



HAL
open science

Les compounds cairotés ou la fabrique d'un nouveau mode d'habiter. Des communautés fermées à la ville privatisée ?

Anne Bouhali

► To cite this version:

Anne Bouhali. Les compounds cairotés ou la fabrique d'un nouveau mode d'habiter. Des communautés fermées à la ville privatisée ?. Géographie. 2008. dumas-01079628

HAL Id: dumas-01079628

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01079628>

Submitted on 3 Nov 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CEDEJ

**Master « Lettres, Arts, Sciences humaines et sociales »
Mention 'sciences sociales' - Spécialité 'recherche'
SYSTEMES TERRITORIAUX, DEVELOPPEMENT DURABLE,
AIDE A LA DECISION**

**LES COMPOUNDS CAIROTES
OU LA FABRIQUE D'UN NOUVEAU MODE D'HABITER.
*DES COMMUNAUTES FERMÉES À LA VILLE PRIVATISÉE ?***



Mémoire de Master 1 réalisé par Anne Bouhali
au Centre d'Etudes et de Documentation Economique, Juridique et Sociale (CEDEJ), Le Caire,
et à l'UMR 5600 Environnement, Ville, Société, équipe Géophile, ENS-LSH, Lyon.

Soutenu le 13 juin 2008 devant la commission d'examen constituée de :

Directeurs de mémoire	M. Olivier Pliez (chargé de recherche CNRS, université Toulouse 2 Le Mirail)
	Mme Emmanuelle Boulineau (maître de conférence, ENS-LSH)
Examineur	M. Luc Merchez (maître de conférence, ENS-LSH)

ANNEE 2007-2008

Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont accompagnée tout au long de ce premier travail de recherche :

- mes directeurs, Olivier Pliez et Emmanuelle Boulineau, pour leur soutien et leur aide lors de la réalisation de ce travail et lors de mon terrain ;
- Emmanuelle Bonerandi, pour m'avoir encouragée à partir au Caire.

Merci à celles et ceux qui m'ont accordé leur temps et leur soutien lors de mon travail de terrain au Caire :

- le CEDEJ et l'OUCC pour leur accueil et leur aide, et tout particulièrement Marion Séjourné et Lucie Habib ;
- Bénédicte Florin, pour son accueil chaleureux le premier jour de mon arrivée ;
- Ahmed, Martine, Boris et Nayer, pour m'avoir accompagnée dans mes recherches et pour leur amitié ;
- Mathieu Ducol, pour avoir bien voulu m'envoyer au Caire son propre travail de recherche ;
- tous les amis rencontrés là-bas, et qui ont permis que ce voyage se fasse dans les meilleures conditions possibles (et plus particulièrement un grand merci à Mélinda, Sébastien et Aurore) ;
- ceux qui ont accepté de me consacrer un peu de leur temps lors des entretiens
- enfin, mes amis et proches restés en France, pour leur soutien dans les moments de doute.

Sommaire

INTRODUCTION	3
Première partie : Comprendre les compounds en Egypte	6
Introduction	6
1. Les gated communities : un produit immobilier mondialisé	7
1.1. Les origines de ce phénomène	7
1.2. Approches de chercheurs	9
1.3. Un phénomène mondialisé aux caractéristiques formatées ?	10
2. Les origines des compounds cairotes	11
2.1. La fermeture et l'exclusivité des <i>compounds</i> : des qualités aux racines égyptiennes plus anciennes 12	
2.2. Les <i>compounds</i> cairotes : localisation et contextualisation	14
2.3. Etat de l'art et problématique	17
2.4. Elaboration de la méthodologie : sources et démarches	18
Deuxième partie : Les compounds cairotes, ou la rencontre entre une politique gouvernementale et des intérêts privés	22
Introduction	22
1. Le contexte d'apparition des compounds : l'échec de la planification étatique et l'ouverture des déserts aux investisseurs privés	23
1.1. Les aléas d'une politique nationale de développement des déserts	23
1.2. L'échec de la première planification des déserts	30
2. La modification de l'aménagement des villes nouvelles : la prise en main de la création des paysages urbains par le secteur privé	31
2.1. La prise en charge très progressive de la filière légale de la construction de l'habitat par le secteur privé dans les années 1990	31
2.2. La mise en place d'un partenariat public/privé dans les villes nouvelles	33
2.3. La prise en charge des paysages urbains des villes nouvelles par le secteur privé	35
3. Un développement économique et urbain de ces espaces mené par le secteur privé encadré par le politique	40
3.1. Un Etat qui reste présent dans tous les processus décisionnels de développements immobiliers	40
3.2. Un dynamisme étroitement lié à la métropole	46
Conclusion	49
Troisième partie : Les compounds, des gated communities à l'égyptienne ?	50
Introduction	50
1. Quels types de quartiers pour quelle(s) clientèle(s) ?	51
1.1. Des quartiers plus diversifiés qu'il n'y paraît	51
1.2. Un essai d'évaluation de la clientèle visée	52
1.3. Mais pour quel succès ? Le problème des logements vides	54
2. Une forme urbaine révélatrice de la recherche d'un nouveau mode d'habiter	57
2.1. De nouveaux modes d'habiter	58
2.2. Des espaces proposant de nouveaux modes de consommation	68
2.3. Vers une diversification des activités à l'intérieur de ces espaces : la construction d'immeubles de bureaux	71
3. Les compounds ou la mise à distance	72
3.1. Une mise à distance spatiale des autres espaces urbains de la métropole	73
3.2. Une mise à distance sociale	78
3.3. La mise à l'écart : vers une sécession urbaine ?	82
Conclusion	90
CONCLUSION	91

INTRODUCTION

Le Caire, capitale macrocéphale de l'Égypte, est la quinzième agglomération au monde en ce qui concerne le nombre d'habitants, et une des plus grandes d'Afrique (Moriconi-Ebrard, 2000). Elle comptait en 1996 plus de 11 millions d'habitants dans l'aire métropolitaine, soit deux fois plus qu'en 1976, pour une population égyptienne totale de 61 millions en 1996, soit 1/6^e de la population totale. La capitale actuellement aurait 17 millions d'habitants selon les chiffres du dernier recensement de 2006.

La délimitation de la ville est assez complexe (El Kadi, 2001). La ville du Caire même n'est qu'une portion de l'aire métropolitaine, située sur la rive droite du Nil dans le gouvernorat du Caire. L'aire métropolitaine du Caire (*Greater Cairo Metropolitan Region*, ou GCMR) se compose en fait de trois villes : Le Caire, Giza en rive gauche du Nil, qui appartient au gouvernorat du même nom, et Shubra el Kheima au Nord, située dans un troisième gouvernorat, Kalyoubia. Enfin, un autre échelon administratif est celui du Grand Caire (*Greater Cairo Region*, ou GCR), qui inclut en plus de ces villes six villes petites et moyennes et 162 villages. L'armature urbaine égyptienne se caractérise par une forte concentration de la population dans un nombre très limité de villes, et une forte polarisation autour de la capitale (El Kadi, 2001). Le GCR en 1996 rassemblait en effet, 21,4% de la population totale du pays et 32,2% de la population urbaine.

Le Caire est également une des villes les plus denses au monde, avec en moyenne 9 074 hab/km² en 1999 (Yin, Stuart *et alii*, 2005). A titre de comparaison, la ville de Hong Kong a une densité de 6 668 hab/km², Singapour, 7 456 hab/km². Entre 1986 et 1999, la surface de la ville a été multipliée par deux, atteignant aujourd'hui environ 480 km² (Denis, 2002 ; Moriconi-Ebrard, 2000) essentiellement en raison d'un phénomène d'expansion de l'habitat populaire sur les marges de la ville, tant agricoles dans la vallée du Nil, que désertiques.

Néanmoins, le développement de l'habitat populaire n'est pas le seul responsable de l'extension de la ville sur ses marges. Il faut compter, depuis le début des années 1990, avec la fièvre de construction qui a saisi nombre de promoteurs immobiliers égyptiens et étrangers. Ces promoteurs lotissent et construisent actuellement de grandes zones résidentielles luxueuses dans les déserts de la périphérie cairote autour de noyaux urbains plus anciens. Ces zones urbaines ont été construites à partir des années 1970 dans le but initial d'y drainer les populations pauvres en mal de logement et de les éloigner des terres agricoles, lieu traditionnel de la construction d'un habitat illégal (*ashwaiyat*). A côté d'elles une nouvelle forme urbaine a ainsi vu le jour, en même temps que l'entrée de l'Égypte dans la mondialisation : les *gated communities*, plus connues en Égypte sous le terme de *compounds*, c'est-à-dire des zones d'habitat résidentiel privé à destination des classes sociales aisées. Cette forme résidentielle est apparue sur le continent américain à partir des années 1970, avant de se développer dans le monde, un terme qui a été traduit en français par plusieurs expressions, dont *villes privées* ou encore *communautés fermées*. La réalité américaine étant considérée dans la recherche en sciences sociales comme un modèle urbain de référence, on s'interrogera sur la question de la modification du

modèle américain par la réalité égyptienne, tant au niveau de la forme urbaine que des modes d'habiter et donc des motivations qui poussent les habitants à s'installer dans ces quartiers fermés et les promoteurs à les construire.

Les *gated communities*, pour donner une définition plus précise, sont une forme particulière de quartiers résidentiels comprenant des maisons individuelles ou semi-détachées, des immeubles, ou ces deux types d'habitats mêlés, accompagnés d'équipements privés ou privatisés pour un usage collectif (rues, espaces verts, équipements de loisirs tels que piscine, golf ou tennis, etc.), un périmètre imperméable dont les accès sont contrôlés et une propriété privée collective de l'espace ou un accès privatisé à un espace donné¹. L'Égypte a elle aussi été touchée par ce phénomène urbain, au Caire mais aussi dans les zones touristiques littorales telles que la mer Méditerranée, et de façon plus récente sur les plages du Sinaï.

Ces quartiers sont, depuis la fin des années 1990, l'objet d'un important courant mondial de recherche en sciences sociales, qui s'attache à étudier notamment leur spécificité dans différents contextes urbains et culturels. Ce mémoire de recherche propose ainsi de se pencher sur le cas des *gated communities* égyptiennes, ou *compounds*, d'en comprendre le contexte historique et institutionnel d'émergence et d'analyser les nouveaux modes d'habiter qu'elles proposent. Comme le souligne G. Billard, dans l'introduction à l'ouvrage collectif *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, « cette forme urbaine et résidentielle constitutive de l'habitat fermé ne renvoie pas aux mêmes réalités d'un pays à l'autre. Il est donc impératif de tenir compte des effets de contexte qui ont pu favoriser l'émergence et leur développement [et qui sont] à chercher aussi bien dans la sphère sociétale, culturelle, politique, juridique ou économique ». Dans le cas de la réalité cairote, se pose une question de traduction du terme de *compound* : il s'agit bien, comme dans les *gated communities*, de communautés fermées, mais le terme de ville privée n'est sans doute pas approprié. En effet, dans ces espaces d'un genre nouveau, la délimitation entre le privé et le public, donc entre le début des initiatives privées et la fin des politiques publiques, n'est pas si évidente. Le terme de « privatisé » semblerait plus idoine, en tant qu'il conserve ce flou entre privé et public, mais il faudra interroger cette notion : les *compounds* cairotes sont-ils de véritables villes, et des villes privatisées, c'est-à-dire des villes à mi-chemin entre initiatives privées et directives publiques ?

Une approche de géographie sociale a été ici privilégiée, autrement dit une entrée sur le territoire par les acteurs (Gumuchian H., *et alii*, 2003). Il s'agit, d'après l'exemple de G. Capron (2006), de mettre l'accent sur les acteurs sociaux, c'est-à-dire d'analyser « non seulement des stratégies et des comportements des acteurs d'en haut (institutionnels, politiques) mais aussi les logiques d'en bas, c'est-à-dire les modes d'habiter » car, comme cet auteur le soulève, « très peu a été dit sur les modes d'habiter des ménages vivant dans des résidences fermées et sécurisées ». L'ouvrage collectif *Les compétences des citoyens dans le Monde arabe* remet lui aussi l'habitant au centre de ses

¹ D'après la définition de Werhahn et Raposo dans "The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain. Lisbon and Madrid." In *Private cities*, Glasze *et alii*, 2006, *Private cities. Global and Local Perspectives*, dir. Glasze, Webster, Frantz, Routledge Studies in Human Geography, Oxon

analyses, car « en tant qu'acteur social, il peut être crédité de compétences pratiques et cognitives » (Berry-Chikaoui *et alii*, 2000, p.20), des compétences non pas uniquement savantes ou professionnelles mais aussi « une connaissance approfondie, reconnue, qui confère le droit de juger ou de décider en certaines matières » (ibid. p.20). Autrement dit, il s'agit de comprendre les logiques des différents acteurs du territoire qui se jouent autour du développement des déserts cairotes : celles des habitants – motivations, idées reçues, perception du Caire et du désert – celles des promoteurs – leurs stratégies promotionnelles et marketing – celle des institutionnels – leur place dans ce développement urbain qui laisse de côté les populations plus fragiles.

Ce choix d'une entrée sur le territoire par l'échelle micro se justifie enfin par l'importance d'identifier les acteurs et leurs rôles dans la ville et dans la création de l'urbain, donc d'évaluer entre autre chose l'importance du rôle du secteur privé et de celui de l'Etat. Cela permet ainsi de comprendre les formes spatiales et les processus conduisant à ces formes car les acteurs « réalisent le passage des formes spatiales [ici urbaines] aux processus qui les engendrent et inversement » (Gumuchian H., *et alii*, 2003, p.4). Nous nous proposons ainsi d'identifier les articulations des jeux d'acteurs qui, en Egypte, ont mené au développement des *compounds* et d'ainsi comprendre, réciproquement, quelles formes ces *compounds* ont pris du fait de l'influence particulière de ces différents types d'acteurs.

La première partie a pour but de mieux cerner l'objet de ces recherches, de replacer le *compound* dans un contexte historique, tant en ce qui concerne la diffusion mondiale de ce modèle que son apparition dans le contexte égyptien, et d'enfin présenter l'état de la recherche actuelle sur les *compounds* en Egypte ainsi que quelques réflexions méthodologiques.

La deuxième partie fera apparaître l'articulation entre les logiques institutionnelles et celles des promoteurs privés. Pourquoi y'a-t-il eu émergence de ces quartiers privés dans les déserts cairotes et plus particulièrement dans les villes nouvelles ? Quel a été et quel est actuellement le rôle de l'Etat dans cette expansion de la mégapole ? Et quels liens entretient-il avec les promoteurs immobiliers ? Enfin, quels sont les rapports entretenus entre ces quartiers et le reste de la métropole ? Il s'agira d'interroger les motivations de ces deux types d'acteurs et d'étudier leurs conséquences spatiales sur l'aménagement du territoire métropolitain.

Enfin la troisième partie étudiera plus particulièrement les motivations des habitants qui viennent s'installer dans ces quartiers ainsi que leurs modes d'habiter. Pourquoi avoir fait le choix de vivre dans des quartiers à l'écart de la mégapole et dans un entre-soi ? Quel impact le discours publicitaire des promoteurs immobiliers a-t-il sur leurs décisions de s'éloigner du Caire et sur leur vision des quartiers mais aussi de la métropole ? Enfin, qu'en est-il de la gouvernance à l'intérieur de ces espaces qui sont privés, donc des liens entre les habitants, les promoteurs et l'Etat ?

PREMIERE PARTIE

Comprendre les compounds en Egypte

Introduction

Les déserts égyptiens et plus particulièrement les marges désertiques de la capitale sont depuis les années 1970 le lieu d'une grande production de formes urbaines très diverses, allant des zones industrielles aux ensembles résidentiels légaux à destination des classes populaires voire des classes moyennes, ainsi que d'un habitat illégal ou spontané construit à l'initiative de populations exclues du marché immobilier légal. Les *compounds* ou quartiers fermés et privés pour classes moyennes et supérieures se sont joints à ce développement en milieu désertique depuis le début des années 1990, ce qui rompt avec les tendances précédentes, à savoir un urbanisme en direction des classes laborieuses, perçues comme dangereuses par le gouvernement égyptien.

Comment comprendre cette nouvelle orientation de la construction légale en Egypte et plus particulièrement dans la région métropolitaine du Caire ? Il s'agit d'abord de replacer le *compound* dans une filiation à la fois formelle et idéologique et de revenir sur son origine historique, c'est-à-dire la *gated community* américaine qui a vu le jour dans les années 1960 et qui est reconnue par le corps universitaire comme un modèle urbain. Ce cadrage à la fois historique et scientifique permet ensuite de revenir sur l'introduction de cette forme urbaine mondiale et de sa déclinaison dans le contexte égyptien, en interrogeant la circulation de ce modèle urbain des villes américaines en Egypte, puis au Caire.

La spécificité des *compounds* cairotes a été l'objet de travaux récents de la part de chercheurs dont nous rendons compte enfin et à partir desquels nous proposons une démarche et un axe de recherche particulier : les liens entre les acteurs à l'origine de ce développement urbain dans les déserts cairotes.

1. Les *gated communities* : un produit immobilier mondialisé

Comme nous l'avons souligné en introduction, l'Égypte n'est pas le seul pays gagné par cette forme d'urbanisme affinitaire qu'est la *gated community*. Les auteurs qui se sont interrogés sur l'existence et les conséquences de ces nouveaux quartiers dans la ville et pour la société s'accordent pour reconnaître une origine commune à ce phénomène, la *gated community* américaine des années 1960, elle-même héritière d'une pensée particulière datant du siècle dernier.

1.1. Les origines de ce phénomène

La *gated community* est un lotissement voire une véritable ville – selon le nombre de logements et selon les services proposés – entourée de murs et gardée par un service de sécurité privé. Cet habitat s'est diffusé dans toutes les grandes villes du monde après être apparu aux États-Unis.

Il s'agit avant tout d'un produit immobilier que les promoteurs ont proposé dans de nombreux pays (en Chine, en Afrique du Sud, en Turquie ou encore en France), tout d'abord aux classes sociales ayant de hauts revenus puis aux classes moyennes ou moyennes supérieures, en mettant plus ou moins l'accent sur certains aspects de cette forme urbaine : sécurité, services, entre-soi, ou encore cadre de vie.

Cette forme d'habitat résidentiel exclusif et affinitaire trouve sa forme moderne dans l'Amérique des années 1960 et de l'expansion des banlieues symbole de la recherche de l'*American way of life*, autrement dit de la vie à mi-chemin entre ville et campagne, dans une maison individuelle avec jardin.

1.1.1. Le modèle américain : une grille de lecture pour ce phénomène urbain mondial ?

Les *gated communities*, qu'elles soient seulement des petits lotissements fermés de quelques habitations ou bien de grandes « *private cities* » avec zones résidentielles mais aussi zones de loisirs et d'emplois, pour reprendre la terminologie de Cynthia Ghorra-Gobin², présentent des caractéristiques communes plus ou moins mises en avant selon les contextes urbains, socioéconomiques et culturels.

L'idéal sécuritaire est largement mis en avant par la présence de murs entourant complètement le quartier, et avec des mesures de sécurité plus ou moins importantes et plus ou moins visibles : service de sécurité 24h/24, barrière à l'entrée avec guérite de sécurité, vidéosurveillance, etc. La propriété à l'intérieur de la clôture est collective, et la plupart du temps gérée par une association de copropriétaires qui peut parfois avoir des pouvoirs équivalents à ceux d'une municipalité, comme c'est souvent le cas aux États-Unis par le phénomène d'incorporation, c'est-à-dire d'autonomisation et de

² Ghorra-Gobin C., « États-Unis : *Gated communities* et *private cities* », in *Villes privées*, dossier de la revue *Urbanisme*, n°312, mai-juin 2000, p.67-69, citée par Dorier-Apprill E. dir. (2001) *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Editions du Temps, collection Questions de Géographie.

création d'un pouvoir local et autonome. En achetant une propriété à l'intérieur de cet espace, les habitants partagent des espaces verts ou encore des services tels que supermarchés, équipements collectifs sportifs, ou encore équipements de loisirs.

L'idée de *community* est très forte dans ce contexte nord-américain. R. Le Goix (2003, p.92) la définit comme à la fois une « action politique » et une « démarche identitaire » : « la communauté, bâtie sur un consensus, est vue comme un moyen collectif de l'action politique », une communauté qui s'exprime notamment par la recherche de l'entre-soi. Ainsi, « dans les quartiers conçus par leurs promoteurs pour mettre en avant un mode de vie et de loisirs, les fonctions de sociabilité et de partage d'équipements de loisirs communs sont déterminantes. Cette sociabilité participe à la définition de la communauté dans le mode de vie états-unien, et constitue une dimension fondamentale de l'entre-soi. » (Le Goix, 2003, p.105).

Ces caractéristiques, selon les pays dans lesquels les *gated communities* s'inscrivent, sont ainsi plus ou moins développées. Mais le point qui reste commun à toutes ces formes résidentielles est la fermeture à l'Autre et la recherche d'un certain entre-soi.

1.1.2. La question de l'arrière-plan historique et idéologique de l'apparition des gated communities

Quelques auteurs se sont posés la question de l'origine non seulement historique de ce phénomène – de quelle forme urbaine antérieure il résulte ? – mais aussi idéologique – quelle vision de la société il révèle ? Dans le cas des *compounds* cairotes, comprendre l'origine historique et idéologique de cette forme permettrait d'interroger les caractéristiques sociétales et idéologiques de ces quartiers et de savoir si ces spécificités ont été importées « directement » des Etats-Unis ou de l'Europe, ou si ces valeurs ont rencontré un terreau égyptien favorable, c'est-à-dire des valeurs et des modes de penser qui ont favorisé leur implantation.

Comme le souligne Rita Raposo (2007) dans son article « *Looking backward, or a cultural historical analysis of gated communities* », le réel problème posé par les *gated communities* est celui de l'identification, non du pays dans lequel cette forme d'habitat a émergé, mais de la permanence d'une vision de l'espace et de la société justifiant l'émergence de ce phénomène, témoin de la fermeture à l'autre. Les *gated communities* sont pour l'auteur « *a genuine creation of Modernity, and of a capitalist-bourgeois economic, spatial and moral order, one that was specifically connected to the Anglo-American context* »³. Elle cite comme « ancêtres » aux *gated communities* actuelles des formes d'habitat résidentiel fermé apparues à la fin du XVIIIe siècle en Angleterre avec l'avènement du capitaliste, puis au XIXe siècle en France.

Le *British residential square* – ensemble d'immeubles d'habitations ou de villas s'organisant autour d'un petit parc dont l'accès est réservé aux propriétaires des logements – est interprété comme « *some of the first expressions of the desire for class segregation, domestic isolation and privatized*

³« Une véritable création de la Modernité, et d'un ordre économique, spatial et moral capitaliste et bourgeois, qui était spécifiquement lié au contexte anglo-américain », (traduction par les soins de l'auteur).

space that later were to form the basis of the suburban living »⁴. À côté de ces lotissements fermés anglais, «la diffusion des rues privées accompagne le développement des lotissements résidentiels dès la fin du XIXe siècle en banlieue parisienne », souligne Renaud Le Goix.

La *gated community* dans une de ses formes premières serait donc une forme socio-spatiale résultant de l'émergence de nouvelles valeurs alignées sur un mode de vie moderne et bourgeois, ce qui vient conforter notre démarche de recherche centrée sur les acteurs sociaux et leur fabrication des formes urbaines.

Une autre forme née au début du XIXe siècle, et dont les *gated communities* modernes sont l'héritage, est celle de la banlieue planifiée romantique (*planned romantic suburb*) américaine, modèle qui s'est exporté dans une partie du monde et qui est destiné aux populations les plus riches, en relation avec la diffusion d'une mode de vie bourgeois et de l'émergence de la peur des classes populaires dans les villes industrielles.

Selon Raposo, cette histoire de l'idéologie et des modèles dont relèvent les *gated communities* montre que ces dernières « *in all their forms are maybe essentially associated to severe convulsions and transitions of social order (modern, post-modern or of any other kind) and to the absence of state action in controlling and regulating it* ».⁵ Interroger la spécificité du *compound* égyptien signifie non seulement en interroger la forme physique mais aussi les perceptions et les comportements des acteurs sociaux à l'origine du succès de ce développement urbain, donc non seulement les promoteurs immobiliers mais aussi et surtout les habitants de ces nouveaux quartiers. Il s'agira donc d'élucider les représentations qu'ont ces acteurs de la ville du Caire et de leur nouveau quartier, grâce à leurs discours.

Ainsi, ces différents modèles et représentations auraient été à l'origine du développement des premières *gated communities* dans le monde, les *gated communities* américaines, qui sont à l'heure actuelle considérées comme des modèles non seulement pour les promoteurs immobiliers proposant les mêmes produits dans différents pays du monde, mais aussi par les chercheurs qui y voient une grille de lecture intéressante pour mener leur travail.

1.2. Approches de chercheurs

Ainsi, la *gated community* américaine est très souvent une grille de lecture du phénomène de fermeture des espaces résidentiels à travers le monde. Néanmoins, comme le souligne Georg Glasze (2006b, introduction), ce phénomène « *can't be accurately described as a diffusion of an American model* »⁶. Il s'agit en effet d'un phénomène plus complexe. Renaud Le Goix s'interroge lui aussi sur la réalité de l'affirmation de l'américanisation des modes de vie, dont la presse tant américaine que française s'est fait l'écho, porteuse d'un discours particulièrement négatif.

⁴ « L'une des premières expressions du désir pour la ségrégation par classe, l'isolement familial et l'espace privatisé qui allait former plus tard la base de la vie en banlieue » (traduit par les soins de l'auteur).

⁵ « ... sont peut-être dans tous leurs aspects essentiellement associées aux convulsions sévères et aux transitions de l'ordre social (moderne, postmoderne, ou autre) et à l'absence d'une action étatique qui les contrôlerait et les régulerait » (traduit par les soins de l'auteur).

⁶ « ... ne peut pas être décrite précisément comme la diffusion d'un modèle américain » (traduction par les soins de l'auteur).

Ainsi, plutôt que d'une américanisation des modes de vie et donc des formes urbaines résultant de ces modes de vie, il faudrait parler d'une circulation des modèles, qui subissent des modifications et des aménagements du fait de leur intégration dans des territoires locaux ayant des spécificités propres. Ce phénomène urbain correspondrait donc à la globalisation des modes de vie des élites, mais aussi à la réponse à un nouveau contexte économique, social et urbain.

L'universitaire allemand G. Glasze, en introduction de l'ouvrage collectif *Private cities*, propose une synthèse des différentes lectures du phénomène par les chercheurs. Il identifie ainsi deux courants dans la recherche actuelle sur les *gated communities*.

D'un côté, certains auteurs sont d'avis que ces quartiers fermés et privés sont la manifestation d'un processus résultant de la globalisation de la culture, du goût des consommateurs, et de l'économie. Ces auteurs relèvent différents phénomènes : une industrie immobilière qui se fait désormais à l'échelle mondiale, une tendance générale à la privatisation des fonctions de gouvernance, la montée d'une élite très aisée et transnationale et une augmentation dans l'hétérogénéité sociale, ethnique, des revenus et des modes de vie à l'intérieur des villes, accompagnées de la montée de la peur de l'autre.

L'autre courant de chercheurs soutient que les quartiers fermés émergent au niveau local et s'adaptent à ce contexte particulier. Ils apparaissent afin de combler un espace laissé vacant par les gouvernements : ils offrent des modèles de gouvernance au niveau infra-local et permettent, davantage que ces gouvernements, la résolution des conflits. Ainsi, la manifestation locale des communautés privées est façonnée par les goûts et la culture locaux.

Ces deux courants de recherche se rejoignent donc sur le fait que l'échelle locale influence la forme particulière que va prendre la forme urbaine mondiale des *gated communities*, ce qui conforte notre approche des *compounds* à l'échelle micro.

1.3. Un phénomène mondialisé aux caractéristiques formatées ?

La *gated community* est une réalité urbaine qui touche depuis les années 1990 tous les continents. Ce modèle urbain pose la question de l'existence de caractéristiques communes mais aussi de différences dues au niveau local entre les différentes déclinaisons de ce produit immobilier.

L'une des caractéristiques universellement partagées par les *gated communities*, comme leur nom l'indique, est la clôture. Néanmoins, la fermeture dans sa signification varie parfois, exprimant dans certains contextes tels que les pays d'Amérique du Sud ou l'Afrique du Sud un enjeu sécuritaire important, mais étant pour d'autres contextes, comme par exemple la Turquie, plus l'expression d'un certain standing (Pérouse, 2004).

A côté de cette caractéristique commune essentielle, certains éléments de la *gated community* américaine sont plus ou moins présents et développés selon le contexte socioculturel dans lequel elle s'inscrit.

La notion de risque est ainsi très importante pour comprendre l'existence de ces quartiers (Coanus, Pérouse, 2006). Mais son contenu varie considérablement d'un contexte à l'autre. Ainsi, en

Amérique du Sud, tant au Brésil qu'en Argentine, ou en Colombie à Caracas notamment, les problèmes de violence, réels, sont perçus par les populations de façon exacerbée ; les promoteurs insistent donc sur la sécurité rendue possible à l'intérieur de ces nouveaux quartiers et mettent l'accent sur les systèmes de sécurité. A ces problèmes de violence, M. Perrin (2007) ajoute la perception par les classes supérieures d'une perte de leur pouvoir, notamment dans le contexte de l'Afrique du Sud post-apartheid : les populations, anciennement dominantes, se réfugient dans des quartiers fermés pour fuir la montée en puissance des populations noires et métisses. On retrouve cette même idée de fuite de la ville et de ses changements brutaux dans le développement des cités privées en Chine, étudié par G. Giroir (2006). Selon lui, elles sont la conséquence d'une société urbaine qui s'est différenciée en quelques années non seulement par les revenus mais aussi par l'écologie urbaine, poussant les populations favorisées à se retrancher derrière des murs pour fuir l'arrivée massive des migrants ruraux dans les métropoles chinoises.

Ainsi, le risque est essentiellement perçu comme social mais il peut aussi être environnemental, à l'exemple d'Istanbul étudié par JF. Pérouse (2004). L'auteur remarque que le discours des promoteurs immobiliers souligne essentiellement les problèmes de la pollution dans la ville et des tremblements de terre, même s'il est aussi mentionné les problèmes sociaux que rencontrerait la ville.

Après le risque et la fermeture, une autre caractéristique commune de ces quartiers est la recherche d'un mode de vie particulier qui s'articule souvent avec l'idée d'entre-soi.

Ces différentes approches, qui dépendent beaucoup du terrain étudié, poussent à s'interroger sur la spécificité des *compounds* cairotes dans ce champ de recherche.

2. Les origines des *compounds* cairotes

De nombreux pays du monde sont donc touchés par ce phénomène urbain. Les contextes socioculturels ont préféré au terme de *gated community* – très utilisé par les chercheurs – des noms locaux, ce qui souligne l'importance de ces formes dans les métropoles d'aujourd'hui et dans les réalités urbaines, mais aussi dans les perceptions de ces quartiers par les populations locales. Ainsi, au Brésil, ces quartiers portent le nom de *condomínios fechados* (copropriété fermée). En Argentine, on les appelle des *country clubs*, ce qui fait référence à leur ancienne fonction : des résidences secondaires pour les urbains désirant s'évader de la grande ville pour le weekend. En Colombie, il s'agit de *conjuntos cerrados* (ensemble fermé). En Egypte, ces quartiers, apparus dès le début des années 1990 reprennent le terme anglais de *compounds*, qui a un sens complexe.

Selon la définition proposée par Wikipedia, le *compound* fait référence à un agrégat d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre fermé, ayant un but partagé ou associatif. La fermeture peut avoir la forme d'un mur, d'une barrière, d'une haie ou bien peut être formée par les immeubles eux-mêmes, lorsqu'ils sont construits autour d'un parc ou qu'ils sont les uns à côté des autres. Dans l'anglais d'Amérique du Nord, les *compounds* peuvent aussi désigner des camps militaires, ou encore des camps pour les ouvriers d'une usine.

Ce terme a beaucoup été utilisé par les Anglais dans leurs colonies, tant en Afrique qu'en Asie. Selon les contextes géographiques et culturels, le terme peut désigner :

- en Asie : un ensemble d'immeubles de bureaux ou de quartiers pour vivre, particulièrement ceux utilisés par les Européens ;
- en Afrique : il désignait un quartier d'habitations pour les travailleurs, mais ce terme est désormais utilisé pour désigner des agrégats d'habitations dont les résidents ont des liens particuliers entre eux, qu'ils soient membres d'une même famille ou travaillent pour le même employeur. Enfin, ce terme peut aussi être appliqué pour désigner une école et les bâtiments adjacents, voire une usine. Dans certains pays africains, ce terme est désormais utilisé pour désigner des quartiers dans lesquels les maisons sont identiques, notamment dans les quartiers d'habitat social voire même dans les bidonvilles.

L'utilisation de ce terme en Egypte a donc subi un important glissement sémantique puisqu'elle désigne, certes des agrégats d'immeubles ou de maisons, mais des habitations luxueuses, et non plus des agrégations d'habitat ouvrier. L'idée de fermeture, d'*enclosure* pour reprendre le terme anglais, est bien là. Comme il s'agit ici du début de l'argumentaire, nous conservons ce terme anglais car il s'agit de voir si ces quartiers ont des singularités et des modes de fonctionnement spécifiques par rapport aux autres types de *gated communities* et aux autres contextes socioculturels.

Les *compounds* égyptiens ne sont pas simplement une greffe de la réalité américaine. L'exclusivité et la fermeture qui les caractérisent sont en fait héritées d'une histoire plus longue. Des expériences de quartiers fermés, d'habitat permanent ou secondaire d'ailleurs, ont été menées au début du XXe siècle au Caire dans le cadre de l'ouverture de l'Egypte à l'Occident, puis dans les années 1960 avec le développement du tourisme sur les côtes méditerranéennes, avant d'apparaître dans leur forme moderne dans les années 1990 sur les marges désertiques du Grand Caire.

2.1. La fermeture et l'exclusivité des *compounds* : des qualités aux racines égyptiennes plus anciennes

2.1.1. Une première forme « historique » : Héliopolis et le Baron Empain

Le modèle américain des *gated communities* n'a pas été greffé à une réalité socioculturelle vierge de toute recherche de l'entre-soi de la part des classes socioéconomiques supérieures. La bourgeoisie égyptienne n'est pas exempte d'un certain nombre d'aspirations et de valeurs d'exclusion de l'autre et du choix d'une localisation affinitaire de son lieu de résidence.

Le quartier d'Héliopolis, étudié entre autre par l'urbaniste et chercheur égyptien Khaled Adham (2004) est révélateur de cette recherche d'exclusivité. Il s'agit d'un lotissement à destination des classes supérieures égyptiennes et des étrangers expatriés au Caire construit au début du XXe siècle par un Français, le baron Empain. Ce quartier – aujourd'hui complètement intégré à la mégapole cairote – a été construit *ex nihilo* sur un plateau désertique alors assez éloigné de la ville. Il s'agissait

pour le baron Empain de répondre à un désir d'exclusivité bourgeoise, et de proposer à un groupe social capable de se l'offrir un cadre de vie privilégié, au milieu de nombreux jardins et pièces d'eau. Ce quartier devait permettre à ses habitants de profiter d'un cadre de vie à l'écart de la grande ville, plus moderne et plus proche des modes de vie occidentaux, à l'intérieur d'un quartier réalisant les fantasmes occidentaux d'un Orient rêvé qui devait permettre d'avoir une ville meilleure. Le quartier s'inspire largement des théories urbanistiques de l'Anglais Howards, mais d'un point de vue libéral plus que réellement social. Le but du constructeur était de créer un environnement privilégié à l'écart du Caire, indépendant de la ville.

Il s'agissait aussi de répondre à la croissance de l'industrie du tourisme qui a commencé dès le XIXe siècle en Egypte. Les Européens en effet sont fascinés par l'image d'un Orient imaginaire construite par les nombreuses expositions universelles, par la littérature de voyage et le développement du tourisme culturel, derrière notamment la célèbre figure du premier voyageur Thomas Cook. Ainsi, selon K. Adham, le Baron voulait que sa nouvelle ville devienne une destination privilégiée de ces flux touristiques. Ceci a justifié la construction des bâtiments dans un style arabe, notamment un grand hôtel, afin de créer une atmosphère orientale et de répondre à la tendance en vogue dans la bourgeoisie occidentale de la fin du XIXe siècle. Le Baron Empain s'est aussi soucié de donner à ce nouveau quartier l'image d'une oasis en plein désert pour répondre aux envies des Européens venant en Egypte.

Le quartier d'Héliopolis a ainsi été construit sous la forme de deux oasis, séparées par une bande de désert d'1 km de large : d'un côté le quartier réservé aux Egyptiens des classes supérieures, aux étrangers résidents et aux touristes, de l'autre le quartier réservé aux indigènes utilisés comme main d'œuvre, reprenant à son compte les principes de l'urbanisme colonial.

Cet exemple montre ainsi que dès la fin du XIXe, les classes sociales égyptiennes favorisées, certes influencées par une idéologie apportée par les colonisateurs, sont séduites par un urbanisme affinitaire, à l'écart des classes populaires, par un entre-soi à l'intérieur d'un cadre de vie favorisé, verdoyant à l'image d'une oasis et surtout un cadre de vie marqué par l'idée de loisirs et de vacances. Le développement des *compounds* cairotés à la fin du XXe siècle a donc sans doute pu bénéficier de cette sensibilisation à la vie à l'écart de la ville et de ses classes populaires, certes au milieu du désert mais dans une ceinture verte et luxuriante.

2.1.2. Le passage par un urbanisme de loisir et de villégiature : le cas des resorts, premier exemple moderne de compounds sur le sol égyptien

Mais avant de se développer au Caire et de prendre la forme d'un habitat résidentiel permanent, les *compounds* ont été une forme d'urbanisme destiné au tourisme le long des côtes méditerranéennes, prélevant donc dans le modèle arabe mais aussi dans le modèle américain le côté cadre de vie occasionnel et essentiellement estival. Ainsi, le premier prototype de *gated community* en Egypte serait apparu dans les années 1960. Il s'agissait d'un village de vacances nommé Al-Ma'amara, situé à l'Est d'Alexandrie, qui a progressivement été absorbé par l'expansion de l'agglomération et qui est devenu un quartier alexandrin à part entière. Il s'agissait d'un développement immobilier semi-public,

le gouvernement ayant pourvu à l'arrivée de tous les réseaux et infrastructures nécessaires à la vie dans ce lotissement, c'est-à-dire aux arrivées d'eau, d'électricité, de gaz ou encore à la construction d'égouts. A l'origine, la plupart des résidents étaient des vacanciers venus du Caire ou d'ailleurs pour passer l'été. Les plages étaient alors publiques et leur accès était possible avec un ticket bon marché, mais dont le prix a augmenté au fur et à mesure du succès de ces plages afin de limiter l'afflux des vacanciers extérieurs au village.

Puis dans les années 1980, les constructions de villages de vacances le long de la côte méditerranéenne, à l'Ouest d'Alexandrie, se sont accélérées. Néanmoins, la plupart de ces villages de vacances diffère du village de vacances initial de par leur exclusivité. Ces villages, ou *resorts* dans le vocabulaire des agents immobiliers égyptiens, sont de fait réservés à ceux capables financièrement de s'offrir la construction de maisons secondaires en bord de mer donc face à un cadre recherché et privilégié, c'est-à-dire essentiellement une portion de la bourgeoisie égyptienne, soit traditionnelle, c'est-à-dire ayant réussi à conserver son patrimoine pendant le socialisme du président Nasser, soit une bourgeoisie nouvelle enrichie à partir des années 1980 à la faveur d'une orientation économique plus libérale du pays.

Ces villages sont devenus des espaces privés, enclos derrière des murs ou des grilles. Il peut s'agir de résidences secondaires familiales. Mais pour de nombreux Egyptiens, comme les expatriés travaillant dans les pays du Golfe et ayant de hauts revenus, il s'agit aussi, et surtout, de spéculation : cet investissement immobilier était un moyen de profiter du boom économique de l'industrie des loisirs et surtout de l'immobilier.

Ces centres de vacances ont des équipements complets pour les loisirs et pour la consommation. On trouve tout sur place, du supermarché au restaurant, en passant par le cinéma, les clubs de voile ou de plongée. Comme dans les centres de vacances traditionnels, les résidents n'ont plus besoin de sortir du quartier : tout est fait pour qu'ils trouvent tout sur place et consomment à l'intérieur des murs.

Le succès de ces centres de résidences secondaires a fait imaginer à quelques riches industriels que ce mode de vie estival pouvait être proposé toute l'année aux riches Egyptiens vivant le reste de l'année au Caire, une idée qui a progressivement mené à l'apparition des *compounds* dans les périphéries cairotés.

2.2. Les *compounds* cairotés : localisation et contextualisation

2.2.1. Les *compounds* : des quartiers résidentiels situés sur les marges désertiques du Caire

Le secteur immobilier, en transposant le produit immobilier de *compound* d'un contexte touristique au contexte urbain cairote, l'a modifié. Désormais, le *compound* offre à l'achat des résidences qui sont pour la plupart des résidences permanentes, à destination des populations les plus riches du Caire, essentiellement égyptiennes mais également étrangères.

Ces quartiers ont été construits à proximité des villes nouvelles égyptiennes, initialement prévues comme des métropoles d'équilibre trouvant leur raison d'exister dans la concentration très importante de populations et d'activités à l'intérieur du Caire, à l'exemple des villes nouvelles françaises. Ces nouveaux quartiers résidentiels ont entraîné une requalification de ces espaces urbains marginaux depuis le début de leur existence. De villes destinées à désengorger la capitale de plus en plus paralysée par les flux de personnes et les activités – accueil des classes populaires en mal de logements dans des quartiers d'habitat social, création de zones industrielles et d'activités, tout cela à l'initiative et sous le contrôle de l'Etat – elles sont devenues des villes dans lequel l'investissement privé est majoritaire, et dont les *compounds* en sont l'expression la plus visible, tant au niveau de leur nombre que des surfaces qu'ils occupent, soit 100 km² (Denis, Séjourné, 2003).

Ces quartiers privés autonomes, qui sont parfois même de petites villes avec non seulement des zones résidentielles mais aussi des zones de loisirs, d'enseignement, et de services sont ainsi situés autour de la ville de Six Octobre, notamment dans la communauté urbaine de Sheikh Zayed, à l'ouest dans la nouvelle communauté urbaine du Nouveau Caire, au nord-est autour de la ville de Shorouk, et même plus loin encore autour de Badr à l'est de l'agglomération. Ces quartiers sont localisés dans des villes toujours plus éloignées du Caire, les distances les séparant de la capitale allant de 20 à 50 km, voire même plus dans le cas de Shorouk et de Badr. Tous ces quartiers sont reliés au Caire par de grandes voies rapides.

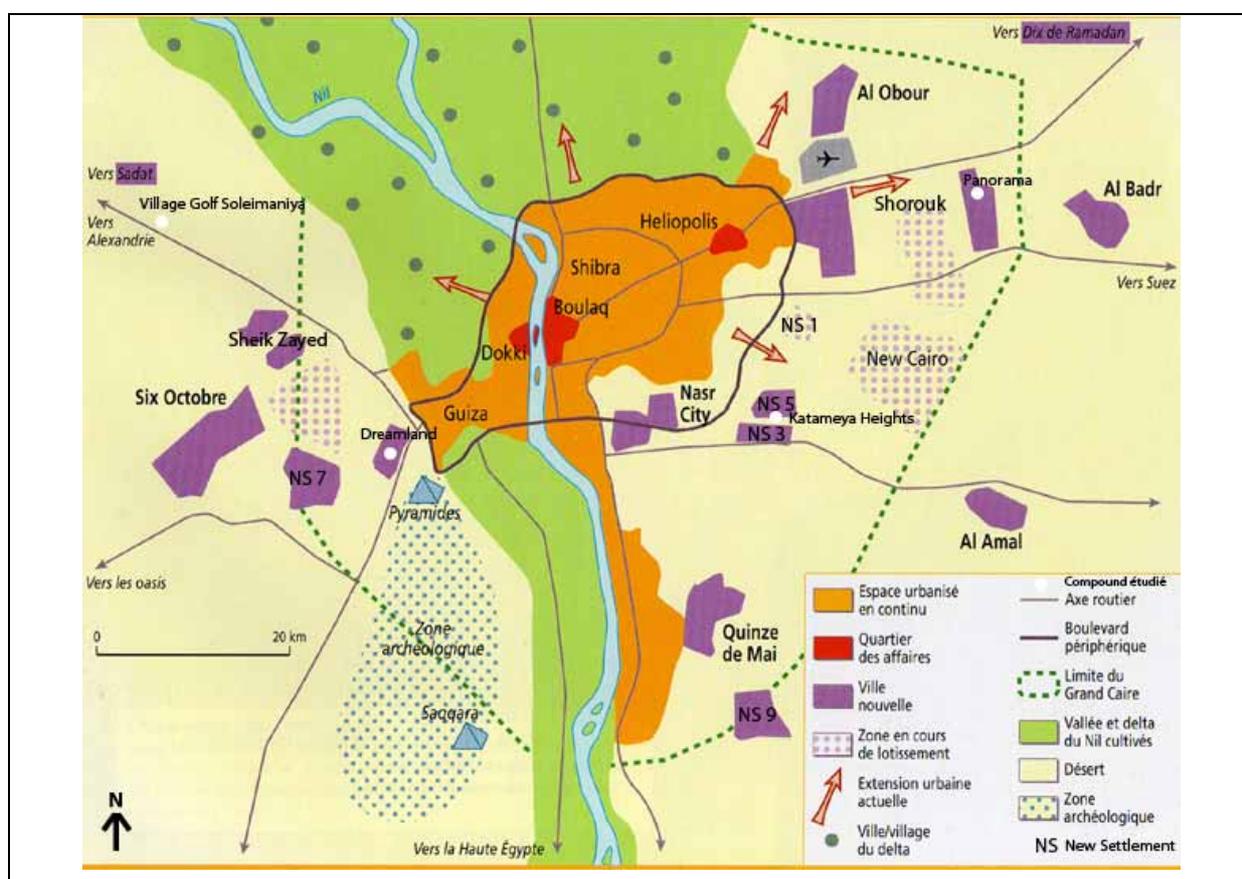


Figure n°1 : Localisation des nouvelles communautés urbaines (ville nouvelles, new settlements) et des compounds étudiés

Source : d'après le croquis Le Caire, la croissance de l'espace urbain retravaillé par l'auteur.

<http://pedagogie.ac-toulouse.fr/lyc-jaures-saint-affrique/spip/spip.php?article160>

2.2.2. *Des quartiers de plus en plus nombreux qui concernent des surfaces toujours plus grandes...*

On compte en 2008 un nombre très important de ces quartiers, difficilement évaluable de façon précise. Cependant, grâce à l'article de Yin et Stewart (Yin, Stewart *et alii*, 2005), on peut estimer grossièrement l'ampleur des développements urbains dans les déserts autour du Caire et les surfaces concernées par ce phénomène de croissance urbaine. Le Caire en 1999 s'étend d'après l'étude de ces auteurs sur une surface de 460,4 km² contre une surface de 344,4 km² en 1986. Sur la surface totale construite en 1999, 91,4 km², soit 20%, sont passés de zones de végétation, d'agriculture ou de sol nu situé dans le delta du Nil à des zones urbaines tandis que 60,4 km², soit 13%, étaient auparavant soit des zones de désert, soit des zones mixtes entre désert et zones urbanisées. Ces auteurs décrivent ainsi les changements de la région urbaine du Caire entre 1986 et 1999 : il y a eu une expansion selon un axe Est-Ouest de l'urbain en direction des marges désertiques. Un autre axe de croissance s'étend vers le nord de l'agglomération en direction du delta. L'axe entre la ville et l'aéroport s'est lui aussi considérablement développé. Ces auteurs ajoutent enfin qu'ils ont identifié grâce aux images satellite des nœuds situés à 20 km du Caire et qui n'appartiennent pas encore à l'agglomération proprement dite. Ils écrivent de plus que ces nœuds sont les futurs sites de croissance urbaine car ils présentent déjà des infrastructures urbaines ainsi que des établissements humains. On peut supposer, même si ces auteurs ne tirent pas eux-mêmes cette conclusion, qu'il s'agit là des développements des quartiers privés dans les marges désertiques cairottes que nous avons pu observer par nous-mêmes.

Pour avoir un ordre d'idée, Marion Séjourné (2006, p.312) écrit que ces citées privées ont ainsi depuis 1993 doublé la superficie de la ville du Caire. De plus, avec E. Denis (Denis, Séjourné, 2003), elle estime que ces projets immobiliers totalisent pour le moment « un volume potentiel de 600 000 logements. Dans l'immédiat [en 2003] et de façon certaine, 80 chantiers sont en cours de réalisation avec des premières tranches en vente, des acquisitions et quelques rares occupants. » De plus, les auteurs estiment qu'en 2003 les « 320 sociétés [présentes sur le marché immobilier de standing] auront mis sur le marché 60 000 unités d'habitation, villas et appartements de standing pour un investissement estimé à plus de deux milliards de US\$. En 1997, les périmètres des villes nouvelles autour du Caire accueillait déjà 16 560 villas et 5 500 logements de standing ».

2.2.3. *... ce qui ne facilite pas la pratique du terrain pour le géographe*

Face à l'ampleur des surfaces concernées par ce phénomène, de la dispersion des villes nouvelles accueillant ces quartiers et du nombre très importants de projets, déjà réalisés et/ou en cours de réalisation et difficilement évaluables, nous avons dû sélectionner quelques uns de ces quartiers que nous avons étudiés de plus près. Bien que nous ayons parcouru chacune de ces villes nouvelles, nous n'avons pu, pour des raisons matérielles – ces quartiers étant situés loin voire très loin du Caire (entre

1/2h et 1h de trajet par taxi, voire plus en cas de congestion du trafic) – et pour des raisons de temps, tous les visiter. Nous sommes allés dans toutes ces villes nouvelles et avons dans la mesure du possible sélectionné à l’intérieur de chacune de ces villes nouvelles un quartier que nous avons visité et dans lequel nous avons pu rencontrer des habitants ou d’autres acteurs tels que des promoteurs, sur les conseils des chercheurs du CEDEJ.

Nous traiterons ainsi plus particulièrement les quartiers d’Al Rehab et de Katameya Heights à New Cairo, Dreamland à Six Octobre, le quartier de Panorama situé à proximité du club privé Héliopolis à Shorouk, et le cas particulier du Village Golf Soleimaniya situé au kilomètre 50 de la route d’Alexandrie, un des plus éloignés de l’agglomération cairote (figure n°1). Ces quartiers ont des particularités différentes, comme le montre le tableau n°1, du point de vue de leur surface, des formes d’habitat proposées ou encore de la clientèle visée. Le choix de ces quartiers permettra ainsi de mettre en évidence des distinctions à l’intérieur d’un produit immobilier qui n’est pas si homogène qu’il semblerait à première vue.

Tableau n°1 : Présentation des compounds étudiés

Nom des compounds visités	Localisation	Formes d’habitat proposées	Année du début de la construction	Surface	Pop visée
<i>Village Golf Soleimaniya</i>	Km 50 route d’Alexandrie-Le Caire	Villas	1992	1300 ha	Classes supérieures
<i>Dreamland</i>	Six Octobre	Villas et appartements	1995	840 ha	Classes moyennes supérieures
<i>Katameya Heights</i>	New Cairo, 5th Settlement	villas	1997	150 ha	Classes supérieures
<i>Al Rehab</i>	New Cairo	Villas et appartements	1996	1000 ha	Classes moyennes
<i>Panorama</i>	Shorouk	Appartements	?	?	Classes moyennes supérieures

Source : sites Internet des quartiers.

Soulignons que cela ne nous empêchera pas de mentionner d’autres quartiers fermés que nous avons vus de l’extérieur, sur lesquels nous nous sommes renseignés grâce à leurs sites Internet, ou qui ont été mentionnés par d’autres études antérieures à ce mémoire. En effet, ce développement urbain, bien que relativement récent, est depuis son apparition sur le sol égyptien l’objet d’une attention de la part de plusieurs chercheurs, en géographie et en aménagement, dont le terrain de prédilection est l’Egypte.

2.3. Etat de l’art et problématique

Ces *compounds* égyptiens, bien qu’ils concernent des surfaces de plus en plus grandes dans l’agglomération cairote et un volume de logements très important, n’ont pas encore fait l’objet d’une étude systématique. Ainsi, quelques thèses les mentionnent, et quelques articles leur ont été consacrés ces dernières années. Plusieurs problématiques de recherche ont ainsi été soulevées.

Sabine Jossifort est la première en 1998 à avoir relevé l'existence de ces quartiers fermés en Egypte dans le cadre de sa thèse d'aménagement traitant des villes nouvelles. Elle souligne que les *compounds* sont une remise en cause des décisions initiales en termes d'aménagement du désert et des villes nouvelles. Elle leur consacre ainsi une partie de sa thèse, où elle en présente les premières caractéristiques et en replace le développement dans le contexte néolibéral des années 1990, autour de la privatisation de l'économie, des services aux populations, notamment de l'enseignement, et des espaces publics, avec l'exemple du développement des *malls*, expression des nouveaux modes de consommation de la société égyptienne.

Leila Vignal et Delphine Pagès (1998) ont mentionné l'existence de ces quartiers comme une des marques de l'inscription de l'Egypte dans la globalisation et insistent sur une modification des modes de consommation et des styles de vie dans les classes moyennes et surtout supérieures.

Le problème de l'inscription territoriale de ces quartiers dans les villes nouvelles et dans la ville du Caire a été étudié par Bénédicte Florin (2003, 2005), qui a abordé la question de la fragmentation ou de la sécession urbaine dont ces quartiers en serait la preuve.

Marion Séjourné, dans sa thèse de géographie sur l'habitat illégal au Caire (2006), a abordé le problème de la privatisation de la construction et des espaces urbains dans les déserts, et mentionne un cas parmi d'autres de l'urbanisme privé, les *compounds*, dont elle esquisse le profil. Elle soulève de plus les relations particulières entre les acteurs, notamment entre promoteurs immobiliers et Etat égyptien.

Mathieu Ducol, dans son mémoire de DEA (2005) s'est penché quant à lui sur la privatisation des territoires des villes nouvelles et sur la requalification du projet des villes nouvelles suite au développement des *compounds*. Après B. Florin, il s'interroge aussi sur les liens entre les territoires de natures différentes, *compounds*, zones commerciales, zones d'enseignement privé et les autres quartiers d'habitation à l'intérieur des villes nouvelles, en proposant une étude de cas sur la ville de Six Octobre.

Enfin, Eric Denis s'est interrogé dans un article sur cette nouvelle forme d'urbanisation comme étant l'expression du phénomène de métropolisation à l'œuvre au Caire (2002). Dans un second article (2006), il s'interroge sur les motivations et les discours qui président à l'installation dans le désert des populations cairotes à haut revenu à travers l'étude des figures du risque écologique.

A la lumière de toutes ces publications, nous nous proposons de pousser plus loin la compréhension du succès des cités privées auprès des populations aisées d'Egypte, qu'elles soient égyptiennes ou étrangères. Nous étudierons les motivations des promoteurs mais aussi des habitants qui ont donné naissance aux *compounds* égyptiens, et essaierons de voir s'il y a une déclinaison égyptienne du modèle américain des *gated communities*.

2.4. Elaboration de la méthodologie : sources et démarches

Nous avons élaboré une méthodologie de recherche en réponse à ces questions et face aux contraintes évoquées ci-dessus (2.2.). Elle résulte de choix justifiés mais aussi d'un ensemble de

difficultés et d'opportunités auxquelles nous avons été confrontées lors de notre recherche sur le terrain.

2.4.1. Une étude qualitative du phénomène

Le choix d'une démarche qualitative pour étudier ce phénomène spatial est essentiellement justifié par les difficultés propres au terrain et à la situation de ces *compounds* dans l'agglomération du Caire.

Il faut reconnaître tout d'abord que l'identification du phénomène, tant au niveau de sa localisation que de son ampleur, a été difficile. En effet, il n'existe pas véritablement de plans de l'agglomération du Caire, et surtout pas de plans prenant en compte ces nouveaux quartiers. Leur localisation a été rendue possible tout d'abord par des cartes d'ordre général fournies par un chercheur du CEDEJ, ainsi que par à l'observation des images satellites mises en ligne par *Google Earth*. En effet, ces formes urbaines sont facilement repérables sur ces images grâce à leur urbanisme très singulier, et surtout au fait qu'elles sont bien délimitées par un périmètre. Les toponymes ont ensuite été trouvés grâce à un article du magazine anglophone égyptien *Business Today*⁷. Cependant, ce document est très lacunaire car l'article ne mentionnait que les programmes en construction proposant à ce moment-là des logements à la vente. Les quartiers déjà construits et surtout déjà vendus n'apparaissent donc pas. Cet article a d'ailleurs été très précieux car il donne les coordonnées des promoteurs immobiliers ainsi que les localisations, un peu grossières, de ces quartiers et parfois leurs caractéristiques (types de résidence et services notamment).

Cette démarche est ensuite justifiée par le choix d'une approche essentiellement sociale de ce phénomène, comme il l'a été explicité dans l'introduction. Les matériaux principaux de cette étude sont donc des entretiens avec différents types d'acteurs afin de mieux comprendre ce phénomène selon des points de vue et des enjeux différents. Mais la réalisation de ces entretiens n'est pas allée de soi.

Tout d'abord, un des premiers problèmes qui s'est posé est celui de la rencontre des habitants à l'intérieur de ces quartiers. Lors des visites, qui se faisaient la plupart du temps en semaine et aux heures de bureau, les habitants présents dans le quartier étaient très peu nombreux. Excepté une étudiante égyptienne rencontrée par hasard et qui nous a volontiers accordé un entretien – d'ailleurs réalisé au Caire – il n'a été possible de rencontrer des habitants qu'à l'extérieur de leur quartier, grâce à des intermédiaires. De plus, certaines personnes interrogées ont exprimé un certain refus ou tout du moins une hésitation à nous faire rencontrer leurs connaissances, ce qui fait que l'« effet boule de neige » (une personne interrogée renvoie vers ses amis ou ses voisins) n'a pas pu vraiment fonctionner. Ceci est peut-être dû à la durée finalement assez brève du séjour (deux mois), qui n'a pas permis de faire jouer ces différentes rencontres. Mais l'on peut aussi attribuer cette attitude à la volonté de préserver sa vie privée.

⁷ Noha Mohammed, *Suburban Joy*, *Business Today*, août 2005.

Ces entretiens (voir Annexes) ont ainsi été semi-directifs, portant sur des passages et des thématiques systématiques – sociabilités dans le quartier et au Caire, déplacements, perception du quartier et du Caire, thématique de la sécurité, gouvernance privée, club – tout en essayant de laisser beaucoup parler l’interviewé afin de pouvoir étudier son discours. Il s’est donc agi de relever des expressions récurrentes, des points communs dans les discours ou au contraire des distorsions. Dans la mesure du possible, nous avons essayé d’obtenir plusieurs profils de résidents – locataires/propriétaires, hommes/femme, jeune/moins jeune, Egyptiens/étrangers – afin de voir dans quelle mesure ces caractéristiques influençaient les différences et les points communs dans leur discours. Ces entretiens sont au nombre de sept ce qui permet de dresser des distinctions à l’intérieur de cette petite portion des plus riches Egyptiens de la société, mais pas d’en faire une étude systématique.

A côté de ces entretiens réalisés auprès d’habitants, d’autres ont été réalisés auprès des autres acteurs concernés par ce phénomène. Nous avons pu rencontrer notamment quelques agents de vente dans les bureaux de ventes à l’intérieur des *compounds*, ainsi que des responsables dans les sièges sociaux de quelques sociétés immobilières. Nous avons rencontré quelques acteurs institutionnels, techniques ou politiques, afin de comprendre l’inscription légale de ces quartiers dans les villes nouvelles et les interactions entre public et privé dans la prise de décisions de l’aménagement des déserts. Enfin nous avons aussi rencontré le vice-président d’une université privée située à côté de ces quartiers, dans la ville nouvelle de Shorouk, ainsi que la directrice d’un hôtel situé à l’intérieur d’un de ces *compounds*.

Ces entretiens ont été réalisés dans leur grande majorité en français, mais également en anglais. Nous avons une fois utilisé un interprète, qui était plus un soutien lorsque l’anglais était insuffisant pour se faire comprendre. Ils ont eu lieu la plupart du temps à l’extérieur des quartiers fermés, du fait de la longueur très importante des temps de trajets pour s’y rendre. De plus, ces populations travaillent toutes sans exception dans la ville du Caire ; nous en avons donc profité pour y faire les entretiens.

A côté de ces quartiers privés qui sont principalement des zones résidentielles, nous avons pu visiter des espaces eux aussi privés, situés à côté de ces quartiers d’habitations et entretenant souvent des liens avec eux : un technopôle, des universités privées et enfin des centres commerciaux.

2.4.2. *Des sources variées*

Ces entretiens ont été la partie la plus importante du terrain. A côté de ce matériau discursif, des études de différentes sources écrites ont été menées. Ainsi, quelques plaquettes publicitaires ont été collectées sur le terrain dans les bureaux de vente ou dans les locaux des entreprises de promotion immobilière. Les sites internet des promoteurs immobiliers ont aussi fourni de nombreuses informations sur les quartiers, au niveau des services proposés aux habitants, parfois des plans des quartiers voire des appartements et des villas proposés à a vente, etc.

Quelques articles de journaux ont été sélectionnés dans la presse égyptienne francophone et anglophone pour avoir des idées sur la perception de cette forme urbaine et de ce phénomène de

société par la presse. Cette sélection de journaux non arabophones a nécessairement imposé un biais. Cette presse est en effet à destination de lecteurs maîtrisant ces langues, donc à destination des classes moyennes et supérieures, et elle ne se fait pas ou peu le relais de la vision des catégories sociales plus populaires vivant à côté de ces quartiers dans les villes nouvelles.

Enfin, de nombreuses photographies ont été prises dans ces quartiers et autour de ces quartiers afin d'en étudier l'architecture et l'organisation interne générale.

2.4.3. La difficulté d'une démarche quantitative

Nous avons pu avoir accès aux données des recensements égyptiens depuis le début du XXe siècle grâce au travail mené par l'Observatoire urbain du Caire contemporain (OUCC). Cependant, le maillage administratif de ces recensements ne correspond pas aux limites territoriales de ces quartiers fermés. Un second problème est celui de la date de ces recensements. Le dernier recensement date de 2006 mais il n'est pas encore disponible dans son intégralité. Les données mises en ligne sur Internet par les services statistiques égyptiens, le CAPMAS, ne nous ont été d'aucune utilité car les données ne sont fournies qu'à l'échelle du gouvernorat, donc du maillage administratif le plus large, et pas des *qsim* (arrondissements urbains). Nous n'avons ainsi pas pu donner d'ordres de grandeurs plus récents que les rares chiffres de 1996 qui pouvaient nous être utiles ou ceux trouvés dans des publications plus récentes.

Nous avons donc dû nous contenter de cartes de localisation et de croquis de quartiers réalisés grâce aux images satellites fournies par *Google Earth*, afin de donner une idée un peu plus précise de l'organisation interne et de la morphologie de ces quartiers pour populations aisées.

Deuxième partie

Les compounds cairotes, ou la rencontre entre une politique gouvernementale et des intérêts privés

Introduction

Un des enjeux de ce mémoire est de démontrer que le développement des *compounds* et surtout leur succès sont le résultat de la rencontre entre des intérêts d'acteurs divers, aux motivations très différentes, et aux enjeux parfois contradictoires.

Nous montrerons ainsi que le développement des *compounds* au Caire est le résultat de l'échec d'une politique d'aménagement étatique menée au niveau national. L'Etat a ainsi laissé une grande place aux initiatives de promoteurs immobiliers privés dans le développement des déserts, initiatives qui ont donné naissance à une forme urbaine inédite, les *compounds*. L'Etat reste néanmoins présent, n'ayant pas abandonné complètement son rôle d'aménageur malgré une politique de plus en plus libérale, et continue d'imposer au privé certaines contraintes et directives dans l'aménagement des nouvelles communautés urbaines. Investissements privés et décisions publiques sont donc étroitement liés : même si le secteur privé décide de la forme que doivent prendre ses projets immobiliers et économiques, c'est l'Etat qui décide de leur localisation.

Nous poserons enfin la question du devenir de ces espaces privés par la régulation de leur dynamisme économique et humain que l'Etat égyptien semble mener ou vouloir mener dans les années à venir. C'est là que se pose le problème des motivations d'acteurs aux objectifs peut-être contradictoires, entre un Etat souhaitant faire de ces espaces des pôles dynamiques de plus en plus intégrés à l'agglomération du Caire, abandonnant donc l'idée de métropoles d'équilibre, et des acteurs privés qui veulent encore jouer sur l'idée de villes nouvelles, c'est-à-dire de villes à l'extérieur de la ville, voire en rupture avec elle.

1. Le contexte d'apparition des *compounds* : l'échec de la planification étatique et l'ouverture des déserts aux investisseurs privés

L'Etat égyptien mène depuis les années 1950 avec l'arrivée au pouvoir du président Nasser une grande politique d'aménagement volontaire de son territoire. Partant du constat que 90% de la population égyptienne se concentre dans la vallée et le delta du Nil, soit sur moins de 10% du territoire national, et ce au détriment des surfaces agricoles qui à l'heure actuelle sont encore une des richesses essentielles du pays, l'Etat a mené une politique de grands travaux dans les déserts autour des quelques pôles urbains, notamment Suez ou encore autour des villes de la Haute Egypte, mais principalement autour de la capitale. Le but de cette planification à l'échelle nationale était d'inciter la population égyptienne à partir s'installer dans les déserts à proximité des pôles économiques émergents du pays.

Cette politique est encore d'actualité, mais elle a subi de profondes modifications en raison des difficultés que son instauration a rencontré à travers le pays, et d'autant plus au Caire, avec notamment l'entrée en scène du privé qui s'est progressivement imposé comme un partenaire incontournable de l'Etat.

1.1. Les aléas d'une politique nationale de développement des déserts

1.1.1. Une volonté de redessiner la carte de l'Egypte par une politique urbaine menée à l'échelle nationale : la National Urban Policy ...

Nous reprendrons très largement dans ce cadrage d'ordre général le rapport rédigé par Galila El Kadi pour le Plan Bleu en avril 2001, qui nous semble une source très pertinente en matière d'histoire des politiques urbaines de l'Egypte. Il s'agit de souligner que le développement particulier de l'urbanisme cairote s'inscrit en fait dans une politique menée à l'échelle nationale, une politique qui par l'impossibilité de sa mise en application va avoir des conséquences sur le long terme dans la région métropolitaine du Caire, tant au niveau de son développement que des relations qui vont se tisser entre l'Etat et le secteur privé du bâtiment et de l'immobilier.

L'année 1973 marque le début d'une ère de grands travaux menés dans tout le pays. L'Egypte, après une offensive contre Israël pendant la guerre du Kippour, a négocié la récupération du Sinaï qui avait été annexé par l'Etat hébreu en 1967. « La question de la conquête du désert acquiert encore plus d'importance qu'auparavant et devient l'enjeu principal de la stratégie d'aménagement du territoire esquissée au lendemain de la guerre d'octobre » (El Kadi, 2001, p.13) : il faut reconstruire l'Egypte touchée par la guerre contre Israël, mais aussi marquer l'emprise sur son territoire de l'Etat égyptien.

Avant le XXe siècle, l'enjeu des déserts était essentiellement leur bonification dans le but d'étendre les surfaces agricoles du pays, principale richesse du pays, source à la fois de puissance militaire et politique. La construction du canal de Suez à la fin du XIXe siècle, qui s'est accompagnée

de la création de trois villes nouvelles dans le désert, a été essentiellement dictée par les enjeux du commerce international et a été l'initiative des puissances coloniales françaises et anglaises.

Comme le souligne G. El Kadi, « ce n'est que depuis un demi-siècle que l'angoisse démographique, les enjeux de développement et de pouvoir à l'échelle régionale et le souci d'intégration à l'économie mondiale, ont placé la conquête du désert au centre des politiques d'aménagement du territoire. » (El Kadi, 2001, p.13). Dorénavant, construire de nouvelles communautés humaines tant rurales qu'urbaines, développer les régions de l'Égypte, moderniser les infrastructures afin de faire face à l'entrée de l'économie égyptienne dans la mondialisation et le libéralisme deviennent les enjeux principaux de l'Égypte contemporaine auxquels doit répondre la politique d'aménagement.

Celle-ci se donne des objectifs très ambitieux : « reconstruire la région du Canal de Suez [largement touchée par la guerre], lancer les études pour un Schéma d'aménagement global et des schémas sectoriels, qui s'appliqueraient désormais à l'ensemble du territoire, et enfin décongestionner le plus rapidement possible les régions du Caire et d'Alexandrie. » (El Kadi, 2001, p.14). Le ministère de la Reconstruction, alors instance de l'aménagement du territoire, se lance dans des études globales et sectorielles pour l'élaboration de schémas d'aménagement. Ce ministère lance aussi des études sur les ressources du sol et du sous-sol. Tout ceci a débouché en 1982 sur une étude stratégique du développement urbain, la *National Urban Policy Study* (NUPS). Mais pour développer les activités et les établissements urbains dans les déserts, il faut s'assurer de la répartition de la ressource en eau. Le ministère lance donc une grande étude sur les ressources hydrauliques des espaces désertiques du pays.

Ce programme de recherche sur la présence ou non d'eau dans les déserts met en évidence la pauvreté de la nappe aquifère dans tous les déserts égyptiens. Ainsi, selon G. El Kadi, « ceci signifiait que la conquête du désert allait être essentiellement tributaire du fleuve, avec des apports insignifiants de la nappe tant dans la péninsule du Sinaï, que dans les déserts est et ouest ». Il s'est alors posé le problème de la réalisation des projets gigantesques qui avaient été prévus par le gouvernement, c'est-à-dire de la bonification de million de *feddans*⁸ dans la région du delta, la construction de villes nouvelles en Haute et en Basse Égypte, ainsi que les problèmes liés à l'entretien des établissements humains et industriels c'est-à-dire la fourniture des besoins des activités industrielles et le ravitaillement en eau potable de la population.

1.1.2. ... qui ne se concentre finalement que sur les difficultés de la capitale

Face à l'impossibilité de mener à bien tous ces projets, la NUPS recommande une concentration plus marquée des ressources dans les régions du Grand Caire et d'Alexandrie, ainsi que dans les grandes villes industrielles du Delta. L'enjeu principal de ces décisions était selon G. El Kadi de « poursuiv[re] un modèle de développement partant du sommet et visant à optimiser les

⁸ *Feddan* : unité de surface. 1 feddan = 0,42 ha

investissements qui bénéficieraient ainsi des avantages que pourraient leur procurer ces deux pôles industriels : infrastructures, main-d'œuvre et transports. » (El Kadi, 2001, p.14).

Mais un des enjeux essentiels dans la ville du Caire était aussi de faire face aux difficultés posées par la très grande concentration de population et d'activités dans la capitale.

1.1.1.1. L'enjeu : résoudre les problèmes posés par la pression démographique au Caire

En effet, depuis les années 1950, la capitale et sa région sont la source d'importants problèmes dus à la macrocéphalie de la ville. Ce phénomène, ancien, a été amplifié tout au long du XXe siècle. La capitale a été la direction privilégiée d'un important exode rural, des années 1930 aux années 1960. La croissance de la ville s'est certes progressivement ralentie à partir des années 1970 et jusqu'à maintenant – elle atteint en 1996 1,5% par an, ce qui est moins fort que le taux de croissance national de 2,1%, contre un taux de 4,4% en 1966 – mais la capitale concentre actuellement une part très importante de la population égyptienne totale, soit 21,4%. Le Caire est ainsi passé de 5,5 millions d'habitants en 1966 à 11 millions en 1996 (Denis, 1998).

Tableau n°2 : La croissance de l'agglomération du Caire⁹ (1947-1996)

		1947	1960	1966	1976	1986	1996
Population en milliers d'hab.	Le Caire	2 568	4 250	5 495	7 184	9487	11 022
Taux annuel de croissance (%)	Le Caire		3,95	4,38	2,72	2,82	1,51
	Egypte	1,75	2,45	2,47	2,02	2,75	2,07

Source : E. Denis, 1998, « Croissance urbaine et dynamique socio-spatiale. Le Caire de 1950 à 1990 », *L'Espace géographique* n°2, p.129.

En plus de concentrer les habitants, l'agglomération concentre les activités. En 1996, elle détenait 40% de l'emploi industriel – 55% des établissements industriels sont localisés au Caire – et 46% de l'emploi du secteur financier comme celui de l'hôtellerie. Et elle concentre l'essentiel des pouvoirs de commandement (Denis, 2002).

Cette macrocéphalie n'a cessé de poser de graves problèmes structurels dans la ville. Dans les années 1970 déjà, la capitale sous-équipée ne peut faire face à la pression démographique due aux migrations massives en provenance des campagnes. La pression s'accroît sur des infrastructures vieillissantes ce qui entraîne régulièrement le débordement des égouts, des problèmes d'approvisionnement en eau et en électricité, mais aussi la dégradation du bâti, tant dans les quartiers populaires que dans les quartiers de classes moyennes et supérieures. Les difficultés de circulation à l'intérieur de la ville sont de plus en plus importantes, ce qui pose des problèmes au niveau de l'intensité et de la fluidité des échanges et met en péril le développement économique de la capitale.

Ces difficultés structurelles sont perçues comme le résultat d'une surpopulation dans la ville, terme très souvent utilisé par le pouvoir exécutif et dans la presse. Ce terme a essentiellement une connotation politique forte, voire même sécuritaire. Les autorités se soucient que les forces de l'ordre

⁹ Agglomération morphologique définition Géopolis (bâti < 200 m)

puissent pénétrer dans les quartiers. De plus, les quartiers les plus densément peuplés et les plus populaires souffrent d'une très mauvaise desserte en services, même si l'Etat a pu faire des efforts en en viabilisant quelques-uns. Certains se tournent progressivement vers des mouvements islamiques radicaux, qui sont beaucoup plus efficaces pour leur fournir des équipements de base, une efficacité qui s'est surtout manifestée lors du tremblement de terre de 1992. L'Etat va donc être appelé à prendre des mesures pour régler ce problème à la fois social et politique.

Enfin, cette concentration d'habitants a aussi posé des problèmes au niveau de l'offre en logements. Malgré la croissance moins forte de la ville, la pression sur le marché immobilier croît du fait des mouvements de décohabitation des jeunes. La spéculation autour de l'accès au logement a en effet pour conséquence l'entretien d'une situation de pénurie : la demande se fait de plus en plus forte, les prix des logements augmentent en conséquence, ce qui rend l'accès au logement pour les ménages les plus pauvres impossible, car ils ne peuvent répondre aux conditions financières imposées par les propriétaires et, comme ils ne sont pas solvables, ne peuvent prétendre à des prêts bancaires, malgré les aides que peut leur apporter l'Etat. Les classes populaires mais aussi une portion de la classe moyenne n'ont comme solution que de se tourner vers les filières de constructions illégales. Elles ouvrent ainsi de nouveaux fronts d'urbanisation illégale sur les marges agricoles et désertiques de l'agglomération, ce qui met en danger les ressources agricoles de l'Etat.

L'aménagement du Caire a donc fait l'objet, avant la NUPS, de plusieurs schémas d'aménagement. Le premier schéma directeur mis en place en 1956 avait pour but de contenir la croissance urbaine cairote à l'intérieur d'un périphérique, ou Ring Road, à la fois limite de l'agglomération et moyen de la désengorger et de fluidifier les échanges. Mais la création de nouveaux bassins industriels au nord et au sud de l'agglomération a entraîné de nouveaux afflux de population. L'idée de pousser ces populations dans les déserts a ainsi progressivement germé et a donné le schéma directeur de 1970

1.1.1.2. Le début de la conquête du désert : la politique des villes nouvelles comme réponse à la concentration urbaine du Caire (schéma directeur de 1970)...

Avant même la nouvelle politique urbaine des années 1980, l'Etat égyptien et les différents organes étatiques dédiés à l'aménagement du territoire ont envisagé d'étendre l'agglomération sur ses marges désertiques afin de tenter de garder intactes les terres agricoles de la vallée du Nil. La politique de *containment* du schéma directeur de 1956 ayant cependant rapidement montré ses limites face à la rapidité de la croissance, elle est révisée par les nouveaux objectifs du schéma de 1970.

Cependant, il faut remarquer dès maintenant que ce schéma se fondait sur des calculs erronés, ce qui va poser des problèmes ultérieurs dont nous parlons un peu plus loin. En effet, il se fonde sur une projection démographique surdimensionnée : il estime pour l'année 1990 que la population du Grand Caire atteindra entre 14 et 16 millions d'habitants – le recensement de 1996 en compte un peu plus de 10 millions pour l'agglomération et 13 millions pour le Grand Caire [trouver les chiffres pour 2006].

Ce schéma met en premier lieu l'accent sur les infrastructures routières, qui devaient permettre le désengorgement de la ville et endiguer la croissance urbaine. Il propose aussi l'édification dans les déserts de nouvelles villes, destinées à accueillir les industries de la capitale et à devenir de nouveaux centres urbains, abritant notamment les populations déshéritées grâce à un vaste programme de logements sociaux. Ces villes devaient accueillir 5 millions d'habitants en l'an 2000.

La construction de ces villes débute en 1979 grâce à la mise en œuvre de leur cadre juridique et institutionnel. Deux types de villes sont prévus, situés à proximité des principaux centres urbains égyptiens (le Caire, Alexandrie et Suez), comme le montre la figure n°2 :

- des villes satellites, distantes de 30 km seulement de ces centres ;
- des villes nouvelles ou autonomes, situées à 90 km environ de ces mêmes centres.

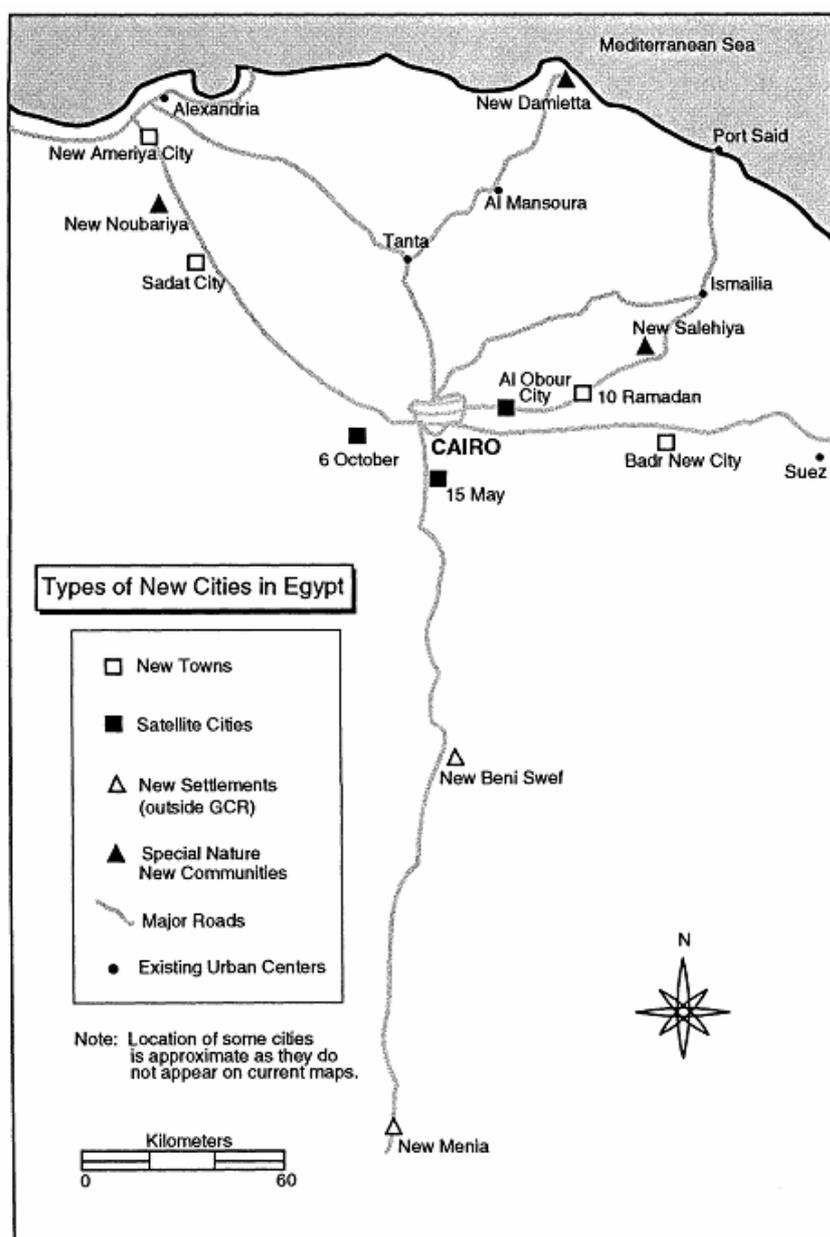


Figure n°2 : Les différents types de villes nouvelles en Egypte

Source : Stewart D. J. (2006) « *Cities in the Desert: The Egyptian New-Town Program* », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 86 n°3, pp.459-480.

La distinction entre villes nouvelles et villes-satellites se révèle dans la pratique relativement confuse. Les villes nouvelles seraient davantage marquées par l'idée d'autosuffisance et d'autonomie. Elles devaient permettre d'ancrer les populations et d'éviter ou réduire les migrations pendulaires ou définitives vers la métropole. Les villes satellites seraient quant à elles des relais de la métropole ; elles devaient loger les populations jugées excédentaires. En ce qui concerne plus spécifiquement la région du Caire, les villes nouvelles qui l'entourent sont toutes situées dans un rayon inférieur à 50 km du centre de la capitale. Mais ces deux types de villes sont souvent amalgamés sous le terme générique de villes nouvelles.

Sont ainsi prévues autour du Caire quatre villes nouvelles – Dix de Ramadan et Al Badr à l'est, Sadate City au nord-est du Caire et El Amal au sud – et trois villes satellites – Six Octobre au sud-ouest, Al Obour au nord-est, et Quinze de Mai au sud-est.

Le projet de construction de ces villes s'accompagne d'un discours étatique sur la refondation de l'urbain, sur l'image d'une ville mythifiée : « le projet des villes nouvelles [s'inscrit] dans un "grand dessein" de "renaissance nationale" dont la vocation est de " moderniser et réformer la société" et d'en "changer les valeurs". [...] L'édification des villes nouvelles [est présentée] comme intrinsèquement – i.e. de par ses qualités architecturales et urbanistiques inhérentes – approprié aux "spécificités égyptiennes". C'est bien un nouveau modèle de citoyenneté et d'urbanité qui est alors proposé. » (Florin, 2005). Ces villes devaient devenir de nouveaux centres économiques capables d'attirer des entreprises. Elles avaient aussi pour « vocation » de réduire la congestion du Caire ainsi que le mitage des terres agricoles grâce aux nombreux logements sociaux (un million) qui devaient y être construits.

Cependant, dès le début, la construction de ces villes s'accompagne de nombreuses critiques. On leur reproche leur manque d'humanité, leur manque de services et leur éloignement. Et leur développement, à la fois économique et humain, peine à démarrer.

1.1.1.3. ... modifiée par la révision de 1982 et la création des new settlements

La révision du schéma directeur de 1970 s'inscrit dans la ligne instaurée par la *New Urban Policy Study*. Cette étude du développement prévoyait de construire de nombreuses villes nouvelles, non seulement au Caire mais aussi dans le reste de l'Égypte.

Malgré la publication du schéma directeur de 1970, l'urbanisation du Caire se poursuit dans le désordre, menaçant une nouvelle fois les précieuses terres arables que possède l'Égypte. Face à ces difficultés, le gouvernement commande la révision du schéma directeur de 1970 à deux agences françaises, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) et l'OTUI. Ces deux agences, assistées par des techniciens égyptiens, publient un nouveau schéma directeur d'aménagement qui reprend en les modifiant les principes du SD de 1970. Ce schéma se base quant à lui sur une prévision de la croissance cairote très inférieure à ce qu'elle sera en réalité, avec une population évaluée pour l'an 2000 à 7,6 millions –sachant que la région en compte 9,5 au recensement de 1986.

Une des mesures essentielles prises par ce nouveau schéma directeur est la construction de la *Ring Road*. Ce boulevard périphérique, qui devait dans le SD de 1970 ceinturer toute l'agglomération, ne fait plus dans le nouveau schéma directeur que les trois-quarts de la circonférence de la ville. Le chantier démarre presque immédiatement, en 1985.

Un des autres projets mis en place par ce schéma directeur est celui des *new settlements*. Il s'agit de lotir des terrains situés dans le désert à proximité des villes nouvelles et seulement à deux ou trois km de l'agglomération, et de construire des logements pour les populations à bas et moyens revenus, afin de reloger les habitants des cimetières devenus au cours des années 1970 des lieux d'habitation pour les Cairotes exclus de l'accession à la propriété. L'objectif ainsi poursuivi est encore et toujours d'éviter l'étalement urbain sous la forme d'habitat illégal (*ashwaiyyat*) sur les marges agricoles. Le nombre de logements planifiés est de 10 000 sous la forme de petits collectifs, ce qui annonce déjà selon S. Jossifort (1998) une limitation de ces nouveaux quartiers à une fonction essentiellement résidentielle. Aucune zone d'activité n'est envisagée lors de la création de ces cités, qui vont devenir des dortoirs sur les marges désertiques de la capitale.

Au total ce schéma directeur prévoit la construction de dix *new settlements*, devant accueillir au total deux millions de personnes d'ici l'an 2000.

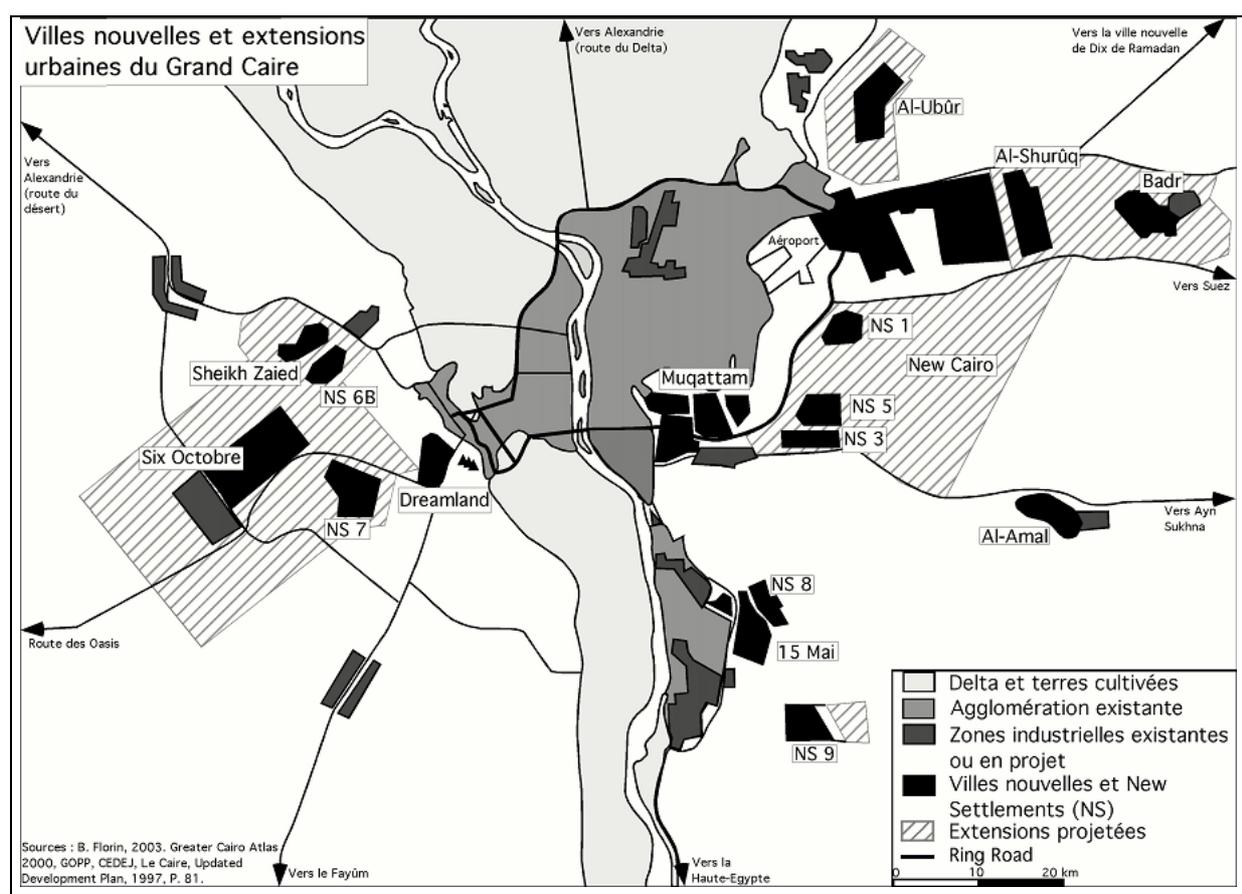


Figure n°3 : Villes nouvelles et extensions urbaines du Grand Caire

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

1.2. L'échec de la première planification des déserts

Malgré tous ces schémas directeurs et le début des travaux d'aménagement dès les années 1970, les villes nouvelles et les *new settlements* ne connaissent pas le développement économique et humain escompté, bien au contraire.

La politique d'aménagement du territoire égyptien est donc passée de l'échelle nationale à l'échelle régionale, en concentrant les moyens financiers sur la région métropolitaine du Caire, ce qui est déjà un aveu de l'échec de cette politique, puisqu'il y a révision à la baisse des ambitions initiales. D'autant plus que cette nouvelle politique quoique réduite à un espace plus restreint a elle aussi bien du mal à aboutir, en tout cas avec les moyens financiers que l'Etat peine à lui consacrer et avec l'orientation qu'il souhaite lui donner, c'est-à-dire faire de ces villes des lieux de vie et d'emploi pour classes moyennes et populaires.

La réalisation des villes nouvelles quelques années après la parution de ce troisième schéma directeur est en effet un échec en demi-teinte. En 1991, les cinq villes nouvelles les plus avancées – Dix de Ramadan, al Badr, al Obour, Six Octobre et Quinze de Mai – n'abritent que 70 000 habitants soit 13% des 520 000 habitants prévus pour la première phase de lancement qui prenait fin en 1989 (El Kadi, 1994). Ces villes n'ont finalement pas ou peu attiré de résidents permanents du fait essentiellement de leur difficulté voire de leur incapacité à proposer des services adéquats aux populations – écoles, commerces, ou encore services à la personne (administratifs, sociaux). La croissance économique que certaines d'entre elles ont connu, notamment Quinze de Mai et Six Octobre, les plus proches du Caire, n'est pas suffisante pour convaincre les travailleurs à habiter à proximité de leur lieu de travail. De plus, en 1996, on ne compte que 19 000 emplois dans les industries installées dans ces villes nouvelles sur le 150 000 promis par l'Etat dans les années 1970 (Jossifort, 1998).

Le projet des *news settlements*, qui devaient être la réponse au problème de l'étalement urbain du Caire, est également un demi-échec. A la fin des années 1980, sont planifiés six *new settlements* qui doivent accueillir 10 000 logements pour bas et moyens revenus sous la forme de petits collectifs. Selon S. Jossifort, cette décision annonce une limitation de la vocation de ces nouveaux espaces urbains à la seule fonction résidentielle. En effet, le gouvernement n'envisage pas la création de zone d'activité sur ces sites, dont certains vont progressivement devenir des cités dortoirs sur ces marges désertiques. Mais ces *new settlements* ont eux aussi bien du mal à se développer en tant que futures zones résidentielles devant accueillir des ménages à bas revenus.

Tout d'abord, le volume de logements sociaux est insuffisant au regard des besoins des catégories les plus faibles mais trop importante en terme de coûts de construction imposés l'environnement désertique. Et ce problème de coût est réglé au détriment de la qualité des quelques logements construits, qui s'avèrent n'être pas du tout adaptés aux déserts.

De plus, la faible solvabilité des ménages à bas revenus pose d'importantes difficultés quant au financement de ces logements populaires et rend l'opération encore plus inadaptée au contexte local. L'Etat a de plus en plus de difficulté à financer le développement de cet habitat social, d'autant plus

que dans les années 1980 sévit une crise économique, due notamment à un endettement massif de l'Etat auprès de bailleurs de fonds étrangers, et aux répercussions sur l'économie égyptienne de la hausse des prix du pétrole à partir de 1986. Ces programmes de construction de logements sociaux deviennent des gouffres financiers pour l'Etat égyptien.

Enfin, l'opinion publique est très hostile à toute idée d'installation dans les déserts, associés dans l'imaginaire collectif à l'espace du vide – les déserts accueillant traditionnellement les cimetières.

Finalement, les quelques quartiers d'habitations qui émergent malgré tout dans ces *new settlements* deviennent des cités-dortoirs pour les travailleurs des industries situées à la périphérie du Caire. La seule cité qui ait été entièrement peuplée est Katameya, à l'est du Caire, une cité nommée médina *al zelzel* (litt. : la ville du tremblement de terre) où ont été relogées en catastrophe les victimes du tremblement de terre qui a touché l'agglomération cairote en 1992.

Face aux nombreuses difficultés de développement économique et humain qu'ils connaissent, ces villes nouvelles et ces *new settlements* voient leur avenir modifié et un peu plus assuré à partir des années 1990. L'entrée en scène d'acteurs privés, à la faveur des phases d'ouverture économique de l'Egypte, avec pour objectif d'intégrer l'économie égyptienne à l'économie globalisée, a un impact très important sur la construction immobilière dans les déserts.

2. La modification de l'aménagement des villes nouvelles : la prise en main de la création des paysages urbains par le secteur privé

A partir des années 1990, l'Etat égyptien se trouve dans l'incapacité financière de développer seul les nouvelles communautés urbaines (les *new settlements* et les villes nouvelles) et cherche à limiter ses investissements. Il décide alors d'associer le secteur privé au développement de ces nouveaux espaces, secteur privé auquel il est étroitement lié par des liens personnels¹⁰. C'est donc l'occasion pour l'Etat de se décharger d'une partie de son rôle d'aménageur et d'en même temps en faire profiter les hommes d'affaires qui gravitent autour de la sphère du pouvoir.

2.1. La prise en charge très progressive de la filière légale de la construction de l'habitat par le secteur privé dans les années 1990

2.1.1. Une première ouverture timide au libéralisme économique : l'Infitâh

L'Egypte a connu à partir des années 1970 sous la présidence d'Anouar el Sadate un début d'ouverture au libéralisme économique. D'une Egypte nassérienne volontairement à l'écart de l'économie mondiale, en réaction à la colonisation, le président Sadate souhaite en faire une Egypte réconciliée avec cette économie.

¹⁰ Pour plus de détails, voir la thèse de M. Séjourné (2005) ou l'article co-rédigé avec E. Denis (2003).

Il profite d'un contexte économique particulièrement favorable. Après la guerre contre Israël en 1973 (guerre de Yom Kippur) qui permet à l'Égypte de récupérer le Sinaï annexé depuis 1967, l'économie égyptienne connaît en effet une phase de relative prospérité économique. La rente pétrolière liée au choc pétrolier entraîne une forte émigration des pays arabes peuplés (Égypte notamment) vers les pays arabes rentiers (Libye, Arabie Saoudite, Irak...). Les émigrés égyptiens réinvestissent les remises dans leur région d'origine mais surtout Caire (El Kadi, 1989).

Le président égyptien prend alors des mesures économiques visant à mettre progressivement fin à la mainmise étatique sur l'économie du pays en l'ouvrant aux initiatives du secteur privé, étranger tout d'abord, égyptien dans un second temps (Gobe, 1999). Ces mesures permettent l'émergence d'une bourgeoisie d'affaires qui va jouer un rôle important dans les années 1990, notamment dans le secteur de la construction.

Cependant, il ne s'agit pas d'assurer à l'Égypte une transition complète vers un système économique libéral. L'Etat reste très présent, et l'initiative privée limitée à l'investissement dans les industries.

Le rôle du secteur privé va cependant s'élargir de plus en plus après l'arrivée au pouvoir d'Hosni Moubarak. Mais la présidence de M. Sadate a déjà permis le développement de cette bourgeoisie d'affaires, ainsi que d'une bourgeoisie essentiellement constituée de grands et de moyens propriétaires, ayant entretenu des liens serrés avec le pouvoir.

2.1.2. L'entrée de l'Égypte dans la mondialisation

L'ouverture à l'économie mondiale s'accélère donc sous la présidence de Moubarak. En 1991, l'Égypte signe un programme de réformes économiques et d'ajustement structurel avec le Fond monétaire international (FMI) et la Banque Mondiale. Cet accord annule une partie de la dette égyptienne et garantit au pays de nouvelles capacités d'emprunt international en échange de profondes réformes dont le but est de transformer l'économie dirigée égyptienne en une économie de marché (Pagès, Vignal, 1998).

Cependant l'ouverture au marché mondial et au libéralisme ne rime pas avec perte de souveraineté étatique (Pagès, Vignal, 1998). Le rôle de l'Etat égyptien reste prépondérant. En fait, la présidence de M. Moubarak poursuit la politique économique du président Sadate, entre dirigisme étatique et ouverture à l'économie mondiale, même si le secteur privé a bel et bien un rôle plus important à jouer.

L'une des principales réformes économiques engagées par l'Etat égyptien est l'encouragement à l'investissement et au développement d'un secteur privé dynamique, ce qui passe par une législation incitative, mise en place dès les années 1970 (exemption de taxes, créations de zones franches, etc.). Parallèlement à cet encouragement au privé, l'Etat se désengage de l'appareil économique par la privatisation – très lente – de l'appareil économique. Ces privatisations ont largement concerné les filières de la construction (cf. infra). L'Etat s'engage aussi à limiter les dépenses publiques pour

restreindre le déficit budgétaire. La privatisation de la construction des logements s'inscrit dans cette ligne politique.

Néanmoins, malgré toutes ces mesures d'ouverture et de désengagement, l'Etat reste très présent dans l'économie égyptienne, tout d'abord parce que la restriction des dépenses publiques représente un risque important de malaise social, ensuite parce que les liens avec les hommes d'affaires égyptiens restent très étroits, du fait d'une longue histoire commune, comme le soulignent L. Vignal et D. Pagès.

2.1.3. Une importance croissante des entrepreneurs privés dans la construction immobilière

Cette émergence du rôle des entrepreneurs privés dans la construction immobilière a commencé dans les années 1970, à la faveur de l'*Infitâh*. Cette politique d'ouverture et de libéralisation économique a en effet permis l'émergence d'une catégorie sociale en ascension, proche du pouvoir, les « nouveaux riches » ou *Infitâhin* qui disposent d'importantes ressources financières. Ces nouveaux industriels commencent leurs activités dès l'arrivée au pouvoir du président Moubarak dans les années 1980 et pendant la crise urbaine cairote de ces années. Ils ont ainsi constitué pour certains d'entre eux de véritables empires industriels.

C'est à partir des années 1990 que ces entrepreneurs prennent une place prépondérante dans l'orientation de la politique économique nationale, leur pouvoir étant accru grâce à l'orientation néolibérale de l'économie égyptienne (Gobbe, 1999 ; Séjourné, 2005). On assiste à un gonflement du nombre d'acteurs privés, notamment spécialisés dans les filières du BTP. Et ces acteurs se tournent de façon préférentielle vers la construction immobilière dans les marges désertiques, que l'Etat leur abandonne à partir de 1993, suite à un changement politique majeur : l'arrivée au ministère des Nouvelles Communautés Urbaines¹¹ d'Ibrâhîm Sulaymân, diplômé de l'université polytechnique Aïn Shams et issu du milieu de la construction, qui donne une nouvelle impulsion et de nouvelles directives aux politiques d'aménagement du territoire égyptien.

2.2. La mise en place d'un partenariat public/privé dans les villes nouvelles

En effet, un véritable partenariat est mis en place dans le cadre du développement des villes nouvelles au Caire, l'Etat proposant de plus en plus au secteur privé de prendre part à l'urbanisation de ces espaces dont le développement est très lent et difficile au début de la décennie 90. Les plans d'aménagement sont réévalués et réorientés, entérinant après coup les nouveaux développements des

¹¹ Pour plus d'informations sur l'encadrement institutionnel des villes nouvelles et son évolution dans le temps, voir entre autres Ducol M. (2005) *Vers la privatisation d'un territoire : les villes nouvelles égyptiennes face aux ensembles résidentiels fermés. L'exemple de Six-Octobre*, mémoire de DESS Urbanisme et Aménagement, sous la direction d'Eric Charmes, Université Paris VII, 122p.

déserts, et l'Etat propose à la vente de grandes étendues de terrain afin de laisser libre cours aux développements économiques mais surtout urbains initiés par le secteur privé.

2.2.1. *Modification des projets d'aménagement initiaux*

Les décisions d'aménagement prises par le schéma directeur de 1982 connaissent quelques modifications suite à l'entrée des investisseurs privés dans le développement des villes nouvelles. Certains *new settlements* voient ainsi leur surface doublée et ont été lotis et affectés aux lotissements de villas et d'immeubles de haut standing, comme c'est le cas pour Sheikh Zayed, directement adossé à Six Octobre. Le gouvernement craint en effet, comme l'a exprimé Mme Edwards du GOPP lors d'un entretien (6 avril 2008) que les espaces interstitiels (ou « *buffer zones* » dans le vocabulaire des aménageurs égyptiens, qui signifie « zones tampon ») ne soient gagnés par des constructions illégales et ne deviennent ainsi ces *ashwaiyat* tant redoutés par les politiques. Certains *new settlements*, notamment ceux de l'Est du Grand Caire, les *settlements* n°1, 3 et 5 sont englobés dans une vaste zone à urbaniser, appelée New Cairo (« *al Qahira al Gadida* »), soit 25 000 ha qui, à terme, sont destinés à accueillir 6 millions d'habitants. Les zones industrielles qui étaient initialement prévues sont abandonnées, ce quartier étant définitivement consacré à devenir uniquement un quartier résidentiel. Les autres *settlements* antérieurement prévus sont laissés à plus tard (Jossifort, 1998).

Cette révision, acceptée par le président Moubarak en 1997, entérine donc après coup la nouvelle orientation prise dans les déserts par le développement urbain qui a commencé dès le début des années 1990 : les populations aisées se tournent désormais vers les terres désertiques tandis que les populations pauvres restent dans la vallée du Nil, ce qui va à l'encontre des politiques menées antérieurement par l'Etat.

2.2.2. *Un « pacte » conclu entre l'Etat et le secteur privé*

Les terrains désertiques appartiennent à 95% à l'Etat, notamment au ministère de la Défense, et sont pour la plupart des terrains militaires. A partir des années 1990, l'Etat met en vente de très grandes surfaces à des prix dérisoires. Sabine Jossifort (1998) parle dans sa thèse de 280 km² de terrains mis en vente, soit une surface équivalente à celle du Caire en 1993. Les prix s'échelonnent de 30 à 300 livres égyptiennes le mètre carré, contre 100 à 1 000 £E¹² sur les terres agricoles non constructibles en bordure de l'agglomération et de 1 000 à 8 000 £E à l'intérieur du cordon urbain, c'est-à-dire à l'intérieur des limites entre les terres constructibles et les terres agricoles dans l'agglomération cairote (chiffres : Denis, Séjourné, 2003).

On peut presque parler d'un « pacte » signé entre l'Etat et le secteur privé de la construction et de l'immobilier : l'Etat prend en charge la construction de toutes les infrastructures jusqu'à la limite des parcelles désertiques vendues – routes, canalisations d'eau, égouts, électricité – viabilisant ainsi

¹² 1 £E = 0,19 US\$ au 3 juin 2008, soit 0,12€

des portions énormes de désert, tandis que le secteur immobilier privé, que ce soient les grands groupes d'investissements ou des investisseurs plus petits, s'occupe de les lotir et de construire ses propres réseaux privés à l'intérieur des parcelles acquises.

Ces portions de terrains peuvent être achetées tant par les grandes entreprises égyptiennes de travaux publics, associées à des sociétés de promotion immobilière, que par de grandes sociétés internationales ou encore par des particuliers, souhaitant simplement acheter un terrain afin d'y construire leur maison individuelle.

Tous ces acheteurs, quels qu'ils soient, en échange de ces bas prix et de la mise en place de ces infrastructures, sont dans l'obligation de construire dans les trois à cinq ans, au risque de perdre leur mise initiale si le terrain est encore vierge à la fin du délai légal. D'après Hoda Edwards, la vice-présidente du GOPP, la *General Organisation for Physical Planning* qui est un organisme étatique en charge de l'aménagement en Egypte, cette mesure est destinée à lutter contre la spéculation – des promoteurs achetant des terrains et les revendant beaucoup plus cher quelques années après sans avoir rien construits – et à s'assurer de la fiabilité financière des acheteurs. Cependant, les moyens de détournement sont nombreux – construire les fondations de quelques immeubles ou villas puis geler le chantier pendant plusieurs années avant de le revendre à une autre société est par exemple une pratique relativement courante – et la spéculation existe bel et bien.

Après avoir acheté ces grandes surfaces désertiques viabilisées, les investisseurs proposent les plans de leurs projets immobiliers à l'Autorité des Nouvelles Communautés urbaines – organe administratif responsable de l'établissement, de la planification et du développement dans les nouveaux territoires urbains – qui conserve un droit de regard sur l'urbanisation de ces espaces très particuliers et donne alors son accord, ou non.

Mais ces investissements privés ne donnent pas naissance à de l'habitat social ou à destination des classes moyennes. Les promoteurs se tournent de fait vers les catégories socioéconomiques supérieures de la société égyptienne, mais également les populations étrangères, capables de financer ces programmes de construction par leurs achats. Sortent alors de terre pour la première fois au Caire des quartiers d'habitation d'un nouveau genre : les *compounds*, autrement dit des *gated communities*. Ainsi, sur les 280 km² vendus par l'Etat dont parle S. Jossifort, 100 km² ont été « investis par des projets résidentiels où dominant les cités privées » (Denis, Séjourné, 2003)

2.3. La prise en charge des paysages urbains des villes nouvelles par le secteur privé

Le secteur privé à partir de ces années prend de plus en plus d'importance dans le développement des villes nouvelles. Il propose des espaces urbains d'un nouveau type pour l'Egypte, tant au niveau des espaces résidentiels qu'au niveau des zones d'activités. En dix ans, le paysage des villes nouvelles est complètement transformé, avec une importance croissante de la part des espaces privés par rapport à la surface totale des nouvelles communautés urbaines, qui restent du ressort de l'aménageur public.

On peut ainsi affirmer que ce sont les entrepreneurs qui ont pris en charge depuis quelques années les paysages urbains, par et la construction de lotissements et parfois de véritables villes privés. Certains de ces quartiers deviennent des espaces consacrés à l'enseignement privé, s'adressant en priorité aux enfants des élites égyptiennes et étrangères. D'autres sont des zones d'activités d'un nouveau genre : des technopoles.

2.3.1. *L'apparition des compounds en Egypte, expression de l'influence des entrepreneurs du Golfe dans le secteur de l'immobilier*

Les *compounds*, forme d'habitat exclusif pour classes moyennes-supérieures et supérieures, sont donc le nouvel urbanisme résidentiel de ces espaces désertiques qui tend à se développer à grande vitesse, comme en témoigne les immenses étendues désertiques qui sont à l'heure actuelle en chantier dans toutes les périphéries du Caire : la terre a souvent été retournée afin d'y enfouir les canalisations d'eau, les égouts et les lignes téléphoniques, les réseaux routiers apparaissent déjà, et sont ainsi visibles non seulement quand on emprunte les grands axes autoroutiers qui rayonnent autour du Caire mais aussi sur les images satellites fournies par *Google Earth* (cf. Annexe 4). Ce nouvel urbanisme tranche avec les zones d'habitat populaire ou pour classes moyennes, qui sont souvent des petits immeubles de couleur sable, et les autres opérations de construction de logements poursuivies à l'heure actuelle par le gouvernement égyptien, avec notamment les cités d'habitat social Suzanne Moubarak, qui fleurissent au Caire et dans toute l'Egypte, ou l'aide à l'accession à la propriété et à l'auto-construction pour les jeunes couples. L'Etat continue d'agir et de construire dans les villes nouvelles, même si les opérations sont beaucoup moins nombreuses que dans les années 1970-1980, car les caisses sont vides. C'est le secteur privé qui construit les projets les plus étendus et les plus importants – 600 000 logements ont effectivement été mis sur le marché depuis le début de ces constructions selon M. Séjourné et E. Denis (2003) – et qui détermine donc plus particulièrement le visage actuel des villes nouvelles.

En effet, le produit immobilier des *compounds* a été introduit au Caire par les investisseurs privés, notamment des investisseurs étrangers venus des pays arabes du Golfe. Ce modèle de zones d'habitat très exclusives a pu se développer au Caire car il a trouvé un terreau particulièrement fertile, comme nous l'avons déjà dit dans la première partie à propos des « ancêtres » égyptiens de cette forme urbaine. Mais de nombreux indices montrent que, même si le *compound* égyptien a sans aucun doute été influencé par la forme particulière de la *gated community* américaine, cette source d'inspiration ne semble pas être directe : cette forme urbaine n'a apparemment pas été directement importée des Etats-Unis en Egypte mais semble être passée par une étape intermédiaire, les monarchies arabes du Golfe. Il est nécessaire de reconnaître ici qu'on ne peut l'affirmer de façon certaine, mais il existe plusieurs éléments qui permettent de soutenir cette thèse.

Tout d'abord, pour citer les travaux antérieurs réalisés sur ce sujet, Mathieu Ducol, dans son mémoire de DEA, mentionne avec raison les fonds arabes investis en grande quantité dans l'économie égyptienne, et notamment dans le secteur immobilier de luxe qui construit les quartiers privés autour

du Caire. On peut donner ici un exemple parmi d'autres de ces entreprises. Ainsi, le groupe DAMAC, très présent sur le marché immobilier cairote et égyptien, comme en témoignent les très nombreux panneaux publicitaires géants disséminés dans les quartiers d'affaires et d'habitat bourgeois du Caire, est un groupe provenant des Emirats Arabes Unis, et un des plus dynamiques et des plus compétitifs en ce qui concerne le marché immobilier de luxe en Egypte – sur le site Internet, le groupe se présente d'ailleurs comme « *the largest private master developer in the Middle East* »¹³.

C'est ce que souligne aussi un article du journal égyptien et anglophone le *Daily News Egypt* datant d'octobre 2006:

*A new wave of luxury resort building, billed as town development, is under way. It differs from the previous one in that the targeted land includes the northern Mediterranean coast and Greater Cairo, and it is being sold in large parcels, not to Egyptians, but Gulf investors. The latter need new destinations, not only for their 'surplus wealth', but for themselves. Gulf tourism in Egypt is up around 20 percent over last year. Gulf investments valued at \$200 billion have been withdrawn from the United States post- 9/11, and aside from Europe, Egypt offers a comfortable alternative. [...]The Qatar-based Barwa Real Estate also has city-building plans for 2000 acres in [the compound] Katameya, with an investment of over \$1 billion.*¹⁴

Les entreprises égyptiennes spécialisées dans l'immobilier ont des bureaux dans certains pays étrangers qui sont pour la plupart situés dans la péninsule arabique, ce qui tend à prouver l'importance des fonds saoudiens, en tout cas arabes, dans le secteur immobilier égyptien.

Il faut également mentionner le fait que de nombreux Egyptiens qualifiés se sont expatriés dans les années 1980 et 1990 dans les pays du Golfe, dans lesquels on trouve des *gated communities* depuis les années 1940, essentiellement à destination de la main d'œuvre étrangère, pendant longtemps exclusivement occidentale. Ces populations ont sans doute été marquées par cette forme d'urbanisation et le mode de vie particulier qu'elle implique. Ce sont ces Egyptiens enrichis qui ont notamment acheté des propriétés dans les *compounds* alexandrins puis dans les *compounds* caiotes. Cependant, nous ignorons si les travailleurs Egyptiens, à l'exemple des travailleurs occidentaux, vivaient eux aussi dans des quartiers fermés, étant donné que leur différence culturelle et notamment religieuse n'est pas aussi grande que celle entre Occidentaux et Saoudiens. En effet, pour reprendre l'article de G. Glasze (2006a), les *compounds* saoudiens étaient construits à destination des populations occidentales et orientales, dans le but de limiter voire d'empêcher la diffusion de leurs modes de vie et mentalités dans la population locale. Or les Egyptiens sont eux-mêmes une population arabe. Mais il faut aussi préciser que les compagnies qui font venir des étrangers sont censées pouvoir

¹³ « Le promoteur immobilier privé le plus important du Proche-Orient », <http://www.damacproperties.com/>

¹⁴ « Une nouvelle vague de villages (resorts) constitués de logements luxueux, présentée comme un développement urbain, est en cours. Elle diffère des précédents développements en ce que les terrains visés incluent les côtes méditerranéennes et le Grand Caire, et qu'elle va être vendue sous la forme de grandes parcelles, non à des Egyptiens, mais à des investisseurs venus du Golfe. Ces derniers ont besoin de nouvelles destinations, plus seulement pour accroître leur richesse, mais surtout pour eux-mêmes. Le tourisme venu du Golfe en Egypte a connu une augmentation de 20% l'année dernière. Les investissements de ces pays qui s'élèvent à 200 milliards de US\$ ont été retirés des Etats-Unis depuis le 11 septembre, et même d'Europe, l'Egypte offrant une confortable alternative. [...] La société immobilière basée au Qatar, *Barwa Real-Estate*, a des plans pour construire une ville sur 810 ha dans le compound de Katameya, pour un investissement d'un milliard de dollars. », Maria Golia, « *Egypt's development projects only benefit the rich* », *Daily News Egypt*, 18 octobre 2006.

leur hébergement, et ce depuis les années 1940, ce qui laisse penser que certains de ces expatriés Egyptiens ont pu connaître un mode de vie en quartier fermé, notamment les Egyptiens coptes.

Enfin, Sabine Jossifort rappelle dans sa thèse que l’Egypte accueille chaque année pour l’été des vacanciers venus de ces pays, ce que nous avons pu constater par nous même. Cet afflux de vacanciers étrangers a pour conséquence une forte demande en logement, et en logements de qualité supérieure. Ceci a peut-être influencé le développement de quartiers fermés offrant des services privés de qualité afin de répondre à cette demande, et surtout des résidences secondaires occupées le temps d’un été.

La forme urbaine des villes nouvelles, et plus spécifiquement les nouvelles formes que prennent les zones résidentielles, est ainsi largement prise en charge par le secteur privé. Les villes nouvelles ont connu d’importantes modifications de « faciès », non seulement en ce qui concerne l’habitat mais aussi en ce qui concerne la forme que prennent les zones d’activités nouvellement créées dans les villes nouvelles, notamment à Six Octobre, les autres villes ayant été davantage destinées à accueillir des habitants plutôt que des entreprises, comme à Shorouk ou à New Cairo.

2.3.2. Une autre forme d’espaces urbains privés : les nouveaux campus universitaires

Enfin, un autre exemple de la privatisation des espaces dans ces villes nouvelles est celui de la création d’un nombre croissant de *compounds* universitaires, autrement dits de campus, parfois sur des surfaces de terrain gigantesques, à l’initiative d’investisseurs privés. En effet, le secteur de l’enseignement et notamment de l’enseignement supérieur a été ouvert aux fonds privés par la loi de 1992 qui autorise la création d’universités privées si et seulement si elles ont un but non lucratif. De nombreux hommes d’affaires se sont donc lancés sur ce nouveau marché, investissant des sommes parfois gigantesques dans la construction de nouvelles écoles, mais aussi de nouveaux lycées et universités. Pour preuve, lorsqu’on se promène dans les villes nouvelles, on ne cesse de croiser sur l’autoroute un nombre impressionnant de panneaux publicitaires vantant l’installation ou la construction prochaine d’une université, de jardins d’enfants ou d’écoles primaires.

Ces établissements sont souvent étrangers et proposent des enseignements en langues étrangères, les universités étant la plupart du temps placées sous la tutelle scientifique de facultés étrangères, notamment américaines, ou européennes. Les frais de scolarité, qui sont pour la plupart très élevés, font que ces lieux d’enseignement s’adressent donc non pas aux familles populaires vivant dans les logements sociaux des villes nouvelles, mais aux enfants des familles les plus fortunées. Ces écoles et universités sont en fait à la « poursuite » de leur principale clientèle : les classes moyennes-supérieures ou supérieures anglophones essentiellement, et francophones accessoirement, qui habitent de plus en plus dans les *compounds*. Le journal *Al Ahrām Weekly* a lui aussi observé ce phénomène :

“Some private universities in Egypt are moving to the suburbs for the exact opposite reason: they want more students. While the government sets a lower limit on the number of students public universities must accept, it sets an upper limit on how many students private universities are allowed to enrol. MSA University

currently has around 6,500 students, but wants to grow the student body to 10,000.”¹⁵

On peut en fait qualifier ces espaces de *compounds*, en tout cas en ce qui concerne les campus universitaires, car, à l’image des *compounds* résidentiels, ils sont exclusivement destinés à une clientèle fortunée capable de mettre des sommes énormes dans l’éducation de leurs enfants. De plus, ces campus proposent, comme les quartiers fermés résidentiels à côté desquels ils sont construits, de grandes surfaces d’espaces verts, faisant oublier la proximité du désert aux étudiants et aux professeurs. Les services de sécurité sont également très développés, les campus étant entourés par de hauts murs ou de grandes grilles et ayant leurs entrées gardées par des équipes de sécurité qui demandent à voir les cartes de scolarité des étudiants et à vérifier l’identité des personnes non étudiantes. Ces espaces sont donc de grandes propriétés privées très exclusives, comme le sont les *compounds* résidentiels, et participent à la privatisation de l’espace des villes nouvelles et aux changements de leur morphologie urbaine.

La plupart de ces écoles viennent d’être créées en Egypte et ont fait construire ou viennent de faire construire leur campus dans les villes nouvelles. C’est ainsi le cas de l’université allemande du Caire (*German University in Cairo* ou GUC) qui a été fondée par décret présidentiel en 2002 sous le patronage, entre autres, des universités allemandes d’Ulm et de Stuttgart. Le campus s’est installé dans le Fifth Compound à New Cairo, autrement dit à proximité des *compounds* les plus huppés, ce qui montre que le but est bien de se trouver à proximité de la clientèle égyptienne mais aussi étrangère potentielle. Il s’étendra à terme sur une surface de 570 000 m², consacrant une surface très grande aux espaces verts et aux équipements sportifs. Enfin, leur service de sécurité est très actif, leurs prérogatives dépassant même le portail de la faculté, la rue étant incluse dans leur zone à surveiller et à contrôler.



Figure n°4 : L'imposant portail de l'université allemande du Caire (GUC) et un membre de l'équipe de sécurité en charge du contrôle des entrées et sorties. Cliché A. Bouhali, 10 mars 2008.

¹⁵ « Quelques unes des universités privées d’Egypte déménagent en banlieue pour une raison exactement contraire (à celle de l’AUC, ou American University in Cairo) : elles veulent plus d’étudiants. Tandis que le gouvernement détermine un nombre minimum d’étudiants que les universités publiques doivent accueillir, il détermine une limite maximum sur le nombre d’étudiants que les universités privées sont autorisées à inscrire. L’Université MSA a actuellement environ 6 500 étudiants, mais veut désormais en avoir 10 000. » Hannah Mintz, « *Going to far* », *Al Ahram Weekly*, 22-28 mai 2008.

La venue de l'université américaine du Caire (*American University in Cairo*, ou AUC) est tout à fait exemplaire pour illustrer le lien entre privatisation des villes nouvelles par la construction de quartiers fermés pour populations aisées et développement des campus universitaires, qui suivent le déplacement de leur clientèle. L'AUC, université qui a été fondée en 1919, possède un bâtiment dans le centre-ville du Caire, ainsi que deux autres sites d'enseignement à proximité du site initial. Cette université privée est très populaire auprès des fils et filles des classes supérieures égyptiennes. Une partie de ses étudiants est également originaire des pays du Proche-Orient voire d'Afrique. Les droits d'inscription, très élevés, environ 7 000 US\$ le semestre, garantissent une certaine sélection de la « clientèle ». L'université a choisi d'installer son nouveau campus, qui va s'étendre sur une surface de 105 ha, dans le *Fifth Settlement* au milieu de la nouvelle communauté urbaine de New Cairo, un des quartiers les plus chics du Caire. Bien que l'université insiste sur le fait que ce projet de décentrement existe depuis longtemps¹⁶, le site originel de l'université ne pouvant accueillir qu'un nombre limité d'étudiants, le choix de New Cairo n'est sans doute pas un hasard. L'AUC elle aussi part à la rencontre des nouveaux habitants de ces quartiers.

Elle-même est ainsi devenue un argument de vente pour les quartiers fermés alentours. Nombreux sont ceux qui proclament à renfort de grands panneaux publicitaires qu'ils sont situés à proximité de l'AUC. Les quartiers déjà existants, tels qu'Al Rehab, ont déjà prévu d'offrir un service de bus scolaires en direction de l'université, comme nous l'a affirmé une étudiante de cette université qui habite dans ce *compound*.

Habitat résidentiel luxueux et enseignement privé sont donc étroitement liés, et donnent un nouveau visage aux villes nouvelles : celui d'espaces pour privilégiés.

3. Un développement économique et urbain de ces espaces mené par le secteur privé encadré par le politique

L'Etat, même s'il laisse une grande part de liberté aux investisseurs privés et aux entrepreneurs du bâtiment et de l'immobilier, qui sont très souvent des proches du pouvoir, reste cependant très présent dans toutes ces opérations d'urbanisme privé. Certaines de ses décisions guident le développement des déserts, un développement qui d'ailleurs s'accélère et dont l'Etat entend faire profiter toute la métropole cairote.

3.1. Un Etat qui reste présent dans tous les processus décisionnels de développements immobiliers

Ainsi, le développement des espaces privés résidentiels et universitaires, bien qu'il se fasse essentiellement avec les fonds du secteur privé, est guidé de près ou de loin par des hommes politiques

¹⁶ Dans Hannah Mintz, « *Going to far* », Al Ahram Weekly, 22-28 mai 2008.

très influents ou par des décisions gouvernementales s'inscrivant dans des projets d'aménagement à plus large échelle.

3.1.1. Le cas des universités privées : une localisation dépendante de l'Etat

L'installation des universités dans les villes nouvelles est un bon exemple de la participation de l'Etat à l'aménagement des villes nouvelles. Comme nous l'avons dit un peu plus haut, leur localisation à l'intérieur des nouvelles communautés urbaines est un choix stratégique qui accompagne les nouveaux développements résidentiels privés : les universités cherchent à rester en contact avec les nouveaux lieux de résidence de sa « clientèle » étudiante dont la famille, en général fortunée, a acheté ou sera amenée d'ici quelques années à acheter elle aussi un logement dans un de ces nouveaux *compounds*.

Mais le choix de s'installer dans les villes nouvelles est en fait étroitement lié à des décisions gouvernementales. L'Etat égyptien, par le biais notamment de la carte scolaire, a ainsi une grande influence sur les localisations des universités privées, comme le montre plus particulièrement le cas de l'Université française d'Egypte (UFE).

L'UFE a été créée en 2002 par décret présidentiel. Elle est le résultat d'un accord entre les gouvernements égyptien et français, sous influence d'un lobby constitué d'hommes d'affaires francophones désirant défendre un enseignement supérieur de qualité à la française et en langue française. Lors de sa création, elle a été placée sous la tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur afin de permettre une reconnaissance des diplômes égyptiens délivrés. Cette tutelle a de fait déterminé sa localisation. Comme nous l'a appris le vice-président de l'université¹⁷, M. Bernard Fillon, l'établissement devait à l'origine se trouver dans un technopôle à Borg el Arab, dans la région d'Alexandrie. Finalement, le groupe de pression à l'origine de sa création a refusé qu'elle soit implantée dans cet espace, car elle aurait été située en plein milieu du désert, à la fois loin d'Alexandrie et loin du Caire. Finalement, il a été décidé que l'UFE serait installée dans la ville nouvelle de Shorouk. Elle occupe aujourd'hui les bâtiments qui devaient accueillir les services municipaux. Selon M. Fillon, le gouvernement égyptien a voulu miser sur le développement futur de la ville nouvelle et compter avec le succès actuel ou futur des autres villes nouvelles telles que New Cairo ou Badr, deux communautés urbaines à proximité de Shorouk. L'arrivée d'une université privée proposant un enseignement à priori de qualité – en partie parce qu'il est piloté, de près ou de loin, par des universités françaises – est ainsi un des moyens utilisés par le gouvernement égyptien pour tenter de faire venir de nouvelles populations, et plus particulièrement les populations aisées, et d'amorcer le développement de ces espaces.

Cependant, il faut bien avouer que, pour le moment, le démarrage de Shorouk n'a pas eu lieu. Le vice-président lui-même qualifie la ville de « ville-fantôme ». Lorsqu'il est devenu vice-président de l'université, il a lui-même pensé venir s'installer dans la ville, à proximité de son lieu de travail.

¹⁷ Entretien du 7 avril 2008.

Mais il en a vite été dissuadé par l'absence presque totale de services à la personne dans cette ville nouvelle, l'absence de commerces, même de proximité, et surtout l'absence de vie. La ville serait victime de son éloignement du Caire et de l'absence de transports la reliant à la capitale.

Néanmoins, M. Fillon ne désespère pas quant à l'avenir de son université ni de la ville de Shorouk. Il estime ainsi que d'ici cinq à dix ans, la jeune université et même la ville vont réellement commencer à exister. Cet optimisme est aussi présent dans les journaux égyptiens, notamment dans un article de *Business Today* datant de novembre 2004, qui soutient que la présence d'universités à proximité ou dans le quartier de New Cairo va faire venir du monde :

“Within walking or short driving distance from most residential areas in New Cairo are at least 10 international schools and five universities, including the new French, German and Canadian universities, as well as the much anticipated new AUC campus, which is expected to completely transform the area once it nears its completion date in 2007.

*The high profile schools, which include the New Cairo British International School, The Modern English School and the Canadian International School that have opened during the past five years or so in New Cairo have been instrumental in luring people to the area. When you have to drive your kids to school there every morning you become familiar with the neighbourhood and are much less reticent about actually moving out there”.*¹⁸

Il semblerait donc que les universités et leur localisation représentent un enjeu d'aménagement important pour la région du Grand Caire.

3.1.2. Le technopôle du Smart Village, ou l'exemple d'un développement guidé par le politique mais largement financé par le privé

Les villes nouvelles ont pour objectif lors de leur création de déconcentrer la capitale et de rééquilibrer le territoire (Pagès, Vignal, 1998). Y ont ainsi été installées de nombreuses industries grâce à des exemptions de taxes de la part du gouvernement, à la création de quelques zones franches et à la vente de terrains à bas prix aux entreprises (Stewart, 1996). Le profil économique de ces villes étaient donc jusqu'à récemment essentiellement industriel. Depuis les années 1990, et surtout les années 2000, une partie des nouvelles communautés urbaines, et particulièrement la ville de Six Octobre, se tourne vers les entreprises de service, ce qui s'intègre dans une politique économique d'échelle nationale : « relever le défi de la diversification économique et de l'innovation technologique en misant sur des partenariats avec des entreprises étrangères » (Pagès, Vignal, 1998). Depuis les années 1990, de nombreuses firmes multinationales se sont installées dans les villes nouvelles, surtout dans la zone industrielle de Six Octobre, même si elles ne sont pas toutes des créations, certaines ayant

¹⁸ « A quelques minutes de marche ou de voiture de la plupart des zones résidentielles de New Cairo, on trouve au moins dix écoles internationales et cinq universités, notamment les nouvelles universités française, allemande et canadienne, de même que le nouveau campus, très moderne, de l'AUC (*American University in Cairo*) qui devrait complètement modifier la ville une fois les travaux terminés en 2007. Les écoles de haut niveau, comme la *Modern English School* et l'école internationale canadienne qui ont ouvert leurs portes pendant les cinq dernières années à New Cairo ont été des instruments pour attirer les gens dans ces espaces. Lorsqu'on conduit ses enfants à l'école tous les matins, on se familiarise avec le quartier et on est bien moins réticent à déménager ici. », Hadia Mosafa, *Gold Rush*, in *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

juste choisi de se relocaliser, ce qui « renvoie au phénomène classique de desserrement industriel » (Pagès, Vignal, 1998, p.256) au Caire.

Afin d'encourager le développement du secteur des télécommunications, le gouvernement égyptien a décidé de construire par un partenariat public/privé une technopole appelée Smart Village (« village intelligent ») dans la ville de Six Octobre dont le but est de rassembler en un même lieu les entreprises à la tête de l'information et des télécommunications en Egypte mais aussi d'accueillir la délocalisation d'entreprises de services venues du monde entier. Ce choix de la ville de Six Octobre, une des communautés urbaines les plus dynamiques dans la région du Grand Caire, reste dans la logique qui sous-tend le développement économique des nouveaux espaces urbains, logique pilotée par des décisions gouvernementales mais financée largement par le privé.

L'Etat a ainsi fourni les terrains et 20% du capital initial, tandis que les entreprises se sont chargées de la construction des immeubles de bureaux ainsi que de la majorité des investissements. Ce quartier d'affaires accueille depuis sa création des délocalisations de services d'entreprises multinationales, comme par exemple leurs centres d'appel. On trouve ainsi au Smart Village des entreprises comme Oracle, Microsoft, Vodafone, dont les locaux étaient encore en chantier en avril 2008, ou encore Ericsson et Alcatel. Le rôle de l'Etat dans la mise en place de cet espace est visible dès l'entrée du compound : les locaux du nouveau ministère des Télécommunications et de l'Information y ont été construits.

On peut effectivement parler de quartier à propos de ce nouvel espace économique, ses caractéristiques et ses règles, en tout cas urbanistiques, se rapprochant de celles existant dans les *compounds* résidentiels. En effet, le cahier des charges a prévu que les surfaces données aux entreprises de services aurait une surface constructible de 10% seulement, les 90% restant devant être réservés aux espaces verts. De plus, les nouvelles constructions doivent respecter une harmonie : les bâtiments sont tous blancs, recouverts de grandes vitres de couleur bleutée, comme le montrent les figures 5 et 6. La revue d'Egypte souligne ainsi que les bâtiments ne doivent pas « dépasser trois étages, et [leur] architecture [doit être] approuvée par la direction du village. Ahmed Naim [directeur des ventes et du marketing à Smart Village] tient à ces normes de construction, qui garantissent selon lui le succès du projet: "Un site qui est esthétique, sa valeur augmente avec le temps si il est entretenu. Même du point de vue purement immobilier, c'est un bon investissement." »¹⁹

¹⁹ Lydia Aly et Ophélie Négros, « Bienvenue à Smart Village », *La revue d'Egypte*, janvier-février 2006, numéro 27, <http://www.larevueegypte.com/article.aspx?ArticleID=3146>



Figure n°5 : Le « pavillon », qui accueille les bureaux du Smart Village.

Cliché : A. Bouhali, 5 avril 2008.



Figure n°6 : Le bâtiment de l'entreprise Xceed, filiale privée de Telecom Egypt à gauche, le ministère de l'Information et des Télécommunications à droite.

Cliché A. Bouhali, 5 avril 2008.

A terme, ce quartier ne restera pas un simple centre d'affaires tourné vers l'international. En effet, la création d'autres activités économiques et d'entreprises de service à la personne a été prévue depuis sa conception, comme en témoigne la Revue d'Egypte de janvier-février 2006 :

« Des Cairotes en visite à Smart village? Pour l'instant, rien ne les y attire. À l'avenir, une galerie marchande, des restaurants et un centre de loisirs devraient sortir de terre, ainsi qu'un hôtel pour les businessmen en voyage d'affaires. Employés et visiteurs pourront également se promener au bord d'un grand lac artificiel ou fouler la pelouse du stade qu'il est prévu de construire. »²⁰

Al Ahram Hebdo fait le même constat et énumère les futurs services offerts aux entreprises et investisseurs :

« Etendu sur 650 feddans, il devra accueillir un Palais des congrès, un hôtel d'affaires, une galerie, un club sportif, des restaurants, de grandes salles d'exposition qui visent à rendre tous les services à la portée des investisseurs. »²¹

Une grande partie de ces services existent déjà, comme nous avons pu le constater lors de notre visite du Smart Village en avril 2008. La garderie pour enfants (cf. figure 7) a été construite à proximité de l'entrée du quartier, qui est d'ailleurs gardée par une équipe de sécurité, seuls les salariés étant autorisés à y pénétrer, les visiteurs devant être invités ; le lac artificiel (figure 8) est terminé, comme le montrent les photos ci-dessous.

²⁰ Lydia Aly / Ophélie Négros, « Bienvenue à Smart Village », *La revue d'Egypte*, janvier-février 2006, numéro 27, <http://www.larevueegypte.com/article.aspx?ArticleID=3146>

²¹ Amira Doss, « Technopolis en plein désert », *Al Ahram Hebdo*, 15 mars 2006 <http://hebdo.ahram.org.eg/arab/ahram/2006/3/15/null0.htm>



Figure 7 : Panneau publicitaire annonçant l'existence d'une crèche pour les enfants du personnel du Smart Village.
Cliché : A. Bouhali, 5 avril 2008.



Figure 8 : Une petite partie du lac artificiel au Smart Village.
Cliché : A. Bouhali, 5 avril 2008.

De plus, lors de notre visite, qui a eu lieu un samedi, qui est souvent un jour de congé en Egypte, on a pu voir que cet espace était devenu un lieu de loisir : le Smart Village accueille apparemment de activités pour enfants le weekend, comme le montre la photo ci-dessous (figure 9), sur laquelle on peut voir un groupe d'une vingtaine d'enfants, encadré par quelques adultes, jouant sur la pelouse au milieu du parc du Smart Village.



Figure 9 : Une fête organisée pour des enfants de salariés du Smart Village pendant le weekend.
Cliché A. Bouhali, 5 mars 2008.

Quoiqu'il en soit, ce type de *compound* « d'entreprises » est apparemment appelé à se développer en Egypte, comme l'annonce *Al Ahrum Hebdo*²² : deux autres Smart Villages devraient être créés, un à Alexandrie, l'autre à l'Est du Caire, si l'expérience à Six Octobre s'avère concluante.

Le cas du Smart Village est donc un très bon exemple pour illustrer l'influence que conserve l'Etat dans le développement des villes nouvelles, et les liens tissés entre Etat et entreprises privées dans la dynamisation de ces espaces privatisés.

²² I. Zayed, « Un concentré d'innovation », *Al Ahrum Hebdo*, 7 juin 2000, <http://hebdo.ahram.org.eg/arab/ahram/2000/6/7/affa1.htm>

3.2. Un dynamisme étroitement lié à la métropole

Les communautés urbaines des déserts cairotes semblent donc se développer, tant humainement qu'économiquement, avec l'installation de nouvelles entreprises, nationales ou internationales. Cependant, elles ne sont pas encore devenues les métropoles d'équilibre que dessinaient les premiers schémas directeurs. Bien au contraire, elles continuent d'entretenir des liens très étroits avec la métropole : la main d'œuvre qui travaille dans ces nouvelles entreprises du Smart Village vient de tous les quartiers du Caire et effectue quotidiennement des navettes entre leur domicile et leur lieu de travail. De même, les habitants des *compounds* résidentiels travaillent exceptionnellement dans les villes nouvelles et vont donc travailler au Caire tous les jours. En fait, on se rend compte, à écouter certains discours d'aménageurs, que le dynamisme de ces espaces reste étroitement lié à la capitale. Et les aménageurs et décideurs publics souhaitent tirer profit de ce développement récent. La privatisation des villes nouvelles crée un dynamisme dont l'Etat entend faire profiter toute la région métropolitaine.

3.2.1. Le développement des compounds ou l'espoir en des villes nouvelles dynamiques

Les villes nouvelles ont gagné en population ces dernières années, en partie en raison de l'afflux de populations à hauts revenus venues habiter dans des *compounds*. L'Etat maintient parallèlement à ces programmes privés des projets de constructions d'habitat pour les classes populaires voire pour les classes moyennes afin permettre à toutes les strates de la société égyptienne de venir habiter dans ces villes. Mais il compte en fait de plus en plus sur l'action du secteur privé et sur les conséquences indirectes des lotissements résidentiels luxueux pour voir la population des villes nouvelles et leur économie réellement décoller.

Certains aménageurs ou responsables de l'aménagement égyptien parlent ainsi d'un partenariat entre l'Etat et le secteur, comme par exemple Mme Hoda Edwards, vice-présidente du GOPP. L'Etat aide les populations défavorisées dans l'achat ou l'accès à un logement dans ces villes, tandis que les investisseurs privés privilégient le marché des classes les plus favorisées à la recherche d'un niveau de vie meilleur. Ces développements privés qui brassent beaucoup d'argent permettront à moyen terme, selon la vice-présidente, de développer économiquement ces espaces. Elle expose ainsi ses convictions : les classes supérieures ont besoin de services et de personnel, par exemple de personnel de maison ou encore d'employés pour veiller au fonctionnement de leurs quartiers privés. En s'installant dans les déserts, elles vont progressivement drainer vers elles des populations plus pauvres à la recherche d'un emploi. Mme Edwards fait ainsi le constat : ces dernières années, les villes nouvelles ont vu leur population considérablement augmenter, même si cette augmentation n'est pas si spectaculaire – pour donner un ordre de grandeur, on comptait 10 000 ménages environ pour 62 000 unités de logement à Six Octobre en 1998, contre 62 ménages pour 2 500 unités de logements en 1991

(Séjourné, 2006, p.317). Pour Mme Edwards, « le futur se trouve dans les déserts », et cette idée est partagée par 78% des Cairotes, selon un sondage demandé par le gouvernement, part de la population qui penserait que leurs enfants habiteront dans le désert dans un proche avenir.

Cependant, la croyance en un développement des villes nouvelles « tiré » par le haut, c'est-à-dire par les programmes immobiliers en direction des élites financières du pays, n'est pas partagée par tous, comme le montre l'article du journal *Daily News Egypt*, « *Egypt's development projects only benefit the rich* », paru le 18 octobre 2006 :

“Instead of responding to the needs of the larger community (for good schools, medical facilities, affordable housing, proximity to viable employment) the decision-making elite that has successfully monopolized Egypt’s direction for decades, tend to choose the quickest, most self-enriching path. Moreover, it tries to sell its self-aggrandizement to the public as altruistic, economic progress. The most commanding feature of Egypt’s real-estate development since the onset of the 1990’s reform is the fact that it couldn’t be less real.”²³

Il faut donc attendre les prochaines années pour voir si ce vœu pieux sera réalisé, ou pour se rendre compte, au contraire, que c'est un moyen pour l'Etat de se désengager de l'aménagement des villes nouvelles.

3.2.2. Un dynamisme économique et urbain dont l'Etat égyptien entend faire profiter la métropole en développant les transports

En tout cas, si ces villes nouvelles connaissent un dynamisme nouveau, le gouvernement égyptien entend bien en faire profiter toute la région métropolitaine. L'Etat a ainsi abandonné l'idée que ces villes deviendraient à terme des métropoles d'équilibre, contrebalançant la macrocéphalie urbaine et économique du Caire et la répartissant dans une région plus large, au profit cette fois-ci de pôles urbains qui s'intégreraient dans la région du Grand Caire et qui deviendraient des banlieues dynamiques.

Mme Edwards nous a en effet annoncé que le schéma directeur aurait été mis à jour dernièrement, en fonction des besoins nouveaux des populations. Un effort a été fait plus particulièrement au niveau des transports. Les aménageurs du GOPP et des ministères des Transports et des Nouvelles Communautés Urbaines réfléchissent actuellement à prolonger les lignes de métro de la capitale – il en existe deux, une nord-sud, l'autre est-ouest, et une troisième est actuellement en construction – vers les communautés urbaines de New Cairo et de Six Octobre, qui sont deux espaces de plus en plus attractifs. Il existe aussi des projets de construction de nouvelles routes d'axe est-ouest pour améliorer les trajets des villes nouvelles vers le Caire. Le développement des transports en commun, notamment de réseaux de bus, dans ces espaces et de ces villes en direction du Caire serait

²³ « Au lieu de répondre aux besoins de la majorité (en écoles de bonne qualité, en services médicaux, en logements aux prix abordables, en emplois de proximité) l'élite dirigeante qui a avec succès monopolisé la direction de l'Egypte depuis des décennies est en train de choisir le chemin le plus rapide qui va lui permettre de s'enrichir. De plus, elle essaye de vendre au public son propre développement comme étant un progrès altruiste et économique. La caractéristique dominante du développement immobilier en Egypte depuis le commencement des réformes des années 1990 est en fait qu'il ne peut pas être moins réel », Maria Golia, « *Egypt's development projects only benefit the rich* », *Daily News Egypt*, 18.09.07 (traduit par les soins de l'auteur).

actuellement à l'étude, car ce serait un moyen d'accélérer leur développement. Il s'agirait de relier les communautés nouvelles entre elles, donc de créer des liaisons entre l'est et l'ouest du Caire. Le « rattachement » de ces nouvelles communautés urbaines au Caire et surtout la création de services de transport public, donc avec des tarifs par voyage moindres que ce que proposent les compagnies de bus privées qui ont fleuries ces dernières années, permettrait à des populations non motorisées et à faibles revenus de se déplacer plus facilement, voire même ainsi de venir habiter dans ces villes, à proximité de leur lieu de travail. Mais la réalisation de ces lourds travaux d'infrastructure, si elle a lieu, ne se fera pas avant un temps certain.

Conclusion

Les villes nouvelles connaissent ainsi un développement dont le gouvernement et les aménageurs du GOPP se réjouissent, bien qu'il soit contraire à ce qui était souhaité lors de leur création dans les années 1970 puisqu'il s'adresse désormais de façon privilégiée à des populations aisées et motorisées. L'Etat essaye de maintenir des constructions de logements destinées aux populations les plus fragiles de la société égyptienne, mais c'est bel et bien les programmes de luxe qui « se taillent la part du lion » dans les déserts.

L'Etat semble vouloir profiter de ce dynamisme humain en lançant un dynamisme économique et en faisant de ces villes des pôles économiques qui permettront d'accueillir les entreprises, autrefois industrielles, désormais tertiaires, que le Caire n'est plus en mesure de loger entre ses murs. Les aménagements en matière de transports, en plus de drainer les activités, risquent également de drainer les populations appartenant aux classes moyennes voire aux classes populaires. A terme, la question de la jonction entre les tissus urbains des nouvelles communautés et ceux de la capitale se posera, et donc également la question du devenir de ces quartiers d'exclusivité : si les villes nouvelles et les *new settlements* se développent comme l'Etat l'entend, ces *compounds* deviendront-ils des quartiers fermés à l'intérieur du Caire, de véritables ghettos pour riches, complètement entourés par la tâche urbaine ? C'est en tout cas un scénario que certains habitants envisagent déjà : deux personnes nous ont ainsi confié qu'elles pensaient qu'à terme, les villes du désert seraient rejointes par l'urbanisation cairote, et que les *compounds* seraient complètement entourés par la ville dont ils voulaient s'éloigner, comme cela s'est passé pour le quartier de Madinat Nasr, anciennement éloigné du Caire et devenu depuis un quartier intégré à la capitale.

Cette orientation que les villes nouvelles peuvent potentiellement prendre – devenir des espaces intégrés à et fonctionnant avec la métropole – va complètement à l'encontre des discours promotionnels des promoteurs immobiliers qui vendent de l'exclusivité à leur clientèle et une vie isolée de celle de la capitale. Elle est aussi contraire au désir des populations aisées qui acquièrent des logements haut de gamme dans ces espaces encore désertiques afin de fuir la ville du Caire et ses nuisances, comme le montre la troisième partie dont le but est de mieux comprendre les spécificités de ces espaces et de leurs habitants.

Troisième partie

Les compounds : des gated communities à l'égyptienne ?

Introduction

Après avoir montré les conditions de l'émergence des *compounds*, favorisée par un partenariat entre l'Etat et le privé, et décrypté la création de formes urbaines originales dans les villes nouvelles, il ne faut pas oublier que le développement de ces nouveaux espaces urbains ne serait rien sans les investissements des clients qui achètent dans ces quartiers et les habitants qui décident de s'y installer. Désormais, il s'agit de savoir quel type de clientèle est visée par les promoteurs, et si ces quartiers dont la morphologie et le style architectural tranchent tant avec ceux des villes nouvelles ou du Caire connaissent un réel succès. Enfin, il faut chercher à comprendre les motivations profondes des personnes qui y résident. Nous suivons ici un des vœux exprimé par B. Florin, dans son article « Vivre en parallèle ? L'évolution des villes nouvelles au Grand Caire », qui écrit qu'« il est certain qu'il manque [...] tout un pan de l'analyse qui serait issue d'un travail d'enquêtes auprès des acquéreurs ou d'une clientèle cairote potentielle. »

Nous avons déjà dit en introduction de ce mémoire que la principale grille d'analyse du phénomène des *gated communities* était le modèle américain. Notre analyse des *compounds*, de la signification de leur morphologie et des modes de vie qu'ils proposent est ainsi éclairée par les articles et ouvrages qui ont été écrits sur les communautés fermées, et plus précisément sur les analyses que R. Le Goix (2003) a pu faire dans sa thèse.

Plusieurs questions se posent à la lumière de cette réalité urbaine américaine. Est-ce que le succès des *compounds* est, de même qu'aux Etats-Unis, le résultat d'une « sécession urbaine » c'est-à-dire d'une mise à l'écart volontaire de la grande ville, le produit d'un « urbanisme sécuritaire » ayant pour but de se mettre à l'écart de l'Autre ? Quelle est l'importance de la recherche de l'entre-soi dans les motivations des habitants de ces quartiers à venir y vivre ? Les habitants recherchent-ils à l'intérieur de ces quartiers une certaine indépendance politique, recherche qui serait la réaction à un Etat autoritaire ? Autrement dit, y a-t-il une gouvernance privée à l'intérieur de ces quartiers ? Et quelle est la place de la notion de *community*, si chère à nombre de *gated communities* aux associations de copropriétaires très influentes, y a-t-il création d'un lien social entre les habitants de ces espaces ?

Afin de répondre à ces questions, nous proposerons une étude plus fine des *compounds*, tant au niveau de leur morphologie externe (inscription dans les villes nouvelles) que de leur organisation interne (études des plans et des édifices). De plus, il s'agira d'étudier les discours promotionnels des acteurs de l'immobilier. Enfin, nous présenterons un travail d'enquêtes effectué auprès d'un petit échantillon d'habitants.

1. Quels types de quartiers pour quelle(s) clientèle(s) ?

1.1. Des quartiers plus diversifiés qu'il n'y paraît

L'habitat privé dans les villes nouvelles est plus diversifié qu'il n'y paraît. Sous le terme générique de *compound*, on trouve en fait plusieurs types de quartiers, qui ont tous une caractéristique commune : l'enceinte sécurisée.

D'après ce que nous avons pu observer lors de notre travail d'observation et d'enquête, certains ne sont apparemment que des quartiers d'habitations proposant en plus de logements quelques services de base : le service de sécurité, un service pour l'entretien des parties communes, ce qui comprend le jardinage mais aussi la maintenance et la propreté, avec un service de récupération des déchets domestiques. Ces quartiers ont souvent quelques petits commerces, mais qui sont en fait des enseignes qui ont passé un contrat avec le propriétaire constructeur du quartier et peuvent ainsi ouvrir un magasin privé, en louant les locaux dans le *compound*. On donnera ici comme exemple le quartier Panorama à Shorouk, dans lequel nous avons pu rencontrer une famille égyptienne.

A côté de ce *compound* « de base », on en trouve d'autres qui, en plus de ces services « minimum », offrent à leur clientèle une gamme de service très étendue. On peut donner l'exemple de Katameya Heights qui en plus de tous ces services propose plusieurs clubs sportifs de très haut standing avec une gamme de sports très large, un club social, un coiffeur, un médecin, un pressing, un service d'objets trouvés, une boulangerie, un service dit « *Food and Beverage* » qui s'occupe d'approvisionner quotidiennement le supermarché du quartier et de livrer les habitants faisant appel à la livraison à domicile, etc. En fonction de la gamme de services, le forfait payé à l'année pour tous ces services varie, mais le mode de paiement reste le même : chaque habitant lors de l'achat de son appartement ou de sa villa, verse une somme sur un compte en banque qu'il ouvre pour l'occasion. Les intérêts annuels serviront à payer ces services.

Certains de ces quartiers proposent une autonomie fonctionnelle encore plus aboutie. Ainsi, le Village Golf Soleimaniya, comme nous l'a appris la directrice de l'hôtel situé à l'intérieur du quartier, bénéficie de son propre réseau d'eau potable : l'eau est puisée directement dans les nappes phréatiques situées sous le quartier, le propriétaire, M. Soleiman, ayant choisi ce site notamment pour la présence d'eau après avoir fait procéder à des études de sous-sol. C'est même un argument de vente pour le quartier. Le quartier possède aussi ses propres stations d'épuration, l'eau assainie servant entre autre à arroser les grandes surfaces d'espaces verts, ainsi que sa propre station qui produit de l'électricité, au cas où le réseau électrique national aurait des difficultés à approvisionner le quartier. D'autres quartiers, tels que Dreamland, mettent l'accent sur leurs installations de fibres optiques et leurs lignes téléphoniques, ou encore sur leurs installations de gaz naturel, et la propreté de leur eau, qui « n'est pas contaminée »²⁴, sous-entendu en comparaison avec la ville du Caire qui proposerait à sa population une eau non potable.

²⁴ Plaquette publicitaire de Dreamland de l'année 2008.

Des différences existent aussi au niveau des formes d'habitat proposées, qui donnent une idée du standing de ces quartiers. Certains quartiers ne proposent que des immeubles, comme Panorama à Shorouk, d'autres que des villas, comme Katameya Heights ou Village Golf Soleimaniya, d'autres proposent les deux types d'habitat mais dans des quartiers distincts, comme Rehab ou Dreamland.

Enfin, la différence se fait aussi selon le nombre de logements proposés et la surface construite. Ainsi, certains quartiers mesurent parfois plusieurs km², comme Rehab, qui, lorsque toutes les tranches seront construites, aura une surface de 600 ha, ou encore Dreamland, qui aura à la fin des travaux une surface de 900 ha. Au contraire, certains quartiers ne mesurent que quelques hectares, à l'exemple du *compound* Utopia, situé dans la ville nouvelle de Six Octobre, qui ne mesure « que » 11,2 ha (28 *feddan*).

Ainsi, pour reprendre la distinction faite par M. Ducol (2004), certains quartiers forment des « territoires à part entière », d'autres seraient plutôt des « morceaux de ville » plus ou moins dépendants de leur environnement direct, c'est-à-dire des villes nouvelles sur le territoire desquelles ils sont construits.

Cependant, nous allons voir que, en ce qui concerne les motivations des habitants à venir vivre dans ces différents types de quartiers, ainsi que les pratiques urbaines et les représentations qu'ils se font des *compounds* mais aussi des territoires alentours, la distinction entre « territoires à part entière » et « morceaux de ville » n'est pas un facteur explicatif : il ne semble en effet pas y avoir de distinction entre les habitants de quartiers fermés ou de villes privées. La différence semble se faire surtout par rapport au standing de ces quartiers.

1.2. Un essai d'évaluation de la clientèle visée

Avant de s'intéresser aux motivations des habitants ou des clients potentiels qui viennent vivre ou qui achètent des logements dans les *compounds*, il faut s'interroger sur leur profil socioéconomique. Comme l'écrit G. Capron dans l'introduction de l'ouvrage collectif *Quand la ville se ferme*, la représentation commune veut que ce soient de nouveaux riches. Mais est-ce vraiment le cas ? En fait, la clientèle visée par les promoteurs immobiliers est plus variée que cela. Les promoteurs classent les clients potentiels selon des catégories A, B ou C, avec pour chacune des subdivisions (A+, A-, B+, etc.). Dora Group, un des grands groupes immobiliers présents sur le marché des *compounds*, notamment au Caire, construit ainsi des programmes immobiliers tant pour les catégories les plus aisées que pour les classes moyennes. Le directeur marketing nous a d'ailleurs appris qu'à chaque catégorie de clients correspondait une catégorie de *compound* et une manière de faire de la publicité.²⁵ Si le projet immobilier s'adresse aux classes moyennes, donc la catégorie B, le message publicitaire portera sur les prix peu élevés. Par contre, si le programme immobilier est en direction de la catégorie A, avec des prix pour une villa atteignant parfois les 3 à 5 millions £E, l'accent sera mis sur les nombreux services proposés aux clients. Pour donner un élément de comparaison, la branche

²⁵ Entretien réalisé le 31 mars 2008 dans les bureaux de Dora Group au Caire, avec le directeur marketing Sameh Nawara.

spécialisée dans l'immobilier de la société Mena propose des *compounds* pour des clients appartenant aux catégories A+ et A-²⁶. Les prix d'achats pour une villa vont ainsi de 2 à 4 millions £E, et les prix d'un appartement au m² sont compris entre 5 et 6 000 £E, sachant qu'en moyenne un appartement a une surface de 200 m², soit un prix à l'achat allant de 1 000 000 à 1 200 000 £E.

Cependant, nous n'avons pas pu collecter de chiffres précis auprès des promoteurs immobiliers rencontrés. Mais un des moyens d'évaluer visuellement la ou les clientèles visées par les programmes de construction et les *compounds* sont entre autre le luxe des quartiers fermés, la quantité de services proposés, la présence d'un club ou non, et enfin le type de logements proposés. Ainsi, dans le quartier de Katameya Heights, un des plus huppés, ne sont proposées à la vente que des villas, souvent de plusieurs centaines de m² habitables, tandis que le quartier de Rehab mélange maisons de ville ou indépendantes et petits immeubles, ce qui montre que les populations visées appartiennent plutôt à la classe moyenne, voire la classes moyenne supérieure.

Parmi cette clientèle d'Égyptiens plus ou moins riches, on trouve aussi des Égyptiens expatriés dans des pays du Golfe ou des pays occidentaux et qui achètent une résidence pour leur retour au pays, ou comme résidence secondaire. Ainsi, lors d'une visite dans le *compound* de Dreamland, nous avons pu rencontrer un couple d'Égyptiens parfaitement anglophones qui vivent en Hollande et qui ont acheté une villa à Dreamland. Enfin, un dernier type de clientèle très représentée est celle des expatriés d'origine européenne ou américaine. Ces expatriés sont loin d'être tous propriétaires, la plupart occupant un logement loué par leur compagnie, comme en témoigne l'interview réalisée par le journal *Business Today* auprès de directeurs de la compagnie *Al Ahly Real Estate Development*, ainsi que d'un directeur de la Coldwell Banker Egypt :

"The rental market in Katameya Heights has been very profitable and stable from the onset" [...]. Katameya Heights is now the rental property of choice for many of high profile expat clients. "Most of the big multinationals rent villas in Katameya Heights for their foreign executives who are now preferring Katameya to Ma'adi, because they can lead pretty much the same lifestyle here as they would in their home countries [...]. Shell Oil Company alone rents around 15 villas."
*[...] Abu Talib believes that the next phase of development has to cater to foreigners. "It's foreigners who are buying in Dubai. Even if they are not looking to have a home in the Emirates, it's a great investment. With the prices that we have in Egypt and the exchange rate to the dollar, our real estate market is a fantastic investment opportunity for both foreign and Arab buyers."*²⁷

Tout est fait pour favoriser l'accession à la propriété pour toutes ces catégories de population. En effet, chaque promoteur propose à ses clients des modes de paiement adaptés. Ainsi, une habitante d'Al Rehab interrogée a payé son appartement en cinq fois, après avoir déboursé une première somme

²⁶ Entretien réalisé le 2 avril 2008 avec le responsable en marketing et communication George Edward.

²⁷ « Le marché de la location à Katameya Heights a au début permis d'importants profits et a été stable. Katameya Heights est désormais une propriété à louer de choix pour de nombreux clients expatriés très en vue. La plupart des grandes multinationales louent des villas à Katameya Heights pour leurs directeurs étrangers qui préfèrent maintenant Katameya à Ma'adi, car ils peuvent y mener pratiquement le même style de vie ici que celui qu'ils auraient dans leur pays d'origine. La Compagnie pétrolière Shell loue à elle seule 15 villas. » Abu Talib pense que la prochaine phase de construction devra compter avec les étrangers. « Ce sont des étrangers qui actuellement achètent à Dubaï. Même s'ils ne recherchent pas une maison dans les Emirats, c'est un grand investissement. Avec les prix que nous pratiquons en Égypte et le taux d'échange du dollar, notre marché immobilier est une fantastique opportunité pour investir tant pour les acheteurs étrangers que pour les Arabes. » Hadia Mostafa, « *Gold Rush* », *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

à la signature du contrat (17 000 £E)²⁸. Le groupe Mena quant à lui demande 20% de la somme de l'appartement ou de la villa lors de la signature du contrat, le reste est versé pendant les trois années suivantes.²⁹

Ainsi la clientèle visée n'est pas uniforme, et il existe plusieurs types de populations qui désirent investir dans les *compounds* cairotes, même s'il s'agit nécessairement des catégories de populations les plus aisées du pays, car il n'est pas donné à tous de pouvoir déboursier autant d'argent sur le court ou le moyen terme. Comme l'indiquent M. Séjourné et E. Denis (Denis, Séjourné, 2003), « la région du Grand Caire ne compte pas plus de 315 000 familles dont les dépenses courantes sont supérieures à 2 000 £E par mois », c'est-à-dire le décile le plus aisé de la population.

1.3. Mais pour quel succès ? Le problème des logements vides

Ainsi, si l'on écoute que le discours des promoteurs immobiliers, interrogés lors d'entretiens réalisés par nos soins ou dans le cadre d'articles parus dans des journaux égyptiens, le marché de l'immobilier de luxe serait très dynamique depuis 2004/2005. C'est ce qu'affirme un article paru dans le journal *Business Today* en 2004 affirme, à propos des programmes de construction d'Al Ahly, homme d'affaires très riche ayant beaucoup investi dans les *compounds*, essentiellement à New Cairo, avec notamment le quartier de Katameya, mais aussi à Six Octobre. Ses programmes auraient connu un succès grandissant avec les années :

« The original Katameya Heights prototypes were sold for LE 700,000 in the mid-1990s, while today they are selling on the secondary market for LE 3 million »³⁰

Ainsi, les prix auraient augmenté de façon très significative entre les années 1990 et les années 2000. Wadia, une habitante d'Al Rehab qui a commencé à acheter son appartement de 157 m² en 1996, a payé trois fois moins cher que pour l'appartement qu'elle achète actuellement pour son fils aîné, dans le même quartier mais ayant quant à lui une surface de 127 m²³¹. De même les loyers ont connu de fortes augmentations, comme le souligne Hamida³², qui loue un appartement avec son mari et leurs deux enfants, toujours à Rehab. Ainsi, l'année dernière, la propriétaire de son logement a voulu augmenté de 100% le loyer. Après négociations, le loyer est passé de 950 £E, prix lors de l'installation d'Hamida à Al Rehab, à 1650 £E par mois aujourd'hui.

Selon les professionnels du marché interrogés par le journal *Business Today*, cette augmentation des prix serait due à une demande forte, très supérieure à l'offre :

“Even with all the new developments, the demand still outweighs the supply in New Cairo. Most of these projects [...] will be self-financed. Buyers are not even asking to see designs or drawings. They are just looking for reputable names and prime

²⁸ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

²⁹ Entretien réalisé le 2 avril 2008 avec le responsable en marketing et communication George Edward.

³⁰ « Les premiers prototypes de Katameya Heights étaient vendus à 700 000 livres égyptiennes au milieu des années 1990, tandis qu'aujourd'hui, ils sont vendus en seconde main pour 3 millions de livre ». Hadia Mostafa, « *Gold Rush* », *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

³¹ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

³² Entretien réalisé le 16 mars 2008.

locations. It may sound a bit unusual because the market has been in such a slump (...). Now that's a booming market".³³

Cela se voit par le fait que les immeubles et les villas sont de plus en plus fréquemment construits par les sommes versées par les acheteurs, alors qu'auparavant la construction de *compounds* était souvent un investissement personnel de la part d'un riche homme d'affaires. C'est le cas par exemple de Dreamland, réalisé avec les financements personnels de Ahmed Baghat, ou encore du Village Golf Soleimaniya, qui est l'œuvre de Soleiman Amer.

Le déroulement de la construction de *compounds* a dorénavant lieu comme suit. Le projet est annoncé par de grandes campagnes publicitaires utilisant tous les canaux possibles de l'information. La construction se fait par tranches qui sont mises en vente successivement, au fur et à mesure des achats. Dès qu'une première tranche est achetée, la construction commence. Les logements sont livrés selon un délai fixé par le promoteur à la signature du contrat, pouvant aller de trois à sept ans voire parfois plus si le promoteur n'est pas dans les temps. Ainsi, on pourrait logiquement en déduire que s'il y a des immeubles et des villas construits, c'est bien qu'ils ont déjà trouvé un propriétaire.

Néanmoins, si l'on en croit les observations faites dans plusieurs *compounds*, de nombreux appartements et villas ne sont pas habités. Les immeubles sont construits mais on voit bien que les appartements ne sont pas habités : l'absence de vitres aux fenêtres est le principal signe révélateur de l'absence d'habitants dans ces immeubles. Et les appartements concernés par ce signe distinctif sont plutôt nombreux, comme le montrent les photos ci-après. Dans un même immeuble (figure n°10), on voit que certains appartements sont occupés, tandis que d'autres sont toujours vacants.



Figure n°10 : A Dreamland, un « bloc » d'immeubles terminés mais dans lequel l'absence de fenêtres à plusieurs étages indique que tous les appartements ne sont pas encore terminés.

Cliché A. Bouhali, 9 avril 2008.

De plus, des habitants interrogés, et en particulier deux personnes résidant à Rehab, ont souligné que dans leur immeuble plusieurs appartements étaient encore vides. De plus, lors de ces visites, nous avons croisé très peu d'habitants. Certains immeubles avaient l'air d'avoir été construits plusieurs années auparavant du fait de leur crépi un peu abîmé, mais ils n'avaient jamais été habités.

³³ « Malgré le nombre de nouveaux projets, la demande est toujours supérieure à l'offre à New Cairo. La plupart de ces projets [...] seront financés par les investissements. Les acheteurs ne demandent même pas à voir les maquettes ou les plans. Ils sont uniquement à la recherche de noms ayant une bonne réputation et de situations optimales. Cela peut sembler un peu inhabituel, parce que le marché s'est effondré... Mais aujourd'hui c'est un marché en plein boom ». Hadia Mostafa, « *Gold Rush* », *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

Ce paradoxe – des investissements mais peu d’habitants – peut s’expliquer de différentes façons. L’achat d’un logement dans un *compound* est parfois, et peut-être même plus souvent que les promoteurs ne veulent l’avouer, un investissement dans la pierre. Ainsi, dans l’article de *Business Today* de novembre 2004 précédemment cité : “*People have taken their money out of the stock market and started investing in real estate once again. It’s a much safer bet.*”³⁴, selon Ashraf Ghazaly, directeur de la *Coldwell Banker Egypt*.

Le constat d’un nombre très important de logements inoccupés est fait par M. Séjourné et E. Denis (Denis, Séjourné, 2003, p.35). Il existe à l’heure actuelle un nombre plus important de logements construits par rapport à la demande potentielle (600 000 logements de standing en 2003 pour 315 000 familles cairotes potentiellement concernées). Le nombre de logements vides dans les villes nouvelles dans le désert ou dans les prolongements du bâti des banlieues aisées représente ainsi un volume de 26 000 logements en 2003. Mais « l’objectif essentiel de ces immobilisations immobilières est ailleurs : il s’agit de fixer l’enrichissement présent dans le sol pour répondre à un contexte où peu d’entrepreneurs ont confiance dans la croissance à long terme et craignent l’inflation ».

Ces appartements vides sont également les dernières séquelles de l’éclosion de la bulle immobilière qu’ont connu les quartiers d’habitat résidentiel de luxe la fin des années 1990 (Ducol, 2004). L’abondance de l’offre en logements de haut et très haut standing, trop importante par rapport au marché, a conduit à cette époque à un surendettement bancaire de la plupart des compagnies qui avaient entrepris de lotir le désert ce qui s’est traduit par « des retours d’investissements de plus en plus faibles : ainsi, le secteur de l’immobilier de standing [a été] affecté par de fortes baisses de prix, des abandons ou des révisions de projet, et une raréfaction des liquidités disponibles » (*ibid.*, p.85). « En l’absence de mécanismes de financement dans l’immobilier, ceux qui avaient un réel besoin de logements ne pouvaient pas trouver d’avantages avec ces bas prix, tandis que ceux qui avaient de l’argent faisaient preuve de beaucoup de frilosité pour investir dans ce [...] marché stagnant » (*ibid.*, p.87), d’où dix ans après un nombre encore important d’immeubles en cours de construction et des logements vides dans les *compounds*.

A ces constructions faites dans un but purement, il faut ajouter les habitants qui ont acheté dans ces quartiers mais qui hésitent avant de venir s’y installer. Ainsi, un des habitants interrogés et qui vient d’acheter un appartement en seconde main à Shorouk, viendra y habiter avec sa femme et ses deux enfants dans au moins une année. Ils attendent en effet que leur fils cadet rentre à la maternelle qui se trouvera à côté du *compound*. Pour le moment, ils restent dans leur appartement de Ma’adi. D’autres hésitent car ils ont peur que le quartier choisi soit encore trop peu habité, ou encore la distance est un facteur trop contraignant pour venir vivre dans ces quartiers de façon définitive. On peut citer ici une interview réalisée par le journal auprès d’une famille de Cairotes ayant acheté un logement à Shorouk :

³⁴ « Les gens ont retiré leur argent du marché financier et ont commencé à investir de nouveau dans l’immobilier. C’est un pari plus sûr. » Hadia Mostafa, « *Gold Rush* », *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l’auteur).

“Though they do not reside in Shorouk full-time, they've spent their summers and weekends for the last three years there (...) They will not be able to move out completely until tutoring lessons for Amira and Yesmine [les petites filles de cette famille] are over, which raises one of the great difficulties of living in these isolated compounds: distance and transportation.”³⁵

Enfin, lors de nos visites dans quelques *compounds*, nous avons remarqué que certains quartiers semblaient avoir plus de succès que d'autres, en tout cas être plus peuplés et plus vivants. Il en est ainsi du quartier d'Al Rehab. Bien que la visite ait eu lieu un après-midi dans la semaine, les habitants étaient nombreux dans le *compound*, notamment autour des principaux lieux de rencontres, c'est-à-dire autour des restaurants et des bars. Se pose ici la question de savoir à quel(s) facteur(s) l'on doit ce dynamisme. Les habitants de ce quartier rapportent d'ailleurs que c'est l'un des *compounds* qui a le plus marché. A côté de ce dynamisme, les quartiers tels que Dreamland et Village Golf Soleimaniya sont déserts. Peut-être est-ce à cause de la proximité d'Al Rehab avec Nasr City, centre d'affaires très important qui abrite de nombreux emplois tertiaires, ou encore l'existence d'un service de transports en commun reliant le *compound* au métro d'Héliopolis ou à Nasr City ? Ou est-ce encore parce que ce quartier est à destination des classes moyennes ou classes moyennes supérieures, qui seraient plus nombreuses à investir dans la pierre et à vouloir devenir propriétaires ? Ces questions restent ouvertes.

Quoiqu'il en soit, force est de constater que le nombre d'habitants dans ces nouveaux quartiers croît, mais croît lentement.

2. Une forme urbaine révélatrice de la recherche d'un nouveau mode d'habiter

Pourquoi un nombre croissant de ménages vient-il s'installer dans ces nouveaux quartiers, si loin du Caire ? Nous faisons l'hypothèse que ces ménages appartenant aux catégories de populations les plus aisées socialement et économiquement sont à la recherche d'un mode de vie différent, qui serait à la fois un mode d'habiter, un mode de consommer, et qui aurait pour conséquence de nouveaux usages de l'espace public.

Nous citerons ici un extrait d'un article paru dans *Egypt Today* en 2004, qui vient justifier cette hypothèse :

“According to Cherif El-Mansy, marketing director for Sodic, Beverly Hills' parent company, buying a home in the Hills doesn't merely mean a change of location it also means a change of lifestyle. [...] In our ad campaigns, we are not selling so much a house as a concept, a certain way of life, a life where your son goes to school on his bike, for example, because all of the streets have a special bike lane,” he explains. “That's our target market: people who desire this alternative life in a clean community away from Cairo.”³⁶

³⁵ « Bien qu'ils ne résident pas à Shorouk toute l'année, ils y passent leurs vacances d'été et leurs weekends. Ils ne pourront pas venir habiter définitivement ici tant que les leçons de Amira et Yesmine ne seront pas terminées, ce qui soulève l'une des grandes difficultés de venir vivre dans ces quartiers isolées : la distance et les transports ». Deena Douara, « *Living the dolce vita, outside Cairo* », *Daily News Egypt*, 23 février 2007 (traduit par les soins de l'auteur).

³⁶ « Selon Cherif El-Mansy, directeur marketing chez Sodic, la compagnie-mère [du compound de] Beverly Hills, acheter une maison ici ne signifie pas simplement un changement de lieu, cela signifie aussi un changement de mode de vie. [...] « Dans nos campagnes publicitaires, plus qu'une maison, nous vendons un concept, un certain mode de vie, une vie dans laquelle

2.1. De nouveaux modes d'habiter

La notion de mode d'habiter est relativement complexe et fait référence aux multiples liens qui se nouent dans et autour de l'habitat. Nous reprendrons ici la définition du géographe Laurent Cailly (2008) : « Nous désignons ici par mode d'habiter la relation singulière d'un individu ou d'un groupe social à l'espace géographique telle qu'elle s'exprime dans l'agencement très concret des lieux pratiqués ainsi que dans l'ensemble idéal, tout aussi structuré, de normes, de valeurs, de représentations symboliques ou imaginaires qui vient le signifier ou le justifier ». Les modes d'habiter concernent ainsi, comme le fait remarquer l'introduction au numéro de septembre 2004 de la revue toulousaine *Prospectives Villes* « les pratiques, les représentations, le rapport au territoire, les proximités possibles aux équipements et aux services, l'organisation des relations sociales ».

Notre hypothèse est la suivante : les *compounds*, de par leur organisation interne, et les formes d'habitat qu'on trouve à l'intérieur, ainsi que par les services offerts aux habitants, proposent à leur clientèle fortunée de nouveaux modes d'habiter. Ainsi, ces nouveaux modes de vie sont très influencés par l'image qu'ont certains hommes d'affaires égyptiens ou arabes de la vie dans les pays occidentaux, qui servent de modèles de référence. Les quartiers fermés proposent un mode d'habiter centré autour des loisirs, une forme hybride donnant à la résidence principale et à son quartier un air de vacances. Ces représentations du lieu de vie entraînent un rapport au territoire, et plus particulièrement à l'espace public, original, ainsi que des relations sociales qui ont lieu dans des espaces nouveaux, qui sont des lieux consacrés aux loisirs et aux sports.

2.1.1. La recherche de la modernité : une vision de l'Occident fantasmée

Les *compounds* cairotes sont fortement influencés par l'image de la ville occidentale qu'ont non seulement les promoteurs immobiliers à l'origine de telles constructions mais aussi les clients qui y achètent une résidence.

L'Occident est une référence architecturale permanente dans les *compounds* cairotes, comme l'indiquent les noms de ces quartiers : la plupart des quartiers ont des toponymes anglais – on citera Beverly Hills, Cascada, Dreamland, Royal, ou encore Utopia – voire dans certains cas français avec des exemples comme Belleville, le boulevard des Champs Élysées (ou presque, voir figure n°11) à Dreamland, ou encore le futur quartier construit par DAMAC qui porte le nom de Rivoli et fait référence à un art de vivre à la française.

voire votre fils va à l'école à vélo, par exemple, parce que toutes les rues ont une piste cyclable », explique-t-il. « Notre cible sur le marché, ce sont des gens qui désirent cette vie différente dans une communauté propre loin du Caire ». Yasmin Moll, *Urban Sprawl, Egypt Today*, septembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

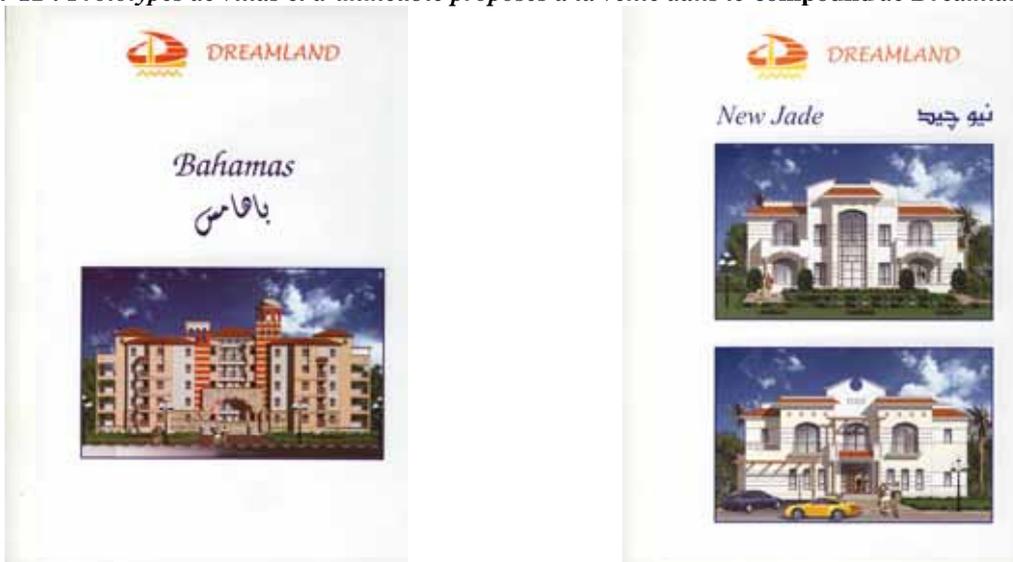


Figure n°11 : « Champs Elysées Street », ou les Champs Elysées à l'égyptienne. Pancarte indiquant le nom d'une rue dans le compound de Dreamland.

Cliché A. Bouhali, 9 avril 2008.

Cette influence se remarque aussi dans les styles architecturaux des villas ou des immeubles. Ce sont souvent des styles « passe-partout », mélangeant plusieurs influences européennes, notamment un style dit « toscan » qu'on retrouve un peu partout, notamment dans le *compound* du Village Golf Soleimaniya.

Figure n°12 : Prototypes de villas et d'immeuble proposés à la vente dans le compound de Dreamland



Source : plaquette de vente « A New Vision of Life Style in Egypt » du compound Dreamland, 2008.

Le cas du Village Golf Soleimaniya est exemplaire. Nous avons pu rencontrer la directrice de l'hôtel situé à l'intérieur du *compound*, Mme Sherin Mokhtar³⁷. Lorsque nous l'avons interrogée sur les raisons du choix des styles architecturaux à l'intérieur du quartier, Mme Mokhtar nous a dit que son patron était « à la recherche de la beauté, où qu'elle soit », d'où le mélange des styles architecturaux que nous avons pu observer lors de notre visite dans le quartier. Mais il s'est aussi largement inspiré des Etats-Unis où il a fait plusieurs voyages : Soleiman Amer « revendique s'être inspiré des *gated communities* de la côte ouest américaine pour la conception du Village Golf – "le rêve de sa vie" – tout en les adaptant à la clientèle visée, à savoir de riches égyptiens et, surtout, des ressortissants des pays du Golfe. » (Florin, 2005).

³⁷ Entretien réalisé le 10 avril 2008.

Les habitants sont nombreux d'ailleurs à mentionner l'harmonie des styles architecturaux dans leur quartier. Ainsi, Wadia explique qu'elle apprécie son nouveau cadre de vie à Rehab entre autre parce que l'architecture de style européen lui plaît beaucoup : « il y a une unité architecturale de l'ensemble, en même temps qu'une certaine diversité » – les groupements d'immeubles ont en effet tous des couleurs différentes et à chaque phase de construction correspond un style architectural différent. De même Sherin, enseignante au lycée américain de Ma'adi qui habite Katameya depuis peu, justifie son départ de Ma'adi parce qu'elle était à la recherche d'un lieu où les lois d'aménagement et d'urbanisme seraient respectées et où l'unité de style serait respectée³⁸ : ainsi, dans la nouvelle tranche de Katameya dans laquelle elle a acheté une villa, elle apprécie que les maisons soient construites d'après le même prototype. Elle ajoute que, grâce à cela, il n'y aura jamais de maison vert pomme dans son quartier. Pour elle, l'harmonie d'un lieu est quelque chose d'essentiel. En venant à Katameya, elle était à la recherche d'un paysage urbain et de jardins « patrimonialisés », et donne deux exemples idéaux : Paris, ville dans laquelle elle a habité pendant plusieurs années, mais aussi l'Egypte des derniers Khédives.

La référence à un mode de vie occidental est très présente dans les plaquettes publicitaires. Par exemple, sur celle de Dreamland, toutes les personnes qui sont prises en photos sont des Occidentaux : les femmes ont la peau claire, les cheveux blonds, les hommes portent des shorts, et le modèle de la famille idéale est celui du couple avec deux enfants, ce qui ne correspond pas vraiment à la famille égyptienne standard !



Figure n°13 : Plaquette publicitaire pour Mena Garden City, Six Octobre.

Source : plaquette « Mena. Your vision... our mission »

Le style de vie moderne que veulent vendre les promoteurs avec leurs *compounds* est donc un style de vie proche de celui qu'on trouverait dans les villes occidentales.

³⁸ Entretien réalisé le 15 avril 2008.

2.1.2. Proposer de nouveaux mode de vie centrés autour des loisirs et du divertissement

Ces quartiers proposent en fait un nouveau mode de vie et d'habiter construit autour de la notion de loisirs. En témoignent les interviews faites par des journaux égyptiens auprès de promoteurs immobiliers. Ainsi, le mensuel *Egypt Today* interroge en septembre 2004 un manager du site Internet Misrcities.com (disparu depuis) qui souligne :

*“People like going to the resort towns on the North Coast because of the villas, quiet and large areas of greenery. Can you imagine having this right next to Cairo, in your place of permanent residence, and not just your summer vacation home? It's a dream come true.”*³⁹

Ainsi, les promoteurs veulent offrir à leurs clients une manière de vivre propre aux temps de loisirs et de vacances : habiter dans un *compound* signifierait alors être en vacances toutes l'année. De même, toujours dans *Egypt Today*, cette fois-ci en août 2005, lors de la présentation de toutes les opérations immobilières disponibles dans les *compounds*, le journaliste écrit que ces opérations “*strike the perfect balance between a weekend getaway and a secluded retirement option*”⁴⁰.

Ce mode de vie centré autour des loisirs donne toute son importance aux activités sportives. On note ainsi que la plupart des quartiers fermés ont des clubs qui proposent de nombreuses activités à leur clientèle : piscines, courts de tennis, voire green pour pratiquer le golf à haut niveau. Ainsi, le site Internet de Katameya Heights, avant de proposer d'acheter une villa, met l'accent sur son club sportif et l'immense golf autour duquel ont été construites toutes les résidences. Katameya Heights, avant d'être un lieu où l'on vit, est un lieu où l'on joue au golf. La présence d'un golf indique ainsi la qualité du *compound* et surtout son haut niveau social. Ainsi, Village Golf Soleimaniya et Dreamland possèdent eux aussi un ou plusieurs golfs. Des tournois sont même organisés entre ces quartiers. Quant aux autres *compounds*, un peu moins luxueux, ils ne proposent « que » des cours de sports en salle, ou encore offrent des piscines de taille olympique à leurs résidents, comme c'est le cas à Al Rehab.

Une autre preuve de ce mode de vie donnant la part belle aux loisirs est le mélange entre lieux d'habitation et lieux de villégiature. Ainsi, de nombreux hôtels ont été construits à l'intérieur des *compounds*, souvent à proximité des résidences principales. Par exemple à Dreamland, une zone du quartier, à côté de la zone résidentielle et de l'autre côté de l'enceinte, a été consacrée à la construction d'un hôtel de l'enseigne Hilton, qui propose aussi un parcours de golf et une piscine gigantesque.

³⁹ « Les gens apprécient le fait d'aller dans les villages vacances (*resort towns*) sur la côté méditerranéenne pour les villas, le calme, et les grands espaces verts. Pouvez-vous imaginer avoir tout cela juste à côté du Caire, là où vous avez votre résidence principale, et non plus seulement à côté de votre résidence estivale ? », Yasmin Moll, « *Urban Sprawl* », *Egypt Today*, septembre 2004 (traduction par les soins de l'auteur).

⁴⁰ « trouvent le parfait équilibre entre un weekend hors de la ville et le choix d'une retraite retirée », Noha Mohammed, « *Suburban Joy* », *Egypt Today*, août 2005.

Figure n°14 : Dreamland, un compound construit autour des loisirs.
Clichés A. Bouhali, 9 avril 2008.



Photo n°12 a : L'hôtel Hilton



Photo n°12 b : La piscine de l'hôtel Hilton



Photo n°12 c : Le golf de Dreamland, à côté du Hilton



Photo n°12 d : Au premier plan le golf ; à l'arrière plan, de nouveaux immeubles

A Soleimaniya Village Golf, l'hôtel, qui appartient au propriétaire du quartier Soleiman Amer, est quant à lui à l'intérieur du périmètre fermé du *compound*, certes dans une partie un peu excentrée, à proximité du golf, mais juste à côté de certaines villas et du jardin pour enfants. La directrice de l'hôtel souligne d'ailleurs que l'hôtel est plutôt un centre de vacances (*resort*), de par sa localisation, à la fois à l'extérieur du Caire et à proximité – il faut une heure pour aller à Mohandessin - par sa taille, et par la qualité et le nombre de services proposés – une piscine (voir photo ci-après, figure n°12), des cours de sports, etc. – à une clientèle essentiellement composée l'été de vacanciers, l'hiver de golfeurs professionnels ou amateurs.

A côté des résidences principales des Caireotes ou des nombreux étrangers, certains appartements ou villas sont aussi vendus comme résidences secondaires. Nous pouvons donner l'exemple d'un couple d'Égyptiens d'une cinquantaine d'années, rencontrés à Dreamland dans le bureau de vente de la compagnie, qui vivaient et travaillaient au Pays-Bas et qui avaient acheté une villa à Dreamland pour leurs vacances, qu'ils comptaient ensuite transformer en résidence principale pour leur retraite.

Enfin, ce mélange entre la vie quotidienne et la vie en vacances est paroxystique avec l'exemple de Dreamland et de son parc d'attraction, Dream Park. B. Florin a rencontré le Directeur Général du

Département de Conception de Dreamland, en mars 2003. Ce dernier évoque ainsi Ahmed Baghat, le riche investisseur propriétaire du *compound* : « Fasciné par Disneyworld, Ahmed Bahgat a voulu créer quelque chose de similaire en Egypte. 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. »⁴¹ En créant Deamland, Ahmed Baghat souhaitait ainsi recréer la ville américaine de Convention, c'est-à-dire la ville de Disneyworld.



Figure n°15 : Un magasin à l'entrée de Dream Park.

On notera les couleurs vives, les formes arrondies du bâtiment qui cherchent à exprimer l'esprit ludique voulu dans ces lieux. Cliché A. Bouhali, 10 avril 2008.

On trouve d'autres exemples de parcs à thèmes construits à côté des *compounds* en direction des populations aisées du Caire. Ainsi dans le quartier de Sheikh Zayed, à côté de Six Octobre, on trouve au bord de la route le parc d'attraction Crazy Waters, ou encore, à l'intérieur de l'Egyptian Media Production City, qui est destiné à être une sorte d'Hollywood à l'égyptienne, mêlant villas de luxe pour les stars du cinéma et studios de tournage.



Figure n°16 a et b : Crazy Water, un parc d'attraction situé le long de l'autoroute entre Six Octobre et Mohandessin. Cliché A. Bouhali, 4 mars 2008.

Les promoteurs et les constructeurs de ces quartiers vendent à leur clientèle, plus qu'un quartier, un véritable concept d'habiter, dans lequel le lieu de résidence devient presque un lieu de loisirs et de villégiature.

Il s'agit à présent d'interroger les conséquences que ce nouveau mode ou « style » de vie, pour traduire la notion de « *lifestyle* » très utilisée par tous les promoteurs rencontrés et dans les discours publicitaires, a ou aurait sur la pratique de l'espace à l'intérieur de ces quartiers, s'il y a la création

⁴¹ Entretien réalisé par B. Florin en mars 2003 cité dans ses articles « Faire la ville hors la ville ou l'extraterritorialité des *compounds*, quartiers fermés du Grand Caire », in *Regards Sociologiques*, et « Vivre en parallèle ou à l'écart ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°98.

d'un nouveau rapport au territoire, et plus particulièrement aux lieux « publics » - « en commun » serait sans doute une expression plus juste – dans les *compounds*.

2.1.3. Une modification de la pratique des espaces publics à l'intérieur des compounds ?

B. Florin (2005) a ainsi écrit à propos des *compounds* : « 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.) n'ont certainement pas la même substance dans les quartiers fermés, même s'il est encore hasardeux de pronostiquer les usages qui en seront faits. » Nous nous proposons ici de faire une étude de cas de la pratique des espaces publics dans un des quartiers fermés que nous avons arpenté, celui d'Al Rehab, et surtout que nous avons vu animé, au contraire des autres *compounds* visités pendant notre séjour au Caire. Nous ferons également des parallèles avec certains éléments observés dans les autres quartiers visités, ou encore avec des études faites par d'autres auteurs.

Les nouvelles pratiques de l'espace « public » à l'intérieur de ces quartiers s'éclairent à la lumière des analyses de la pratique des jardins et des espaces publics proposée par G. Gillot (2002). Le Caire a connu sous influence anglaise, notamment à partir du XIXe siècle, le développement d'espaces publics d'un nouveau genre : les jardins publics et les grands boulevards du centre-ville moderne (*Downtown*). Ces espaces d'un nouveau genre dans la ville ont d'abord été conçus pour les classes aisées à la recherche « des lieux de rencontres et d'ostentation de leur richesse et de leur supériorité sociale ». La promenade dans les jardins publics du Caire ou dans les avenues du centre-ville moderne est devenue pour la bourgeoisie une « façon de montrer [son] rapport aux autres, un rapport de domination sociale et culturelle, imposant ses normes et ses idéaux à travers des comportements et des formes spatiales. » Mais en un demi-siècle, avec la pression démographique qu'a connue le Caire, les classes populaires se sont progressivement appropriées « ces espaces de loisir et de convivialité ». Les classes aisées ont selon G. Turnaturi, cité par G. Gillot, « commencé à fuir l'invasion d'une foule (...) qui occupe les lieux de divertissement collectif. (...) Il s'agit alors d'élever un mur afin de se protéger du peuple ». Elles ont donc rejeté les jardins populaires et ont organisé presque exclusivement leur pratique de la ville autour des lieux privés. Elles ont progressivement cessé tout déplacement à pied au profit de l'usage de l'automobile, « la rue [n'ayant plus] un rôle de lien entre ces lieux [privés] puisqu'elle est envisagée sous le seul angle de la circulation automobile ». Ces classes aisées ont de plus en plus une pratique fragmentée de la ville, créant une « ville à la carte », et privilégiant les clubs privés, les restaurants, les bars, les discothèques et les cinémas dont les prix « leur garantissent un certain entre-soi ». Ce discours scientifique est corroboré par un entretien réalisé auprès de Dina⁴², qui vient d'acheter avec son mari Nayer un appartement à Shorouk : elle affirme que, lorsqu'elle veut sortir au Caire, elle ne peut aller dans un jardin ou faire une promenade en ville, il faut nécessairement

⁴² Entretien réalisé le 19 avril.

qu'elle aille dans un lieu fermé tel qu'un restaurant par exemple. Selon l'auteur, « cette logique d'autonomisation et d'abstraction des classes aisées de la collectivité urbaine est à l'origine de leur retrait dans des quartiers construits à leur intention, hautement sécurisés, construits par des compagnies immobilières privées ».

Ces pratiques de la ville du Caire suggèrent des analyses des pratiques urbaines à l'intérieur des *compounds*, qui sont en fait des lieux où « l'espace public se privatise » (Gillot, 2002) : « les habitants veulent avoir la certitude que les personnes qui s'y trouvent sont des résidents du quartier (...) [et] toute personne étrangère au quartier est envisagée comme source potentielle de désordre » (Gillot, 2002).

Ainsi, un des lieux publics par excellence dans le quartier fermé serait le réseau de rues. C'est ce que semblent indiquer les entretiens réalisés auprès de quelques habitants de ces quartiers fermés. Ainsi, Dina se réjouit à l'avance d'habiter à Shorouk car, contrairement à son quartier actuel – elle habite Ma'adi – elle pourra aller à pied partout, et notamment jusqu'au club privé d'Héliopolis. En effet, comme le souligne son mari Nayer, il est impossible actuellement de se promener en ville : les femmes sont continuellement embêtées, notamment celles qui comme Dina ne se voilent pas, il n'y a pas de place pour marcher, il n'y a pas de jardin où se promener et la pollution est trop gênante. De même, Wadia, pour illustrer la qualité de vie dont elle bénéficie à Rehab, dit que tous les services sont accessibles à pied. Enfin, Sherin fait remarquer la facilité de se déplacer à pied dans Katameya, et le fait qu'elle se « balade » régulièrement désormais, par rapport à ce qu'elle pouvait faire dans son ancien quartier de Ma'adi.

Ces populations aisées semblent en fait exprimer ici un rêve, ou un fantasme : celui de retrouver un mode de vie et une ville passés, des « espaces publics » urbains qui redeviendraient des lieux d'exclusivité sociale, donc de retrouver les pratiques que la bourgeoisie avait développées à partir du XIXe siècle dans la ville du Caire, sous l'influence des modes de vie et des pratiques urbaines occidentales.

Mais malgré ce discours assez fréquent, cela semble contradictoire avec les pratiques actuelles que nous avons pu observer lors de nos visites dans des *compounds*, ou des témoignages de quelques habitants. Ainsi, lors de notre visite à Rehab, les rues étaient pour la plupart complètement désertes. Les habitants à qui nous demandions notre chemin n'ont cessé de nous conseiller de prendre le bus et trouvaient très étrange notre idée de circuler à pied dans le quartier. De même, une autre habitante, Hamida, affirme qu'il n'y a pas d'animation dans le groupement d'immeubles dans lequel elle habite à Rehab, sauf pendant l'été ou les vacances scolaires, ou alors quand il fait beau. Cela lui manque d'ailleurs, « quand on a l'habitude de se mettre au balcon en ville ». « Il n'y a pas de vie, ici ». Elle dit même avoir la nostalgie du centre-ville pour cette raison⁴³. Une étudiante française de 19 ans que nous avons pu rencontrer, Muriel, qui vit à Rehab le weekend avec son ami en volontariat international, a elle aussi noté que Rehab était un quartier « trop calme, trop centré sur lui-même », dans lequel on ne rencontrait pas même ses voisins.⁴⁴ Enfin, lorsque nous sommes allée visiter Shorouk, aucun habitant

⁴³ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

⁴⁴ Entretien réalisé le 16 avril 2008.

ne circulaient dans les rues, que ce soit dans les *compounds*, ou dans les rues reliant ces quartiers fermés entre eux ou au club d'Héliopolis. Les rares habitants que nous avons croisés circulaient en voiture. La rue n'est pas cet espace de circulation qui permet la rencontre de l'autre mais serait davantage « envisagée comme un couloir de transition et de déplacement qui permet de relier sa villa aux autres lieux fréquentés. Elle n'est plus vécue comme lieu d'échanges et de mixité sociale » (Gillot, 2002).

Ces pratiques de l'espace à l'intérieur des quartiers fermés posent le problème de la recréation d'une urbanité et de relations sociales à l'intérieur du quartier ou de la ville. Les relations entre voisins semblent être réduites à leur minimum – « Bonjour, bonsoir », comme le souligne la plupart des personnes interrogées – ce qui amène Gaëlle Gillot à écrire que les classes aisées, en refusant la pratique de la rue, « refusent en quelque sorte l'urbain ».

Il semblerait donc que, comme l'écrit G. Gillot, les nouveaux espaces « publics » à l'intérieur des *compounds* soient la reproduction des espaces fréquentés par ces populations en villes, des espaces de divertissement (restaurants, bars, etc.) qui sont des lieux fermés et privés. Le lieu par excellence le plus privé et en même temps celui qui semble le plus fréquenté par les habitants est le club, nouveau lieu des pratiques sociales.

2.1.4. *La création de nouveaux espaces de sociabilités*

Ces nouvelles pratiques d'un espace semi-public témoignent de la création d'un nouvel espace social par excellence, le club, à la fois lieu d'activité et lieu de rencontre entre les habitants. Il est intéressant de noter que ce lieu n'est pas un lieu public ni semi-public, comme pourrait l'être le réseau de rues des *compounds*.

Traditionnellement, les clubs privés « occupent un rôle prépondérant dans l'organisation sociale au Caire » (Gillot, 2002). Il s'agit de lieux qui par les prix qu'ils pratiquent concernant l'adhésion, garantissent à leur clientèle de privilégiés un certain entre-soi. Dans le passé, ces clubs privés, largement inspirés des clubs de sociabilités anglais fondés sur l'entre-soi par la cooptation qui est nécessaire à tout nouveau membre, étaient exclusivement réservés aux hommes. Des clubs historiques existent au Caire depuis le XIXe siècle, comme par exemple le *Gezira Sporting Club*, situé au beau milieu du quartier de Zamalek, et possédant un immense parc privé, pour ne citer qu'un exemple significatif.

Ces clubs prennent de nouvelles formes dans les *compounds*. Ils proposent en effet des activités sportives à leur clientèle et s'adressent tant aux hommes qu'aux femmes, aux adultes comme aux enfants. Wadia est membre du club de son *compound*, afin surtout de bénéficier l'été de la piscine avec ses amis et ses enfants, et des cours de sport proposés, notamment dans le gymnasium du club. Il y a aussi des activités pour les enfants : piscine, basket-ball, etc. Mais c'est également pour pouvoir recevoir ses amis venus du Caire la visiter : « ils aiment beaucoup venir à Al Rehab : cela les sort du

quotidien du Caire, ils apprécient les jardins et la facilité qu'ils ont pour s'y rendre. Cela a un autre goût, il règne dans le quartier une autre atmosphère [sous-entendu par rapport au Caire] »⁴⁵.

Ainsi, pour preuve de l'importance sociale de ce lieu, le club sportif est souvent accompagné d'un club house à l'anglaise, dans lequel les habitants peuvent recevoir leurs amis et bénéficier de restaurants ou de cafés. Il est souvent possible aux habitants qui ne sont pas membres du quartier de pouvoir fréquenter malgré tout le clubhouse, à l'image de Sherin qui, malgré son salaire de professeur à l'*American College* de Ma'adi et le salaire de son mari, haut fonctionnaire au ministère de l'Agriculture, ne peut s'offrir, à l'exemple des expatriés, les droits d'entrée au club peut profiter entre autre des restaurants à l'intérieur du clubhouse.

Une autre preuve de l'importance de cet espace social est l'installation d'une antenne du *Sporting Club* d'Héliopolis dans la ville nouvelle de Shorouk, au milieu même des quartiers fermés et des grandes villas de luxe. Le club est allé s'installer là où ses membres achetaient une nouvelle propriété à l'extérieur du Caire dans les *compounds*. Mais il en a aussi décidé certains à venir s'installer autour, à l'image de Nayer et de sa femme Dina. Ce couple est membre à vie du club d'Héliopolis. Désirant partir du Caire et s'installer dans un *compound*, ils ont choisi Shorouk entre autre à cause de la nouvelle installation du club. Les quartiers fermés situés autour de l'antenne d'Héliopolis ne semblent d'ailleurs pas proposer de club social à leurs habitants, car il semble aller de soi que les nouveaux habitants seront membres de ce club, malgré les prix d'entrée très élevés. Nayer nous a ainsi dit que, désormais, le prix pour être membre à vie du *Sporting Club* était de 10 000 €

Il semblerait donc, d'après ce que nous ont dit les habitants de ces quartiers fermés, que les prix pour être adhérent à ces clubs privés aient beaucoup augmenté depuis ces dernières années. La fréquentation d'un club privé, héritage de la présence anglaise, a toujours été une caractéristique de la bourgeoisie égyptienne. Cependant il semblerait qu'à présent, l'appartenance à un club privé aille de pair avec l'achat d'une résidence dans un *compound*. Nous ne pouvons pas l'affirmer pour le moment car nous n'avons pas pu obtenir de chiffres précis auprès des promoteurs. Mais c'est une hypothèse qu'il faudrait vérifier.

Quoiqu'il en soit, cette appartenance à un club privé crée des subdivisions sociales à l'intérieur de ces quartiers qui pouvaient sembler à première vue relativement homogènes. L'entre-soi est plus subtil qu'il ne le laisse paraître. En effet, à l'intérieur de l'espace privé qu'est le *compound*, le club est un lieu encore plus exclusif car il exige de la part des habitants de payer des droits, qui ne sont pas forcément compris dans le prix d'achat des logements.

Par exemple, pour l'entrée au club de Katameya Heights, c'est-à-dire pour pouvoir jouer au golf et bénéficier de l'accès aux piscines olympiques, il faut déboursier 100 000 £E pour être membre à vie et payer ensuite 2 300 £E par an de droits d'entrée. Il existe aussi une inscription à l'année qui s'élève à 1 400 £E par personne, mais qui ne proposent pas les mêmes options. Chaque quartier qui comprend un club sportif propose en général à sa clientèle deux modalités d'inscription : soit une inscription à vie, soit une inscription renouvelable chaque année. A Al Rehab, qui est un quartier beaucoup moins

⁴⁵ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

huppé que Katameya Heights, pour pouvoir être membre à vie du club, il faut payer actuellement 23 000 £E, contre 3 à 4 000 £E au début de la construction du *compound*, à la fin des années 1990. Cette pratique exclut bel et bien de ce lieu éminemment social les personnes qui ne peuvent pas s'offrir les droits d'entrée au club, et il s'agit souvent des locataires. Ainsi, Hamida, qui loue son appartement familial à Rehab n'est « malheureusement » pas membre car c'est trop cher pour elle. De plus, comme elle ne sait pas si elle va rester définitivement à Al Rehab, elle ne peut pas prendre un abonnement à l'année.

Ainsi, le nouvel espace social par excellence est le lieu le plus « privé » des quartiers fermés. Il semblerait donc que le principal ressort de la fermeture de ces quartiers soit un argument exclusivement économique, car l'accès à ces clubs dépend non de la qualité sociale de la personne mais de sa réussite économique donc sociale, hypothèse que nous allons vérifier par la suite. Être membre du club privé devient un signe extérieur de richesse par lequel on exprime sa réussite sociale à l'intérieur même de son quartier.

2.2. Des espaces proposant de nouveaux modes de consommation

A ces nouveaux modes d'habiter viennent s'associer de nouveaux modes de consommer. Les services sont en fait de véritables arguments de vente. Les sites Internet de la plupart des *compounds* que nous avons pus visiter insistent tous sur la présence d'un médecin voire d'un hôpital privé à l'intérieur du quartier – Al Rehab a ainsi un immeuble où des médecins louent leur cabinet au propriétaire, Tallat Mustapha, ainsi qu'une clinique privée, et c'est la même chose pour Katameya Heights, pour ne citer que deux exemples parmi d'autres – ou encore une boulangerie, un service de pressing, des écoles privées, un service de maintenance, un autre pour la sécurité, ou encore un mode de transport en commun dans certains cas. Les services sont un élément de choix important pour les clients, comme le relève le journal *Business Today* lors d'une interview avec un responsable du marketing à Katameya Heights :

“It's important to realize that when you move to Katameya Heights, it's not like you are moving to the middle of the desert. The feeling that you will be cut off from the world once you move outside the city is why so many people have been reluctant to take the step in the past. Here there is a community in place, with three thriving clubhouses, the golf course and all types of sporting facilities. There's also a supermarket, a hairdresser, a dry cleaner, a pharmacy and a clinic affiliated with Al Sallam International Hospital, which will soon have a 24-hour ambulance service available.”⁴⁶

Ce discours n'est pas seulement celui des promoteurs, on le retrouve également lorsqu'on interroge les habitants. Ainsi Hamida a choisi de venir vivre à Al Rehab pour son service de transport en commun qui lui permet de se rendre à son travail au Caire, ainsi que pour la crèche qui garde ses

⁴⁶ « C'est important de se rendre compte que lorsqu'on déménage à Katameya, ce n'est pas comme si l'on déménageait au milieu du désert. L'impression que l'on sera coupé du monde après avoir quitté la ville est la raison pour laquelle tant de gens ont été si peu enthousiastes à franchir le pas dans le passé. Ici il y a une communauté qui est constituée, avec trois clubhouses qui prospèrent, un parcours de golf et toute sorte d'équipements sportifs. Il y a également un supermarché, un coiffeur, un pressing, une pharmacie et une clinique affiliée à l'hôpital international Al Salam, qui aura bientôt un service d'ambulance utilisable 24h/24. » Hadia Mostafa, « *Gold Rush* », *Business Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

enfants très tard le soir, jusqu'à 19h, ce qui est un service introuvable au Caire ou dans d'autres *compounds*. Tous les habitants interrogés étaient soucieux de savoir, lors de leur achat, qu'il y aurait sur place au moins un médecin, du fait de la distance qui sépare souvent ces quartiers des hôpitaux, même ceux en périphérie du Caire.

L'archétype de ces nouvelles manières de consommer est le *shopping mall* à l'américaine, autrement dit le centre commercial, dont le nombre n'a cessé d'augmenter. On en trouve à l'extérieur des *compounds*, comme c'est notamment le cas à New Cairo où un centre Carrefour s'est installé il y a quelques années et a formé autour de lui un vaste espace commercial, proposant, à l'exemple de ce qu'on peut trouver en France dans les galeries marchandes des hypermarchés, ou encore à Six Octobre, avec le Dandy Mall, où Carrefour vient de s'installer, ou encore Hyper One (voir figures 16 a et 16 b ci-après).



Figure n°17 a et b : Le supermarché Hyper One sur l'autoroute entre Six Octobre et Mohandessin. Un centre commercial pour les nouvelles populations des villes nouvelles à fort pouvoir d'achat, situé au milieu des compounds de Sheikh Zayed.
Cliché A. Bouhali, 4 mars 2008.

On en trouve également à l'intérieur des quartiers fermés. L'enseigne anglo-saxonne *Metromarket* est très présente dans les *compounds*, sous la forme de petites supérettes, comme par exemple à Dreamland, ou de supermarchés, comme à Al Rehab. Ces centres commerciaux proposent des prix parfois équivalant à ceux que l'on peut trouver en France, des prix de toute façon inaccessibles à la grande majorité des Caireotes. Ce nouveau mode de consommer – aller au supermarché plutôt qu'au marché ou au souk – est donc également un signe distinctif de la réussite sociale des populations qui vont y faire leurs courses. Les *shopping malls* peuvent être très nombreux dans un même quartier. Par exemple, on peut en compte deux à Al Rehab, le deuxième venant à peine d'ouvrir. Néanmoins, l'illusion d'une consommation plus traditionnelle, c'est-à-dire la fréquentation du marché du coin plutôt que de l'hypermarché, est parfois maintenue. Ainsi à Rehab, une zone dite « le marché » (cf. figure n°17) propose aux habitants des petites échoppes qui ressemblent presque aux magasins traditionnels du Caire.

Ces modes de consommation recréent eux aussi, à l'exemple du club privé, des distinctions entre les habitants d'un même quartier. Comme l'ont fait remarquer plusieurs habitants, notamment Hamida, les prix, que ce soient au « Marché » ou au supermarché du quartier sont très supérieurs aux

prix pratiqués au Caire, et cette dernière évite désormais de faire ses courses à Rehab, dans la mesure du possible. Sherin procède de la même façon : le quartier de Katameya propose un supermarché où les prix sont trois fois supérieurs à ce qu'on peut trouver ailleurs, et elle préfère donc aller au Carrefour de Ma'adi. Ainsi, dans la manière de consommer, on retrouve des distinctions entre les habitants : il y a ceux qui peuvent se permettre de faire leurs achats à l'intérieur du quartier, comme Wadia par exemple à Al Rehab, ceux qui vont dans les malls alentours, et ceux qui continuent de faire leurs courses au Caire par manque de moyens financiers.

Ces quartiers fermés semblent ainsi mettre la consommation au centre de la vie quotidienne. Pour reprendre les propos d'une ancienne habitante d'Al Rehab, Chloé, une Française qui vit aujourd'hui à Ma'adi, « tout est fait pour que les gens ne sortent pas et dépensent sur place »⁴⁷. Ainsi, les services sont-ils proposés en un nombre et une diversité impressionnants. La plupart des quartiers proposent des restaurants et des *fast-foods*, qui sont des enseignes que l'on retrouve au Caire. Par exemple, à Rehab, les restaurants sont regroupés au milieu du quartier, comme le montre le croquis ci-dessous, ce qui montre l'importance économique pour le propriétaire du quartier mais aussi l'importance sociale.

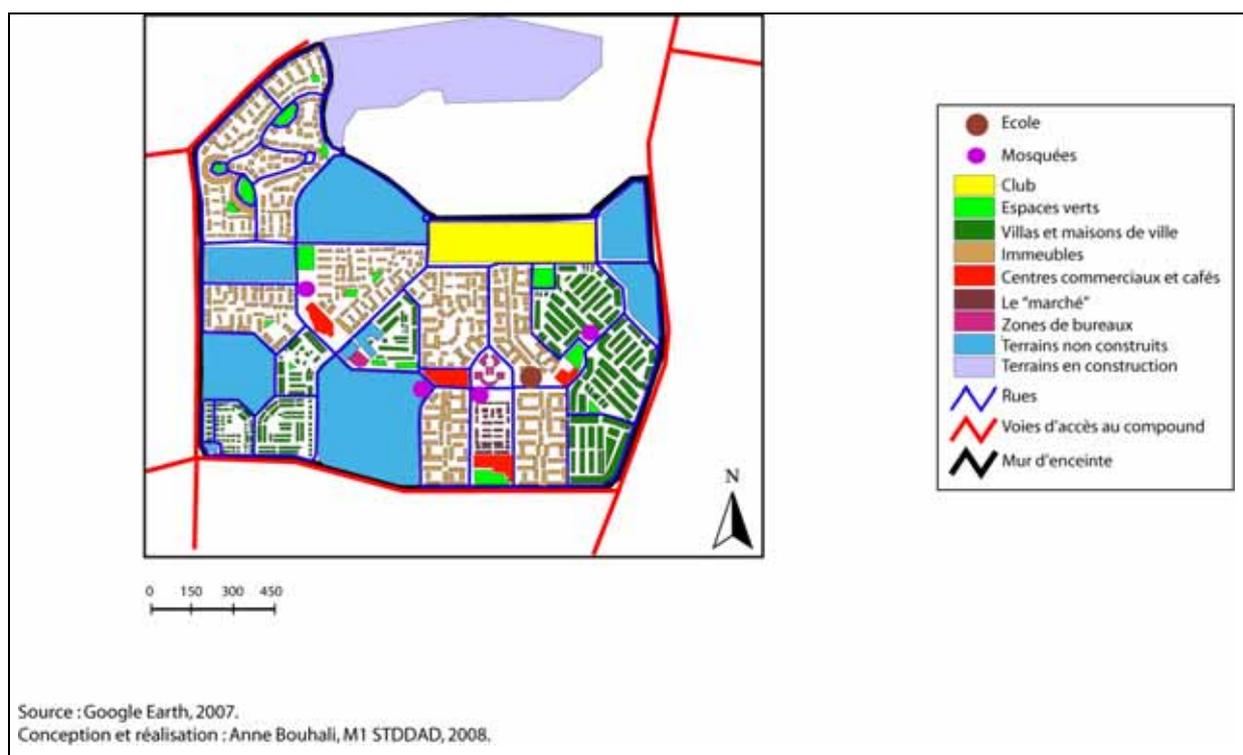


Figure 18 : Croquis du quartier d'Al Rehab : de grandes surfaces sont consacrées au loisir et à la consommation.

Source : d'après Google Earth, 2007. Conception et réalisation : A. Bouhali, 2008.

En fait, ces lieux de consommation, après les clubs privés, sont des lieux de rencontre, comme nous avons pu le voir par nous-mêmes à Rehab : le midi notamment, les habitants se donnent rendez-vous dans ces espaces.

⁴⁷ Entretien réalisé le 12 avril 2008.

Pour M. Séjourné et E. Denis (2003), ce phénomène de développement des centres commerciaux doit être compris « comme un refuge ambivalent contre les pressions morales de l'islamisme et par conséquent [comme] l'émergence d'un espace de libéralisation pour la jeunesse (...) avec ses cafés et ses vitrines. Les *malls* représentent un compromis beaucoup moins exclusif que les grands hôtels et les cités privées dans la conquête d'espaces de liberté face à un islamisme qui veut la société plus que le pouvoir et la travaille par le bas à l'échelle de la rue ».

Consommer dans les centres commerciaux, c'est donc choisir un mode de vie différent de celui qu'on trouve dans les rues du Caire. Les nouvelles formes urbaines à l'intérieur de ces quartiers entraînent d'autres pratiques de l'espace urbain qui sont la preuve de la recherche d'un autre style de vie, d'un autre environnement quotidien. On s'enferme dans ces espaces privés pour fuir la pression sociale trop importante au Caire. Habiter dans des *compounds*, et passer du temps dans les *shopping malls*, c'est donc un moyen de mettre de la distance entre le Caire et la société égyptienne, comme nous le verrons par la suite.

2.3. Vers une diversification des activités à l'intérieur de ces espaces : la construction d'immeubles de bureaux

Enfin, les *compounds* caiotes commencent à proposer à leur riche clientèle, à côté des espaces résidentiels, de loisirs et de consommation, des espaces consacrés aux activités professionnelles. Ainsi, dans de nombreux *compounds* en construction ou déjà construits, on trouve des immeubles de bureaux. Par exemple, à Rehab, on trouve au milieu du compound un espace dit « Office Building » (cf. figure n°18) qui en avril 2008 était toujours vide, bien que la construction ait été achevée. Dans le cas d'Al Rehab, on se rend compte qu'on est là face à une véritable ville privée à part entière, qui à terme concentrera toutes les fonctions tertiaires d'une ville : enseignement et éducation, fonction de loisirs, fonction commerciale, et maintenant centre d'affaires.



Figure n°19 a et b : Immeubles de bureaux à Rehab. Un futur centre d'affaires construit au milieu du quartier, mais actuellement toujours vide.
Cliché A. Bouhali, 17 mars 2008.

La construction de *compounds* proposant des zones de bureaux est un des enjeux actuels dans le secteur immobilier qui sert souvent à se démarquer des projets offerts par la concurrence, comme nous l'a appris le directeur marketing de Dora Group lors d'un entretien réalisé le 31 mars 2008. L'entreprise spécialisée dans l'immobilier a prévu d'intégrer dans un de ses projets prévu à Sheikh Zayed – qui sera un quartier résidentiel mais aussi commercial et administratif – un « *business park* », autrement dit un centre d'affaires, à l'image de ce qui se fait juste à côté avec le Smart Village mais à une échelle plus réduite.

A côté de ces immeubles de bureaux, les habitants des *compounds*, parmi lesquels on trouve nécessairement une part d'entrepreneurs relativement importante, auront bientôt, si on en croit les industriels égyptiens, la possibilité de recevoir leurs clients ou leurs collaborateurs dans les grands hôtels. C'est déjà possible à Dreamland : une salle de congrès a été construite dans l'hôtel Hilton juste à côté du quartier résidentiel.

Il semblerait donc que les promoteurs immobiliers souhaitent trouver une réponse aux inconvénients posés par l'éloignement du Caire, principal centre d'emploi pour les classes moyennes supérieures qui résident dans les quartiers fermés des villes nouvelles : proposer ainsi aux entreprises tertiaires dont le siège se trouve dans les quartiers d'affaires du Caire et de Giza de suivre leurs cadres et de venir elles aussi s'installer dans ces quartiers privilégiés. Se dirige-t-on, comme G. El Kadi en fait l'hypothèse, et imagine un développement à l'américaine des banlieues cairotes avec la création d'*edge-cities*⁴⁸, c'est-à-dire vers de nouvelles centralités fonctionnelles dans les périphéries du Grand Caire ? Ce n'est pas encore le cas, tout d'abord parce que le phénomène fonctionne plutôt dans l'autre sens, les centres d'emplois suivant les populations de haut niveau culturel et économique et non pas l'inverse, et ensuite parce que pour le moment, les entreprises ne semblent pas encore désirer s'installer dans ces nouveaux espaces. Cependant, une telle situation, c'est-à-dire des entreprises venant s'installer dans les périphéries cairotes afin de profiter d'une main d'œuvre hautement qualifiée et désireuse de s'extraire de la ville, se verra peut-être dans quelques années. La présence de l'aéroport international du Caire à l'Est de la métropole favoriserait peut-être alors le développement de New Cairo.

3. Les *compounds* ou la mise à distance

Les *compounds*, comme nous l'avons dit dans la première partie, sont situés à une distance relativement importante du Caire, entre 20 et 50 km, dans ou à proximité des nouvelles communautés urbaines. Mais, malgré cette proximité spatiale, entre ces espaces de différentes, il y a une réelle discontinuité entre ces espaces : les *compounds* sont également à l'écart de ces nouvelles communautés urbaines, car ils laissent volontairement entre leurs murs et les autres formes d'habitat des nouvelles communautés urbaines des bandes de terrain désertique non loties plus ou moins larges

⁴⁸ Cf. définition de « *edge-city* » dans Dorrier-Appril E. dir (2001) *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Editions du Temps, collection Questions de Géographie : « vastes pôles de concentration d'emplois et de services de haut niveau économique ou culturel, généralement situés à des carrefours autoroutiers, qui tendent à fixer l'habitat, des commerces, une offre de loisirs, et donc à être perçus comme une nouvelles agglomération urbaine autonome », p. 47.

selon les cas. Cette mise à distance spatiale est visible sur les images satellites de *Google Earth* (cf. Annexe 4). En étudiant de plus près cette mise à distance à la fois du Caire mais aussi des villes nouvelles, on se rend compte que cette distance est également sociale, et exprime un certain désir de l'entre-soi de la part de ces populations très aisées. Ainsi, malgré la contiguïté, il y a une véritable mise à l'écart des *compounds*, symbolisée par la clôture.

3.1. Une mise à distance spatiale des autres espaces urbains de la métropole

Ces nouveaux quartiers fermés proposent tout d'abord à leur clientèle de venir s'installer dans des espaces construits intentionnellement à l'écart de la Ville et de ses nuisances. La mise à distance est tout d'abord de l'ordre du matériel. Elle concerne à la fois l'éloignement des villes nouvelles et l'éloignement du Caire, perçu comme une ville tentaculaire dont il faut s'extraire.

3.1.1. *Par rapport aux villes nouvelles*

Les *compounds* sont certes des nouveaux prolongements aux villes nouvelles. Cependant, ils s'en séparent très nettement, par la discontinuité du tissu urbain. Tout d'abord, ces nouveaux quartiers sont souvent séparés des anciens quartiers d'habitat social ou populaire par de grandes étendues de désert et par des voies rapides. Ces zones sont appelées « buffer zones » par la vice présidente du GOPP, Mme Edwards, autrement dit des « zones tampon ». L'utilisation de cette expression est pleine de sens : ainsi, les quartiers pour classes aisées se mettent à une distance de sécurité de ces autres formes d'habitat, peuplées de personnes n'ayant pas le même niveau social et économique. D'ailleurs, ces zones tampons sont l'objet depuis quelques années de toute l'attention du GOPP car l'Etat craint que, non encore loties, elles deviennent le lieu de développement des zones d'habitat informel. Ces zones ont donc été planifiées lors de la dernière révision du schéma directeur : elles ont été divisées en différents lots qui ont été mis en vente.

Lorsque la mise à distance des zones d'habitat populaire n'est pas possible, certains *compounds* ont construit de véritables glaciés de sécurité, comme c'est par exemple le cas à Katameya Heights et à Arabella Park, dans la nouvelle communauté urbaine de New Cairo. Ces deux quartiers fermés, en plus d'avoir non pas de belles grilles dorées en fer forgé comme enceinte de « sécurité » mais de hauts murs en béton de quelques mètres de haut, ont été construits sur un terrain qui a été surélevé. Les murs d'enceintes sont protégés par un muret incliné qui empêche toute personne souhaitant passer par-dessus le mur d'y parvenir.



Figure n°20 : La mise à distance des autres quartiers : le mur d'enceinte et le « glacis protecteur » autour du compound d'Arabella Park, à New Cairo.

Cliché : Anne Bouhali, 10.03.08.

Le glacis protecteur autour de Katameya Heights est encore plus impressionnant, et se voit même par satellite sur les images de *Google Earth*. Ceci s'explique sans doute par le fait que ces deux quartiers sont construits directement face à des zones d'habitat populaire, en ce qui concerne Arabella Park, voire au-dessus de ces zones d'habitat populaire, dans le cas de Katameya Heights, comme le montre la figure n°20 ci-dessous.

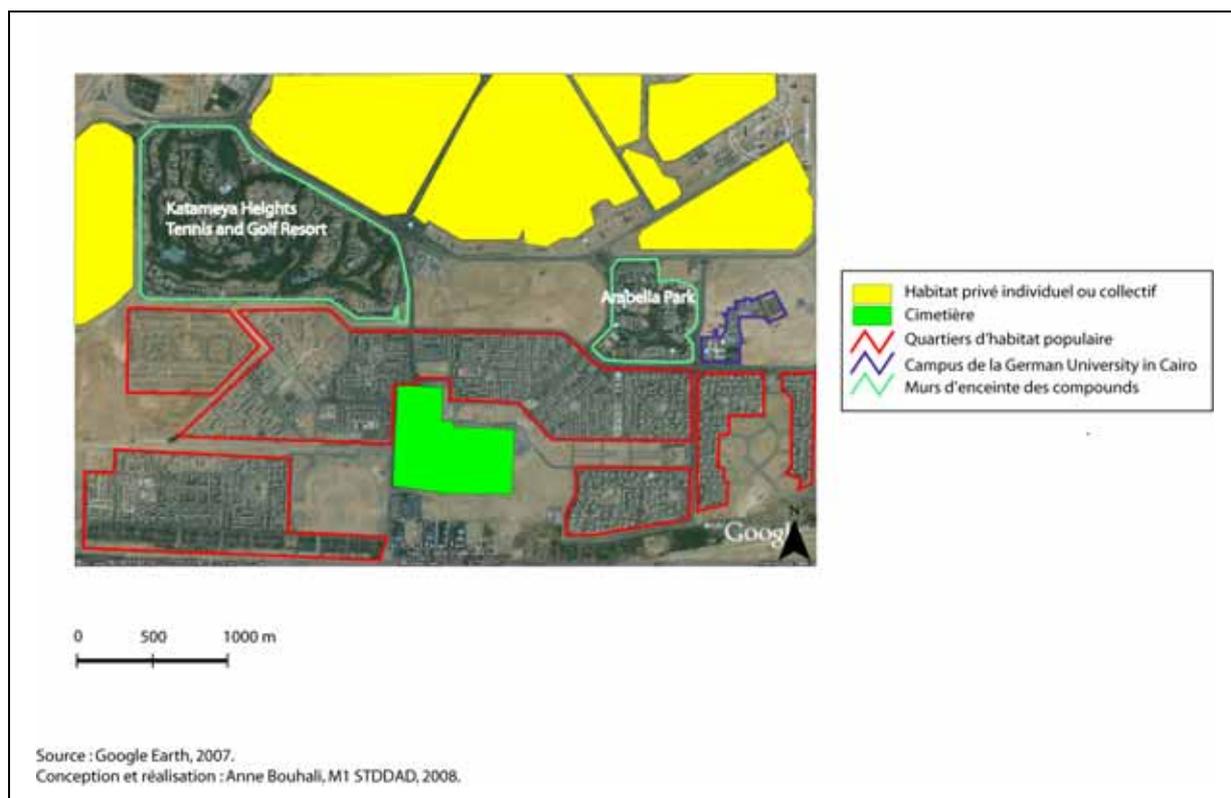


Figure n°21 : Proximité spatiale mais discontinuité territoriale entre compounds et cités d'habitat social. Katameya Heights, Arabella Park et la GUC à New Cairo.

Source : d'après Google Earth, 2007. Conception et réalisation : A. Bouhali, 2008.

En effet, ce *compound* de luxe est construit juste au-dessus de Katameya, *new settlement* construit en hâte pour accueillir les réfugiés du tremblement de terre ayant touché la ville du Caire en 1992. En plus d'être construit à côté de ce *new settlement*, Katameya Heights a obtenu la destruction d'une partie de ce quartier, comme le rappelle un article paru dans le Wall Street journal le 14 avril

1997⁴⁹ : une cité d'habitat social, située devant l'entrée du programme de luxe, a été rasée sous prétexte d'un non respect des normes sismiques des bâtiments, au nom d'un souci de soutenir une mesure de salubrité nationale après le séisme d'octobre 1992.

A côté de cette discontinuité territoriale, la différenciation avec les villes nouvelles est révélée par la discontinuité au niveau des formes du bâti. Comme l'écrit B. Florin (2005), « les districts initiaux des villes du désert, composés de blocs et de petits immeubles, se caractérisent par leur densité et 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. » La faiblesse de l'occupation des sols par l'habitat est d'ailleurs un argument de vente pour les promoteurs, qui mettent l'accent sur l'importance de la verdure dans ces nouveaux quartiers. Plus le *compound* ressemble à une oasis au milieu des terres nues des villes nouvelles, plus le succès est assuré. Ainsi, dans un article d'*Egypt Today* qui offre une véritable page de publicité aux promoteurs⁵⁰, les paragraphes qui présentent chacun un *compound* dans lequel il reste à cette date des propriétés à acheter insistent tous sur la faible densité du bâti, sur le nombre d'hectares de verdure ou de pièces d'eau. Voici un exemple parmi d'autres :

“Mena Garden City

The Mena Garden City project is built over an area of 240 feddans. Its 427 villas cover a mere eight percent of the total area, while the remaining expanse is allocated for parks, a health club, entertainment and commercial centres. Residents can enjoy the sports club covering an area of 45 feddans which houses, tennis courts, squash courts, a mini golf course, indoor stadiums as well as an artificial lake.”⁵¹

Ainsi, tout est fait dans les *compounds* pour se distinguer des zones d'habitat populaire des villes nouvelles. Mais le « problème » essentiel n'est pas tant de marquer leur différence avec ces espaces urbains d'un niveau socioéconomique inférieur, il s'agit surtout de construire de nouveaux espaces hors du Caire, qui seraient alors une sorte de rénovation d'une urbanité perdue, en tout cas qui proposeraient un cadre de vie meilleur.

3.1.2. Par rapport au Caire

Les promoteurs immobiliers sont nombreux à avoir construits leurs arguments publicitaires sur le thème du rejet de la ville du Caire et de toutes ses nuisances, et sur la possibilité de retrouver dans ces espaces une qualité de vie perdue, voire même l'essence de la ville et de l'urbanité.

Un des arguments phare des plaquettes publicitaires est l'altitude à laquelle sont situés ces nouveaux quartiers. Être à plus de 100 m au-dessus du niveau de la mer, ou être à une altitude plus

⁴⁹ «*The Katameya Heights Golf and Tennis Resort, with 1.25 million US\$ villas in the desert outside Cairo, shows how far Egypt has gone*», in the *Wall Street Journal*, 14 avril 1997, cité par E. Denis et M. Séjourné, « Le Caire, métropole privatisée », *Urbanisme* n°328.

⁵⁰ Noha Mohammed, «*Suburban Joy*», *Egypt Today*, novembre 2004.

⁵¹ « La cité de Mena Garden est construite sur une surface de 240 *feddans* [soit 100 ha]. Ces 427 villas n'occupent que 8% de la surface totale, tandis que la surface restante est destinée aux parcs, à un club de santé, des centres commerciaux et de loisirs. Les résidents peuvent profiter d'un club sportif occupant une surface de 45 *feddans* [19 ha] comprenant des maisons, des courts de tennis, des courts de squash, un parcours de mini-golf, des stades couverts ainsi qu'un lac artificiel », in Noha Mohammed, « *Suburban Joy* », *Egypt Today*, novembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

élevée que celle des plateaux du Moqattam qui encadrent le Caire, ce qui est un gage de qualité supplémentaire, est la preuve « scientifique » et formelle d'une qualité de l'air meilleure qu'en ville. Ainsi, Dreamland, selon la plaquette publicitaire de 2008 « est située à 180m au dessus du niveau de la mer afin de fournir aux habitants un climat des plus agréables tout au long de l'année ainsi qu'un air non pollué, au contraire de celui auxquels les Cairotes sont exposés ». Les promoteurs assurent leur clientèle de l'absence de pollution atmosphérique, mais également de l'absence de pollution sonore, comme la plaquette du groupe Mena qui présente entre autre Mena Garden City à Six Octobre, en insistant sur certaines qualités, notamment le calme et la sérénité.

Les habitants des *compounds* que nous avons interrogés étaient ainsi très sensibles à ces arguments, qu'ils reprenaient d'ailleurs largement à leur compte. Ainsi, Nayer et Dina nous ont affirmé que l'air était plus pur à Shorouk, ce que nous avons pu remarquer, mais surtout que les températures étaient moins élevées du fait de l'altitude à laquelle a été construite leur quartier (et non en raison d'une pollution moins forte). Nayer, en achetant à Shorouk, voulait fuir « une ville polluée qui rend ta vie polluée », et une ville où le silence est impossible, car « sans silence, [il] meur[t] ». Tous les autres habitants rencontrés mettaient eux aussi l'absence de pollution et le calme dans la liste des principales raisons les ayant poussés à sortir du Caire.

Les journaux égyptiens lus par les catégories sociales les plus aisées de la société se font le relais de ces discours publicitaires, comme en témoigne cet extrait du *Daily News Egypt* du 23 février 2007 :

*“There are places in North America where children can ride their bikes freely, the scent of freshly-cut grass is omnipresent, birds sing a happy tune, and neighbors send each other baked goods on momentous occasions. These utopias are called the suburbs. They have taken over the US as the ideal places to live for well-to-do families. Cairenes are rather more accustomed to hitting bikers going the wrong direction in the streets, cursing the black exhaust emitted from buses, hearing neighbors' howling arguments, and contacting them only when their plumbing problems leak over. As traffic, pollution and insecurity become increasingly unbearable however, many are leaving the city for their own little piece of heaven in faraway compounds”.*⁵²

La recherche de la « nature » est également une préoccupation centrale, sur laquelle les promoteurs insistent fortement dans leurs plaquettes publicitaires, en montrant de grandes pelouses bien vertes et de beaux jets d'eau. Tous les habitants ont fait référence à la présence de jardins, tant les jardins privatifs que les espaces verts « publics », comme étant un des éléments qu'ils appréciaient le plus dans leur cadre de vie. Pour Sherin, la possibilité d'avoir un jardin a été un élément déterminant dans son choix d'acheter une villa à Katameya. Hamida insiste sur la possibilité pour ses enfants en bas âge de pouvoir profiter d'espaces verts et de grandes aires de jeu en plein air.

⁵² « Il existe des endroits en Amérique du Nord où les enfants peuvent faire du vélo librement, le parfum de l'herbe fraîchement coupée est omniprésent, les oiseaux chantent gaiement, et les voisins s'offrent des gâteaux et autres choses cuisinées en certaines occasions. Ces lieux utopiques sont appelés banlieues. Elles sont devenues aux Etats-Unis le lieu de vie idéal pour le bien-être familial. Les Cairotes sont plus habitués à renverser des cyclistes qui roulent à contresens, à maudire la fumée noire des bus, à entendre leurs voisins se disputer, et à les contacter que lorsque la plomberie fuit. Tandis que le trafic, la pollution et l'insécurité deviennent insupportables, ils sont nombreux à quitter la ville pour trouver leur petit coin de paradis à l'intérieur des lointains *compounds*. » Deena Douara, "Living the Dolce Vita Outside Cairo", *Daily News Egypt*, 23 Février 2007.

Les habitants fuient aussi une ville où la circulation serait devenue impossible. Ils ont été plusieurs, notamment Sherin et Nayer, à mettre l'accent sur l'augmentation de la circulation en ville, et notamment dans leur quartier de Ma'adi, et sur l'impossibilité presque quotidienne de trouver une place pour garer leur véhicule personnel. Pour Sherin, c'était devenu une source de stress quotidienne. Pour ces deux personnes le Caire était devenu un lieu de « *fight for survival* » selon Sherin, d'une « guerre avec les gens dans la rue » pour Nayer. Il avoue d'ailleurs que c'est la ville du Caire qui l'a poussé à vouloir partir et à acheter un appartement dans un *compound*.

Les promoteurs, en plus de vendre de la santé et du bien-être, vendent une urbanité qu'aurait perdue la ville du Caire et que les clients retrouveraient en venant vivre dans ces nouveaux quartiers à l'écart de la grande ville. Certaines plaquettes publicitaires, étudiées par B. Florin (2005), font référence au Caire d'antan : « Vous souvenez-vous des nuits d'autrefois... Le Village Golf Soleimania nous rappelle les beaux souvenirs d'autrefois... Six millions de m² parsemés d'arbres et d'étangs ». On retrouve cette nostalgie pour une ville du Caire plus calme, moins polluée, moins agressive, voire moins « rétrograde » et fermée du point de vue moral. Sherin affirme vouloir retrouver la vie et la ville qu'ont connues ses parents. Nayer est à la recherche du Caire « historique » qu'il a connu dans les années 1970, une ville où la pression morale et sociale était moins grande. Cette idée de retrouver le Caire qu'on a toujours connu est présente dans certaines interviews dans les journaux égyptiens, par exemple dans le numéro d'*Egypt Today* de septembre 2004 :

*“WHEN MUSTAFA KISHK moved back to Egypt after living in the suburbs of Los Angeles, California, for more than 25 years, he was shocked by how much his native Cairo had deteriorated. The noise, pollution and chronic traffic jams were too much for the real estate agent to handle, so he bought a plot of land in Sixth of October City and built a home on it for his family in an effort to recreate their former life in American suburbia.”*⁵³

Mais les habitants prennent également conscience des conséquences négatives de l'éloignement spatial vis-à-vis de la métropole, qui est pour tous leur lieu de travail. L'absence récurrente dans ces espaces de transport en commun est un problème pour les populations non motorisées. C'était ainsi le cas de Chloé, une Française de 28 ans, qui a vécu pendant deux ans à Rehab⁵⁴. Elle pouvait prendre tous les matins le bus fourni par la compagnie immobilière détentrice du quartier qui la déposait dans le quartier de Nasr City car elle n'avait pas de véhicule personnel. Le problème se posait essentiellement le soir et le weekend, du fait de l'absence d'informations pour trouver les arrêts du bus, et des horaires relativement contraignant de ce service, qui s'arrête le soir entre 23h et minuit selon les saisons. De même Reem, une étudiante égyptienne de 19 ans qui fréquente l'Université américaine du Caire (AUC), est elle aussi contrainte dans ses déplacements par les horaires du service de bus et attend avec impatience le déménagement de l'université à proximité de son quartier, ainsi

⁵³ « Lorsque Mustafa Kishk est rentré en Egypte après avoir vécu dans la banlieue de Los Angeles en Californie, pendant plus de 25 ans, il a été choqué de voir combien son Caire natal avait été détérioré. Le bruit, la pollution et les embouteillages chroniques, c'était trop dur à gérer pour un agent immobilier. Alors il a acheté un terrain à Six Octobre et y a construit une maison pour sa famille dans le but de recréer leur vie antérieure passée dans une banlieue américaine. » Yasmin Moll, « *Urban Sprawl* », *Egypt Today*, Septembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

⁵⁴ Entretien réalisé le 12 avril 2008.

que d'entrer en possession d'une voiture⁵⁵. L'éloignement entraîne également des temps de transports allongés, comme le souligne Sherin qui met désormais 35 minutes en bus scolaire pour se rendre au collège américain contre 10 minutes à pied lorsqu'elle habitait Ma'adi. Nayer devra quant à lui faire plus de deux heures de transport dans son véhicule personnel lorsqu'il devra se rendre à l'opéra – il y est chef d'orchestre. Mais en échange, sa femme ne fera qu'une vingtaine de minutes de voiture pour aller donner ses leçons de chant aux étudiants de l'AUC. Ils envisagent d'ailleurs de prendre un chauffeur à temps plein pour remédier à ce désagrément.

Les habitants en souffrent également car cela potentiellement les éloignent de leur vie familiale, très importante dans la culture égyptienne. Les journaux égyptiens ont également souligné ce problème majeur :

*“The unlit, dangerous roads and little public transportation going to various compounds are also leaving distance between friends and family. While Cairenes were once accustomed to having family, friends, work, all within a 50-minute range from one end to another, this convenient way of keeping people close is slowly transforming”.*⁵⁶

Malgré cette distance spatiale très importante de la ville du Caire, de laquelle les habitants continuent de dépendre, principalement pour leur travail mais aussi pour leurs relations familiales et amicales, les Cairotes semblent être de plus en plus nombreux à faire le choix de partir loin de la mégapole, même si ces flux de personnes ne sont pas encore spectaculaires. Que signifie donc cette mise à distance spatiale de la ville ?

3.2. Une mise à distance sociale

Cette mise à distance spatiale d'une ville vécue comme une agression au quotidien semblerait en fait être l'expression d'une tentative de mise à distance des autres strates de la société égyptienne. B. Florin écrit ainsi que « 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 ». Il s'agit donc d'essayer d'évaluer l'importance de cette recherche d'une certaine homogénéité sociale dans le discours des habitants que nous avons. Si cette recherche de l'entre-soi est consciente, répond-elle à un désir de trouver et de vivre dans une « community », comme c'est le cas dans les *gated communities* américaines ?

⁵⁵ Entretien réalisé le 1^{er} avril 2008.

⁵⁶ « Les routes dangereuses et mal éclairées ainsi que la faiblesse des transports en commun rejoignant les compounds accroissent la distance entre les amis et les familles. Tandis que les Cairotes étaient habitués à avoir leur famille, leurs amis, leur travail à moins de cinquante minutes de chez eux, cette façon agréable de garder les gens proches de soi se transforme lentement », Deena Douara, « *Living the Dolce Vita Outside Cairo* », *Daily News Egypt*, 23 février 2007 (traduit par les soins de l'auteur).

3.2.1. La recherche de l'entre-soi

Les articles de journaux parus dans la presse anglophone donnent un premier témoignage de cette recherche de l'entre-soi. Ainsi, *Egypt Today*, dans un article paru en 2004, parle d'un « *elite way of life* ».

Cependant, d'après ce que nous avons pu remarquer lors de nos visites dans plusieurs quartiers et en comparant les discours des habitants rencontrés – habitants qui finalement représentent un échantillon plutôt varié selon leur appartenance sociale, certains étant plutôt issus de la classe moyenne, tandis que d'autres appartiennent aux classes moyennes supérieures voire supérieures – la recherche de l'entre-soi est plus ou moins possible selon ce statut social et selon les revenus des personnes interrogées. Il semblerait que les habitants qui relèvent plutôt de la classe moyenne et qui sont le plus souvent locataires de leur logement n'ont pas les moyens financiers pour élaborer une stratégie de l'entre-soi. Ainsi, Hamida, documentaliste dans un centre d'apprentissage de la langue arabe qui loue son appartement de Rehab et qui appartient plutôt à la classe moyenne, décrit ainsi ses voisins : « il y a beaucoup de Somaliens, des femmes voilées de la tête au pied » [elle fait une moue qui semble indiquer que la présence de ces femmes très religieuses lui déplaît profondément]. Ces personnes seraient très agressives, surtout leurs enfants « qui sont mal éduqués ». Sinon les autres habitants de Rehab sont des « gens normaux ». Il n'y a pas vraiment de problème puisque chacun est chez soi. Le seul problème qui se pose est celui des enfants qui jouent dehors sur le parking sous les fenêtres de sa chambre jusqu'à deux heures du matin. « C'est infernal ». Les parents les laissent faire parce que, avec les mesures de sécurité, les enfants ne peuvent pas aller loin. « Ca me rend malade », ajoute-t-elle.⁵⁷ Ainsi, si elle souffre autant de la présence de certains de ses voisins, c'est qu'elle n'a pu en choisir la « qualité ».

Au contraire, les discours d'autres habitants appartenant aux classes moyennes supérieures ou supérieures sont beaucoup plus explicites. Ils avouent chacun avoir cherché un quartier dans lequel les autres habitants leur ressembleraient.

Reem, étudiante égyptienne de 20 ans qui a passé toute sa vie aux Etats-Unis et qui est arrivée il y a quelques mois au Caire, avoue apprécier son quartier de Rehab car les personnes qui habitent dans ce quartier, en tout cas celles qu'elle croise, sont « semblables » à elle et sa famille car elles ont souvent vécu à l'étranger. Selon elle, il existe « un fossé social important en Egypte entre les différentes strates de la société »⁵⁸, et « c'était plus facile » pour elle et sa famille de venir habiter avec des gens qui leur étaient proches par leur mode de vie et leurs valeurs. Ainsi, Reem, qui est musulmane, ne se voile pas, ce qui est très bien accepté à Rehab mais pas au Caire même.

Nayer, chef d'orchestre, et sa femme Dina, chanteuse lyrique professionnelle, ont choisi de vivre à Shorouk dans le quartier Panorama après avoir étudié tous les autres quartiers qui pouvaient potentiellement leur convenir et qui correspondaient également à la somme qu'ils souhaitaient. Ainsi, Katameya était trop cher pour eux. D'autres « communautés » n'étaient pas fréquentables car trop de

⁵⁷ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

⁵⁸ Entretien réalisé le 1^{er} avril 2008.

nouveaux riches y habitaient. Par « nouveaux riches », Nayer entend des gens « pas éduqués, qui ont fait fortune dans les années 1980 sous Sadate, qui sont allés travailler dans les pays du Golfe, sont revenus avec des millions de dollars mais toujours la même mentalité. » Selon lui ils auraient un problème d'infériorité sociale antérieure qu'ils essayent de faire oublier et de combler en achetant des villas au décor baroque coûtant des millions de livres. « Les femmes mettent des bagues énormes, les enfants sont très nombreux et insupportables. On ne peut pas vivre avec ces gens là ». Clairement, il cherchait un voisinage qui comme lui appartiendrait à la classe moyenne supérieure égyptienne, cultivée et artiste, « la moins présente en Egypte », une population qui ne serait pas « fanatique » (Nayer et sa famille sont de religion protestante), où il n'y aurait pas d' « Arabes avec de grosses voitures qui ne sont pas bien cultivés ou élevés ». Ainsi, dans son nouveau quartier de Shorouk, il a pu rencontrer quelques voisins, qui ont « l'air gentil » et qui sont des gens comme lui. Le choix de Nayer pour Shorouk s'explique aussi par une décision de regroupement familial : son frère et sa belle-sœur, ainsi que la sœur de sa belle-sœur, ont tous acheté un appartement ou une maison dans ce nouveau quartier. Nayer est désormais à la recherche d'un appartement pour sa mère afin que celle-ci ne se retrouve pas loin de ses enfants en restant à Ma'adi. Dina affirme qu'elle recherchait la proximité avec sa famille et ses amis, proximité qu'elle avait connue lorsqu'elle habitait à Alexandrie. Alors tout le monde habitait dans la même rue. En venant à Shorouk, elle aura la famille de son mari à côté de chez elle, ainsi qu'un couple de leurs amis qui va lui aussi déménager à Shorouk, par un « heureux hasard ».

Quant à Sherin, elle, parle d'une recherche d'une « community » qui motivait son choix de venir vivre à Katameya, malgré le sacrifice financier que cela supposait. Ainsi, dans son nouveau quartier, elle apprécie le fait que les habitants plus anciens viennent accueillir les nouveaux. Elle était à la recherche « d'un retour aux sources » et d'un esprit de communauté qui ferait partie de l'éthique musulmane. Elle cite ainsi pour venir appuyer ses propos un passage du Coran qui recommande de se soucier de son septième voisin.

Cette recherche de voisins ayant les mêmes valeurs et le même niveau social est également mentionnée dans les journaux :

“Maha Ibrahim and Marianne Fage both say they meet people easily in their suburban environment. They meet one another at local meetings, compound functions, and just walking around. New neighbors are visited and welcomed in [their compound in Shorouk]”⁵⁹

Pendant, cette recherche de l'entre-soi, qui suppose en négatif une exclusion de l'autre, de celui qui est différent et notamment de celui qui appartient aux classes populaires, ne va-t-elle pas finir par poser problème ? Des problèmes de vols ont été plusieurs fois mentionnés lors de différents entretiens. Ainsi, Dina nous a appris lors de notre rencontre qu'une bande organisée avait été arrêtée peu de temps auparavant, bande d'ailleurs spécialisée dans le vol à l'intérieur des *compounds*. De même, Hamida a elle aussi mentionné des effractions dans le quartier de Rehab il y a un ou deux ans.

⁵⁹ « Maha Ibrahim et Marianne Fage disent toutes les deux qu'elles ont facilement rencontré des gens dans leur nouvel environnement suburbain. Elles se sont ainsi rencontrées lors de réunions locales, ainsi que dans les dîners organisés dans le quartier, et tout simplement en se promenant. On vient visiter et accueillir les nouveaux voisins dans leur *compound* à Shorouk », Deena Douara, « *Living Dolce Vita outside Cairo* », *Daily News Egypt*, 23 février 2007 (traduit par les soins de l'auteur).

Il semblerait que les *compounds* qui se trouvent pourtant à proximité du Caire, qui est une ville des plus sûres au monde, se rapprochent du cas des *gated communities* turques étudiées par Jean-François Pérouse (2006). A Istanbul, il semble en effet que « l'exagération [du risque de vol ou d'agression] ait pour effet pervers de susciter de l'insécurité aux abords des cités protégées. C'est en se mettant en scène comme enclos à protéger que les cités vont se désigner comme cibles potentielles ». Ces quelques épisodes d'insécurité dans ces *compounds* sont de bien mauvais augure pour l'avenir de ces quartiers.

Ce risque de ségrégation sociale qui semble bel et bien exister est relevé par Egypt Today :

*"You have some negative aspects, like the physical gate itself," explains Basil Kamel, [professor of architectural engineering at Cairo University] who recently wrote a paper titled "Gated Communities and Social Segregation." "This gate creates a conflict because once you fence something in, it becomes 'theirs' and 'ours.' You create a divide."*⁶⁰

Ainsi, l'existence de cette fermeture semble créer effectivement une distinction entre « nous » et « les autres ». Même si les habitants reconnaissent presque tous que le Caire est une ville sûre, les ouvriers qui circulent dans le quartier sont considérés comme étant potentiellement des voleurs car tous les appartements sont ouverts, les meubles et les appareils hi-fi ou électroménagers sont déjà installés alors que tout n'est pas terminé, comme nous avons pu le constater par nous-mêmes. Nayer qui a acheté un duplex en rez-de-chaussée a ainsi prévu d'installer des grilles à ses fenêtres, de même que son frère : « tu t'imagines, toi, habiter dans un endroit où il n'y a pas beaucoup de monde ? ».

Ainsi, la recherche de l'entre-soi semble s'accompagner d'un rejet de l'autre, qui n'est pas encore affirmé, mais qui pourrait s'accroître ultérieurement.

3.2.2. La recherche du « chez soi » ou l'importance du concept de privacy

Après la recherche de l'entre-soi, qui semble parfaitement assumée par les habitants rencontrés, une des notions clés qui revient fréquemment justifier le départ du Caire est la notion de « *privacy* », expression qui contient à la fois la notion d'intimité et celle de vie privée. Ce terme revient souvent, tant dans les catalogues de vente des promoteurs que dans leur discours lors des quelques entretiens que nous avons pu obtenir, comme lors de notre entretien avec le directeur marketing de Dora Group⁶¹. La plaquette publicitaire de Dreamland insiste elle aussi sur la vie privée dans le quartier : « *The compound [Mena Garden City] retains quietness, privacy, serenity and security* »⁶². George Edwards, directeur marketing chez Mena, définit ainsi cette notion comme la recherche d'un logement indépendant, permettant de moins entendre et de moins voir ses voisins⁶³. Il donnait ainsi comme

⁶⁰ « On trouve des aspects négatifs, comme la fermeture physique elle-même », explique Basil Kamel, professeur d'architecture à l'université du Caire et qui vient récemment d'écrire un article intitulé *Gated communities et Ségrégation social*. « Cette fermeture crée une situation de conflit car lorsqu'on met des barrières autour d'un lieu, on désigne « leur » espace et « notre espace ». Cela crée une opposition. ». Yasmin Moll, « *Urban Sprawl* », *Egypt Today*, septembre 2004 (traduit par les soins de l'auteur).

⁶¹ Entretien réalisé le 31 mars avec M. Sameh Nawara dans les bureaux de Dora Group à Mohandessin.

⁶² « Le compound Mena Garden City conserve le calme, la vie privée/l'intimité, la sérénité et la sécurité », plaquette publicitaire de Dreamland (traduction par nos soins).

⁶³ Entretien réalisé le 2 avril 2008 dans les bureaux de Mena à Mohandessin.

exemple le fait que les locaux de sa société étaient installés dans un immeuble de Mohandessin et qu'au même étage habitait également une famille : les employés pouvaient entendre les disputes familiales et étaient toujours au courant des entrées et des sorties des membres de cette famille. La compagnie immobilière de M. Edwards permet ainsi à ses clients d'être pleinement chez eux à l'intérieur du *compound*.

Les habitants des *compounds* utilisent également cette notion, la vie dans un *compound* leur permettant souvent de devenir propriétaire, donc d'avoir un véritable chez soi. C'est le cas de Wadia qui a pu devenir propriétaire de son appartement en venant s'installer à Rehab du fait des facilités de paiement proposées par le promoteur immobilier, tandis qu'elle louait son ancien appartement d'Héliopolis. Sherin quant à elle apprécie le fait d'avoir son propre jardin à Katameya Heights. Les promoteurs insistent aussi sur ce point positif, comme cela a été le cas lors de notre rencontre avec le directeur des ventes à Dreamland. La notion de *privacy* était étroitement liée à la possibilité de bénéficier de jardins privés, de tranquillité et d'un calme de vie⁶⁴.

Cependant, cette recherche d'intimité et de vie privée a son envers. Plusieurs habitants ont relevé l'absence de vie de quartier, voire l'absence d'intégration des nouveaux habitants dans certains, notamment dans le quartier pour classe moyenne de Rehab. Ainsi, Hamida ne s'est pas fait de nouveaux amis en arrivant dans le quartier. D'après elle, « chacun reste enfermé dans son appartement ». Elle se contente de dire bonjour/bonsoir quand elle croise ses voisins car « Chacun a sa porte fermée »⁶⁵.

La vie privée est donc une valeur qui compte dans le choix des Cairotes à venir habiter dans ces nouveaux quartiers. La proximité avec l'Autre, le voisin non choisi – puisque Sherin recherche une relation particulière avec ses voisins qu'elle ne peut avoir à Ma'adi – est donc problématique. Cette recherche du « chez soi » est donc un deuxième sens de la mise à distance spatiale et une autre dimension de la recherche de l'entre-soi, peut-être plus subtile.

3.3. La mise à l'écart : vers une sécession urbaine ?

Cette mise à distance spatiale à la fois du Caire et des villes nouvelles, qui est en fait comme nous l'avons vu une manière d'exprimer la distance sociale, est-elle une forme de sécession urbaine ? Nous entendons par sécession urbaine le fait que des « *fractions urbaines riches, bien intégrées socio-économiquement, cherchent à se désolidariser du reste de la ville en prenant en charge leur propre fonctionnement et en se soustrayant au financement de services collectifs qui ne les concernent plus, ou en se substituant aux pouvoirs publics pour se protéger de l'insécurité réelle ou supposée du reste de la ville* »⁶⁶. Cette question se pose du fait du modèle original de *gated communities* qu'on trouve aux Etats-Unis et dont le but est effectivement de s'extraire du coût que représentent les services publics urbains et de palier les « insuffisances » de ces services, réelles ou perçues. Il est donc

⁶⁴ Entretien réalisé le 9 avril 2008 dans les bureaux de vente de Dreamland.

⁶⁵ Entretien réalisé le 16 mars 2008.

⁶⁶ Définition de « sécession urbaine » dans Dorier-Apprill Elisabeth dir (2001) *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Editions du Temps, collection Questions de Géographie

nécessaire ici d'interroger cette mise à l'écart : y a-t-il une véritable peur de l'Autre qui pousserait les populations les plus riches à s'enfermer derrière des murs ? Quelle est la signification de la fermeture des *compounds* : la volonté de s'extraire d'une violence urbaine ou l'expression d'une mise en scène de la réussite socioéconomique des habitants ?

3.3.1. *La fermeture des compounds : une réponse à la peur de l'Autre et du Caire ?*

Comme nous l'avons écrit dès l'introduction, la principale caractéristique des *compounds* est leur fermeture : ils sont entourés de grilles en fer forgé ou de hauts murs en béton, les entrées gardées sont impressionnantes. Est-ce dans le but de se protéger de la ville et de l'extérieur, et de toutes les menaces que ces espaces représentent ?

Lorsque nous avons demandé aux personnes interrogées ce qu'elles pensaient du Caire, leurs réponses ne portaient jamais sur les problèmes d'insécurité mais plutôt sur les problèmes de nuisance et sur la foule dans le centre-ville, perçue assez fréquemment comme une agression. Sherin dit ainsi qu'au Caire ou dans le reste de l'Égypte, il n'y a pas de problème de sécurité, que les Égyptiens sont des gens « bons »⁶⁷. Hamida fait quant à elle référence lors de l'entretien à un problème de sécurité au Caire. Mais lorsque nous lui demandons de définir ce qu'elle entend par « sécurité », elle fait référence à la dangerosité de la circulation cairote et pas du tout à des problèmes d'insécurité ou de violences urbaines. Chloé, une Française de 28 ans installée au Caire depuis maintenant 4 ans, affirme qu'elle se sent plus en sécurité au Caire qu'à Paris. Les deux personnes qui ont exprimé une peur de la vie au Caire sont toutes deux des étudiantes de 19 et 20 ans. Muriel, une jeune Française, se sent très mal à l'aise au Caire du fait du regard des hommes et des quelques agressions qu'elle a eu à y subir. De même Reem nous apprend qu'elle ne cesse d'être prise à parti par des Égyptiens qui ne comprennent pas qu'une Égyptienne musulmane ne porte pas le foulard islamique. Cette peur de la ville et de ses habitants s'explique donc par les vexations habituelles que subissent les jeunes femmes au Caire, et qui sont plus ou moins faciles à supporter selon les personnes et selon les âges. Objectivement, il n'y a pas de problème d'insécurité au Caire, et les raisons de la « fuite » des populations aisées dans les *compounds* et de la présence de murs autour des quartiers est à chercher ailleurs.

Selon nous, la référence à la sécurité, à l'existence de murs encerclant le quartier et à la présence d'une équipe de gardiens présents 24h/24 et 7/7 jours, les mesures de sécurité à l'entrée qui ont pour but de vérifier les identités de ceux qui entrent dans le quartier mais qui n'y habitent pas sont plus une question de prestige social, de standing que de sécurité proprement dite. Ainsi, pour Chloé, la présence de ces mesures de sécurité est destinée aux populations étrangères qui se sentent rassurées lorsqu'elles s'installent pour la première fois dans une ville aussi grande et aussi impressionnante que le Caire, et qu'il s'agit surtout de prestige pour les Égyptiens qui font le choix de venir s'y installer : « la société égyptienne est une société de paraître »⁶⁸. S'installer dans un *compound*, c'est montrer qu'on en a les moyens car ce n'est pas des quartiers accessibles à tout le monde, c'est exposer sa

⁶⁷ Entretien réalisé le 15 avril 2008.

⁶⁸ Entretien réalisé le 12 avril 2008.

réussite aux autres, à ses proches et à ses collègues de travail. Sherin abonde dans ce sens. Ainsi, la sécurité n'a pas été un argument primordial pour venir habiter dans un *compound*. Selon elle, ces mesures sont prises essentiellement pour les étrangers, et notamment pour rassurer les Américains. Cela fait partie du standing de base proposé dans tous les *compounds* cairotes. Le témoignage principal de ce désir de mettre en scène sa réussite sociale est la « magnificence » des entrées, qui sont de grands portails monumentaux, comme le montrent les photos ci-après, avec à chaque fois une équipe de sécurité de deux personnes. Ces portails sont en fait des seuils symbolisant l'entrée dans un univers privilégié, riche et moderne.

Cette fermeture physique est enfin apparemment un moyen de se mettre à l'écart de la société civile qui semble être de moins en moins tolérante, en tout cas d'après ce que nous en ont dit les personnes interrogées. Ainsi, la population féminine interrogée a souvent mentionné le fait que, à l'intérieur des murs de leurs quartiers, elle pouvait avoir un comportement un peu plus « détendu » que lorsqu'elles étaient au Caire. Wadia, dès le début de notre conversation, reconnaît qu'elle apprécie qu'à Rehab, « on [puisse] s'habiller comme on veut, avec un décolleté, les bras nus ». Tout ça a été accepté dès le début car peu de monde habitait dans le quartier lorsqu'il a été construit : « c'est venu comme ça. Les hommes sont en T-shirts, les femmes ont des hauts sans manches. C'est très habituel ». De même, Muriel apprécie de pouvoir porter des petits décolletés, des jupes, et aussi le fait qu'elle soit moins l'objet des regards masculins. Reem a elle aussi fait remarquer qu'elle était beaucoup moins embêtée à Rehab que dans le centre-ville du Caire. Nayer est quant à lui à la recherche d'un quartier dans lequel il n'y aurait pas de « fanatiques », comme il les appelle, c'est-à-dire des musulmans intégristes.

Vivre derrière des murs et des grilles est donc un moyen de s'extraire de la pression sociale qui règnerait au Caire. La fermeture n'est pas l'expression de la peur de l'autre, qui serait perçue comme dangereux, mais plutôt le désir de trouver d'autres valeurs sociales, partagées par l'ensemble des habitants. L'argument sécuritaire n'est donc pas pertinent en ce qui concerne les quartiers fermés cairotes.

*Figure n°22 : Les portails dans les compounds cairotes. Des seuils matériels mais aussi symboliques : la mise en scène de l'exclusivité et de la réussite sociale.
Clichés : A. Bouhali, 2008.*



Dreamland, Six Octobre. 9 avril 2008.



Al Rehab, New Cairo. 17 mars 2008.



Katameya Heights, New Cairo. 10 mars 2008.



Arabella Park, New Cairo. 10 mars 2008.



Moon Land, Sheikh Zayed. 4 mars 2008.



Al Rabwa, Sheikh Zayed. 4 mars 2008.

3.3.2. L'édification de murs : un moyen de se mettre à l'écart du pouvoir étatique ?

La question de la présence de murs et de portes d'entrée gardées autour des *compounds*, en plus de soulever le problème de la sécurité, pose aussi celui de la gouvernance à l'intérieur de ces espaces. L'édification de murs est-elle un moyen de créer un espace dans lequel le gouvernement n'aurait pas son mot à dire ? Quel est le sens de cet acte de repli sur soi : est-on face à une fermeture vis-à-vis du pouvoir actuel ?

M. Séjourné et E. Denis parlent d'une « citoyenneté privée qu'instaure de fait le municipalisme étroit des cités privées » et d'un « déni de l'omnipotence de l'Etat ». Selon eux, « si l'Etat, à travers le programme des villes nouvelles, a fourni les infrastructures de base autorisant l'essor des cités privées puis a vendu à bas prix les terrains qui les supportent, tous les développements se font contre lui à présent » : « les adhérents s'extraient d'une ville dont la politique de *containment* n'a pas suffi à garantir l'intégrité ». Ces idées sont certes corroborées par le discours de *certain*s habitants interrogés par nos soins, mais doivent être néanmoins nuancées. La réalité ne forme pas un bloc, comme semble le suggérer l'article de M. Séjourné et E. Denis, même si leur discours se vérifie dans quelques quartiers fermés.

Ainsi, Sherin, l'habitante de Katameya Heights, nous a dit qu'une des motivations qui l'a poussée à venir s'installer dans ce quartier de très haut standing était la possibilité de pouvoir garantir la valeur de son bien immobilier et de l'harmonie urbaine à l'intérieur du quartier par un respect des lois d'aménagement et d'urbanisme scrupuleusement imposé par le propriétaire des lieux. Elle était à la recherche de ce que l'Etat n'avait pu lui assurer lorsqu'elle habitait Ma'adi. Selon elle, l'Etat est incapable de faire appliquer les lois d'urbanisme : à Ma'adi, Suzanne Moubarak, la femme du président, avait ainsi décidé que les immeubles ne dépasseraient pas une hauteur de quatre ou cinq étages, afin de garder une harmonie à l'intérieur de ce quartier très résidentiel. Mais Sherin soutient que cette loi n'était pas du tout respectée et que du jour au lendemain, la villa ou le petit immeuble situé sur la parcelle de terrain d'à côté pouvait être détruit et remplacé par un immeuble de 10 à 15 étages. De plus, elle ne supportait plus dans sa rue l'installation de nouveaux commerces au rez-de-chaussée des immeubles, à la place d'anciens appartements, car cela avait pour conséquence une augmentation de la circulation et il lui devenait impossible de se garer. En s'installant à Katameya, elle souhaitait pouvoir bénéficier d'une législation forte et appliquée de façon systématique. Elle désirait aussi pouvoir minimiser les interférences avec les bureaux gouvernementaux, notamment en ce qui concerne l'installation des infrastructures du quartier. Elle a affirmé que les gens qui viennent s'installer dans les *compounds* « essaient d'aller dans un endroit où il y a une structure plus ou moins indépendante du gouvernement pour la gestion, qui a un planning civil qui lui est propre » afin que le bien qu'on y achète conserve sa valeur. Et à Katameya il semblerait qu'il existe un nombre important de règlements à respecter, qui permettent selon Sherin, de respecter l'harmonie et l'organisation interne du quartier.

L'idée d'un municipalisme de fait avancée par M. Séjourné et E. Denis est corroborée par le discours de Sherin et celui de Nayer. A Katameya Heights, il existerait ainsi un comité de copropriétaires qui inclut le fondateur de la propriété, deux ou trois financiers, le fils du fondateur, et quelques membres de la « communauté » élus par les autres propriétaires du quartier. Sherin a ainsi participé au choix de ces élus afin d'être sûre qu'on ne va rien changerait rien à la forme du quartier. Elle insiste aussi beaucoup sur l'importance pour elle de cette participation à la vie du quartier grâce à l'association de copropriétaires – elle avait essayé de mettre en place un système de copropriété avec les habitants de son ancien immeuble mais cela n'avait pas fonctionné, car « les Egyptiens sont incapables de s'entendre entre eux ». De même Nayer a lui aussi prévu de s'investir dans les réunions du quartier afin de participer à la vie du quartier et de participer aux décisions qui la concerne. Sherin dit ainsi que vivre dans son nouveau quartier fermé, le plus huppé de tous, est une sorte de « retour à une vie communale », celle dont auraient profité en leur temps ses parents. La notion de « *community* » semble ainsi particulièrement importante à Katameya. En tout cas, Sherin ne cesse d'utiliser ce terme lors de notre entretien. L'existence d'associations de copropriétaires semble être quelque chose amenée à se développer, mais dans certains cas bien particuliers. Selon B. Florin (2003), dans certains quartiers, l'existence d'une vie démocratique locale est sur le point de naître : « à terme, selon les responsables du bureau de vente de *Zayed 2000*, l'autonomie fonctionnelle est également prévue puisque les copropriétaires auront à gérer leur *compound* selon un règlement qu'ils auront eux-mêmes défini ».

Habiter un *compound*, ce serait donc être à la recherche d'une participation démocratique à la vie de son quartier ou de sa ville selon les cas, chose rendue impossible en Egypte depuis 1995, car l'élection des maires a été supprimée, cet échelon administratif étant désormais nommé par le pouvoir central.

Mais il ne faut pas systématiser cet éloignement de l'action de l'Etat et cette volonté de participation à une vie démocratique locale. Il semblerait que cela dépende beaucoup des quartiers, de l'influence du propriétaire des lieux et peut-être même du standing. Les deux personnes qui ont mentionné l'existence de l'équivalent d'associations de copropriétaires habituelles en France ou ailleurs, possèdent en effet un logement dans des quartiers pour classes moyennes supérieures voire classes supérieures dans le cas de Sherin. Lorsque l'on interroge des propriétaires possédant un logement dans un quartier moins huppé, comme c'est le cas de Wadia à Al Rehab, on se rend compte que la gouvernance locale n'est pas vraiment à l'ordre du jour. Ainsi, si les habitants constatent un dysfonctionnement dans leur quartier, ils s'en réfèrent non pas à une association de copropriétaires mais aux services du quartier, qui sont gérés par la société de promotion immobilière du propriétaire Tallat Mustapha. Wadia nous apprend que les gens du *compound* ont l'habitude de dire que « le propriétaire, c'est comme Moubarak, l'administration, c'est comme le gouvernement et les ministres ». Ainsi, dans le cas d'Al Rehab, il semblerait que la possibilité d'une gouvernance locale, c'est-à-dire de l'association des habitants du quartier aux décisions les concernant, ne soit pas à l'ordre

du jour. C'est la même situation qui règne au Village Golf de Soleimaniya : la directrice de l'hôtel nous apprend que le propriétaire du *compound* habite dans le quartier et que c'est lui qui gère les affaires courantes. Il n'y a pas d'associations de copropriétaires dans ce quartier fermé. En fait, cela semble aussi dépendre de l'investissement personnel du promoteur immobilier dans la vie de son quartier. Par exemple, dans le cas du Village Golf Soleimaniya, ce quartier est la réalisation et l'œuvre très personnelle d'un riche homme d'affaires qui souhaitait créer un quartier et un mode de vie imaginés à partir de la réalité nord-américaine, et qui a selon lui réalisé l'œuvre de sa vie, comme le répètent ses collaborateurs. Dans ce cas, la participation de ses clients, qui sont aussi ses voisins, à la vie « publique » du quartier est apparemment exclue de fait.

A côté de ce désir de profiter et de participer à une démocratie locale, sentiment qui sera peut-être amené à se développer et à se répandre dans tous ces quartiers, la fermeture des *compounds* aurait semble-t-il d'autres enjeux, qu'on pourrait qualifier de spirituels, voire même de politiques.

Ainsi, certains *compounds* ont édicté des lois qui n'existent pas dans le reste de l'Égypte. Au Village Golf Soleimaniya, l'alcool est interdit dans le quartier, même dans le restaurant français ou dans l'hôtel, alors que la vente et la consommation de cette boisson sont tolérées en Égypte. Si les habitants permanents ou temporaires veulent en consommer, ils n'ont le droit de le faire que dans leur chambre d'hôtel ou à l'intérieur de leur villa, et doivent l'acheter hors des murs du *compound*. Cette loi découle sans doute du fait que la clientèle plus particulièrement visée est celle des Arabes du Golfe.

Un autre exemple, mais qui reste encore à creuser, serait l'installation croissante, si l'on en croit le discours de quelques habitants rencontrés, d'une population musulmane très pratiquante, en particulier dans le quartier d'Al Rehab. Ce phénomène a ainsi été souligné par Wadia, Hamida, Chloé ou encore Muriel, mais aussi Nayer, qui ne voulait pas s'installer à Rehab à cause de la présence de ce type de population. Ainsi, lors de notre visite dans le *compound*, nous avons effectivement croisé de nombreuses femmes couvertes de la tête au pied par un voile noir qui ne laisse paraître que leurs yeux, et des hommes habillés de façon traditionnelle, portant la *gallabeya* (djellaba) et la barbe. Cette installation importante de populations très pratiquantes se remarque aussi lorsque l'on consulte le site Internet de la maison des Français à l'étranger⁶⁹ : de nombreuses demandes de renseignements concernant l'installation dans ce quartier sont posées par des personnes qui souhaitent venir faire des études de théologie au Caire. Ainsi, Wadia fait remarquer qu'il y a de très nombreuses femmes voilées mais qu'il s'agit essentiellement d'étrangères, des Saoudiennes, mais aussi des Françaises ou des Américaines.

Avant d'avancer toute hypothèse, on doit souligner que ces propos ont été tenus principalement par des populations non musulmanes ou non égyptiennes : Wadia est copte, Chloé et Muriel sont deux Françaises non musulmanes, Nayer est protestant. On peut donc aussi supposer que ces constats sur une installation croissante de population qui a été parfois qualifiée d'intégriste, ou qui a été décrite

⁶⁹ www.mfe.org

toujours sur un ton désapprobateur, notamment par les Egyptiens interrogés, expriment peut-être une peur de la montée de l'intégrisme religieux dans la société égyptienne à laquelle semblent être sensibles les populations soit d'une autre religion que l'Islam, soit ayant reçu une éducation ou une instruction plus ouverte et plus laïque. Cependant, ces précautions prises, il faut bien avouer que nous-mêmes avons pu constater l'importance de cette population dans le quartier de Rehab.

Si l'installation de ce type de population est bel et bien croissante dans le quartier d'Al Rehab, et si c'est aussi le cas dans d'autres quartiers – ce que nous n'avons pas eu le temps de vérifier – on peut émettre l'hypothèse suivante : l'intégrisme religieux étant très peu toléré par l'Etat, qui a peur de l'une de ses figures les plus engagées, c'est-à-dire des Frères musulmans, on peut suggérer que l'installation dans ces quartiers, qui sont des propriétés privées, de ce groupe de population est une manière pour lui de se mettre à l'écart d'un pouvoir qui refuse d'accepter son importance croissante dans une partie de la population égyptienne. Mais, là encore, il ne s'agit que d'une hypothèse qu'il faudrait confirmer par de nouvelles observations sur le terrain, et des enquêtes beaucoup plus systématiques.

Pour en revenir à notre idée première de gouvernance locale et de citoyenneté, même si dans certains quartiers on tend vers une citoyenneté de fait – qui n'est pas du tout systématique, comme nous venons de le démontrer – on ne peut parler de sécession urbaine proprement dite de la part de ces quartiers. Il n'y a pas encore d'autonomisation politique proprement dite. Comme l'a expliqué Hoda Edwards, la vice-présidente du GOPP, ces espaces ne sont que de très grandes propriétés privées, qui dépendent encore de l'Etat, notamment au niveau des services de police. L'existence de services de sécurité privés à l'intérieur des *compounds* est du même ordre qu'un service de sécurité dans un siège social d'une entreprise en ville. Et il n'y a aucune interférence entre les services de police étatiques et ces services privés. Ce développement d'une gouvernance locale va dans le sens d'une « délibéralisation » politique pour reprendre l'expression de M. Séjourné et E. Denis mais pas encore vers une indépendance complète. On ne peut pas parler d'entités municipales constituées malgré tout, même si certaines communautés, sans doute plus sensibilisées à ce phénomène par des séjours plus ou moins long à l'étranger, par leur niveau de vie ou par leur niveau d'éducation, semblent souhaiter à court ou moyen terme s'en rapprocher.

Les *compounds* caiotes ne sont pas des îlots de souveraineté comme cela peut être le cas aux Etats-Unis, tout simplement parce que ces nouveaux espaces urbains s'inscrivent dans un Etat autoritaire voulant encore conserver ses prérogatives et son pouvoir sur tous les espaces urbains. Mais ils expriment néanmoins le désir de gouvernance locale d'une certaine frange de la population égyptienne, et peut-être l'envie d'une sécession urbaine volontaire de la part des élites égyptiennes qui ne peut pas encore s'assumer complètement face à un autoritarisme étatique qui a tendance à se renforcer.

Conclusion

Ainsi, les *compounds* égyptiens ont une réelle spécificité. Leur existence et surtout leur début de succès auprès du décile le plus riche de la société égyptienne témoignent de modifications profondes dans les mentalités et dans les modes de vie et d'habiter. On est bien face à un produit immobilier mondialisé qui se décline selon les contextes culturels et sociaux locaux.

La fermeture, c'est-à-dire le caractère qui fait la spécificité même de ce genre de quartiers, est déclinée « à l'égyptienne » : on ne se protège pas des « autres », c'est-à-dire des plus pauvres, derrière des murs et des systèmes de sécurité, mais on met en scène sa réussite sociale et économique, on se distingue spatialement, donc symboliquement, du reste de la société cairote, à l'étroit dans la mégapole. On recherche un entre-soi non par peur de l'autre et d'une violence urbaine qui n'existe pas au Caire, mais par souci de bénéficier d'une certaine liberté de penser et de vivre correspondant aux aspirations des élites mondialisées. On cherche à fuir la ville du Caire, trop bondée et trop polluée, et non les Cairotes, en partant vivre dans des décors dignes des séries américaines, qui font la part belle aux loisirs, au divertissement et à un esprit de villégiature. En venant habiter dans ces espaces, on cède à la mondialisation des modes de vie et de consommer.

Mais ces *compounds* ne sont pas uniformes. Il existe des différences ces espaces privés et dans les motivations de leurs habitants. Et cette différence dépend d'une nouvelle stratification des populations à l'intérieur de ces quartiers, à l'intérieur même des classes sociales supérieures. Les *compounds* ne sont pas des espaces égaux en termes de niveau de vie et de prestige social.

Cette différence est particulièrement visible en ce qui concerne la recherche d'une gouvernance locale. Seule la frange de la population la plus aisée et vivant dans les quartiers les plus huppés peut à l'heure actuelle participer à la vie de son quartier, et accéder à une forme de représentation démocratique que l'Etat a supprimé en 1995 en supprimant les élections municipales. Il y a bien un désir de « dé-libéralisation politique » (Denis, Séjourné, 2003), une recherche de gouvernance locale, « comme si aujourd'hui la seule démocratie possible était privée et en marge de la sphère publique » (Denis, 2003). Certains de ces quartiers, de communautés fermées, deviennent progressivement des villes privatisées, fonctionnant de plus en plus indépendamment de l'Etat tout en conservant des liens avec lui, grâce à la bonne entente qui règne entre promoteurs immobiliers privés et agents gouvernementaux.

CONCLUSION

L'apparition et le développement des *compounds* dans les déserts caiotes sont ainsi la preuve de l'invention d'une nouvelle fabrique de la ville légale en Egypte : l'aménagement du territoire du Grand Caire est désormais le résultat d'un partenariat entre les secteurs privé et public. L'Etat semble essayer, grâce à cette nouvelle politique d'aménagement ultralibérale, de résoudre les problèmes posés par l'expansion de la capitale : densités très élevées, difficultés pour circuler, manque de place pour accueillir de nouvelles entreprises étrangères. C'est également un moyen d'engager le démarrage économique et humain des marges désertiques qui végétaient depuis de nombreuses années. Cela remet complètement en question l'orientation des nouvelles communautés urbaines, puisqu'il s'agit uniquement d'un habitat en direction de l'élite caiote et égyptienne, qui ne représente qu'une minorité de la population égyptienne totale.

Certains représentants de l'Etat espèrent à moyen terme que les promoteurs, après avoir répondu aux désirs des populations les plus riches, répondront aux besoins des classes moyennes et populaires en construisant de l'habitat résidentiel moins haut de gamme. Mais pour le moment, ce n'est pas encore le cas : les chantiers démesurés qui démarrent actuellement dans les déserts de la capitale sont encore et toujours en direction des plus riches.

Malgré la volonté étatique d'encadrer ces développements urbains, par un système de négociations avec le secteur privé avec lequel les agents gouvernementaux entretiennent souvent plus que des relations d'affaires, de vastes fronts d'urbanisation s'ouvrent dans les marges caiotes. Il existe en effet un décalage entre le nombre très important de programmes de construction de luxe et le nombre d'acheteurs potentiels, égyptiens et étrangers occidentaux ou arabes compris. Les promoteurs immobiliers se vantent d'un succès résidentiel presque providentiel et d'une offre qui peine à suivre la demande. Cependant, ces espaces résidentiels de luxe ont l'air encore bien vides. M. Séjourné (2005) se demande ainsi si ces constructions ne viseraient pas en fait « à la reproduction de la filière du bâtiment et à l'activation des placements immobiliers aux fins de drainage de l'épargne ». La réalité de ce « succès » devra donc être confirmée par les chiffres du recensement de 2006, qui ne sont pas encore en notre possession, et qui montreront si ces espaces ont connus en dix ans une croissance importante ou pas.

Un nouvel enjeu se posera à moyen et long terme pour les nouvelles communautés urbaines et ces communautés fermées suite à la modification du maillage administratif de la région métropolitaine. Le Grand Caire est désormais « à cheval » sur quatre gouvernorats suite à la création par le décret présidentiel du 17 avril 2008 de deux nouveaux gouvernorats, celui de Six Octobre et celui de Héliouan. Ces gouvernorats ont la particularité d'associer à l'intérieur de leurs limites des zones industrielles publiques (Héliouan) et privées (Six Octobre) ainsi que des quartiers d'habitat

social, des zones d'*ashwaiyat* (18 « zones d'habitat sauvage » comme les appelle l'hebdomadaire *Al Ahram Hebdo*) et les quartiers fermés que nous avons étudiés. Ces créations administratives ont soulevé des craintes parmi les députés des régions populaires et industrielles : les budgets de ces nouveaux gouvernorats, au lieu de régler les problèmes de logements et d'emploi des populations les plus pauvres et les problèmes importants de pollution industrielle, risqueraient d'être détournés au profit de nouvelles infrastructures et de nouveaux services en direction des *compounds*⁷⁰. A côté de cet enjeu financier, la création de ces gouvernorats répondrait également à un désir de mieux encadrer militairement les populations ouvrières de ces espaces qui se sont montrées très agitées ces derniers mois suite à l'augmentation du prix du pain. En tout cas, la création de ces nouvelles limites administratives et de nouveaux pouvoirs exécutifs auxquels vont être associés des hommes d'affaires montre bien qu'avec les *compounds* on est face à des communautés privées qui deviennent de véritables villes *privatisées* : elles se trouvent en effet à la frontière entre intervention publique – par la desserte en réseaux et en infrastructures fournie par le secteur public – et initiatives privées – par une potentielle collusion entre budgets publics et projets immobiliers privés et par l'importation dans le contexte égyptien d'un produit immobilier mondialisé.

Enfin, le développement des *compounds* en plein désert a également des enjeux environnementaux. Les déserts à moyen et long terme sont appelés à se développer et accueillir une population urbaine croissante, dont une partie dans les quartiers fermés. Or ces quartiers, comme nous l'avons démontré, sont conçus comme de véritables oasis en plein désert – avec piscines, lacs artificiels et arrosage des pelouses – d'où une dépense en eau quotidienne très importante. Dans les années à venir le problème de la gestion de la ressource en eau va sans doute devenir de plus en plus sensible. Actuellement l'eau des *compounds* est fournie, sauf cas particulier, par les services publics égyptiens, même si les quartiers en assument le traitement ; les factures d'eau des ménages vivant dans les déserts sont ainsi quasiment identiques à celles du Caire intra-muros, qui sont elles-mêmes déjà peu élevées, or les coûts sont nécessairement plus élevés dans les nouvelles communautés urbaines. Se pose donc le problème du coût de la vie dans les déserts, ainsi que la durabilité de ce développement urbain.

⁷⁰ Nasreddine H. « Nouvelle carte administrative pour l'Égypte », *Al Ahram Hebdo*, semaine du 23 au 29 avril 2008, numéro 711.

Annexes

<i>Annexe 1 : Liste des personnes enquêtées</i>	94
<i>Annexe 2 : Grille d'entretien s'adressant à des promoteurs</i>	94
<i>Annexe 3 : Grille d'entretien s'adressant aux habitants</i>	95
<i>Annexe 4 : Les compounds vus du ciel. Images satellites tirées de Google Earth</i>	97

Annexe 1 : Liste des personnes enquêtées

Habitants :

- Wadia, secrétaire de direction au DEAC
- Hamida, documentaliste au DEAC
- Reem, étudiante à l'AUC
- Muriel, étudiante à l'Institut de droit des affaires international (IDAI)
- Chloé, travaille dans une entreprise de tourisme égyptienne
- Nayer, chef d'orchestre invité à l'opéra du Caire, et Dina, chanteuse lyrique, professeur de chant à l'AUC
- Sherin, professeur d'espagnol à l'American College de Ma'adi

Professionnels de l'immobilier :

- Sameh Nawara, directeur marketing, Dora Group
- George Edward, directeur marketing et communication, Mena Group
- Ali Hamza, directeur des ventes à Dreamland

Autres :

- Hoda Edwards, vice-présidente du GOPP
- Mohammed Khalil, aménageur à la municipalité de Six Octobre
- Bernard Fillion, vice-président de l'Université Française d'Egypte (UFE)
- Sherin Mokhtar, directrice de l'hôtel du Village Golf Sloeimaniya
- Hassan, chargé de mission à Xceed, call center localisé au Smart Village
- Nadia, agent du service consommateurs à Xceed

Annexe 2 : Grille d'entretien s'adressant à des promoteurs

Date de l'entretien

Personne interrogée :

- nom
- sexe
- âge (environ)
- fonction dans l'entreprise
- depuis quand

L'entreprise :

- nom
- statut
- nombre d'employés
- date de création de l'entreprise

1) Quelle est l'activité principale de l'entreprise ? Les activités secondaires ? Quelle place occupe le secteur immobilier ?

2) Sur quels projets travaillez-vous en ce moment ? Quels projets ont déjà été construits ?

- noms
- nombre de résidents actuels et nombre prévu à terme
- date de construction (début et fin)

3) Quels produits proposez-vous à la vente (demander des plaquettes) ?

4) Comment les commercialisez-vous ? D'un coup ou construction par tranches ?

5) Quels services offrez-vous aux résidents en plus des habitations ?

6) Quelle est la politique/philosophie de l'entreprise pour ces compounds ? Proposent-ils un style de vie ?

7) Construisez-vous des compounds seulement au Caire ou ailleurs en Egypte ou dans le monde ?

8) Quelle type de clientèle achète une propriété dans vos quartiers ?

9) Selon vous, pourquoi les gens sont-ils attirés par cette vie ?

10) Comment faites-vous connaître votre produit ? Utilisez-vous les médias pour faire de la publicité ou d'autres moyens ?

- 11) A quels arguments de vente/ publicitaires vont clients sont ils le plus sensibles : environnement, qualité de vie, calme, climat, sécurité, services, etc. ?
- 12) Comment pouvez-vous qualifier l'état du marché de l'immobilier de luxe ? *bonne ou mauvaise santé, concurrence ou pas, etc.*
- 13) Pensez vous que vos clients soient plutôt à la recherche d'un mode de vie ou d'un bon placement / investissement immobilier ?
- 14) Proposez vous des facilités pour l'achat : paiement par mois, etc.
- 15) Quelle est la place des compounds dans la ville du Caire ? Pensez vous que ce soit l'avenir de la ville ?
- 16) Vivez vous / vivriez vous dans un compound ? Pourquoi ?

Annexe 3 : Grille d'entretien s'adressant aux habitants

[à noter : sexe, âge, profession, marié/en couple/célibataire/divorcé, enfants (nombre), type du logement, taille, personnel de maison ou non]

Dans quel quartier habitez vous, et depuis combien de temps ?

Choix du logement et du quartier

Où habitiez-vous auparavant ?

Pourquoi avoir choisi de déménager ?

La publicité placardée dans la ville ou dans les journaux a-t-elle influencé votre choix de venir vivre dans un compound ?

Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans ce quartier à l'intérieur de cette ville là ? Avez-vous changé de type d'habitation en venant ici (ex. habitait auparavant dans un appart et a acheté une maison, ou vice versa) ?

Aviez-vous déjà vécu auparavant dans ce type de quartiers ? *Ex. pour les vacances, pendant un séjour à l'étranger, résidence secondaire dans un quartier du même type, etc.*

Qu'appréciez-vous dans votre nouveau quartier ? *Ex. cadre de vie, verdure, club de sport, etc.*

Sociabilité de club

Etes vous inscrit à un club (de sport : lequel, depuis quand le pratiquez vous, avec qqn en particulier ou seul ? ; autre), à une association (laquelle, quel est son nom, quel est le thème de cette association) ?

Si oui, depuis combien de temps êtes-vous membre de ce club ? Combien de fois par semaine/par mois le fréquentez vous ? Y allez vous seul ou accompagné (famille, amis, enfants, etc.) ?

Si non, pensez-vous rejoindre bientôt un club ? Pour quelles raisons ? Avez-vous déjà choisi le club que vous voulez rejoindre ? Où se situe-t-il ? Pourquoi avoir choisi ce club plutôt qu'un autre ?

Copropriété et association de copropriétaires

Votre compound a-t-il une association de copropriétaires ?

Si oui, en êtes-vous membre ? Participez-vous régulièrement aux réunions ? A quelle fréquence ces réunions ont-elles lieu ? Quels sont les pouvoirs de cette association ? Appréciez-vous l'existence d'une telle association ? Est-ce que l'existence de cette association a joué un rôle déterminant dans votre choix de vivre dans ce quartier ?

Quelle somme devez-vous verser à la copropriété ?

Si vous n'êtes pas membre, pourquoi ?

S'il n'y a pas d'association copropriété : est-ce que ça a joué sur votre désir de venir vivre dans ce quartier ? Y'a-t-il autre chose qu'une association de copropriétaires : un gouvernement par le promoteur par exemple ?

Services à disposition des habitants

Y'a-t-il des services proposés par le promoteur du quartier / par l'association de copropriété ? Quels sont-ils ?

Les utilisez-vous ? Selon quelle fréquence ? L'existence de tels services a-t-elle influencé votre choix de venir habiter dans ce quartier précisément ? Qui les utilisent dans votre famille : vous, votre femme/mari, vos enfants ?

Quelles sont les modalités pour y avoir accès : il faut payer, cela fait partie de la somme que vous versez à la copropriété, etc. ?

Les personnes ne vivant pas dans le quartier peuvent elles avoir recours à ces services (ex. livraison par un restaurant, fréquentation du supermarché, fréquentation du club de sport, etc.) ?

Profession et modes de déplacement

Avez-vous changé de travail lors de votre déménagement ou avez-vous arrêté de travailler ?

Si oui : quel était votre profession précédente ? Où travailliez-vous (dans quel quartier du Caire) ? Avez-vous cherché du travail après votre déménagement ? *Si oui* : en avez-vous trouvé, quel est-il, pourquoi n'avez-vous

pas pu en retrouver ? *Si non* : pourquoi (choix de vie, distances trop longues désormais, choix de rester à la maison s'occuper des enfants, engagement dans une autre activité à but non lucratif, etc.) ?

Si pas de chgt de travail : où travaillez vous actuellement ? À combien de km se trouve votre lieu de travail par rapport à votre lieu de résidence ? Combien de temps mettez-vous pour vous y rendre ? Quel mode de transport utilisez-vous (voiture individuelle, covoiturage avec des voisins, taxi, transport en commun fourni par le quartier, etc.) ? Combien possédez-vous de voiture ?

Savez-vous s'il y a des transports en commun mis à disposition par la copropriété / l'entrepreneur ? Si oui, les utilisez-vous ? Qqn de votre famille les utilise-t-il (femme, mari, enfants, adolescents) ? Les utilisez-vous fréquemment ? Pour quels trajets ? Si non, pourquoi ne les utilisez vous pas (a un véhicule personnel, prix trop élevé du déplacement, horaires qui ne lui conviennent pas, etc.) ?

Perception du Caire

Vous rendez-vous souvent au Caire ? Pour quels motifs : emploi, shopping, visite d'amis ou de la famille, tâches administratives, etc. ? Selon quelle fréquence ?

Y fréquentez-vous certains lieux en particulier ?

Comment vous y rendez-vous ? Y allez vous seul ou avec qqn d'autre (qui) ?

Si non, pourquoi ne vous y rendez vous pas ? Y alliez-vous plus souvent auparavant ?

Avez-vous vécu au Caire avant ? Si oui, combien de temps ?

Appréciez-vous davantage votre vie dans le compound ou votre ancienne vie au Caire ? Y a-t-il eu des changements significatifs ? Votre famille est-elle originaire du Caire ? Dans quelle quartier vivait-elle/ avez-vous grandi ?

Êtes-vous satisfait de votre choix de vivre dans un compound à l'extérieur de la ville ? Ou le regrettez-vous ? Pourquoi ?

Sociabilités

Avez-vous des amis/ connaissances dans votre nouveau quartier ? Les connaissiez-vous déjà ou les avez-vous rencontrés après votre installation ?

Avez-vous gardé des amis dans votre ancien quartier ? Au Caire ? Avez-vous des amis qui vivent dans d'autres compounds ? Habitent-ils loin de chez vous ? Les voyez-vous régulièrement ? *Si oui*, où : chez vous, chez eux, dans un club, au Caire ?

Quelles relations entretenez-vous avec vos voisins, avec les gens du quartier ? Connaissez-vous beaucoup de monde dans votre nouveau quartier ? Participez-vous aux activités de loisirs proposées par le quartier, s'il y en a ?

Cela a-t-il été difficile de rencontrer de nouvelles personnes ?

Que pensez-vous de l'ambiance dans votre nouveau quartier ?

S'il a des enfants

Où vos enfants sont-ils scolarisés ?

Ont-ils changé d'école avec le déménagement ?

Y'a-t-il des écoles dans votre nouveau quartier ou à proximité ?

Si oui : la présence d'écoles privées de qualité a-t-elle joué un rôle ? Comment se rendent-ils à l'école ? Y'a-t-il un club pour les enfants/les ados ? Vos enfants y vont-ils ?

Quel a été l'influence de vos enfants dans votre choix de déménager ? Selon quels motifs : environnement sain, moins dangereux, écoles de qualité, sécurité routière, etc.

Modalités d'achat

Comment avez-vous acheté votre appartement : avez-vous consulté un cabinet spécialisé, une agence immobilière (nom et adresse), un site Internet (celui du promoteur, celui du quartier en particulier), des amis ?

Connaissez-vous des gens habitant dans ce quartier avant de vous y installer ?

Coût du logement et aspect sécuritaire Quelle est la taille de votre logement ?

Votre logement dans ce quartier est-il un choix de vie ? Est-ce que l'aspect financier vous a incité à y habiter ? Pensez-vous que vous avez fait un bon investissement ? Pensez-vous que votre bien va prendre de la valeur ?

Puis-je vous demander à combien s'élèvent les frais de copropriété ?

Que pensez-vous des mesures de sécurité prises ? Pensez-vous qu'elles sont efficaces ? Est-ce que la présence de gardiens a influencé votre choix d'installation ? Vous sentez vous en sécurité ?

Pour finir

Recommanderiez-vous à vos amis de vivre dans un quartier comme le votre ?

Savez vous si vos amis / vos voisins seraient prêts à répondre à mes questions ? Pouvez-vous me les présenter ?

Est-il possible que je prenne des photos du quartier, de votre résidence ?

Annexe 4 : Les *compounds* vus du ciel. Images satellites tirées de *Google Earth*



Katameya Heights, New Cairo, Fifth Settlement, à l'Est du Caire.



Al Rehab, New Cairo, à l'Est du Caire.



Dreamland, Six Octobre, au Sud-Est du Caire.



Le Village Golf Soleimaniya, sur le route Alexandrie - Le Caire, entre les champs et le désert.

Bibliographie

1. Ouvrages et articles

ADHAM K. (2004) "Cairo's Urban *Déjà Vu*: Globalization and Urban Fantasies" in *Planning Middle Eastern Cities. An Urban Kaleidoscope in a Globalizing World*, dir. Elsheshtawy Yasser, Editions Routledge, Londres.

ASCHER F., Godard F. (1999) « Vers une troisième solidarité », *Esprit* novembre 1999, pp168-189.

BAYAT A., DENIS E. (2000) "Who is afraid of *ashawaiyyat*? Urban Change and Politics in Egypt", *Environment&Urbanization* vol. 12 n°2 pp.185-199.

BERRY-CHIKAOUI I. et DEBOULET A. coord. (2000) *Les compétences des citadins dans le monde arabe. Penser, faire et transformer la ville*. IRMC – KARTHALA – URBAMA, Editions Karthala. 407p.

BILLARD G., CHEVALIER J. et MADORE F. dir. (2005) *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Presses universitaires de Rennes, collection Géographie sociale. 235p.

BLAKELY E.J., SNYDER M.G. (1997) *Fortress America, gated communities in the United States*, Washington DC, Brooklingd Institution Press, 209p.

CALBERAC Y. (2006) « Le terrain des géographes, entre tradition disciplinaire et légitimation du chercheur », *Approches des terrains de recherche*, Bordeaux, France, 28 mars 2006, G. di Méo, Cahiers ADES, pp.19-25.

CAILLY L. (2008) « Existe-t-il un mode d'habiter spécifiquement périurbain ? » Revue en ligne *EspacesTemps.net*, <http://espacestemp.net/document5093.html>.

CAPRON G. dir. (2006) *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*. Editions Bréal, collection D'autre part, Paris.

CHALINE Cl. (1989, 2006) *Les villes du monde arabe*, Armand Colin, Paris.

CHENAIS M. (1998) « Evaluation de la croissance urbaine du Caire par télédétection », *Géocarrefour, revue de géographie de Lyon*, vol. 73, n°3, pp.259-266.

COANUS T., PEROUSE J.F. (2006) *Villes et risque. Regards croisés sur quelques cités « en danger »*, Edition Economica, collection Anthropos, Paris. Cahiers ADES, pp.19-25.

DÉBARRE S. (2004), *Alkent, une gated community alaturka ? Condition d'application d'un modèle américain en Turquie ?*, mémoire de M1 de géographie, sous la direction de Lydia Coudroy de Lille, Jean-François Pérouse et Myriam Houssay-Holzschuch, Université Lumière Lyon 2, ENS-LSH, 167p.

DEBIE F., PIETER D., VERDEIL E. (2003) *La paix et la crise : le Liban reconstruit ?* Ed. PUF coll. Géographies, 284p.

DENIS E. (1995) « Le Caire : aspects sociaux de l'étalement urbain. Entre spécialisation et mixité », *Egypte/Monde arabe* n°23.

- DENIS E. (1998) « Croissance urbaine et dynamique socio-spatiale. Le Caire de 1950 à 1990 », *L'Espace géographique* n°2, p.129-142.
- DENIS E. (2002) « Dimensions nouvelles de la métropolisation dans le Monde arabe : le cas du Caire », *Cahiers de la Méditerranée*, n°64.
- DENIS E. (2003) « Du village au Caire, au Caire comme au village. Vers la métropole-Etat. » *Egypte/Monde arabe* Nouvelle série n°4-5, 2003, p. 225-253.
- DENIS E., SEJOURNE M. (2003) « Le Caire, métropole privatisée », *Urbanisme* n°328, pp.31-37.
- DENIS E. (2006) « Risques et actualisation de l'écologie mégapolitaine. La figure emblématique des cités privées au Caire », in *Villes et risque. Regards croisés sur quelques cités « en danger »*, dir. T. Coanus et J.F. Pérouse, Edition Economica, collection Anthropos, Paris.
- DORIER-APPRILL E. dir (2001) *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Editions du Temps, collection Questions de Géographie.
- DUCOL M. (2005) *Vers la privatisation d'un territoire : les villes nouvelles égyptiennes face aux ensembles résidentiels fermés. L'exemple de Six-Octobre*, mémoire de DESS Urbanisme et Aménagement, sous la direction d'Eric Charmes, Université Paris VII, 122p.
- DUREAU F., DUPONT V., LELIÈVRE E., LÉVY J.P., LULLE T. coord. (2000) *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*. IRD Anthropos collection Villes, 656p.
- EL KADI G. (1990) « Nouvelles tendances de l'urbanisation en Egypte : ruptures ou continuités ? » *Egypte/ Monde arabe* n°1, p.25-45.
- EL KADI G. (1990) « Trente ans de planification urbaine au Caire », *Tiers-Monde* n°121, PUF/IEDES, p.185-207.
- EL KADI G. (1994) « Le Caire : ville spontanée sous contrôle », *Monde Arabe Maghreb Machrek*, numéro spécial 1^{er} trimestre 1994.
- EL KADI G. (2001) *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens. Etude sub-régionale : Egypte, Libye*. Commission méditerranéenne du développement durable, Barcelone, 3-5 septembre 2001.
- FLORIN B. (1999) *Itinéraires citadins au Caire : mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe*, thèse de doctorat, sous la direction de Pierre Signoles, Université François Rabelais/URBAMA, Tours, 566p.
- FLORIN B. (2003) « Faire la ville hors la ville ou l'extraterritorialité des *compounds*, quartiers fermés du Grand Caire », *Regards Sociologiques*, n°25-26.
- FLORIN B. (2005) « Vivre en parallèle ou à l'écart ? L'évolution des villes nouvelles du Grand Caire », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°98, pp.97-105.
- FREROT A.M. (1999) « Le Caire, la victorieuse » in *Les grandes villes d'Afrique*, dir Frérot Anne-Marie, éditions Ellipses collection les Dossiers du Bac.
- GHORRA-GOBIN C. (1999) « Refonder la ville : le débat nord-américain », *Esprit* novembre 1999 *Quand la ville se défait*, pp.115-127.

- GHORRA-GOBIN C. (2003) « Métropolisation et disparités spatiales. Appréhender la dimension politique », *Géographie et cultures*, n°48.
- GHORRA-GOBIN C. (2007) “Private Neighbourhoods and the search for sustainability: arguments for a debate”, 4th International Conference of the research network *Private urban governance & gated communities*, Université Paris 1-Sorbonne, Paris, 2007.
- GILLOT G. (2002) « Espaces populaires, pratiques intimes : les jardins publics au Caire, à Rabat et à Damas », *Géocarrefour*, Volume 77, Numéro 3, p. 267 - 274
- GIROIR G. (2006) “The Purple Jade Villas (Beijing): a Golden Ghetto in Red China” in *Private cities. Global and Local Perspectives*, dir. Glasze, Webster, Frantz, Routledge Studies in Human Geography, Oxon, pp.142-152.
- GLASZE G. (2003a) “Private neighbourhoods as club economies and shareholder democracies”, *Privatisation of urban spaces in contemporary European cities*, BelGeo, Bruxelles.
- GLASZE G. (2003b) « Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée », *Association d'Etudes Foncières : Ségrégations urbaines et logiques foncières*, Paris.
- GLASZE G. (2004) “Some reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods”, *Housing Studies*, vol. 20, n°2, pp.221-233.
- GLASZE G. (2006a) “Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia”, *Geojournal*, Springer Science and Business Media BV.
- GLASZE G. (2006b) “The spread of private guarder neighbourhoods in Lebanon and the significance of a historically and geographically specific governmentality” in *Private cities. Global and Local Perspectives*, dir. Glasze, Webster, Frantz, Routledge Studies in Human Geography, Oxon, pp.127-141.
- GOBE E. (1999) *Hommes d'affaires égyptiens : démocratisation et secteur privé dans l'Égypte de l'Infitah*, Editions Karthala coll. Hommes et sociétés, 290p
- GUILLOT X. (2005) « Flux économiques, transferts d'expertises et production immobilière haut de gamme en Asie orientale », *Géocarrefour* vol.80 n°3, pp.171-181.
- GUMUCHIAN H., LAJARGE R., GRASSET E. et ROUX E. (2003) *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Editions Economica, collection Anthropos, 186p.
- JAILLET M.C. (1999) « Peut-on parler de sécession urbaine à propos des villes européennes ? », *Esprit* novembre 1999, pp.145-167.
- 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 et aménagement sous la direction de Cl. Chaline, Université Paris XII - Val de Marne, Institut d'Urbanisme de Paris, 443p.
- JÜRGENS U. and LANDMAN K. (2006), “Gated communities in South Africa” in *Private cities. Global and Local Perspectives*, dir. Glasze, Webster, Frantz, Routledge Studies in Human Geography, Oxon, pp.109-126.
- LARSEN L., HARLAN S. L. (2005), “Desert Dreamscape: Residential Landscape Preference and Behaviour”, *Landscape and Urban Planning*.

- LE GOIX R. (2001) « Les 'communautés fermées' dans les villes de Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *L'Espace géographique* vol. 1, pp.81-93.
- LE GOIX R. (2002), « Les *gated communities* à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres », *L'Espace Géographique* vol 4, pp.328-344.
- LE GOIX R. (2003) *Les gated communities : morceaux de ville ou territoires à part entière ?*, thèse de doctorat sous la direction de Thérèse Saint-Julien, Université Panthéon-Sorbonne, Paris, 492p.
- LE GOIX R. (2006) « Les gated communities aux Etats-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? », *Hérodote* n°122, pp.107-137.
- MORICONI-EBRARD F. (2000) *De Babylone à Tokyo. Les grandes agglomérations du Monde*, Editions Ophrys, collection GéOphrys, 344p.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. (2002) *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?* Editions L'Harmattan, 411p.
- PAGES D. et VIGNAL L. (1998) « Formes et espaces de la mondialisation en Egypte. Une lecture spatiale des changements récents », *Géocarrefour, revue de géographie de Lyon*, vol 73, n°3, pp.247-258.
- PAQUOT T., LUSSAULT M. et BODY-GENDROT S. dir. (2000), *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Editions La découverte, série L'état des savoirs, Paris, 441p.
- PÉROUSE J.F. (2004) « Istanbul cernée par les cités privées », *Urbanisme* n°337, pp.26-31.
- PERRIN M.(2007) « Gated community as a postmodern utopia », *4th International Conference of the research network Private urban governance & gated communities*, Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France, 5-8 juin 2007, R. Le Goix.
- PRÉVÔT-SCAPIRA M.F. (1999) « Amérique latine : la ville fragmentée », *Esprit* novembre 1999 *Quand la ville se défait*, pp.128-144.
- RAPOSO R. (2007) « Looking backward : Lisbon, 2007 – California, 1970's – Manchester, 1837 – London, 1726; or a cultural historical analysis of gated communities », *4th International Conference of the research network Private urban governance & gated communities*, Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France, 5-8 juin 2007, R. Le Goix.
- De SARDAN J.P.O. (1995) « La politique du terrain. Sur la production des données en anthropologie », *Les terrains de l'enquête* n°1, pp.71-109.
- SEJOURNE M. (2005) : « Les figures contradictoires de la privatisation de l'espace cairote », in S-A Souiah (Coord.), *Villes Arabes en Mouvement*, Groupe de Recherches sur le Maghreb et le Moyen-Orient (GREMAMO), Cahier n°18, Laboratoire SEDET-CNRS, Université Paris VII-Denis Diderot, Paris, Editions L'Harmattan, pp. 195-210.
- SEJOURNE M. (2006) *Les politiques récentes de « traitement » des quartiers illégaux au Caire : nouveaux enjeux et configuration du système d'acteurs ?* Thèse de doctorat de géographie sous la direction de Pierre Signoles, Université François Rabelais/URBAMA, Tours,
- SIGNOLES P., EL KADI G., SIDI BOUMEDINE R. coord. (1999) *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs*. CNRS Editions.

SOUIAH S.A. coord. (2005) *Villes arabes en mouvement*, Groupe de Recherches sur le Maghreb et le Moyen-Orient (GREMAMO) cahier n°18. Laboratoire SEDET-CNRS, Université Paris VII-Denis Diderot, Paris, Ed. L'Harmattan.

STEWART D.J. (2006) « Cities in the Desert: The Egyptian New-Town Program », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 86 n°3, pp.459-480.

TROIN J.F. (2002) « Du bon usage du terme métropole, notamment dans le monde arabe », *Cahiers de la Méditerranée*, n°64.

WAGIH A. (1995) « Ecarts des conditions socio-économiques entre la périphérie et le centre du Caire », *Egypte/Monde Arabe* n°22.

WEHRHAN R., RAPOSO R. (2006) "The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid" in Glasze, Webster, Frantz, *Private cities. Global and Local Perspectives*, Routledge Studies in Human Geography, Oxon, pp.170-189.

YIN Z.Y., STEWART D.J., BULLARD S., MACLACHLAN J.T. (2005) "Changes in urban built-up surface and population distribution patterns during 1986-1999. A Case Study of Cairo, Egypt", *Computers, Environment and Urban Systems*, n°29, pp.595-616.

2. Articles de presse

- Aly L. et Négros O., « Bienvenue à Smart Village », *La revue d'Egypte*, janvier-février 2006, numéro 27.
- Doss A., « Technopolis en plein désert », *Al Ahram Hebdo*, 15 mars 2006.
- Douara D., "Living the dolce vita, outside Cairo", *Daily News Egypt*, 23 Février 2007.
- Golia M., « Egypt's development projects only benefit the rich », *Daily News Egypt*, 18 octobre 2006.
- Hassan Hassan, "The un-Nasr City, New Cairo delivers what Heliopolis and Nasr City promised: civilized living", *Egypt Today*, août 2007.
- Nasreddine H. « Nouvelle carte administrative pour l'Egypte », *Al Ahram Hebdo*, semaine du 23 au 29 avril 2008, numéro 711.
- Mintz Hannah, « Going to far », *Al Ahram Weekly*, 22-28 mai 2008.
- Moll Yasmin, "Urban Sprawl", *Egypt Today*, septembre 2004.
- Mostafa Hadia, "Gold Rush", *Business Today*, novembre 2004,
- Noha Mohammed, "Suburban Joy", *Business Today*, août 2005.
- Zayed I., « Un concentré d'innovation », *Al Ahram Hebdo*, 7 juin 2000.

3. Sources internet

Journaux égyptiens en ligne

<http://hebdo.ahram.org.eg>
<http://www.businessstodayegypt.com>
<http://www.dailystaregypt.com/>
<http://www.lepetitjournal.com>
<http://www.larevueegypte.com/>

Outils et articles en ligne

http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/index_f.htm
<http://www.gated-communities.de/>
<http://rlg.free.fr/papers.php>
Google Earth

Sites Internet de compounds

<http://www.alrehabcity.com/newrehab/index.aspx>
http://www.katameyaheights.com/about_kh.asp
<http://www.dreamlandegypt.com/en/default.aspx>
<http://www.smart-villages.com/docs/front.aspx>
<http://arabellapark.net/>

Table des tableaux et des figures

<i>Tableau n°1 : Présentation des compounds étudiés</i>	17
<i>Tableau n°2 : La croissance de l'agglomération du Caire (1947-1996)</i>	25
<i>Figure n°1 : Localisation des nouvelles communautés urbaines (ville nouvelles, new settlements) et des compounds étudiés</i>	15
<i>Figure n°2 : Les différents types de villes nouvelles en Egypte</i>	27
<i>Figure n°3 : Villes nouvelles et extensions urbaines du Grand Caire</i>	29
<i>Figure n°4 : L'imposant portail de l'université allemande du Caire (GUC) et un membre de l'équipe de sécurité en charge du contrôle des entrées et sorties.</i>	39
<i>Figure n°5 : Le « pavillon », qui accueille les bureaux du Smart Village.</i>	44
<i>Figure n°6 : Le bâtiment de l'entreprise Xceed, filiale privée de Telecom Egypt à gauche, le ministère de l'Information et des Télécommunications à droite.</i>	44
<i>Figure 7 : Panneau publicitaire annonçant l'existence d'une crèche pour les enfants du personnel du Smart Village.</i>	45
<i>Figure 8 : Une petite partie du lac artificiel au Smart Village.</i>	45
<i>Figure 9 : Une fête organisée pour des enfants de salariés du Smart Village pendant le weekend.</i>	45
<i>Figure n°10 : A Dreamland, un « bloc » d'immeubles terminés mais dans lequel l'absence de fenêtres à plusieurs étages indique que tous les appartements ne sont pas encore terminés.</i>	55
<i>Figure n°11 : « Champs Elysées Street », ou les Champs Elysées à l'égyptienne. Pancarte indiquant le nom d'une rue dans le compound de Dreamland.</i>	59
<i>Figure n°12 : Prototypes de villas et d'immeuble proposés à la vente dans le compound de Dreamland</i>	59
<i>Figure n°13 : Plaquette publicitaire pour Mena Garden City, Six Octobre.</i>	60
<i>Figure n°14 : Dreamland, un compound construit autour des loisirs.</i>	62
<i>Figure n°15 : Un magasin à l'entrée de Dream Park.</i>	63
<i>Figure n°16 a et b : Crazy Water, un parc d'attraction situé le long de l'autoroute entre Six Octobre et Mohandessin.</i>	63
<i>Figure n°17 a et b : Le supermarché Hyper One sur l'autoroute entre Six Octobre et Mohandessin. Un centre commercial pour les nouvelles populations des villes nouvelles à fort pouvoir d'achat, situé au milieu des compounds de Sheikh Zayed.</i>	69
<i>Figure 18 : Croquis du quartier d'Al Rehab : de grandes surfaces sont consacrées au loisir et à la consommation.</i>	70
<i>Figure n°19 a et b : Immeubles de bureaux à Rehab. Un futur centre d'affaires construit au milieu du quartier, mais actuellement toujours vide.</i>	71
<i>Figure n°20 : La mise à distance des autres quartiers : le mur d'enceinte et le « glacis protecteur » autour du compound d'Arabella Park, à New Cairo.</i>	74
<i>Figure n°21 : Proximité spatiale mais discontinuité territoriale entre compounds et cités d'habitat social. Katameya Heights, Arabella Park et la GUC à New Cairo.</i>	74
<i>Figure n°22 : Les portails dans les compounds caiotes. Des seuils matériels mais aussi symboliques : la mise en scène de l'exclusivité et de la réussite sociale.</i>	85

Table des matières

Remerciements	1
Sommaire	2
INTRODUCTION	3
Première partie : Comprendre les compounds en Egypte	6
Introduction	6
1. Les gated communities : un produit immobilier mondialisé	7
1.1. Les origines de ce phénomène	7
1.1.1. Le modèle américain : une grille de lecture pour ce phénomène urbain mondial ?	7
1.1.2. La question de l'arrière-plan historique et idéologique de l'apparition des <i>gated communities</i>	8
1.2. Approches de chercheurs	9
1.3. Un phénomène mondialisé aux caractéristiques formatées ?	10
2. Les origines des compounds cairotés	11
2.1. La fermeture et l'exclusivité des <i>compounds</i> : des qualités aux racines égyptiennes plus anciennes	12
2.1.1. Une première forme « historique » : Héliopolis et le Baron Empain	12
2.1.2. Le passage par un urbanisme de loisir et de villégiature : le cas des resorts, premier exemple moderne de compounds sur le sol égyptien	13
2.2. Les <i>compounds</i> cairotés : localisation et contextualisation	14
2.2.1. Les <i>compounds</i> : des quartiers résidentiels situés sur les marges désertiques du Caire	14
2.2.2. Des quartiers de plus en plus nombreux qui concernent des surfaces toujours plus grandes...	16
2.2.3. ... ce qui ne facilite pas la pratique du terrain pour le géographe	16
2.3. Etat de l'art et problématique	17
2.4. Elaboration de la méthodologie : sources et démarches	18
2.4.1. Une étude qualitative du phénomène	19
2.4.2. Des sources variées	20
2.4.3. La difficulté d'une démarche quantitative	21
Deuxième partie : Les compounds cairotés, ou la rencontre entre une politique gouvernementale et des intérêts privés	22
Introduction	22
1. Le contexte d'apparition des compounds : l'échec de la planification étatique et l'ouverture des déserts aux investisseurs privés	23
1.1. Les aléas d'une politique nationale de développement des déserts	23
1.1.1. Une volonté de redessiner la carte de l'Egypte par une politique urbaine menée à l'échelle nationale : la National Urban Policy ...	23
1.1.2. ... qui ne se concentre finalement que sur les difficultés de la capitale	24
1.1.1.1. L'enjeu : résoudre les problèmes posés par la pression démographique au Caire	25
1.1.1.2. Le début de la conquête du désert : la politique des villes nouvelles comme réponse à la concentration urbaine du Caire (schéma directeur de 1970)...	26
1.1.1.3. ... modifiée par la révision de 1982 et la création des <i>new settlements</i>	28
1.2. L'échec de la première planification des déserts	30
2. La modification de l'aménagement des villes nouvelles : la prise en main de la création des paysages urbains par le secteur privé	31
2.1. La prise en charge très progressive de la filière légale de la construction de l'habitat par le secteur privé dans les années 1990	31
2.1.1. Une première ouverture timide au libéralisme économique : l'Infitâh	31
2.1.2. L'entrée de l'Egypte dans la mondialisation	32
2.1.3. Une importance croissante des entrepreneurs privés dans la construction immobilière	33

2.2.	La mise en place d'un partenariat public/privé dans les villes nouvelles _____	33
2.2.1.	Modification des projets d'aménagement initiaux _____	34
2.2.2.	Un « pacte » conclu entre l'Etat et le secteur privé _____	34
2.3.	La prise en charge des paysages urbains des villes nouvelles par le secteur privé _____	35
2.3.1.	L'apparition des <i>compounds</i> en Egypte, expression de l'influence des entrepreneurs du Golfe dans le secteur de l'immobilier _____	36
2.3.2.	Une autre forme d'espaces urbains privés : les nouveaux campus universitaires _____	38
3.	Un développement économique et urbain de ces espaces mené par le secteur privé encadré par le politique _____	40
3.1.	Un Etat qui reste présent dans tous les processus décisionnels de développements immobiliers _____	40
3.1.1.	Le cas des universités privées : une localisation dépendante de l'Etat _____	41
3.1.2.	Le technopôle du Smart Village, ou l'exemple d'un développement guidé par le politique mais largement financé par le privé _____	42
3.2.	Un dynamisme étroitement lié à la métropole _____	46
3.2.1.	Le développement des <i>compounds</i> ou l'espoir en des villes nouvelles dynamiques _____	46
3.2.2.	Un dynamisme économique et urbain dont l'Etat égyptien entend faire profiter la métropole en développant les transports _____	47
	Conclusion _____	49
	Troisième partie : Les compounds, des gated communities à l'égyptienne ? _____	50
	Introduction _____	50
1.	Quels types de quartiers pour quelle(s) clientèle(s) ? _____	51
1.1.	Des quartiers plus diversifiés qu'il n'y paraît _____	51
1.2.	Un essai d'évaluation de la clientèle visée _____	52
1.3.	Mais pour quel succès ? Le problème des logements vides _____	54
2.	Une forme urbaine révélatrice de la recherche d'un nouveau mode d'habiter _____	57
2.1.	De nouveaux modes d'habiter _____	58
2.1.1.	La recherche de la modernité : une vision de l'Occident fantasmée _____	58
2.1.2.	Proposer de nouveaux mode de vie centrés autour des loisirs et du divertissement _____	61
2.1.3.	Une modification de la pratique des espaces publics à l'intérieur des <i>compounds</i> ? _____	64
2.1.4.	La création de nouveaux espaces de sociabilités _____	66
2.2.	Des espaces proposant de nouveaux modes de consommation _____	68
2.3.	Vers une diversification des activités à l'intérieur de ces espaces : la construction d'immeubles de bureaux _____	71
3.	Les <i>compounds</i> ou la mise à distance _____	72
3.1.	Une mise à distance spatiale des autres espaces urbains de la métropole _____	73
3.1.1.	Par rapport aux villes nouvelles _____	73
3.1.2.	Par rapport au Caire _____	75
3.2.	Une mise à distance sociale _____	78
3.2.1.	La recherche de l'entre-soi _____	79
3.2.2.	La recherche du « chez soi » ou l'importance du concept de <i>privacy</i> _____	81
3.3.	La mise à l'écart : vers une sécession urbaine ? _____	82
3.3.1.	La fermeture des <i>compounds</i> : une réponse à la peur de l'Autre et du Caire ? _____	83
3.3.2.	L'édification de murs : un moyen de se mettre à l'écart du pouvoir étatique ? _____	86
	Conclusion _____	90
	CONCLUSION _____	91
	Annexes _____	93
	Bibliographie _____	99
	Table des tableaux et des figures _____	104
	Table des matières _____	105