités du « club social au style

pharaonique », prient dans une mosquée à l'architecture sud-asiatique, font leurs courses au Dream Mall, reçoivent des clients et organisent des conférences à l'hôtel Hilton... Il leur est aussi possible d'acquiescer une villa des différents quartiers tels que le *Health resort villas*, le *Lake estate villas*, le *Golf villas* ou encore une villa-appartement au sein des immeubles collectifs du *Latin quarter* – aux références architecturales vaguement italiennes... Enfin, à terme, les dreamlanders pourront se faire soigner dans l'Hospital du complexe, travailler à l'Office Complex – six tours de bureaux de quinze étages chacune – et se cultiver puisque la Dream Valley offrira un « environnement pharaonique et notamment la réplique des tombes et de monuments égyptiens aujourd'hui fermés aux touristes »...

Dreamland, Beverly Hills, Green Heights et autres Crazy Waters, Magic Land, Geroland... qu'il s'agisse des complexes résidentiels ou des parcs de loisirs, les références aux États-Unis se retrouvent fréquemment dans les toponymes choisis et peuvent être effectivement confirmées par les expériences américaines de leurs concepteurs ; même si, par exemple, l'homme d'affaires Soleiman Amer a aussi vécu en Arabie Saoudite et que les références idéologiques sont plus complexes qu'il n'y paraît de prime abord. Mais, à la différence des *gated communities* nord-américaines dont les principes d'admission reposent sur des critères d'âge, ethniques ou socio-économiques et dont la rhétorique principale est la

sécurité des résidents<sup>14</sup>, les quartiers fermés du Grand Caire sont accessibles à tous, à condition d'en avoir les moyens et la thématique de la sécurité est quasiment absente des discours sur les *compounds* égyptiens<sup>15</sup>. . . Identiques à celles qui avaient servi la promotion des villes nouvelles, les valeurs prônées dans les publicités sont celles de la « verdure », du « calme », de « l'air pur », d'un « environnement sain » : en bref, tout ce qui fait cruellement défaut au Caire d'aujourd'hui. La mise en opposition au Caire est encore plus explicite lorsque sont évoquées des villes « sans pollution et sans bruit » ou « loin de la pollution et du bruit », ou encore le respect de la « vie privée » et l'absence de « promiscuité ».

La modernité, thématique fondatrice des villes nouvelles, même si la notion est ici vague et imprécise, ainsi que l'idée de futur, d'avenir, sont aussi des occurrences récurrentes. Les slogans vantant les *compounds* proposent ainsi « une nouvelle vie pour un nouveau siècle » ou « une étape sur la route de l'avenir », ou une « civilisation nouvelle ». Ce qui n'empêche pas les renvois au Caire d'antan, à la « Mère du monde » perdue à jamais, ainsi que l'annonce cette publicité : « Vous souvenez-vous des nuits d'autrefois. . . Le Village Golf Soleimania nous rappelle les beaux souvenirs d'autrefois. . . Six millions de m<sup>2</sup> parsemés d'arbres et d'étangs ».

Enfin, si la « magie » et le « rêve » sont aussi convoqués par les promoteurs, il n'en reste pas moins vrai que l'émergence et la multiplication des *compounds* s'expliquent par des motifs financiers aux chiffres éloquentes. Ainsi, dès 1997, les villes nouvelles accueillent plus de 16 500 villas et 5 500 appartements de standing ; en 2003, quatre-vingts chantiers sont en cours et 60 000 unités d'habitation, villas et appartements de standing, sont proposés pour un investissement d'environ deux milliards d'euros : le nombre de constructions a dépassé de très loin la clientèle susceptible d'acquérir un logement de ce type, mais la raison en est le choix, de la part des hommes d'affaires, de l'investissement immobilier dans un contexte d'inflation et d'incertitude économique, (Denis E., Séjourné M., 2003). Pourtant, si l'on en croit les responsables des bureaux de vente, les villas trouvent des acquéreurs bien que, sur place, les « habitants » demeurent le plus souvent invisibles – résidant probablement au Caire – ou refusent d'ouvrir leur porte<sup>16</sup>. . .

## La rupture du modèle

Les *compounds* contribuent radicalement à changer l'image, la nature et le statut des villes nouvelles. Nouveaux paysages, nouvelles formes urbaines, nouveau modèle de ville : les districts initiaux des villes du désert, composés de blocs et de petits immeubles, se caractérisent par leur densité et leur compacité (bien sûr relatives si on les compare au Caire), tandis que les *compounds* s'en distinguent par une surface bâtie extrêmement réduite et une fragmentation spatiale importante, renvoyant à la ville étale et éclatée. Le *compound* est un espace fermé, parfois les villas sont, elles aussi, encloses de grilles et, même

s'il est encore difficile de prendre la mesure du repli sur l'espace privé et de l'individualisation des pratiques, il est certain que le « chez-soi » et « l'entre-soi » sont des valeurs dominantes du *compound*. Les espaces publics, et ce qu'ils impliquent sur le plan des pratiques de côtoiement, mis en exergue dans les schémas directeurs des villes nouvelles, puis dans leur réalisation (squares, places, commerces, etc.) perdent de leur substance dans les quartiers fermés, même s'il est encore hasardeux de pronostiquer les usages qui en seront faits.

Les nouveaux acteurs, hommes d'affaires du privé et catégories aisées, qui dominent dans ces réalisations, et les nouveaux enjeux d'intimité et de propriété, modifient le « grand dessein national » qu'était originellement le projet des villes nouvelles. Il ne s'agit plus de prouver la capacité de l'État à « loger le peuple », preuve en est son désengagement de la construction de logements sociaux en dépit de quelques initiatives qui semblent d'autant plus « publicisées » qu'elles sont résiduelles. . . Dans un contexte d'économie libérale et de pression des organismes internationaux, les privatisations des entreprises publiques des BTP et la délégation au secteur privé de la mise en valeur du désert conduisent au retrait de l'État-bâtitteur qui marquait auparavant le paysage des traces de son œuvre (cités nassériennes des années cinquante et soixante, extensions urbaines des années soixante, villes nouvelles ou satellites et cités périphériques des années soixante-dix à quatre-vingt-dix). Il n'est plus question de projet global de réforme de la société dans son ensemble, mais plutôt de laisser une certaine marge de liberté aux individus ou à des groupes d'individus qui pourront, à terme, s'organiser comme ils l'entendent au sein d'espaces autonomes. Il serait excessif de parler ici de « sécession urbaine » sur le mode américain (Le Goix R., 2001), mais la question de l'autonomie fonctionnelle se pose d'autant plus que l'État est « par ailleurs », dans le champ politique, omniprésent et omnipotent. L'autoritarisme politique très

14. Sur les enclaves résidentielles sécurisées, se reporter au dossier très complet de *L'espace géographique*, proposé par Guénola Capron et, notamment à l'article de J.-A. Boudreau, S. Didier et C. Hancock.

15. Il faut noter que, à la différence de métropoles de taille comparable, l'insécurité urbaine est très résiduelle au Caire et dans les grandes villes d'Égypte – ceci n'excluant pas d'autres types de violence, plus masquées, telles que les violences policières, les violences au sein de la famille, etc. Le contrôle social important est sans doute l'un des facteurs d'explication.

16. Il est certain qu'il manque ici tout un pan de l'analyse qui serait issue d'un travail d'enquêtes auprès des acquéreurs ou d'une clientèle cairote potentielle. Les quelques habitants de villas, que nous avons pu rencontrer à New Cairo en 2003, légitiment leur installation en évoquant le calme, l'air pur et le confort. La qualité du voisinage – même si les voisins résident au Caire – peut aussi être mise en avant : « Là-bas, à droite, c'est la villa du secrétaire personnel de Mme Moubarak. De ce côté-ci, vous avez la villa d'Amr Moussa (Secrétaire général de la Ligue Arabe) et de ce côté-là, la villa du ministre de la Défense. Mais il y a aussi des acteurs de cinéma connus et puis encore des nouveaux riches. Par exemple, le palais là-bas est habité par un homme très riche qui a commencé comme un rien du tout. . . », (Karim, ingénieur dans une société pétrolière).



Une villa en construction au Nouveau Caire

Bénédicte Florin

prégnant de l'État concéderait aux élites une certaine liberté d'action dans le champ urbain (Denis E., Séjourné M., 2003).

L'émergence du *compound* renvoie à une volonté, souvent sous-jacente, parfois affichée, de mise à distance spatiale et sociale : mise à distance matérielle entre, d'une part, les quartiers fermés et, d'autre part, la ville nouvelle qui les héberge, mise à distance du Caire, mais aussi mise à distance d'un quartier à l'autre et, au sein même de ces espaces, d'une villa à l'autre. Mise à distance symbolique, énoncée par les signes architecturaux, encore puisque l'homogénéisation enferme les relations à l'autre, à celui qui est « socialement » différent, dans les rapports de domesticité.

### Le Caire, les villes nouvelles, les *compounds*

Le modèle urbain du *compound* est exogène, comme l'était celui de la ville nouvelle, et renvoie à la circulation – mondialisation ? – d'un type urbain inédit en Égypte, à savoir la maison individuelle dans un quartier fermé. Mais le transfert n'est pas exempt d'interprétations endogènes et d'égyptianisation, même si celle-ci est surtout revendiquée par les promoteurs plutôt qu'inscrite dans les faits.

Le *compound* prolonge et intensifie le processus initié par les villes nouvelles de mise « hors la ville » (du Caire) en termes de citadinité et de relation : Ville des hautes densités, de la proximité, voire de la promiscuité, qui favorisent, bon gré mal gré, les interactions entre catégories sociales, ville où les imbrications entre des espaces socialement hétérogènes sont fréquentes, Le Caire est une

métropole, une ville qui permet la mixité sociale et le cosmopolitisme. Certes la promiscuité est contraignante et porteuse de contrôle social, des tensions éventuelles en découlent, la solidarité ne caractérise pas infailliblement les quartiers populaires, les sociabilités de la ville arabo-musulmane ne sont pas toujours sympathiques, et il existe aussi dans la grande ville des espaces privatisés excluant l'altérité. Mais l'émergence des *compounds* renvoie aussi au rejet global du Caire en tant que ville qui n'est plus apte à offrir à ses habitants aisés des conditions de vie décentes. Plus qu'un modèle urbain radicalement différent, ce que proposent les *compounds*, c'est une transhumance hors de la ville populaire, qui, en ajoutant un degré à celui réalisé dans les villes nouvelles, propose aux habitants qui en ont les moyens de vivre à l'écart des villes peuplées, et non en parallèle comme dans les villes nouvelles.

**Bénédicte Florin**



---

**Références bibliographiques**

Blin L., (1994), « Chronique économique », *Égypte-Monde Arabe*, n° 17, Le Caire, CEDEJ.

Boudreau J.-A., Didier S., Hancock C., (2004), « Homogénéisation résidentielle et indépendance politique : de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles », *L'Espace géographique*, n° 2, tome 33, pp. 97-113.

Capron G., (2004), « Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques : une lecture critique de la littérature », *L'Espace Géographique*, n° 2, tome 33, pp. 97-113.

Denis E., Séjourné M., (2003), « Le Caire, métropole privatisée », *Revue Urbanisme*, n° 328, pp. 31-37.

El Kadi G., (1990), « Trente ans de planification urbaine au Caire », *Revue Tiers-Monde*, n° 121, IEDES-PUF, pp. 185-193.

Florin B., (1997), « Savoir faire son jardin au Caire. Des espaces verts dans deux cités de logement social », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, « Natures en villes », n° 74, pp. 85-93.

Florin B., (2003), « Faire la ville hors la ville ou l'extraterritorialité des *compounds*, quartiers fermés du Grand Caire », *Regards Sociologiques*, n° 25-26, Université de Strasbourg, sans pagination.

Hanna M., (1992), *Le logement en Égypte, essai critique*, Le Caire, Cedej.

Jossifort S., (1998), *L'aménagement de la région métropolitaine du Caire. La contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert*, Thèse de doctorat d'urbanisme, sous la direction de C. Chaline, Paris XII-IUP, Paris – Val-de-Marne.

Lefebvre H., (1974), *Le droit à la ville*, Anthropos, Points Seuil.

Le Goix R., (2001), « Les communautés fermées dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *L'Espace Géographique*, n° 1.

Ostrowetsky S., (1983), *L'imaginaire bâtisseur, Les villes nouvelles françaises*, Paris, Klincksiek, Librairie des Méridiens, Sociologie des Formes.

Volait M., Ireton F. (1987), *Les villes nouvelles en Égypte*, dossier n° 2, Le Caire, CEDEJ.

---

**Biographie**

**BÉNÉDICTE FLORIN** est Maître de Conférences en géographie à l'Université François-Rabelais (Tours) et chercheuse à EMAM, Équipe Monde Arabe et Méditerranéen, Laboratoire CITERES, UMR 6 173 du CNRS. Ses recherches s'intéressent, notamment, aux mobilités résidentielles, aux « fabriques et pratiques » des habitants des cités de logement social et à l'évolution des villes nouvelles au Caire.

[bfpg@wanadoo.fr](mailto:bfpg@wanadoo.fr)