



HAL
open science

La régénération du Caire Khédivial: le tournant d'un quartier aux pratiques populaires

Yaëlle Champreux

► **To cite this version:**

Yaëlle Champreux. La régénération du Caire Khédivial: le tournant d'un quartier aux pratiques populaires. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03676664

HAL Id: dumas-03676664

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03676664>

Submitted on 24 May 2022

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

إزالة إرثاء الإقامة الأخرى.

ARCHITECTURE DE NANTES
D'AUTEUR

LA RÉGÉNÉRATION DU CAIRE KHÉDIVIAL :
Le tournant d'un quartier aux pratiques populaires

Yaëlle Champreux

LA RÉGÉNÉRATION DU CAIRE KHÉDIVIAL :
Le tournant d'un quartier et de ses pratiques populaires

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2022

Mémoire de master de Yaëlle Champreux
à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes
Séminaire Lieux et enjeux : la ville en commun
Sous la direction de Élise Roy

REMERCIEMENTS

Je souhaite remercier avant tout Donia, Safa, Randa, Soheir, Ahmed, Ashraf, Dalia, Mohamed, Omar, Agnès, Noha ayant permis l'écriture de ce mémoire de près ou de loin, grâce aux entretiens ou aux simples discussions autour d'un thé.

Un grand merci à Laura Monfleur de m'avoir épaulée et guidée avant, pendant, et après mon voyage au Caire, et de m'avoir dirigée vers d'indispensables contacts sur place.

Je remercie chaleureusement Elise Roy pour son accompagnement et ses précieux conseils tout au long de ce séminaire ainsi que Anne Bosse pour ses commentaires.

Je remercie tout particulièrement mon amie Marie de m'avoir accompagnée durant ces trois semaines au Caire et d'avoir répondu présente à chacune de mes interrogations lors de l'écriture de ce mémoire.

Enfin, merci à Quentin, pour ses conseils, ses relectures, son aide et surtout pour son soutien moral.

Le Caire, débordante, bruyante, vivante, mais surtout surprenante, se dresse face à moi. A aucun moment, je n'aurai imaginé me retrouver en plein cœur de la capitale égyptienne, et encore moins dans le cadre du mémoire. Ce sujet, si difficile à trouver au commencement, s'est construit à partir d'un souvenir. Un cours de sociologie, un exemple, des toits. Une image succincte d'un couple ayant fait le choix de s'installer sur un toit au Caire. C'est ce qui constitue mon point de départ, finalement étudié plus d'un an auparavant. Malgré mon incontestable manque de connaissances sur l'Égypte et Le Caire, l'idée de découvrir des façons d'habiter et des modes de vies différents m'enthousiasmait. Enthousiasme très vite freiné par les restrictions dues à la pandémie, m'empêchant de découvrir ce que je lisais depuis des mois. Les recherches de ce mémoire ont donc pris davantage de temps. Mais cet obstacle s'est finalement avéré nécessaire pour peaufiner mes connaissances sur le pays.

Juin 2021. Enfin. Je découvre Le Caire. Surprenante, c'est le mot. Au-delà du mémoire, ce voyage a été une expérience à part entière. Il n'était pas question de tourisme, mais plutôt de comprendre un pays et son fonctionnement, une ville et ses habitants ; ce qu'il y a de plus enrichissant selon moi. Les recherches préalables ont sans doute amplifié ce sentiment, car j'ai découvert le pays que je me suis efforcée de comprendre et pour lequel mon intérêt grandissait au fil des lectures. Sur place, la pauvreté se révèle, la pollution est omniprésente, visible sur les bâtiments et les modes de vie différents de ce que je connais. Mais j'apprends à vivre au Caire, j'écoute et je regarde, je reproduis des mouvements et des habitudes. Je rencontre des personnes sur mon chemin, dans le cadre de mon mémoire et parfois par hasard. Des personnes marquantes, qui me partagent leurs quotidiens, leurs coutumes, leur culture, leur ville. Nous partageons un thé sur un toit en début de soirée, le fameux jus de citron et menthe au *ahwa* ou un déjeuner dans un club au quartier chic du Nouveau Caire. Les Cairotes que je connais sont chaleureux, inoubliables, parfois bouleversants. Ces étudiantes, qui me partagent leur peine d'un pays qui ne prend pas en compte leurs droits, resteront gravées dans ma mémoire. Et j'apprends. J'apprends pour ce mémoire, ce que les livres n'ont pu m'apporter, et j'apprends pour moi-même.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	2
PRÉLUDE	4
0 INTRODUCTION	8
1 HABITER LE CENTRE-VILLE DU CAIRE AUJOURD'HUI	16
Détour dans les rues d'Ismâ'illiyya : constat d'une dégradation	20
Habiter les immeubles khédiviaux jusque sur les toits	30
Origines de la dégradation du centre-ville	46
2 INTERLUDE PHOTOGRAPHIQUE	58
3 DES TRANSFORMATION VISIBLES : LES OUTILS DE LA RÉGÉNÉRATION	74
La revalorisation du centre-ville : les prémices de la régénération	78
Les acteurs émergents du Caire Khédivial	90
De la rue aux appartements : l'ère des mutations	106
4 LES EXTERNALITÉS NÉGATIVES DE LA RÉGÉNÉRATION : UNE VOLONTÉ DE RENDRE INVISIBLES ?	120
Une population exclue des projets	124
Des propositions de logements marginales : une division sociale des populations	136
Vers une occidentalisation des rues : l'expulsion des vendeurs informels	146
5 CONCLUSION	156
BIBLIOGRAPHIE	162



Place Mostafa Kamel

INTRODUCTION

0

« Pendant au moins cent ans, le centre-ville était resté le centre commercial social du Caire, où se trouvaient les plus grandes banques, les sociétés étrangères, les centres commerciaux, les cabinets des médecins connus et des avocats, les cinémas et les restaurants de luxe. L'ancienne élite de l'Égypte avait construit le centre-ville pour qu'il soit le quartier européen du Caire si bien que l'on peut trouver des rues qui lui ressemblent dans presque toutes les capitales d'Europe, le même style architectural, la même patine historique. »

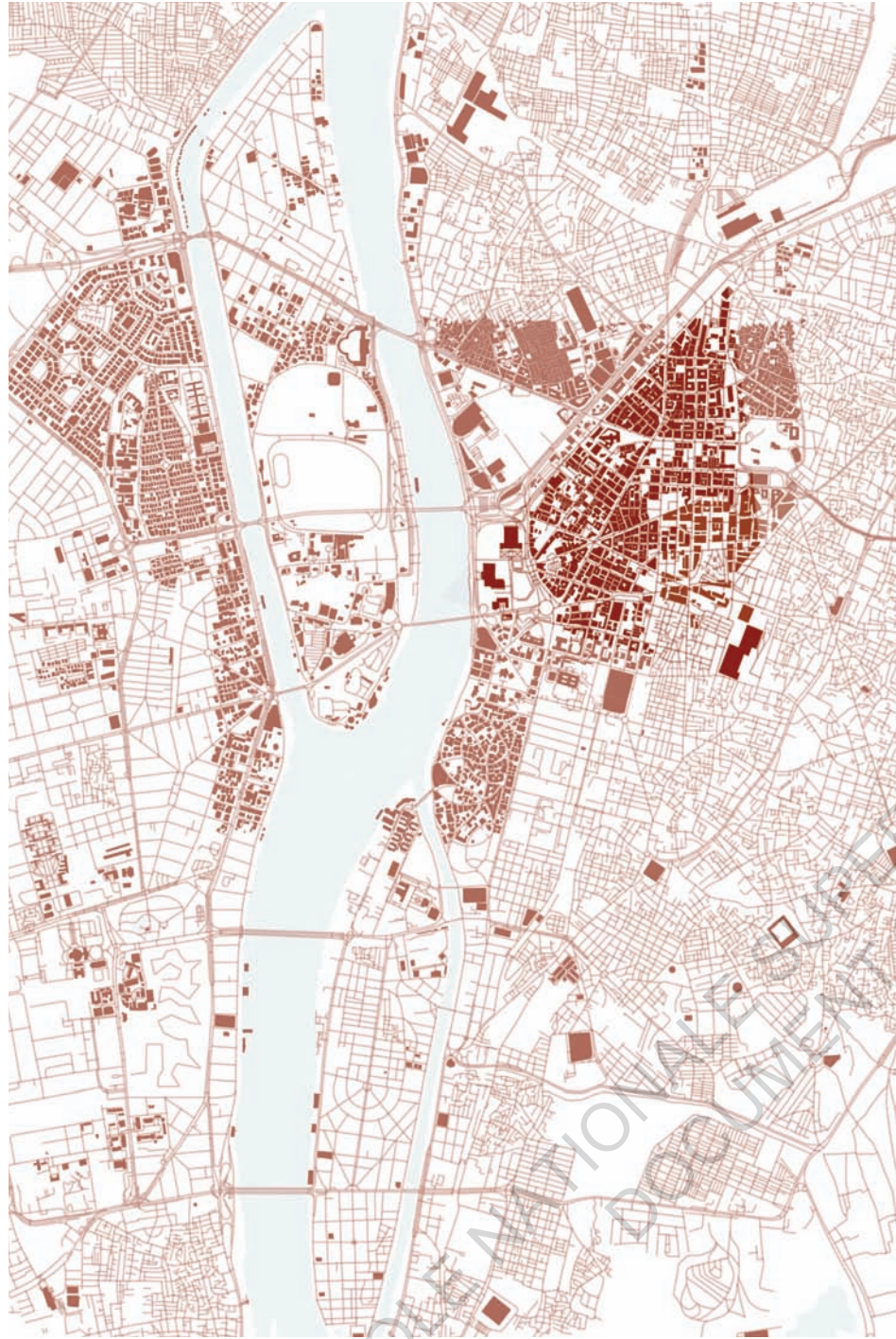
- extrait de *L'immeuble Yacoubian* de Alaa El-Aswany (2002)

Le centre-ville du Caire, dont Alaa El-Aswany décrit si bien le souvenir, ne peut plus être exposé ainsi aujourd'hui. Cette partie de la ville, érigée au XIX^{ème} siècle, dont le passé glorieux s'est évaporé, est peu à peu tombée en désuétude. C'est à travers les rues encombrées que l'on peut apercevoir, sur les bâtiments qui les bordent, des traces d'une histoire douloureuse. La population élitiste et aisée dépeinte par l'auteur de *L'immeuble Yacoubian* a aujourd'hui laissé place à une population majoritairement pauvre. Au milieu du XX^{ème} siècle, la ville a fait face à une vague d'arrivées rurales en son cœur, caractérisant une surpopulation toujours présente à ce jour. La capitale égyptienne foisonne de près de 21 millions d'habitants. Le Grand Caire, comprenant les gouvernorats¹ du Caire, de Gizeh et de Qaliyyubiya, compose la partie la plus peuplée de l'Égypte. Aujourd'hui, un Égyptien sur cinq y vit. Au regard de l'immensité de la ville, j'ai très vite choisi d'étudier le centre-ville, aussi nommé Ismâ'iliyya ou Le Caire Khédivial, en lien avec le khédive Ismâ'il étant à l'origine de sa création.

Dans un contexte de surpopulation, je m'intéresse donc aux habitants et à leurs modes d'habiter dans ce quartier. Henri Lefebvre définit cette notion d'habiter comme un espace souple, appropriable, aussi bien à l'échelle de la vie privée qu'à celle de la vie publique, de l'agglomération et du paysage. Je m'attache alors à cette manière d'habiter l'espace public aujourd'hui mais aussi aux habitats des personnes qui peuplent ce centre. Dans les façons d'habiter le lieu, il est davantage intéressant de comprendre comment les personnes vivent et se logent dans un contexte de déchéance passée mais surtout de régénération urbaine en cours.

Galila El Kadi définit la régénération urbaine par l'ensemble des actions et politiques qui favorisent un « retour à la ville », la revitalisation de son centre et

¹ L'Égypte est divisé en 27 gouvernorats. Il s'agit d'une division administrative équivalente au département ou à la région.



Situation géographique d'Ismâ'iliyya dans le Caire
carte réalisée par Yaelle Champreux

la relance de ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale qui implique d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une « croissance intelligente ». Ce processus rassemble donc la restauration, la réhabilitation et la redéfinition des espaces de la ville. Et c'est précisément ce point qui constitue la base de ce mémoire. Au cœur du Caire, on peut apercevoir les premières initiatives menées sur l'espace public et l'architecture. Ces deux points sont abordés dans chaque chapitre, le développement parcourant ainsi les rues, de l'extérieur jusqu'à l'intérieur des bâtiments. Plusieurs travaux m'ont permis d'effectuer le constat d'une évolution selon les années. Par exemple, le mémoire d'Antoine Soulier, datant de 2009, confronté à celui de Marie Piessat, écrit en 2016, permettent tous deux d'établir une évolution sur sept années. On observe alors différentes initiatives dans ces mémoires, devenues de plus en plus radicales depuis 2016. Ce type de document m'a parfois aidée à comprendre ce que je voyais et à en saisir le processus.

Les habitations sur les toits sont l'une des choses qui m'a beaucoup intéressée au Caire. Mes premiers questionnements portaient sur l'organisation des toits, sur leur informalité, leurs types de population, les différentes manières de les habiter, etc. Malheureusement insuffisant pour constituer un mémoire entier, j'ai élargi mon sujet à la régénération du centre-ville, tout en abordant cette pratique. C'est une fois sur place, confrontée à cette ville, que davantage de questions ont émergé. Une multitude de projets allant dans tous les sens m'ont fait me questionner sur les travaux, comment s'organisent-ils, qui gère le processus de régénération, comment travaillent les institutions avec la population en place, y a-t-il des problèmes ou des désaccords avec ces schémas urbains. Finalement, ces séries de questions et mes recherches m'ont permis d'aboutir à ma problématique générale : comment et en quoi la régénération du centre-ville engendre la marginalisation des populations défavorisées ?

Nous prenons ici marginalisation au sens de l'action de mise à l'écart par rapport à un groupe, une société ou un système.

Afin de répondre à cette question, j'ai mené mon mémoire en deux temps : la partie théorique et l'enquête de terrain. Ayant des connaissances limitées sur l'Égypte je me suis énormément documentée sur l'histoire du pays ainsi que sa politique concernant l'urbain et le logement. Ceci était nécessaire pour comprendre le processus de régénération en cours. Cette phase fut plus longue que prévu en raison de la pandémie, m'empêchant d'accéder au terrain. Cependant, ceci ne m'a pas freinée et j'ai commencé des entretiens téléphoniques ou en visioconférence. Ma stratégie de départ était de contacter les auteurs des ouvrages que je trouvais les plus pertinents sur mon sujet. D'importantes personnes comme Marie Piessat, Roman Stadnicki, Agnès Deboulet ou encore Laura Monfleur m'ont guidé dans les débuts mais ont été aussi essentielles sur le terrain. Le seul entretien en visioconférence que j'ai réutilisé dans ce mémoire a été celui avec Safa, habitante d'un toit, que j'ai ensuite revue sur place.

C'est donc en juin que j'entreprends de partir trois semaines au Caire. L'organisation de ce voyage a été la partie la plus importante car c'est un mois à l'avance que j'ai commencé à contacter toutes les personnes que je souhaitais interroger sur place. Ceci a été utile pour certaines personnes, qui ont répondu très vite avec un entretien fixé au début de mon séjour. Cependant, nombreux de mes entretiens ont été permis grâce aux relations sur place. Laura Monfleur, sur place au même moment, m'a partagé de précieux contacts, qui ont eux-mêmes mené à d'autres contacts. Les discussions avec les planificateurs urbains et architectes ont facilité la compréhension du processus de régénération. J'ai fait le choix cependant de conserver l'anonymat de la personne employée chez Al Ismaelia. En effet, nombreux témoignages dont celui de Marie Piessat dans son

mémoire, m'ont fait comprendre qu'ils ne souhaitent pas que les discussions soient diffusées, c'est pourquoi ils n'accordent en général pas d'entretien. Je nommerai donc cet employé Monsieur H. et ne définirai pas sa fonction au sein de l'entreprise. Enfin, la difficulté de ces conversations se trouvait dans l'usage de la langue anglaise. Certaines interactions n'ont pas été permises par manque de compréhension sur le moment. Les entretiens et la plupart des citations présents dans ce mémoire ont été traduits par moi-même.

Certains de mes entretiens se sont effectués sans évoquer l'existence d'un mémoire ou de quelque recherche, simplement de la curiosité. En effet, plusieurs personnes m'ont mise en garde en évoquant notamment l'histoire de Giulio Regeni, chercheur italien, torturé et assassiné en 2016 par les forces de police pour avoir publié un article « problématique ». Il est évident que parler de mon sujet, basé sur l'architecture, n'engendrerait pas de conséquences aussi graves mais cela aurait pu me fermer des portes.

Enfin, cette enquête de terrain a toujours été accompagnée de mon appareil photo, dans le but d'immortaliser l'architecture, les travaux, les destructions et les logements présents dans ce mémoire. Malgré quelques regards de travers, l'ordre d'éteindre mon appareil ou de quitter les lieux, j'ai pu photographier la plupart du Caire Khédivial. Ainsi, toutes les photos de ce mémoire proviennent de mon séjour au Caire, effectué en juin 2021.

Pour répondre à la question générale, j'ai divisé ce mémoire en trois parties, suivant les trois définitions données préalablement, à savoir : habiter, régénérer et marginaliser. Ainsi, la première partie décrit les modes d'habiter le centre-ville aujourd'hui. La seconde partie explique le processus de régénération du centre-ville. Et la troisième et dernière partie, présente les externalités négatives de la régénération. Chacune de ces parties abordera l'espace public, l'architecture et le logement, sous un prisme différent.



Immeuble rue Gawad Housny

HABITER LE CENTRE-VILLE DU CAIRE AUJOURD'HUI

Les récits les plus courants du centre-ville du Caire évoquent une architecture impressionnante, composée de différents styles qui apportent une importante valeur historique. Loin des exposés touristiques, je cherche d'abord à dépeindre le centre-ville du Caire tel que je l'ai découvert. Il me semblait intéressant dans cette première partie d'aborder une description plus proche de la réalité. Ce détour dans le quartier Ismâ'liyya permet de comprendre l'état actuel des infrastructures et des bâtiments. Entre l'omniprésence de la voiture, les problèmes de mobilités ou encore les bâtiments délabrés, le centre-ville du Caire ne ressemble plus à la ville moderne du XIX^{ème} siècle. Néanmoins, nombreux sont les Cairotes qui font le choix de s'installer dans le centre-ville. Au cœur même des immeubles historiques, les habitants font en sorte de se loger à moindre coût, en s'installant cependant dans des bâtiments dont la structure est endommagée.

Ce chapitre nous permettra de comprendre comment les manières d'habiter le centre-ville témoignent des dégradations des années cinquante. Pour ce faire, nous effectuerons un détour dans les rues d'Ismâ'liyya dans le but de décrire le quartier aujourd'hui. Suite à cela, nous nous arrêterons pour discerner les méthodes des Égyptiens afin de se loger dans le centre du Caire. Pour illustrer cette partie, nous aborderons en détail l'habitat sur les toits et le travail comme moyen de logement. Enfin, nous reviendrons sur les faits historiques qui ont marqué l'histoire et le paysage de ce quartier.

« Ces murs sont les témoins d'une histoire riche et diverse de plus de cent trente années de politique, de culture, d'architecture, d'arts et de cosmopolitisme, à la fois élitiste et populaire. »

- Ismail Alexandrani, 2015, *Le Khédive al-Sissi entre deux capitales*, Egypte en Révolution(s). Les carnets du CEDEJ



Bâtiments khédiviaux

DÉTOUR DANS LES RUES D'ISMÂÏLIYYA : CONSTAT D'UNE DÉGRADATION

Différent du reste de la ville, le centre du Caire surprend de par son architecture historique et son style européen. Ces grands immeubles ornés de modénatures se distinguent des constructions à ossature béton et briques des quartiers populaires ou encore des maisons hétéroclites des banlieues chics. Le choix de ce quartier me semble pertinent au regard de l'architecture et davantage au regard des pratiques des occupants. Le centre est mouvementé ; une vie animée, voire agitée prend place dans ses larges avenues. De l'aube jusqu'au milieu de la nuit, diverses pratiques et activités s'accroissent ; elles forment un désordre complet, qui caractérise le centre-ville du Caire d'aujourd'hui.

Ce quartier est agencé selon trois types de voies : les avenues permettant de circuler rapidement dans la ville ; les voies secondaires rejoignant les avenues ; et les voies tertiaires desservant les îlots, souvent piétonnes. Les avenues pourraient être qualifiées d'autoroutes au vu du nombre de voitures qui les empruntent chaque jour. Ces routes d'environ vingt-cinq mètres de largeur sont à sens unique mais sans couloir de circulation défini, ce qui constitue un réel circuit où chaque voiture tente de dépasser celle d'à côté. La place de la voiture au Caire est excessivement importante au regard de l'immensité de la ville. Le moyen le plus simple de se déplacer – après le métro, n'atteignant pas encore toutes les parties de la ville – reste la voiture et les Cairotes l'ont bien compris. Les voitures se succèdent les unes après les autres formant de longues queues dont on ne semble jamais apercevoir la fin. Les taxis, déjà occupés ou à la recherche du prochain client, sillonnent les avenues. Queue de poisson, droite, gauche, les voitures s'évitent de peu puis foncent à vive allure. Le bruit des klaxons sonne comme une symphonie urbaine synonyme d'impatience ou simple moyen d'attirer l'attention. Les klaxons sont des éléments omniprésents dans la cohue de ces artères surtout pour prévenir lorsque l'on arrive ou lorsque l'on double, ce qui sécurise un peu la circulation. A bord d'un taxi, je retiendrai le conseil avisé de mon chauffeur : « En Égypte, tu as besoin d'un bon klaxon, d'une bonne voiture, et d'une bonne chance. »

De la chance, il en faut aussi pour les piétons qui s'aventurent au milieu des avenues. La voiture étant tellement importante, les feux de circulation et les passages piétons sont arrivés il y a peu de temps seulement. C'est une nette avancée dans une démarche de ramener le piéton en ville, mais elle n'est pas suffisante. Lorsque les feux ne sont pas en panne, il faut attendre un temps considérable avant de pouvoir traverser une avenue. Étant donné le climat du pays, nombreux sont les piétons qui n'attendent pas de pouvoir passer et se

fraient un chemin à travers la course folle des voitures. A ce jeu, la chance n'y est finalement pas pour grand-chose, les Cairotes sont des arpenteurs aguerris. Ajoutés à cette difficulté de traverser, les trottoirs présentent des problèmes de mobilité que l'on ne peut nier. Les routes sont bordées de trottoirs esquinés, difficiles à parcourir et totalement impraticables pour une personne à mobilité réduite. La hauteur de ces trottoirs est telle que l'on monterait deux marches d'un coup (environ trente-cinq centimètres) ce qui apporte une difficulté supplémentaire pour qui voudrait se déplacer. De plus, il n'est pas rare de trouver des planches de bois sur lesquelles « il ne faut surtout pas marcher » au risque de tomber dans le trou qui se cache en dessous. Pour finir, les nombreux échafaudages accrochés aux immeubles historiques gênent le passage des piétons sur les trottoirs.

Difficile de trouver sa place dans les grandes artères du centre-ville, les piétons se réfugient dans les voies secondaires où ils peuvent profiter de l'ombre des bâtiments et s'éloigner des voitures incessantes. On y trouve généralement des voitures garées, des petites échoppes de nourriture ou des tables et des chaises en plastique appartenant aux *ahwa* (cafés populaires). Les conducteurs s'y aventurent peu car il y a plus d'obstacles, la conduite est lente et souvent embouteillée. Au détour de ces voies, quelques passages se dessinent, discrets, entre deux immeubles rapprochés. Ces passages sont parfois ombragés, parfois totalement couverts. Les passages couverts permettent souvent l'accès à une cour intérieure ou une galerie et abritent un ou deux commerces. Ceux à ciel ouvert présentent plutôt des terrasses de *ahwa*, de la végétation, quelques bancs. Certains sont plus urbanisés que d'autres, et l'on distingue parfois un effort porté au temps de pause et à la création d'un endroit agréable à la promenade. Ces endroits sont apaisants, loin de la vitesse accablante des avenues, mais ne font pas disparaître les bruits de la ville en arrière-plan.



Le Caire Khédiviale
 carte réalisée par Yaëlle Champreux
 sources : Marie Piessat ; Google Maps



Ces avenues, rues, ruelles et passages forment un triangle de 137 hectares correspondant au centre-ville du Caire [El Kadi, 2012]. Ce triangle est délimité par la rue Goumouréya, la rue El Tahrir et l'avenue Ramsès. Trois rues principales se distinguent. La rue Kasr El Nil qui regroupe les activités de finance et fait office de centre d'affaires. La rue du 26 juillet est celle où l'on trouve les plus grands magasins, de mode en général. Et enfin l'avenue Ramsès, reliant la place Tahrir à la gare du Caire. Des places importantes englobent ce triangle, la place Ramsès, la place Abdine et la plus importante et la plus ancienne, la place Tahrir. Cette place, construite en 1863, était un lieu de rassemblement lors des jours de fêtes, de deuil ou de protestation avant la révolution de 2011, lors de laquelle un rassemblement de 18 jours a marqué un tournant dans l'histoire du pays. Depuis, la place a été aménagée et la présence des forces de police est constante, de sorte à éviter un autre événement de ce genre. De manière générale, autour des places, dans les avenues, au niveau des carrefours, la police est présente et garde un œil sur la ville. Dans certaines rues, il arrive de voir l'armée bloquer l'entrée de chaque côté. Aujourd'hui, la place Tahrir représente surtout un nœud de différents flux (voiture, métro, bus) et de tourisme avec la présence du musée égyptien du Caire et des grands hôtels du type Hilton. A l'intérieur de ce triangle, se trouvent d'autres places secondaires comme la place Talaat Harb, où l'on distingue un style néoclassique français dans les immeubles qui la bordent. Cette place est appréciée pour son architecture mais aussi les cafés qui en font sa renommée, le salon de thé Groppi (en restauration lors de mon voyage) et le Café Riche non loin de la place, enseigne d'un café parisien bien connu. Cette partie de la ville était autrefois appelée le « Paris sur le Nil » grâce à l'élégance de son architecture du XIX^{ème} siècle.

D'inspiration parisienne, le quartier Ismâ'iliyya, aussi appelé Caire Khédivial – Soheir Hawas ayant popularisé ce terme dès 1996 – est construit dans le même esprit que le Paris haussmannien. Ces différentes appellations se réfèrent au khédivé Ismâ'îl, vice-roi d'Égypte de 1863 à 1879. C'est notamment au khédivé à qui l'on doit la construction de ce quartier et en particulier son style. En effet, suite à son voyage à Paris à l'occasion de l'Exposition Universelle de 1867, Ismâ'îl tombe sous le charme de Paris et souhaite à son tour « haussmanniser » Le Caire. Faisant appel au baron Haussmann en personne, les travaux commencent dès 1868 avec une équipe presque entièrement française. Au programme, de nouveaux quartiers, des espaces verts et de nouvelles rues sont prévus. Dans le quartier Ismâ'iliyya, le réseau routier est tracé en premier, avec des voies rayonnantes en étoiles à partir de places circulaires [Volait, Piaton, Heber, 2011]. Les routes découpent ensuite de larges parcelles ayant pour but d'accueillir des habitations à jardins. Le souhait du khédivé Ismâ'îl est de bâtir une ville en hauteur avec de grands et larges immeubles. Ce projet n'a pas pu aboutir par manque de moyens. C'est pourquoi au XIX^{ème} siècle, Ismâ'iliyya est constitué de manoirs et villas à jardins, amenant une population élitiste de riches égyptiens et d'étrangers. Cependant, les travaux stagnent au milieu des années 1870, la dette égyptienne étant trop élevée. En 1879, le khédivé est forcé d'abdiquer après avoir ruiné l'Égypte. Les Britanniques reprennent le contrôle et occupent le pays à partir de 1882. Sous cette occupation, la construction reprend de plus belle dans les années 1890 à 1900. Les immeubles que l'on voit aujourd'hui dans les rues du Caire Khédivial se sont érigés suite à la démolition de certaines villas. La ville à haute densité du khédivé est finalement érigée grâce à l'arrivée du béton armé selon Hennebique en 1895. Les immeubles occupent toute la parcelle et comptent plusieurs étages résidentiels et des rez-de-chaussée commerciaux. Cette typologie devient la règle dans ce quartier. Les architectes étrangers, installés au Caire depuis le règne

du Khédivé Ismâ'îl, prennent en main la construction de ce quartier en hauteur. Parmi eux, des architectes venus d'Italie, de France, d'Autriche, d'Allemagne, de Grande-Bretagne ou encore des États-Unis [El Kadi, 2012]. Le centre-ville du Caire arbore différents styles comme le classicisme, le baroque, la renaissance, toujours imprégné de l'architecture européenne.

En effet, les immeubles du centre-ville, construits pour les familles aisées du XIX^{ème} siècle, possèdent une forte valeur historique et architecturale. Malheureusement, nombre d'entre eux se trouvent dans un état de dégradation avancé. Ils nécessitent un entretien et l'on constate sur place que beaucoup sont en cours de restauration. Sur la place Talaat Harb on découvre un magnifique immeuble fraîchement restauré et son pendant à droite en pleine restauration. D'immenses échafaudages accrochés à la façade avec à l'intérieur, quelques ouvriers peignant en couleur jaune une devanture défraîchie. Dans la rue d'à côté, ce ne sont pas des échafaudages qui entravent le passage mais de hautes barrières en bois qui bloquent complètement l'accès. Pour cause, un immeuble en pleine destruction. S'est-il tout simplement effondré ou fait-il partie d'un plan de destruction/reconstruction comme le bâtiment plus loin ? Plus j'avance dans le centre-ville, plus je découvre des immeubles en mauvais état voire en totale dégradation.



Au milieu d'un centre-ville désorganisé règne en plus un contexte de détérioration. Les infrastructures de la ville ne sont plus en bon état, les bâtiments du quartier sont dégradés et risque parfois l'effondrement. C'est dans ce contexte que les Cairotes doivent se loger. Or, il est difficile de trouver un logement décent ou un logement à bas prix. Les bâtiments du centre-ville étant en mauvais état, les appartements disponibles se retrouvent insalubres voire dangereux. En ce qui concerne les appartements réhabilités, les loyers sont souvent très élevés car d'un haut standing que l'on trouve rarement ailleurs. Ce quartier étant l'un des plus dynamiques du Caire, en ce qui concerne l'emploi et les activités, la demande est très élevée. Quelle que soit la classe sociale, le centre-ville est très prisé et trouver un logement devient de plus en plus compliqué. Alors certains habitants élargissent leurs possibilités et cherchent un logement autrement. Habiter dans un immeuble historique grâce à son lieu de travail ou encore, non pas dans les immeubles mais au-dessus ; ce sont des alternatives qui permettent de se loger de manière centrale à bas coût.



Toit d'immeuble, rue Gawad Housny

HABITER LES IMMEUBLES KHÉDIVIAUX JUSQUE SUR LES TOITS

Se loger au plus près des activités sociales, de son emploi, ou dans un contexte architectural agréable, sont différents facteurs qui poussent les Cairotes et les Égyptiens à s'installer dans le centre. Cependant trouver un logement dans le Caire Khédivial, au sein des bâtiments historiques, n'est pas une mince affaire. La difficulté se trouve autant pour trouver le logement que pour pouvoir se le payer. Il existe néanmoins différentes alternatives pour résider au cœur du Caire, comme l'illustrent les paroles de deux Égyptiens habitant les immeubles historiques du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle.

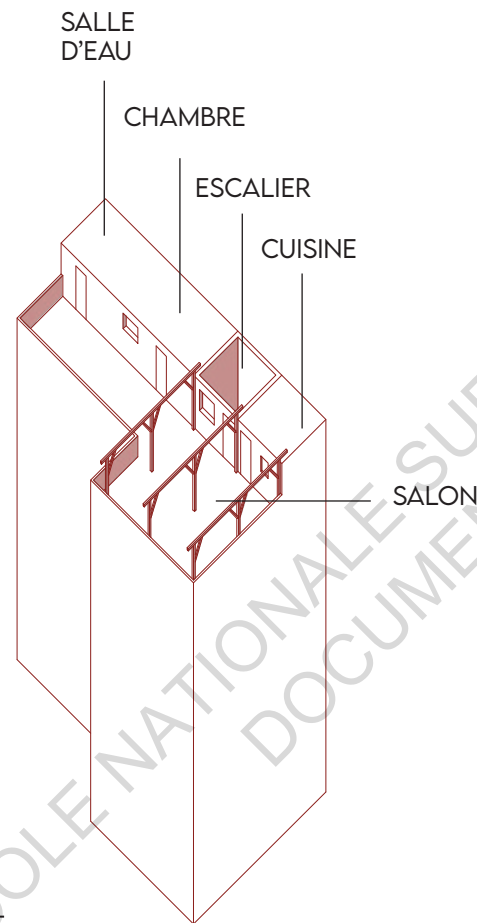
Approximativement construits à la même époque, les immeubles du centre-ville, possèdent une typologie similaire. Ces bâtiments, destinés à des familles de classe aisée voire riche, étaient conçus de manière à avoir une grande qualité de vie. Ces grandes familles achetaient plusieurs appartements, voire l'immeuble entier, afin d'y faire vivre leurs enfants par la suite. Les étrangers convoitaient aussi ces immeubles ; parmi eux, des Italiens, des Grecs et des juifs (considérés comme étrangers au sein d'une population majoritairement musulmane) occupent le centre-ville. A l'intérieur, les appartements sont spacieux, composés de huit à dix pièces, dont au moins une pour les domestiques. On trouve en général deux ou quatre appartements par étages dans des immeubles qui atteignent entre cinq à sept étages, rarement plus. Ces appartements étaient accessibles par les familles grâce à des escaliers majestueux, souvent accompagnés d'un ascenseur. Leurs domestiques, quant à eux, empruntaient des escaliers secondaires. Ceux-ci se trouvent dans une cour intérieure, appelée *manwars*, toujours présente dans les immeubles du Caire Khédivial. Celles-ci donnent notamment accès aux éboueurs. Les cours servent aussi de puits de lumière permettant le passage de la lumière du jour et une ventilation naturelle pour chaque appartement. L'escalier principal et l'ascenseur, empruntés uniquement par les propriétaires et leurs invités, sont conçus avec des matériaux prestigieux comme le marbre et des gardes-corps ornés de fer forgés. Ils mènent de l'entrée de l'immeuble à chaque appartement. L'escalier de service est plus petit avec moins d'effort de construction et de finition. Il n'est pas visible depuis les appartements et on ne peut soupçonner sa présence. En effet, une porte se cache soit dans la cuisine soit dans les pièces de rangement, et permettait aux domestiques d'accéder aux appartements sans croiser les habitants. Cette circulation secondaire est par ailleurs le seul moyen d'accéder aux toits des immeubles, où se trouvent encore quelques buanderies. Presque toutes disparues des toits aujourd'hui, il

s'agissait d'un élément incontournable, où l'on faisait par la suite sécher le linge. Selon l'auteur de *L'immeuble Yacoubian*, Alaa El-Aswany, chaque appartement possédait une buanderie sur le toit, une cabane de 2m² en fer où l'on pouvait stocker des produits, loger les animaux ou laver son linge. Le toit bénéficiait donc souvent d'une arrivée d'eau, ce qui s'avère pratique pour les besoins d'aujourd'hui.

En effet, si de nombreuses buanderies ont disparu, elles ont été remplacées par des logements, une pratique très populaire au Caire. En général le *bawab* (concierge) s'installe sur le toit avec sa famille pour s'occuper de l'immeuble. L'habitat sur les toits n'est en général pas une question de choix et y vivre est parfois le dernier endroit où les Cairotes peuvent se loger mais nous y reviendrons plus amplement dans le dernier chapitre de ce mémoire. Aujourd'hui, les habitations sur les toits sont devenues de plus en plus répandues. Ces habitants des toits sont décrits dans la littérature égyptienne comme la population de la terrasse.

Safa, une femme d'environ trente ans, en fait partie. Originnaire de Gizeh, elle vit désormais en plein centre du Caire, sur un toit. Son appartement se situe à Talaat Harb Square sur un immeuble de cinq étages où elle est la seule habitante du toit. Si nombre de préjugés évoquent une population pauvre voire sans domicile, la vérité est tout autre et habiter sur les toits ne se fait pas si facilement. En ce qui concerne Safa, ce logement lui a permis de se rapprocher de son travail, des activités sociales et de pouvoir recevoir des amis, ce qui n'était pas possible chez ses parents ou en colocation. D'un point de vue pratique, être en ville est plus simple pour se rendre où elle veut, à pied ou à vélo, et même en transports en commun. De plus, le centre est un quartier de confiance pour les femmes indépendantes. Pour autant, les options pour les femmes du Caire de vivre indépendamment et de voir et recevoir des amis, sans intervention des voisins,

sont très limitées. Safa connaissait déjà l'immeuble sur lequel elle vit car elle y a habité avec d'autres femmes dans l'appartement du cinquième étage. De ce fait, elle connaissait la propriétaire de l'immeuble et l'existence de ce toit. Celui-ci était convoité par d'autres personnes qui voulaient le tourner en lieu de divertissement et offraient surtout plus d'argent à la propriétaire. Mais lorsque l'on cherche un bien immobilier à louer, les meilleurs moyens sont les connaissances et le bouche-à-oreille. D'après David Sims, urbaniste et économiste, 74% de ceux qui cherchaient un logement à louer ou à acheter dans le Grand Caire en 2010, l'ont trouvé grâce au bouche-à-oreille, parents, amis, voisins ou collègues. Il semblerait que ce soit encore le cas aujourd'hui.

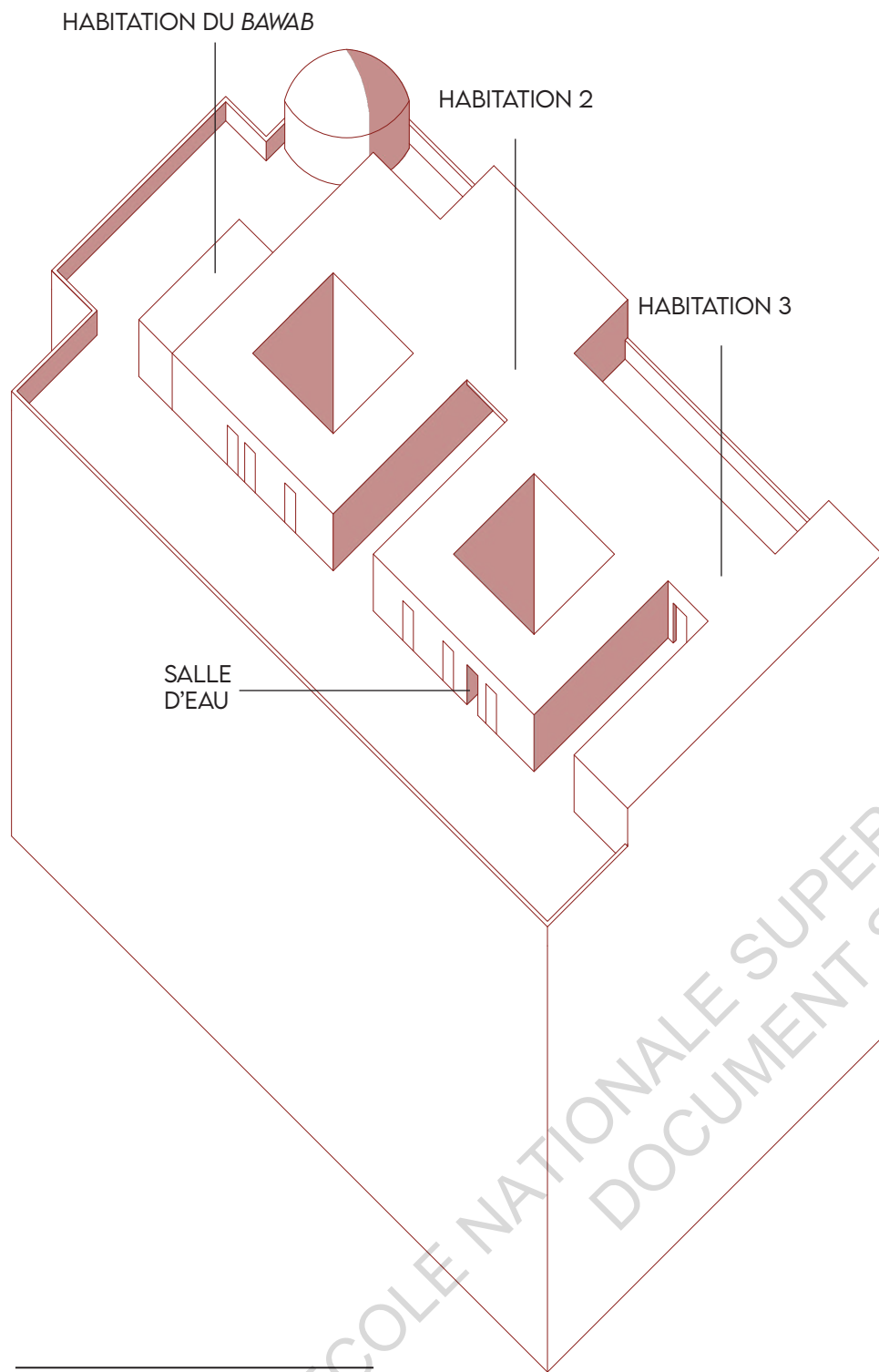


Une fois la propriétaire directement contactée, Safa a pu se mettre en avant et passer un marché. Légalement, le toit est un espace partagé et se doit d'être accessible et utilisable par tous les habitants. C'est pourquoi, officiellement, Safa loue une chambre sur le toit, ici compté comme un étage. Officieusement, elle vit seule et occupe tout le toit, qu'elle a sécurisé avec une porte et un cadenas. Safa a réussi à négocier un contrat à long terme à un prix très bas, soit mille livres égyptiennes par mois (cinquante euros), pour un logement en plein centre-ville, ne pouvant se permettre de payer seule un appartement. En contrepartie, elle a dû se charger de l'entière réhabilitation du toit, ainsi que chaque dépense en lien. En effet, le toit sur lequel vit Safa a été victime, quelques années auparavant, d'un incendie et les dégâts n'ont jamais été déblayés. Seuls les murs de l'ancienne buanderie étaient réutilisables, que Safa a transformé en deux pièces, sa salle d'eau et sa chambre, puis s'est construit une cuisine avec des murs en contreplaqué. Safa a construit son appartement en partie seule durant deux années dans le but d'y habiter. Elle peut aujourd'hui profiter pleinement de son propre logement et du centre-ville.

Organisation du toit de Safa
axonométrie réalisée par Yaëlle Champreux

Il n'est pas rare de voir des personnes seules ou des familles occuper un toit et cela se manifeste de différentes manières. Certaines peuvent se permettre d'acheter le toit et d'y construire un appartement familial ou encore des studios d'artistes. Cependant la manière la plus répandue d'habiter un toit est de le partager. « Certains nouveaux venus louèrent deux pièces contiguës et firent un petit logement avec ses sanitaires (toilettes et salle de bains) tandis que les autres (les plus pauvres) s'entraidèrent pour installer des salles d'eau collectives, chacune pour trois ou quatre chambres », décrit Alaa El-Aswany dans *L'immeuble Yacoubian* (p.21). En effet, cette première source décrit trois ou quatre familles avec différents revenus, cohabitant sur le même toit. Ce que l'on voit dans le film de *L'immeuble Yacoubian*, réalisé par Marwan Hamed, ce sont de petites cabanes servant de chambres et comme lieu partagé, un salon comprenant une télévision et un canapé. Dans la vidéo *Égypte : au Caire, la « société de la terrasse » face à la crise du logement* publié par AFP, Choukri est présenté comme un habitant de la terrasse, vivant sur un immeuble cosu en face de la place Tahrir. Il est le fils du *bawab* de l'immeuble et vit ici depuis toujours. Quelques mètres plus loin, deux frères, Gamad et Mahmoud, habitent un appartement conçu de leurs propres mains. Ils vivent ici depuis leur adolescence, lorsque leur père, *bawab* avant le père de Choukri, s'est vu attribuer une « parcelle » du toit. Gamad a aménagé le logement jusqu'à atteindre quatre chambres, une cuisine et un petit salon. Les autres habitants de ce toit sont venus de la campagne égyptienne pour la plupart. Cependant, *L'immeuble Yacoubian* date de 2002 et la vidéo d'AFP de 2014 et les choses ont évolué depuis. Certains choisissent ce mode d'habiter plutôt qu'un autre, surtout pour les loyers économiques. Marie Piessat explique que les toits sont habités par différentes populations qui vivent ensemble. Ce sont des étudiants, des artistes, des *bawab*, des journalistes, avec des revenus différents mais tous plus ou moins stables.

Ce que j'ai pu constater sur le toit de mon logement au Caire, c'est la cohabitation de trois familles. L'immeuble sur lequel se trouvent ces habitations est relativement large, n'ayant rien à voir avec le petit immeuble de Safa. Le *bawab*, que j'ai déjà pu croiser dans les couloirs de l'immeuble, vit dans la première habitation sur le toit avec sa femme et ses trois enfants. Il s'agit de l'extension d'une buanderie avec quelques plaques de contreplaqué pour créer une pièce à vivre et dormir. A coté en enfilade, plusieurs portes de buanderies sont condamnées par un cadenas. Une deuxième famille habite le toit dans un renforcement entre deux buanderies. Le vent faisant bouger les rideaux de l'entrée, j'aperçois une femme dans son canapé regardant la télé, imperturbable. Puis une jeune fille passe en courant à côté de mon guide et moi pour rejoindre une copine habitant la troisième habitation à l'extrémité du toit. J'associe alors ces enfants énergiques aux bruits de pas galopants que j'entends depuis ma chambre la nuit. Le toit semble être un vaste terrain de jeux, bien plus sécurisé que les rues dangereuses du centre-ville. Au total, trois familles cohabitent sur ce toit, dont au moins deux avec des enfants. Je ne saurais dire avec exactitude le nombre de personnes habitant ce toit car je n'ai croisé que les enfants. Dans l'organisation de ce toit, trois logements se partagent une salle d'eau exiguë. Comme l'explique Alaa El-Aswany, les salles d'eau sont, en général, simples et partagées. Les habitations des toits sont la plupart du temps modestes, voire précaires pour certaines. En effet, habiter sur un toit peut être une stratégie de logement pour se loger à bas coût. Les petits revenus des habitants leur permettent de construire une habitation faite de contre-plaqué et de tôle. Cependant, avec le climat très chaud du Caire, ces habitations sont difficiles à vivre. « L'hiver il nous pleut dessus et l'été le soleil tape très fort, je n'ai pas le choix » raconte Gamad, l'habitant du toit terrasse devant la place Tahrir. En effet, Safa m'explique que l'été elle reste dans sa chambre, la seule pièce munie d'une climatisation. Sur le toit de l'immeuble où j'ai



Organisation du toit de l'auberge
 axonométrie réalisée par Yaëlle Champreux



Salle d'eau partagée par les trois familles

séjourné, je n'ai constaté aucunes marques significatives de climatisation, ce qui explique que les habitants ne sortent pas de chez eux et restent à l'ombre entre les murs des anciennes buanderies.

Un niveau au-dessus des habitations du toit, je découvre de nombreux éléments. Des paraboles pour capter les chaînes télévision, des ballons d'eau afin d'alimenter les logements, des câbles, des morceaux de tôle puis des meubles. Le toit est souvent utilisé comme stockage où l'on entrepose les détritrus pour ne pas avoir à payer pour leur évacuation [Piessat, 2018]. Lorsque les habitants investissent les lieux, ils déplacent tout cela sur leur propre toit. Dans d'autres cas, ce stockage peut servir de ressource. Lorsque les habitants souhaitent effectuer quelques travaux comme réparer une porte ou une partie de la toiture en tôle, il leur suffit de venir chercher ce qu'il leur faut. Des détritrus c'est aussi ce que l'on trouve dans l'escalier secondaire de l'immeuble, servant d'accès au toit. Ici, la cour intérieure abrite un escalier de travers, avec des marches irrégulières et encombrées de meubles, du matériel de ménage, et d'autres affaires laissées à l'abandon. Il est assez difficile de l'emprunter jusqu'en bas étant donné le nombre d'objets se trouvant dans le passage. Et pourtant, ces trois familles utilisent ces escaliers pour aller et venir. L'immeuble étant composé de trois hôtels, il semblerait que les habitants du toit n'utilisent ni l'ascenseur ni l'escalier principal afin de ne pas croiser la clientèle. Les seuls passages pour utiliser ces éléments se trouvent à l'intérieur même des hôtels, derrière la cuisine, et personne ne semble oser l'emprunter, à l'exception du *bawab*. Cependant, suite à ma visite sur le toit, et mes rencontres amicales avec les enfants qui y vivent, je me suis mise à apercevoir ces mêmes enfants dans les couloirs de l'immeuble et empruntant l'ascenseur. Ceci n'était pas encore arrivé en trois semaines de séjour. J'é mets l'hypothèse que le gérant de l'hôtel ne souhaitait pas nous importuner avec la population locale, jusqu'à ce qu'il se rende compte que cela ne nous dérangeait en aucun cas.



Stockage sur le toit



Escalier secondaire

Des touristes, Ashraf, gérant du Midtown Hostel, en voit beaucoup et de toutes nationalités. Il est parfois difficile de savoir à quel type de touristes il a affaire et il préfère s'assurer une bonne réputation.

En effet, le bon fonctionnement de son hôtel lui assure surtout un logement en plein centre-ville à bas coût. Tout comme Safa, Ashraf a trouvé une astuce pour vivre dans les immeubles historiques du centre-ville. Ashraf est un homme d'une trentaine d'années, originaire d'une ville à mi-chemin entre Le Caire et Alexandrie. Diplômé d'archéologie, il s'est reconverti dans le tourisme et est désormais le directeur du Midtown Hostel, où j'ai séjourné dans le centre du Caire. Il tient une seconde auberge non loin du premier, à Talaat Harb Square, qu'il délègue à un gérant. Ces auberges sont d'anciens appartements familiaux complètement réaménagés accueillant dix chambres spacieuses avec salle de bain privatives et une cuisine commune. Le Midtown Hostel se trouve au cinquième et dernier étage d'un immeuble historique avec moulures, parquet, escalier en marbre et fer forgé et ascenseur. Pour cet appartement Ashraf détient un contrat sur dix ans qu'il loue quinze mille livres égyptiennes par mois, soit huit cent vingt-cinq euros. Un avocat est chargé de gérer le loyer que lui verse Ashraf. Il semblerait que la fonction d'avocat soit souvent accompagnée du rôle de syndic de l'immeuble. Dans *L'immeuble Yacoubian*, il est décrit un avocat avare qui se charge des nouveaux contrats et des loyers à payer. J'ai pu constater à plusieurs reprises lors de discussion avec des locaux, que c'était une tâche commune pour un avocat de se charger des loyers des appartements. Étant donné l'état d'abandon, Ashraf a convenu avec l'avocat un contrat lui autorisant la totale réhabilitation et le réaménagement des lieux. Il a transformé l'appartement avec ses propres moyens afin d'y installer son auberge. Dans cet hôtel, Ashraf y a intégré une chambre commune pour ses employés. Un petit dortoir avec des lits superposés où dorment

trois employés et parfois Ashraf, qui a plutôt l'habitude de dormir dans une chambre libre de l'hôtel. Ce travail est une opportunité pour lui et ses employés de se loger gratuitement en plein centre-ville. Mais Ashraf souhaite surtout acquérir la coupole sur le toit et s'y aménager un appartement pour lui seul dans le but d'avoir plus d'intimité. Connaissant bien les habitants du toit, il pourrait s'installer très prochainement avec eux et laisser plus de place aux employés dans l'hôtel. D'ici quelques années, Ashraf souhaiterait agrandir son auberge en faisant communiquer l'appartement d'en face, et aura bientôt besoin de plus de personnel et donc de plus de place pour les loger.



Escalier principale avec ascenseur au centre

Les hôtels de ce type se répandent dans les immeubles du Caire Khédivial et permettent ainsi à quelques personnes de se loger dans l'un des quartiers les plus élégant du Caire, au plus proche de leur travail. D'autres professions permettent cet avantage comme être le *bawab* d'un immeuble avec la possibilité de se loger sur le toit ou au rez-de-chaussée de l'immeuble. Lorsque la profession ne le permet pas, des alternatives se présentent aux Cairotes, dont les toits. L'inconvénient majoritaire de cette pratique est lié au climat chaud du Caire, mais il amène de nombreux avantages comme l'intimité, le budget et la sécurité. Cependant, vouloir se loger dans ces immeubles du centre-ville historique peut s'avérer dangereux.

En effet, datant du XIX^{ème} siècle, les immeubles ont subi de nombreuses dégradations au fil des années et sont restés en l'état. L'immeuble dans lequel se trouve l'auberge expose quelques dégradations superficielles telles que des craquelures de peinture, des fils électriques apparents ou encore des pannes d'ascenseur régulières. Au-delà de quelques détails esthétiques, l'immeuble sur lequel vit Safa risque de s'effondrer en raison d'une structure devenue trop fragile. De nombreux immeubles sont ainsi menacés et ce phénomène s'explique par différents évènements qui ont touché le Caire au XX^{ème} siècle.



Destruction d'un immeuble dans le Caire Khédivial

ORIGINES DE LA DÉGRADATION : ENTRE POLITIQUE ET CATASTROPHE NATURELLE

Les immeubles que l'on peut observer aujourd'hui dans le centre-ville avec leur architecture européenne faite de modénatures et d'ornements ont subi de nombreuses dégradations d'années en années. On constate dans chaque rue du Caire Khédivial, des échafaudages accrochés aux façades des immeubles, en pleine restauration. Cependant, pour certains, ces dégradations présentent un réel danger pour les habitants vivant encore dedans. Les structures de ces vieux immeubles ont été endommagées parfois intentionnellement, parfois par l'ordre naturel des choses. Les bâtiments du centre-ville ont traversé les années avec difficultés, à cause des lois, des faits politiques ou de catastrophes naturelles. Les dégâts se constatent encore à ce jour. Afin de comprendre l'état actuel du quartier Ismâ'iliyya, il est nécessaire de retracer chronologiquement le déroulement des faits, notamment politiques.

Le secteur de la construction a été touché lors des pénuries de la Seconde Guerre mondiale, ne parvenant plus à trouver de béton armé et autres matériaux de construction. Ceci a créé une forte demande dans la location d'appartements. Les propriétaires sachant en tirer profit, le prix des loyers augmente drastiquement. Il s'agit du point de départ de la crise du logement qui touche l'Égypte au XX^{ème} siècle. Suite à ces pratiques peu scrupuleuses, le gouvernement se voit dans l'obligation d'intervenir et met en place un décret visant à geler les loyers dès le 1er avril 1941. Ce décret est en vigueur durant toute la durée de la Seconde Guerre mondiale et même au-delà. En effet, une fois la fin de la guerre annoncée et le retour à la normale, ce décret se transforme en loi 121 de 1947. Cette loi reprend le gel des loyers et instaure une relation difficile entre les propriétaires et les locataires, la loi protégeant ces derniers. La crise du logement, toujours présente malgré les efforts du gouvernement, mène à un coup d'État militaire contre la monarchie et l'occupation britannique, en vigueur depuis l'abdication du khédive Ismâ'îl. Ce coup d'État est préparé par l'organisation des Officiers libres créée par le leader Gamal Abdel Nasser et dix jeunes officiers qui souhaitent libérer l'Égypte de l'occupant britannique. Tout commence par un incendie le 26 janvier 1952 faisant suite à une série d'émeutes contre la tutelle britannique. Ce sont plus de sept cents bâtiments du centre-ville, symboles de cette présence qui sont visés et réduits en cendre. Les distractions occidentales comme les salles de cinéma, les clubs, les bars, les cafés-concerts, restaurants et grands magasins ne sont pas épargnés non plus. Au total, quatre cent soixante-trois bâtiments sont entièrement détruits, parfois au cœur même du centre-ville. [Violet, Piaton, Hueber, 2011]. Suite à cet incendie, les tensions sont toujours présentes notamment envers la monarchie et le coup d'État des Officiers libres mène finalement à l'abdication du roi Faruq, le 23 juillet 1952.

Ce nouveau régime né de la révolution a conduit à certaines mutations sur la question du logement, notamment sur l'émigration de nombreux résidents du centre-ville. La plupart des étrangers et des familles juives égyptiennes s'exilent en Europe, Amérique ou Océanie. Les appartements du centre-ville devenus vacants ont été repris par le gouvernement de Nasser et distribués aux forces armées. La moitié des appartements de familles riches était habitée par des officiers de tous grades et leurs familles. C'est notamment durant cette période qu'arrive la pratique d'habiter sur les toits. Les femmes des officiers étaient les premières à loger les domestiques dans les buanderies, ce qui fut sans doute les prémices de cette nouvelle pratique que l'on trouve désormais partout au Caire. A ce jour, certains immeubles du centre-ville appartiennent encore au gouvernement comme celui dans lequel Ashraf a installé son auberge, anciennement habité par des familles juives.

Gamal Abdel Nasser est président d'Égypte à partir du 14 novembre 1954. Il mène sa politique pour une justice sociale et l'une de ses premières mesures est de reprendre la loi 121 de 1947. Durant sa présidence, il renforce le gel des loyers et diminue progressivement le prix de la location des logements construits après le 1er janvier 1944 jusqu'à arriver à une baisse de 46,6% en 1961. Toutefois, les immeubles affectés par la baisse de loyers sont dispensés de l'impôt immobilier, un avantage pour les propriétaires cette fois [Hanna 1992]. En plus du gel des loyers, ces lois donnent droits aux locataires d'occuper un logement jusqu'à la troisième génération sans augmentation de loyer. Les locataires bénéficient de contrats à très long terme qui peuvent durer soixante à quatre-vingt-dix ans. Cela assure un logement à leurs enfants. De plus, suite à la signature du bail, les locataires peuvent demander une baisse de loyer au comité d'habitation, celui-ci obligeant le propriétaire à baisser le prix. Il n'est pas rare de voir une famille louer un appartement au prix de deux livres égyptiennes (soit dix centimes d'euros) par mois depuis cinquante ans.

Cette série de loi n'a fait qu'empirer la crise du logement notamment pour les propriétaires se retrouvant avec un bien non rentable.

Avec Gamal Abdel Nasser au pouvoir, le Caire Khédivial vient à la déchéance et ce dès les années cinquante pour la simple raison qu'il n'affectionne pas ce quartier pour son passé « colonial »² et élitiste. Il mène donc des politiques d'extension de la ville et des tentatives de décentralisation ce qui intensifie le désintérêt du centre-ville. Depuis 1952, le patrimoine historique du quartier n'est pas entretenu et se détériore lentement. Des tentatives esthétiques sont appliquées en peignant les façades sur rue des bâtiments vétustes. Ni les pouvoirs publics, ni les propriétaires dont les revenus sont déplorables à cause des loyers gelés, n'entretiennent les bâtiments du centre-ville. Ajoutées à cet abandon de l'architecture, les infrastructures tels que les trottoirs deviennent impraticables, et tout le centre dépérit peu à peu. De nombreux bâtiments deviennent dangereux, l'eau s'infiltré dans les murs, l'électricité n'est pas sécurisée, bricolée par les habitants et les ascenseurs se retrouvent bloqués à des étages pendant des mois ou définitivement. Ces bâtiments à l'abandon ont fait partir la population aisée du centre, n'utilisant même plus les bâtiments publics, magasins ou cafés [El Kadi, 2012]. La population aisée se décentralise pour s'installer dans les villes nouvelles autour du Caire composées de *compounds*³ et villas. Seules les populations les plus pauvres restent dans le centre-ville au plus près des activités, où les loyers sont toujours gelés. Parmi cette population, de nombreux ruraux ayant migré vers le centre-ville, s'entassent dans les appartements abandonnés ou sur les toits des

² Certains chercheurs identifient le Caire Khédivial comme colonial. Toutefois, le caractère colonial du quartier est discutable car il s'agit d'une initiative du pays, de reproduire des architectures européennes à Ismâ'illiyya.

³ Il s'agit de la version égyptienne des gated communities. Ce sont des quartiers de luxe, fermés et gérés par des acteurs privés.

immeubles et les surélévations d'étages [Soulier 2009]. Cette surpopulation dans les immeubles a continué à les dégrader et à endommager les structures. Le cœur du Caire perd petit à petit sa gloire d'antan suite aux nombreuses lois durant le gouvernement de Nasser.

Le successeur de Nasser, Anouar el-Sadate, n'arrange pas les choses durant sa présidence. En 1977, il instaure la loi 49. Celle-ci prive les propriétaires de leur droit de propriété. En effet, cette loi donne le droit au locataire de sous-louer son appartement meublé sans l'accord du propriétaire. Ceci a incité beaucoup de locataires du centre-ville, ne payant que trois ou quatre livres égyptiennes, à sous-louer leurs logements à des entreprises pour des prix plus élevés [Abo Elela, 2011]. Les propriétaires se retrouvent alors face à l'incapacité de disposer ou de contrôler leurs biens immobiliers. Par la suite, un décret présidentiel donnant le droit aux gouvernorats de démolir les bâtiments en mauvais état donne un nouvel espoir aux propriétaires. En effet, ils voient en cette décision une porte de sortie pour leurs immeubles qui représentent un gouffre financier. Les coûts de construction et de réparation ont augmenté mais les loyers restent inchangés et ne couvrent pas ces coûts. Il est donc difficile d'entretenir un immeuble dans ces conditions. Omar Nagati, président de l'agence d'urbanisme CLUSTER, raconte que pour beaucoup de propriétaires d'immeubles, il est profitable de laisser le bâtiment s'effondrer, car il est impossible d'expulser les locataires. Afin d'obtenir le permis de démolition, les propriétaires utilisent tous les moyens possibles pour détruire la structure « allant jusqu'à laisser un robinet ouvert au sous-sol du bâtiment pour endommager les fondations » [Abo Elela, 2011]. Certaines manières de procéder sont plus radicales. Des propriétaires vont même jusqu'à amener un bulldozer faisant croire à une réparation et le laissant cogner un coin, comme m'explique Ahmed Zaazaa, architecte, planificateur participatif et chercheur urbain. Ainsi le bâtiment,

fragilisé, est sur le point de s'effondrer et les locataires se voient forcés de partir. D'autres propriétaires quant à eux, trouvent des solutions approximatives pour générer un bénéfice. Le gel des loyers les a poussés à agrandir les bâtiments en hauteur, ce qui a été exploité à outrance par les propriétaires cherchant à vendre ou à louer de nouveaux appartements à des prix plus élevés sur le marché. Certains de ces ajouts ont contribué à accélérer la dégradation des bâtiments et mènent parfois à l'effondrement. En 1975, 10% des maisons et vieux immeubles du Caire, soit environ sept cent mille habitations, étaient sur le point de s'effondrer [Shawkat, 2020].

Depuis, une voie s'est ouverte pour les propriétaires. Une fois ces contrats expirés, les nouveaux contrats suivent la loi 4 de 1996. Cette loi paraît comme révolutionnaire une fois promulguée car elle a pour but de délivrer les propriétaires. Celle-ci, publiée le 30 janvier 1996, ne comporte qu'un seul article stipulant qu'à partir du 31 janvier 1996, les contrats de location signés à cette date – et uniquement après cette date – seront soumis



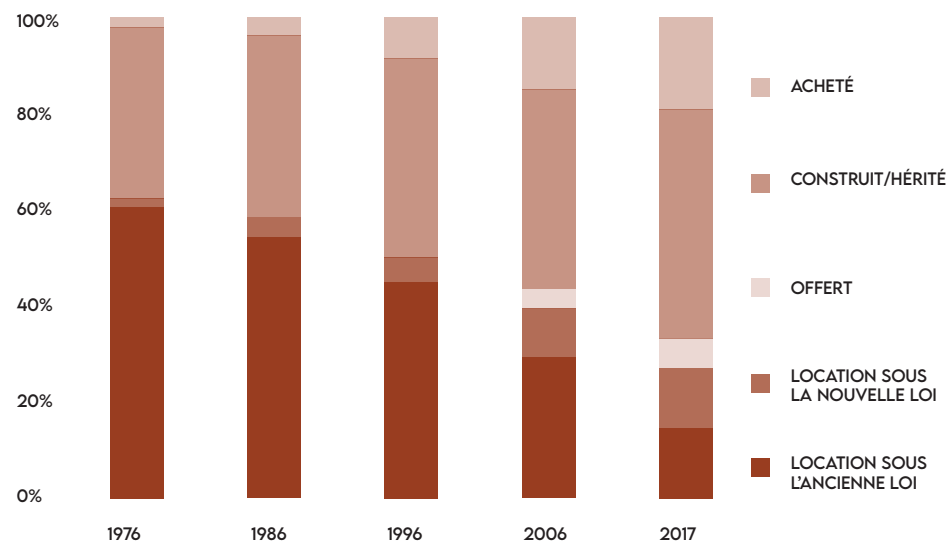
Surélévation d'immeuble

au Code civil en annulant la loi 49 de 1977 [Abo Elela, 2011]. Cette nouvelle loi libère le montant des loyers et réduit la durée des contrats de location. Désormais beaucoup plus courts, ils durent un, deux, trois ans voire plus selon leur choix. Le prix n'est pas fixe mais le propriétaire décide de celui-ci. De plus, la plupart des contrats augmentent de 10% chaque année et lorsqu'il est terminé, si le locataire souhaite le renouveler, le propriétaire est libre de choisir à nouveau un prix. C'est une libération pour les propriétaires qui ne s'opposent plus à proposer leurs appartements vides à la location.

Au-delà des dégradations faites par la main de l'Homme, le Caire a connu une catastrophe naturelle en 1992. Un séisme de magnitude 5,6 sur l'échelle de Richter a frappé Le Caire. Les dégâts matériels sont considérables, plus de cinq mille logements détruits, et environ onze mille endommagés, la plupart sous la loi des loyers bloqués. Ce tremblement de terre a rendu énormément de personnes sans-abri, immédiatement relogées dans des logements du gouvernement. Les habitants des logements endommagés ont continué à vivre dedans, par manque de moyen pour se loger ailleurs. Ce tremblement de terre a encore des répercussions aujourd'hui car on constate des effondrements en plein cœur du Caire qui seraient liés à cette catastrophe. En effet, on trouve encore de vieilles maisons ou immeubles dans le centre dont les structures du toit et des planchers sont en bois et n'ont jamais été réparées. En 2014, la chute d'un immeuble fait dix-neuf morts. En août 2020, proche de la place Tahrir, un immeuble classé au patrimoine mondial de l'UNESCO s'écroule faisant plusieurs blessés. Ces effondrements ne sont pas rares au Caire, quel que soit le quartier. La surpopulation des appartements et le stockage que l'on peut trouver sur les toits entraînent des affaissements et parfois même des incendies. Cette accumulation endommage la structure et a tendance à s'enflammer très vite. Lors de mes entretiens, j'ai souvent entendu parler de ces maisons

qui s'effondrent puis s'enflamment par la suite ou bien de maisons qui prennent feu directement. Lorsque cela arrive, il n'y a pas de réparation ou de nettoyage des décombres ; cela reste ainsi dans la ville qui devient un « dépotoir ». En plus d'avoir détruit des habitations, le séisme a endommagé plus de deux cents monuments historiques. Ce tremblement de terre a engendré une forte perte de l'héritage patrimonial du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle et de nouvelles pertes sont inenvisageables. Ceci a fait naître une certaine conscience de l'État et des intellectuels à sauver l'héritage.

Au cours de son histoire, le centre-ville du Caire a connu de nombreuses dégradations pour la plupart engendrées par des décisions politiques. Les dégradations par les propriétaires et la négligence durant le gouvernement de Nasser ont terni l'image d'un quartier anciennement glorieux. Ce n'est que cinquante-cinq ans plus tard que les choses se débloquent, notamment pour les propriétaires qui n'hésitent pas à augmenter les prix pour rattraper le temps perdu. Face à des loyers exorbitants, il est devenu plus avantageux d'économiser pour acheter un bien. Ainsi le marché du logement change donc drastiquement. Au Caire, la ville où la location était la plus répandue, la part des locataires a diminué de moitié. En 1976, une écrasante majorité de 80% de la population était locataire sous la loi 121 de 1947. Aujourd'hui le taux est de 39%, dont les deux tiers sont sous la loi des loyers bloqués [Shawkat, 2020]. Entre 2006 et 2017, déjà 1,2 million de contrats à loyers gelés sont terminés et l'idée principale est qu'ils disparaissent d'ici 10 ans, selon Ahmed Zaazaa. Cette libération aurait pu permettre aux propriétaires d'entretenir à nouveau leurs immeubles, endommagés notamment par le tremblement de terre de 1992. Cependant, la majorité s'empresse de relouer au prix fort leurs appartements, sans effectuer aucuns travaux, ce qui continue d'endommager les structures.



Changement des modes d'occupations des logements dans l'Égypte urbaine
 graphique réalisé par Yaëlle Champreux
 source : Egypt's housing crisis : The shaping of urban space de Yahia Shawkat

De l'avènement moderne grâce au Khédivé Ismâ'îl, au désintérêt de Nasser, puis à une période de dégradations, nous nous trouvons désormais dans une période de regain d'intérêt. Si les propriétaires n'ont pas encore pris conscience de l'urgence de la situation, les architectes, les intellectuels et le gouvernement quant à eux, ont très vite pris en main le patrimoine. Des initiatives apparaissent dans le paysage et tentent de redorer l'image du quartier Ismâ'îliyya. Le tremblement de terre a mis en évidence ce patrimoine égyptien méconnu et jusqu'alors négligé, du nom de la « Belle Époque moderne ». Les pertes considérables de ce patrimoine ont entraîné le gouvernement à réagir afin d'éviter de nouveaux dommages. Quelle que soit la cause des dégradations, il est encore difficile pour certains propriétaires de restaurer leurs bâtiments au vu des coûts que représente la réparation d'une structure. Pour ces derniers, différentes solutions s'offrent à eux. La vente de leurs biens ou encore une demande de subvention au gouvernement peuvent les aider. C'est ce que proposent des organisations gouvernementales ou des entreprises privées que nous découvrirons dans la partie suivante.



Immeuble à Al-Qadi Al-Fadil Passageway

INTERLUDE PHOTOGRAPHIQUE

Avenues, passages, places et ruelles ; ces lieux ont été décrits dans le chapitre précédent et nécessitent désormais un interlude photographique. A travers les rues, on découvre une architecture cosmopolite, des places européennes ou encore des passages caractéristiques de la vie égyptienne. Ce sont tant de choses qui distinguent le Caire Khédivial du reste de la ville.





Immeuble Groppi, place Talaat Harb



Place Talaat Harb



Bâtiment khédivial



Bâtiment Trieste







La place Tahrir



Café Zahret el-Bostan



Passage près de la route de Champollion



Rue commerçante près de la rue el-Gomhoreya



Kunst Passageway



Publicité sur un immeuble à Ismâ'illiyya



Baehler Passageway, vue sur le Cinéma Radio

DES TRANSFORMATIONS VISIBLES :
LES OUTILS DE LA RÉGÉNÉRATION

3

Dans un contexte de dégradation, le centre-ville reprend peu à peu des couleurs. Le tremblement de 1992 a permis d'éveiller les consciences sur le patrimoine de la Belle Époque, jusqu'alors oublié de tous. De petites initiatives vont permettre de raviver l'intérêt public. La plupart des habitants du Caire Khédivial ne connaît pas sa valeur patrimoniale et historique. Partant de ce fait, ils ne voient pas l'intérêt de l'entretenir et de le protéger [Soulie, 2009]. Grâce à des campagnes médiatiques, les Cairotes prennent conscience de ce qui les entoure. Peu à peu, le gouvernement reprend en main le patrimoine, avec de plus grandes démarches. Les bâtiments sont peu à peu restaurés, réhabilités, réutilisés pour d'autres fonctions. Dans ce domaine, trois organisations ont été interrogées sur leurs manières de raviver le centre-ville. De l'espace public jusqu'à l'intérieur du bâti, chacune œuvre dans le but de revaloriser le patrimoine architectural et urbanistique. Ces démarches, nées d'un regain d'intérêt pour le centre-ville, ont engendré des mutations visibles dans les rues mais aussi dans les bâtiments khédiviaux.

Dans ce chapitre, nous découvrirons comment s'organise l'évolution du centre-ville. Nous reviendrons tout d'abord sur les premières initiatives qui ont permis de revaloriser le quartier. Nous continuerons ensuite sur la présentation de trois acteurs très présents dans le processus de revitalisation. Pour finir, nous effectuerons le constat des différentes mutations du centre-ville.

« La rénovation de cet espace est un projet idéal pour caresser les désirs des amoureux du patrimoine, de l'authenticité » et les nostalgiques du passé. »

- Ismail Alexandrani, 2015, *Le Khédive al-Sissi entre deux capitales*, Egypte en Révolution(s). Les carnets du CEDEJ

LA REVALORISATION DU CENTRE-VILLE : LES PRÉMICES DE LA RÉGÉNÉRATION

C'est en 1983 que la loi 117 marque un tournant dans la préservation du patrimoine. Cette loi permet de définir précisément ce qui constitue le patrimoine et ce qui doit être protégé. Le premier organisme chargé de préserver le patrimoine est le Conseil Suprême des Antiquités (CSA). Créé en 1858, le CSA était initialement prévu pour surveiller les fouilles archéologiques. A partir de 1983, cet organisme gouvernemental, dépendant du Ministère de la Culture égyptien, est chargé du patrimoine culturel de l'Égypte. Il définit ainsi le patrimoine dans l'article 1er de la loi 117 :

« Tout bâtiment ou objet mobilier produit par les arts, les sciences, les lettres, les religions, morale, etc., depuis la préhistoire et jusqu'en 1883 est considéré comme un patrimoine. De plus, tout bâtiment ou objet mobilier découvert sur le territoire égyptien et produit par une civilisation étrangère ayant eu des relations avec l'Égypte dans l'un des domaines ci-dessus, et durant les mêmes périodes mentionnées. »

- Extrait de la loi n°117 de 1983.

Il s'agit de l'une des premières lois instaurées pour la conservation du patrimoine. Malheureusement seules les antiquités de cent ans et plus sont protégées par cette législation. Progressivement, l'intérêt public grandit pour le patrimoine et notamment celui du Caire Khédivial. Cet intérêt a permis de protéger l'héritage, de le mettre en valeur et de le réutiliser. Les premières démarches ont permis d'améliorer l'architecture mais aussi l'espace public, essentiel pour s'adapter aux nouvelles pratiques des habitants.



Immeuble khédivial en restauration

Le patrimoine du Caire a été pris en compte dès les années 1980 et davantage grâce à l'arrivée de Farouk Hosni, ministre de la Culture de 1987 à 2011. Peu de temps après ses premiers efforts de restauration, le tremblement de terre de 1992 touche les immeubles du centre-ville et endommage sérieusement les structures et les façades. Cet événement marque un tournant dans la politique de restauration des monuments. Des intellectuels, des amateurs d'architectures, des historiens de l'art ou encore des défenseurs du patrimoine se détournent peu à peu de l'Égypte Antique, copte ou islamique et s'intéressent davantage à la Belle Époque du Caire. Cette appellation définit les heures de gloire du Caire lors de la construction de son centre et les architectures de l'époque khédiviale. L'intérêt est alors porté sur l'architecture cosmopolite et les différents styles qu'arborent les villas, les théâtres, les cafés et boutiques du centre-ville du Caire. Les intellectuels, aux côtés des représentants de l'État font tout pour conserver les bâtiments menacés de la fin du XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle. Ceux-ci trouvent une nouvelle manière de procéder pour accroître l'intérêt des Égyptiens : les médias. En 1997, une campagne nationale a été menée via l'hebdomadaire Al Ahram Weekly dans lequel une liste de deux cents villas et édifices du Caire moderne nécessitant une protection est établie par le gouvernorat du Caire [Volait, Piaton, Hueber, 2011]. Le but était de sensibiliser sur la préservation de l'héritage architectural et de faire connaître les techniques de l'Égypte moderne. En effet, les conservateurs voient un déclin urbain, déjà trop présent dans le centre et regardent le passé avec nostalgie. Le souvenir de la Belle Époque semble trop vite oublié au sein de ces immeubles fragiles et décrépis, construits par les meilleurs architectes internationaux et locaux de l'époque.

L'intérêt grandissant, c'est en 1998 à travers un décret qu'une nouvelle réglementation arrive. Celle-ci interdit la démolition de villas, palais et toutes constructions

ayant une valeur architecturale, étant lié à un événement ou à une personnalité clé de cette période moderniste. Ce décret proscrit, de plus, les modifications de tous les bâtiments utilisés à des activités administratives, éducatives ou autres. Les organismes gouvernementaux ont inventorié les sites et quartiers de la ville du XIX^{ème} au XX^{ème} afin d'identifier les bâtiments et lieux à protéger. Grâce à cette initiative, plus de soixante édifices ont été inscrits sur la liste nationale des monuments historiques rien qu'au Caire. Une fois les monuments classés, le Ministère de la Culture commence une politique de reconversion des maisons et palais à des fins culturelles, éducatives et récréatives. Cette politique est suivie de près par les hommes d'affaires, entrepreneurs et commerçants, qui commencent à se rallier à celle-ci en investissant financièrement dans les restaurations et réhabilitations du Caire Khédivial. D'autres personnes, moins influentes rejoignent la cause et écrivent des études universitaires, des enquêtes historiques, créent des sites internet et des campagnes publicitaires dans le but de sensibiliser le public à l'importance de la conservation du patrimoine. Sont mis en avant, les lieux où l'on peut admirer l'architecture, les lieux destinés au tourisme et stimulant la consommation, ou encore les lieux permettant de générer des revenus et des profits à l'échelle nationale et mondiale. Ainsi, on ne parle plus que des monuments historiques mais on met l'accent sur l'entière du patrimoine.

L'architecture Belle Époque et ses édifices rejoignent peu à peu la liste du patrimoine, quelles que soient leurs typologies. Parmi ces bâtiments, de grands immeubles résidentiels, des villas, des bâtiments plus modestes pour la classe moyenne, des structures commerciales (cinémas, théâtres, banques, magasins et hôtels) ou encore l'architecture publique (ministères, universités et écoles) se retrouvent classés et protégés. Les bâtiments de la classe moyenne ont effectivement été construits selon le modèle des architectes européens, qui ont introduit des styles architecturaux cosmopolites

sur demande de l'élite locale. C'est pourquoi on retrouve l'influence européenne partout dans la ville sans parler d'une architecture coloniale [Capresi, Pampe, 2015]. Ceci facilite notamment les campagnes menées pour la préservation du centre-ville de la Belle Époque.

En 1997, un inventaire a été lancé par l'Organisation Générale pour la Planification Physique (GOPP) – toujours opérante à ce jour – dans le but de classer les bâtiments ayant une valeur. Des critères précis étaient donnés englobant différents secteurs comme l'histoire, l'esthétique et les valeurs architecturales. Pour faire partie de l'inventaire, la construction devait répondre à une des indications suivantes :

- L'âge de l'édifice et son inscription doivent figurer au registre des monuments classés
- Si le bâtiment a accueilli un événement important
- Si le bâtiment a été habité par des personnes importantes
- Avoir un style architectural : néoclassique, néo-renaissance, art déco, art nouveau, arabe, etc.
- Si le style s'apparente à celui d'autres bâtiments locaux
- Si le bâtiment a été conçu par des architectes égyptiens ou étrangers importants ayant fait d'autres œuvres remarquables en Égypte. [Singerman, 2006]

Ces critères sont plus qu'inclusifs pour les bâtiments du Caire Khédivial. On retrouve ainsi une architecture résidentielle ou commerciale, de même que l'ensemble du tissu urbain du centre-ville du Caire. Une fois ces bâtiments inscrits, le but était de leur redonner vie. Une politique de reconversion des activités a été menée par le Ministère de la Culture pour les bâtiments restaurés. Les nouvelles activités visaient un but culturel et touristique. De nombreux palais et maisons de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle ont été transformés définitivement en hôtels, musées, bibliothèques, etc. On comptera parmi eux, le palais du Khédive Ismâ'îl, vendu et acheté plusieurs fois après son abdication, reconverti

depuis 1962 en hôtel : le fameux Cairo Marriott Hôtel. Un autre exemple, le palais Abdine, lui, a été reconverti en musée de l'artillerie et des armes du pays. Nombreux sont les palais qui ont été transformés en musées, reliés à des personnalités éminentes des arts, de la littérature et de la poésie. Le Ministère de la Culture a récupéré maintes propriétés historiques, soit par don des héritiers, soit par application de sa propre autorité. Pour la plupart des maisons de la Belle Époque, leurs nouvelles fonctions étaient temporaires et accueillait des concerts, des pièces de théâtre, des expositions ou encore des banquets.

Parallèlement, les édifices publics ont bénéficié d'importantes restaurations, notamment les cafés comme le Café Riche et le salon de thé Groppi. Le Café Riche, prochainement en restauration, se situe en plein centre, au rez-de-chaussée d'un immeuble construit par un architecte français. Cet endroit a toujours joué le rôle de centre social, de communication et de point de rencontres pour les écrivains, artistes et intellectuels du Caire. Le salon de thé Groppi, aujourd'hui à nouveau en pleine restauration, est plutôt un lieu pour la classe sociale élevée égyptienne où l'on va pour se faire voir, discuter mariage, divorce et toutes autres négociations. D'autres bâtiments importants bénéficient des travaux de restauration, notamment pour renforcer les structures endommagées, parmi eux : les bâtiments publics comme la Banque Misr, les grands magasins, ou encore les ambassades [El Kadi, Elkerdany, 2006]. Ces restaurations ont pour objectif de redonner au centre-ville l'hégémonie et la multiplicité d'activités d'antan. De plus, ceci a rassemblé de nombreux acteurs dans les quartiers de la Belle Époque tel que le gouvernorat du Caire, le Ministère de la Culture, des propriétaires privées, des sociétés et marchands, mais aussi des hommes d'affaires.

Les immeubles du centre-ville quant à eux, ont été transformés dans le but d'accueillir de nouvelles fonctions, dont nous parlerons plus amplement en troisième partie de ce chapitre. Dans un contexte culturel, quelques galeries d'art occupent les anciens appartements. Si ces logements ont vu énormément de changement dans leurs usages, les galeries restent des cas particuliers. Celles-ci permettent de ranimer l'intérêt de tous, de sensibiliser à l'art et d'amener à Ismâ'iliyya de nouvelles activités. L'une des plus connues est la galerie d'art Town House, aujourd'hui rebaptisée Access Art Space, que l'on trouve dans un vieil immeuble du centre-ville au premier étage. Cette galerie d'art contemporain accueille des expositions d'artistes égyptiens émergents et tente de promouvoir le domaine culturel local. L'objectif est réellement tourné sur la promotion des artistes et de leurs productions, avec notamment une boutique d'art remplie d'œuvres faites mains. Le centre-ville étant auparavant un lieu où se retrouvaient les artistes et les intellectuels, il semblerait que l'aspect artistique soit de nouveau mis en avant. Différents organismes mettent en place des projets, des événements artistiques avec pour objectif de revitaliser le centre. Les étudiants sont sensibles à ce type d'intervention et



Exposition Cairo par Joseph El Duwairy
Access Art Space

s'intéressent davantage aux lieux qui les entourent. La remise à neuf d'un passage public dans le centre a mené à la création d'un espace artistique partagé. Ce passage contient un café et quelques boutiques de matériel d'art. Cet endroit est devenu réputé pour sa population d'artistes. Les étudiants des Beaux-Arts, fidèles à ce lieu, ont été encouragés à faire des graffitis sur les murs, ce qui donnait un aspect différent au passage à chaque création. Ainsi, différentes initiatives de ce genre ont pour but de ramener des activités sociales, artistiques, commerciales qui permettent à leur tour d'attirer une population locale dans l'espace public.

Les espaces publics à nouveau investis il devient urgent de repenser l'urbanisme. Le gouvernorat a procédé à un désencombrement des rues en retirant les voitures en stationnement constant [Piessat, 2016]. En effet, au Caire les parkings et les voies de circulation n'étaient pas distingués et cela créait des embouteillages permanents. Désormais, il n'est pas rare de voir des personnes gérer le stationnement, évitant ainsi la double file. Les bouchons sont toujours présents tant l'afflux de voiture est important au Caire, mais c'est un premier effort visible notamment dans les rues secondaires. L'action est présente dans le secteur de la voiture mais ne paraît pas suffisante dans l'objectif d'une ville plus confortable et praticable pour les piétons. Galila El Kadi et Dalia Elkerdany supposent un futur à ce sujet de façon positive :

« Le centre-ville pourrait être transformé si la circulation était interdite ou restreinte, les routes piétonnisées et des zones arborées créées. Le quartier pourrait devenir une oasis de tranquillité où les gens pourraient se promener, s'asseoir à la terrasse d'un café, découvrir la richesse, la beauté et la diversité de l'architecture environnante, se poser des questions sur l'histoire des sites et accroître leur soif de connaissances ».

Cependant, il semblerait que cette vision positive ne soit pas dans un futur proche, comme le montre l'utilisation du conditionnel dans cet extrait. La voiture, toujours le mode de transport le plus utilisé au Caire, ne cesse d'être mise en avant. Fin 2020, une autoroute de plus de douze kilomètres a été construite entre les immeubles, à soixante-cinq mètres de hauteur, au-dessus d'une rue existante. Cet exemple d'infrastructure prouve que la place de la voiture n'a pas fini de s'étendre et que la vision des rues du Caire vertes et paisibles n'est pas celle de demain.

Pour valoriser le piéton en ville, il faut alors penser aux espaces les plus adéquats pour les accueillir. Comme expliqué précédemment, les rues secondaires et tertiaires sont les plus à même d'être repensées. Afin de s'éloigner de la voiture, les passages sont devenus des espaces primordiaux à revitaliser pour les piétons. Ces espaces entre deux immeubles sont propices à des projets d'urbanisation. Des bancs sont installés au milieu d'un tout nouvel espace arboré et ce dans plusieurs endroits du centre-ville. Le Kodak Passageway est un bon exemple de réhabilitation de l'espace et des bâtiments environnants. Autrefois une impasse, ce passage est devenu une rue piétonne en 1990. Différents commerces s'y sont installés notamment le magasin Kodak – ayant donné le nom au passage –, un garage Peugeot ou encore un café brésilien. Depuis la réhabilitation en 2015, d'autres commerces sont venus s'implanter comme un restaurant, un hôtel ou des entreprises. Cette initiative avait pour but de redynamiser le lieu en 1990. En 2015, le but était le même mais plus large, avec l'envie de créer une « oasis verte ». Cet espace paysager a pour objectif d'être paisible mais aussi de garder le souvenir de l'héritage avec des lampadaires des années 1930.

Dans le même temps, l'éclairage a été repensé afin de rendre les espaces plus accueillants même de nuit, comme à la place Tahrir et la place Talaat Harb, où les façades des immeubles arborent désormais des



Kodak Passageway

lumières les mettant en valeur. Les rues sont elles aussi très éclairées, comme j'ai pu le constater, d'une lumière blanche criarde ne laissant aucun recoin dans l'obscurité. La vie de nuit est très importante et les rues sont encombrées de personnes, toutes générations confondues. C'est au crépuscule, surtout le jeudi soir⁴ que l'on peut apercevoir de jeunes couples et leurs chaperons se promener, des familles se déplacer en calèche et les pâtisseries et glaciers bondés, encombrant même les trottoirs. En effet, il s'agit du seul moment de la journée où il est supportable de se promener, surtout en été où les températures atteignent les quarante degrés en milieu de journée. Comme nous l'explique Marie Piessat, cet éclairage est davantage important pour les commerçants, permettant à leurs clients de venir plus tard dans la journée pour faire des achats. La ville possède littéralement une seconde vie une fois le soleil couché et il est important de permettre à tous les utilisateurs de la vivre pleinement.

⁴ En Égypte, le week-end commence le vendredi. C'est pourquoi le jeudi soir est le plus animé de la semaine.



Bâtiments illuminés de la Place Tahrir

Les premières démarches de conservation du patrimoine ont permis de faire naître l'intérêt de la population pour le centre-ville. Grâce à cette mobilisation, le patrimoine a pu être restauré, même réinvesti pour certains édifices. Au-delà des monuments historiques, le gouvernement s'est intéressé au Caire Khédivial, permettant à l'entièreté des bâtiments d'être comptés comme patrimoine, quelle que soit la fonction. Aujourd'hui c'est pertinemment ce « nouveau » patrimoine qui intéresse tous les secteurs. Différents acteurs se font connaître dans le centre-ville par leurs initiatives. Celles-ci ont toutes pour objectif de revaloriser le patrimoine et de revitaliser le centre-ville. Différents protagonistes se montrent très présents tant sur la question de l'architecture que sur l'urbanisme. Le Caire Khédivial est un sujet important et les manières de traiter ses problématiques divergent selon les acteurs.

LES ACTEURS ÉMERGENTS DU CAIRE KHÉDIVIAL



Dans le centre-ville du Caire, différents acteurs interviennent dans le but de le redynamiser et de préserver son héritage. L'objectif en parallèle est d'attirer l'attention de ses habitants sur la qualité architecturale du lieu. Des initiatives de restauration, de réhabilitation mais aussi événementielles donnent un nouveau souffle au centre-ville. L'état est évidemment actif, sous l'action du Ministère de la Culture et plus précisément avec la création de plusieurs institutions, qui s'occupent elles-mêmes du domaine du patrimoine. Cependant, il n'est pas le seul à se soucier de cet héritage. Des sociétés privées et entreprises à but non lucratif interviennent de différentes manières, chacune à leurs façons, pour atteindre le même dessein. Dans le cadre de ce mémoire, je me suis intéressée à trois acteurs différents, interrogés lors d'entretiens menés au Caire :

- La National Organisation for Urban Harmony (NOUH), une institution créée par le Ministère de la Culture ;
- Cairo Laboratory for Urban Studies, Training and Environmental Research (CLUSTER Cairo), une entreprise à but non lucratif ;
- Al Ismaelia for Real Estate Investment (Al Ismaelia), une entreprise privée.

La National Organisation for Urban Harmony (NOUH) a été créée suite au décret présidentiel n°37 en 2001, à la demande de Farouk Hosni, ministre de la Culture à cette période. Cet organisme est en effet placé sous la tutelle du Ministère de la Culture, dans le but de promouvoir et protéger la qualité architecturale et urbaine des villes égyptiennes [Volait, Piaton, Hueber, 2011]. Malgré sa création en 2001, la NOUH n'a été mise en place qu'en 2004, sous la direction de Soheir Hawas. Cette professeure en architecture et urbanisme m'a accordé un entretien, entre ses cours à l'Université du Caire et ses réunions pour la préservation du patrimoine. Soheir Hawas est connue dans ce domaine, notamment grâce à la publication de son encyclopédie *Khedivial Cairo Identification and Documentation of Urban Architecture in Downtown Cairo* (2002). C'est à elle que l'on doit le nom, désormais utilisé de tous, de Caire Khédivial pour désigner le centre-ville du Caire. Elle a fortement aidé à la création de la NOUH, dans laquelle elle travaille de 2004 à 2013. Aujourd'hui, Soheir Hawas ne fait plus partie de cette organisation mais travaille au comité votant des lois de protection et de conservation des bâtiments. Leur premier projet a été la Citadelle de Saladin en 2004. La NOUH est toujours active à ce jour et a pour mission de préparer toutes les lois concernant l'aménagement urbain. Cette organisation est fortement présente sur tout le territoire égyptien et au Caire, notamment dans le Caire Khédivial. Elle s'organise avec les gouvernorats et met en place des protocoles d'accords dans le but de cofinancer des actions. Ces dites actions permettent d'améliorer la qualité des espaces publics, des rues et parcs ainsi que des édifices publics de valeur. En ce qui concerne le patrimoine architectural, les zones historiques sont préalablement déterminées par la NOUH, de même que les réglementations de la restauration et de la réhabilitation des zones concernées. [Abo Elela, 2011]

Soheir Hawas commence par m'éclairer sur le terme « harmony » contenu dans le nom de l'organisation.

Cela signifie faire face à l'image de la ville, qu'elle soit nouvelle ou ancienne. C'est ce que l'on voit de la ville, et comment on parvient à mettre tous les éléments en harmonie. Selon elle, les rues du Caire ne sont pas parfaites. La NOUH essaie par ses actions de les rendre les plus idéales possibles pour les personnes qui les découvrent. Pour ce faire, l'organisation a mis en place des normes et des standards pour la restauration des bâtiments historiques. Ils ont alors créé des manuels pour chaque norme, chaque base, chaque standard, pour chaque quartier. Par exemple, il existe un manuel spécifique qui référence les types de publicités ou des bannières en façade des édifices à supprimer du centre-ville. La NOUH est prête à apporter de l'aide à tous les gouvernorats en Égypte dans chaque projet pour améliorer chaque lieu. Cependant, il faut que le projet ait un rapport avec l'espace ouvert car aucune action n'est menée à l'intérieur des bâtiments. En effet, ils sont responsables de l'image de la ville sans aller à l'intérieur du bâtiment car ce n'est pas leur responsabilité mais celle du propriétaire. Toutefois, si le propriétaire demande de l'aide pour remettre à neuf l'intérieur de son bâtiment, la NOUH apporte l'aide nécessaire.

Dans de nombreux cas, toute personne voulant faire une restauration, une réhabilitation ou une construction dans le Caire Khédivial, doit avoir l'accord de la NOUH. En effet, si un propriétaire souhaite réhabiliter un bâtiment, le dessin doit être approuvé par l'organisme avant de donner la permission de commencer les travaux. Il en est de même pour la construction d'un nouvel immeuble ou de la restauration des façades. Dans ce dernier cas, il se doit de demander à un expert des bâtiments patrimoniaux, recommandé par la NOUH. Ainsi, le propriétaire ne peut pas prendre n'importe quel architecte ni n'importe quel prestataire. Les matériaux, les couleurs ou encore la technologie doivent également être approuvés. L'organisation peut prendre l'initiative d'effectuer des travaux de restauration lorsqu'elle le juge nécessaire. C'est un intérêt et une priorité du



gouvernement de donner aux espaces la meilleure image que l'on peut. En novembre 2014, Soheir Hawas a été responsable du projet de revitalisation, restauration et conservation du Caire Khédivial. Elle a commencé par la place Tahrir, sur les bâtiments qui la bordent. Pour ces restaurations, Soheir Hawas m'explique que toutes les couches de peinture du passé sont retirées et cela ramène le matériau originel du bâtiment. Cependant, j'ai pu constater que les bâtiments de la place Talaat Harb étaient actuellement en train d'être repeint d'un jaune moutarde. Ce à quoi elle me répond qu'elle ne comprend pas cette action, et qu'elle ne travaille désormais plus à la NOUH.

Soheir Hawas a permis de mettre en place deux lois importantes via la NOUH. La loi 144 de 2006 se doit d'assurer une protection juridique du patrimoine du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Ceci implique alors le Caire Khédivial. Selon cette loi, les bâtiments du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle sont classés selon quatre critères :

- Le bâtiment doit représenter une valeur historique pour la nation ;
- Le bâtiment doit être un lieu touristique ;
- Le bâtiment doit avoir une relation avec des événements qui ont marqué l'histoire contemporaine ;
- Le bâtiment doit représenter une valeur architecturale [Barthel, Monqid, 2011].

A ce jour, plus de 500 bâtiments sont listés selon la NOUH.

Ensuite, il existe la loi 119 de 2008 qui interdit toute modification – démolition, surélévation, restauration – pour les bâtiments qui sont classés en tant que patrimoine par la NOUH. Chaque modification requiert l'accord du Conseil Suprême de Planification et de Développement Urbain (CSPDU, créé via cette loi) et la NOUH. Elle interdit de plus les affichages de type publicitaire sur les bâtiments classés. La

NOUH est responsable de la protection des bâtiments remarquables via ces deux lois. L'idée est de « retourner à une valeur esthétique d'autrefois »⁵. Afin d'atteindre cet objectif, les agents de la NOUH ont un autre rôle important : l'observation des chantiers. Il est important de se rendre sur le terrain, d'observer les malfaçons, les abus et les infractions présentes. Tous les travaux sur le chantier doivent permettre de retrouver l'apparence originelle des bâtiments. Ceux-ci passent par la destruction des surélévations, la restitution des décors précédemment détruits, ou encore le retrait de tous les panneaux publicitaires. Il est important pour Soheir Hawas « d'éliminer les laideurs actuelles ». Le soin est aussi porté aux devantures de commerces en les rendant moins fantasques et en les intégrant aux bâtiments proprement. En effet, dans le centre-ville du Caire, les propriétaires de magasins en rez-de-chaussée cassent des murs sans penser à la structure et construisent des devantures en négligeant l'authenticité stylistique des grands bâtiments qu'ils occupent. Les conséquences sont alarmantes car ils endommagent les immeubles classés et les dégradent parfois de manière irréversible. Dans certains cas, les arcades, corniches et décors sont dissimulés derrière des vitrines disgracieuses. Dans d'autres, ils sont totalement détruits. Ces pertes sont fortement regrettables car finalement l'aspiration première de la NOUH et de Soheir Hawas est de penser « le centre-ville comme un musée à ciel ouvert »⁶.

Cette philosophie est partagée par d'autres organisations, non gouvernementales, cherchant à se joindre à l'effort de préservation. C'est le cas de CLUSTER Cairo, dont les initiatives sont alors uniquement centrées sur Le Caire et permettent de sauvegarder l'héritage d'une manière bien moins poussée que celle de la NOUH, mais tout aussi efficace.

⁵ Lors d'une interview de Soheir Hawas, mené par P.A. Barthel et S. Monqid dans *Le Caire : réinventer la ville* (2011)

⁶ Phrase dite par Soheir Hawas lors de l'interview avec P.A. Barthel et S. Monqid et répétée à nouveau lors de mon entretien avec elle.

Le Cairo Laboratory for Urban Studies, Training and Environmental Research, plus connu sous le nom de CLUSTER, est une organisation indépendante qui a été créée en 2011 par Omar Nagati et Beth Stryker. CLUSTER est une plateforme pour les initiatives de recherches en urbanisme, architecture, art et design. Leurs activités s'étendent de la cartographie, au design en passant par l'élaboration de programmes de type workshop. A travers la cartographie, ils étudient les lieux pour permettre au mieux la conception de l'urbain. Les projets liés au design sont souvent en rapport avec l'espace public. Cela concerne les vitrines des magasins, les squares, les parcs, les passages, etc. Enfin, les programmes qu'ils mettent en place sont des conférences, des workshops et ateliers, notamment avec des universités internationales. A travers ces trois champs, l'entreprise travaille sur des publications permettant la revalorisation de l'urbain. Le Cairo D-Tour est un exemple que l'on retrouve sur leur site. Il s'agit d'une carte prévue pour les amateurs d'architecture proposant un parcours exploratoire des bâtiments remarquables et/ou historiques à voir. Ce travail de cartographie a été mené en collaboration avec l'entreprise Al Ismaelia for Real Estate, qui par la suite organise des tours à pied accompagnés d'un guide. *Le Cairo Downtown Passageways : Walking Tour* en revanche est une publication faite uniquement par CLUSTER et qui leur a valu un fort succès. Cet ouvrage explore les passages, ruelles et espaces intermédiaires du centre-ville du Caire. Cette initiative permet surtout aux citoyens de se rendre compte du potentiel de leur ville et ce qui est parfois caché.

En parallèle, l'entreprise a développé la plateforme CUIP Cairo (Creative Urban Initiative Platform Cairo). Celle-ci a pour but de rassembler toutes les associations, les arts, la culture afin de connaître leurs actions et leurs fonctions. Cette plateforme réunit finalement toutes initiatives urbaines, ce qui permet aux habitants de s'informer eux-mêmes sur les actions présentes dans leur quartier et d'y participer. Le point fort de cette

organisation est en effet la participation des habitants à leurs interventions. Ils organisent des workshops pour les réhabilitations d'immeubles par exemple. Cette initiative a été tentée dans un bâtiment du centre-ville du Caire. Cet immeuble nommé Rabbat a été un projet mené sur trois ans, lors duquel ils ont travaillé avec le propriétaire du bâtiment dans le but de le réhabiliter, du rez-de-chaussée jusqu'au toit. Ce travail a été dirigé en collaboration avec des étudiants, qui ont travaillé sur ce projet et ses différentes possibilités de réaménagement. Des idées ont été proposées comme des entrepôts pour des entreprises en rez-de-chaussée et un rooftop pour les habitants dans le but d'investir le toit. De nombreux workshop ont été organisés avec les habitants afin d'écouter leurs demandes, leurs préoccupations et leurs envies. « L'idée était de ne retirer personne, mais de remettre à neuf le bâtiment et que tout le monde en tire un bénéfice » comme m'explique Omar Nagati lors de notre entrevue dans les bureaux de CLUSTER. Ce projet ne fut pas réalisé et est resté fictionnel, comme la plupart de leurs projets. Pour un bâtiment patrimonial comme Rabbat, il est nécessaire d'avoir l'accord de la NOUH pour des potentielles restaurations. Il est aussi arrivé qu'ils travaillent avec la NOUH pour d'autres projets du centre-ville, plutôt urbain, comme les signalisations des rues et des passages. Il n'est pas rare pour cette société de travailler avec d'autres organisations. En effet, le Kodak Passageway, énoncé antérieurement, est une initiative de CLUSTER et de l'entreprise privée Al Ismaelia for Real Estate. De son côté CLUSTER s'est chargé d'étudier en profondeur les passages dont celui-ci puis d'élaborer un projet. Tandis qu'Al Ismaelia, selon mon hypothèse, était chargé d'apporter un soutien financier. CLUSTER et Al Ismaelia sont deux entreprises avec des manières de procéder et des objectifs bien différents. La seconde est davantage connue dans le centre-ville pour ses actions et ses événements qui ne passent pas inaperçus.

Al Ismaelia for Real Estate Investment est une entreprise privée créée en 2008 par Karim Shafei, fondateur mais aussi président-directeur général. Cette entreprise se concentre principalement sur le Caire du khédive Ismâ'îl, qui a été la zone définie dès le départ et à qui ils doivent le nom d'Al Ismaelia for Real Estate Investment. Elle souhaite se limiter à ce secteur afin que leurs bâtiments soient proches les uns des autres. Le but est de créer une destination, un parcours comme le propose le Cairo D-Tour, réalisé avec la collaboration de CLUSTER. L'objectif principal d'Al Ismaelia est de « préserver l'architecture d'origine tout en créant de nouveaux concepts polyvalents qui répondent aux besoins des entreprises modernes », selon leur site internet. Monsieur H., employé chez Al Ismaelia, m'explique que pour atteindre cet objectif, l'action première est de posséder des biens. C'est pourquoi, dès la création de l'entreprise, aidés par des actionnaires milliardaires, ils se sont mis en quête d'anciens bâtiments à acheter. Pour ce faire, l'entreprise s'est intéressée aux propriétaires et aux héritiers des immeubles du centre-ville. En effet, 60 à 70% des bâtiments anciens sont contrôlés par le gouvernement et ne sont pas mis sur le marché de la vente, selon Monsieur H. Dans les débuts, Al Ismaelia n'était pas connue et il était difficile de convaincre les propriétaires de leur vendre leurs biens. Les premières acquisitions étaient des bâtiments d'amis de Karim Shafei, qu'ils avaient hérité de leurs grands-parents. Ainsi trois bâtiments ont été achetés de cette manière au nom de l'entreprise : la Viennoise, le bâtiment Kodak (où se trouvent les bureaux aujourd'hui) et le Cinéma Radio. Petit à petit l'entreprise se fait connaître dans le centre-ville et certains propriétaires viennent à eux dans le but de vendre leurs appartements ; d'autres pour vendre le bâtiment entier.

Les bâtiments sont méticuleusement choisis, premièrement grâce à l'élaboration d'une carte où figurent les immeubles détenus par des propriétaires. La société analyse la localisation – qui doit toujours

être dans le Caire Khédivial –, puis elle se rend sur le lieu afin de s'assurer que le bâtiment en question vaille la peine d'être acheté selon ses critères. Lors des acquisitions, plusieurs points importants sont vérifiés et parmi eux, les papiers de possession du bâtiment, le nombre d'unités vacantes, le nombre de contrats de location sous l'ancienne loi (magasins ou appartements). Ensuite, elle tente d'avoir le meilleur prix du marché puis procède à l'achat du bâtiment. Elle achète les immeubles soit totalement inoccupés, soit avec certains appartements vides et certains appartements occupés par des locataires.

Voilà donc la plus grosse partie de l'entreprise en interne. En ce qui concerne les restaurations par la suite, tout est fait par des sous-traitants. Certains petits designs sont faits dans les bureaux d'Al Ismaelia mais pour les gros projets, ils font appel à des designers et des architectes. Ils créent les premières idées, les esquisses et réfléchissent à la réutilisation du bâtiment, puis laissent la phase dessin aux architectes. C'est notamment le rôle qu'a occupé CLUSTER pour la réhabilitation du Kodak Passageway. Une fois le projet approuvé, les architectes et ingénieurs poursuivent dans le champ mécanique et structurel, la plupart des bâtiments ayant besoin d'importantes réparations.

Les réparations de la structure représentent l'une des phases de restauration les plus importantes afin de sécuriser le bâtiment, quelle que soit l'utilisation future. En ce qui concerne les façades, Monsieur H. rejoint les propos de l'objectif de base : « le souhait est de préserver et restaurer les façades des bâtiments et les ramener comme à l'époque de leur construction ». Pour ce faire, tout objet disgracieux est retiré, comme les climatisations en dessous des fenêtres qui sont remplacées par des climatisations VRV (volume de réfrigérant variable) posées sur le toit. La société travaille aussi sur des designs de façades en intégrant des lumières et éclairages propices à la vie de nuit, très importante au

Caire. Chaque intervention de restauration de façades ou de réhabilitation est approuvée par la NOUH, ce qui prend parfois du temps pour l'acceptation d'un permis de construire. Par la suite, la firme loue à des entreprises modernes ou utilise les lieux à des fins culturelles. Al Ismaelia possède aujourd'hui vingt-cinq bâtiments dans le Caire Khédivial et ne compte pas s'arrêter en si bon chemin.

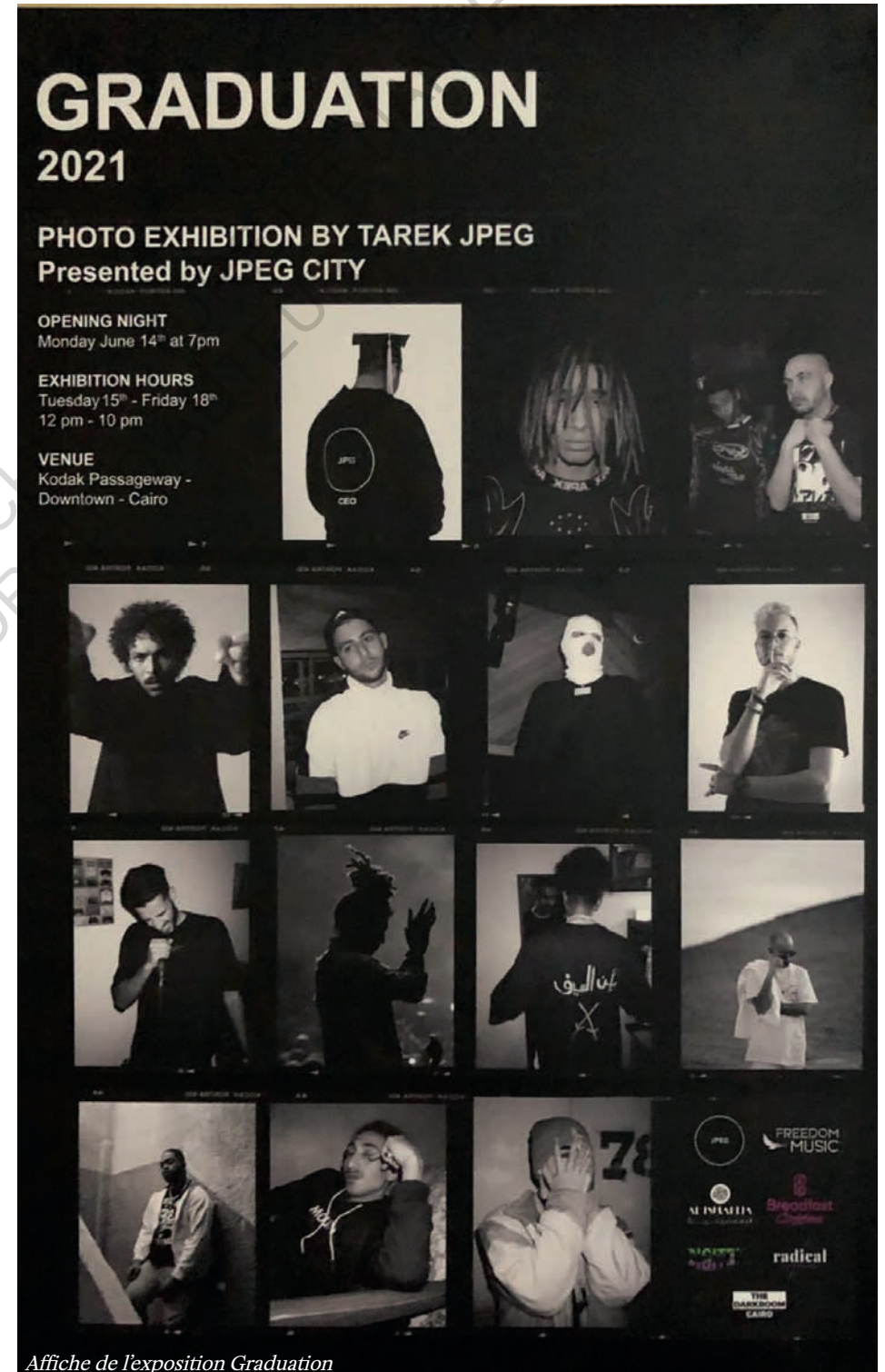
A côté de leurs actions immobilières, Al Ismaelia propose des activités culturelles. Les événements qu'elle organise sont motivés par leur souhait de rassembler tous types de personnes dans le centre-ville, selon Monsieur H. Elle sponsorise des événements culturels en parallèle de leurs affaires. Le département marketing crée des événements et en sponsorise d'autres comme ceux d'Art d'Égypte une entreprise qui promeut et met en avant l'art égyptien. Leur dernière collaboration remonte au 24 octobre 2021, dans un programme tourné autour de l'art, nommé The City Art Walk Program. Ce dernier fait référence aux Cairo Downtown Walking Tours (D-Tour), organisés depuis 2015. Le Cairo D-Tour est une visite guidée hebdomadaire gratuite invitant les touristes et les habitants à découvrir les trésors cachés du centre-



ville. Elle a aussi créé le Downtown Contemporary Arts Festival (D-CAF) un festival d'art contemporain en collaboration avec Orient Production depuis 2012. Cet évènement a pour but de promouvoir des artistes égyptiens ou internationaux et de leur permettre de partager leur travail. Toujours tournée vers l'art et la culture égyptienne, elle organise des workshops, des conférences et des ateliers pour les locaux. Lors de mon séjour au Caire j'ai notamment pu découvrir l'exposition de photos Graduation présenté par l'artiste Tarek JPEG. Ce travail photographique a été exposé dans les locaux d'expositions d'Al Ismaelia (au rez-de-chaussée de leurs bureaux) et sponsorisé par diverses entreprises dont Al-Ismaelia.

L'art et la culture sont des points importants que l'entreprise tente de promouvoir au cœur d'un centre historique remarquable. Elle met l'accent sur l'organisation de divers évènements afin de rendre au quartier son attractivité et de susciter l'intérêt de toutes les générations égyptiennes. Leur vision est « de restaurer et de faire revivre le centre-ville du Caire pour qu'il soit le visage mondial de l'Égypte en proposant des expériences contemporaines complètes qui fusionnent l'héritage historique du centre-ville avec la culture moderne »⁷.

⁷ D'après Nada Hussein de l'équipe marketing, dans l'article Al Ismaelia For Real Estate Investment Provides a New Experience of Downtown Cairo, paru dans Cairo West.



Affiche de l'exposition Graduation

Finalement, chacun des acteurs du centre-ville agit de manières complémentaires avec tous le même objectif : redonner au Caire Khédivial la beauté d'antan et la prospérité de ses activités. Les différentes actions sont menées dans l'espoir d'attirer du nouveau monde, des touristes mais aussi la population égyptienne et cairote, dans le but de leur faire redécouvrir leur propre ville. Au cœur de cette régénération, les modes d'habiter changent et évoluent. Si le Caire Khédivial comportait de nombreuses habitations au XIX^{ème} siècle, aujourd'hui il se développe dans le secteur du commerce, des affaires et du tourisme. Dans un quartier dense comme Ismâ'îlyya, les nouvelles activités s'implantent dans l'espace public et le bâti existant. Ces mutations viennent changer quelque peu le paysage et les habitudes des Cairotes.



DE LA RUE AUX APPARTEMENTS : L'ÈRE DES MUTATIONS

Depuis la rue déjà, on peut observer des mutations dans les usages. Les enseignes égyptiennes laissent la place aux européennes ou américaines. Le cas le plus flagrant s'applique aux cafés et restaurants. Lorsque l'on regarde de plus près, les modes de vie des Égyptiens se modifient eux aussi suivant un modèle occidental. De la rue jusqu'à l'intérieur des immeubles, l'ère des mutations est déjà en place.

A l'origine, le centre-ville du Caire représentait un cercle de rencontre pour les intellectuels. Ils se retrouvaient dans des cafés et discutaient de politique ou de culture. Les révolutions naissaient dans les cafés, au même titre que de nouvelles idéologies et des mouvements culturels et artistiques [El Kadi, 2012]. Désormais, ces cafés n'ont plus aucune influence et ont même presque tous disparu des rues. En effet, c'est en premier lieu dans les rues que l'on observe des mutations. Les cafés ont cédé leurs places à des enseignes plus réputées. Les noms les plus populaires de la restauration américaine ont déjà conquis le monde dont le Caire où l'on retrouve évidemment McDonald's, Kentucky Fried Chicken (KFC) ou encore Starbucks. On retrouve aussi des marques européennes comme Costa Coffee, café d'origine britannique ou encore l'entreprise française PAUL. C'est alors sur ces modèles internationaux que les restaurants égyptiens se développent. Parmi les grandes enseignes égyptiennes développées dans tout le pays, on retrouve le café Beano's, qui semble être inspiré de Starbucks. Ou encore le magasin et restaurant La Poire, prenant exemple sur Ladurée avec une large proposition de pâtisseries. Les petites enseignes indépendantes reprennent elles aussi les exemples occidentaux. De nombreux cafés, restaurants ou magasins proposent des macarons, du poulet frits « à l'américaine » ou des pizzas italiennes. Les restaurants typiques égyptiens ou les cafés locaux, eux, se situent la plupart du temps dans de petites rues adjacentes. Certains se trouvent à des endroits où les touristes s'aventurent moins, dans des passages cachés ou des ruelles. Ceci démontre une ouverture de la ville à l'internationale. Déjà depuis le Khédivé Ismaïl, le Caire était une ville cosmopolite et l'est encore aujourd'hui. Il écrivait d'ailleurs en 1878 que la ville « n'était plus en Afrique mais faisait partie de l'Europe » [Volait, Piaton, Hueber, 2011]. En comparaison, je me suis intéressée à Lagos au Nigeria, la plus grande ville d'Afrique. Dans cette ville, on ne trouve ni McDonalds, ni Starbucks, ni aucune enseigne basée sur un modèle européen. Seuls le KFC et Dominos Pizza

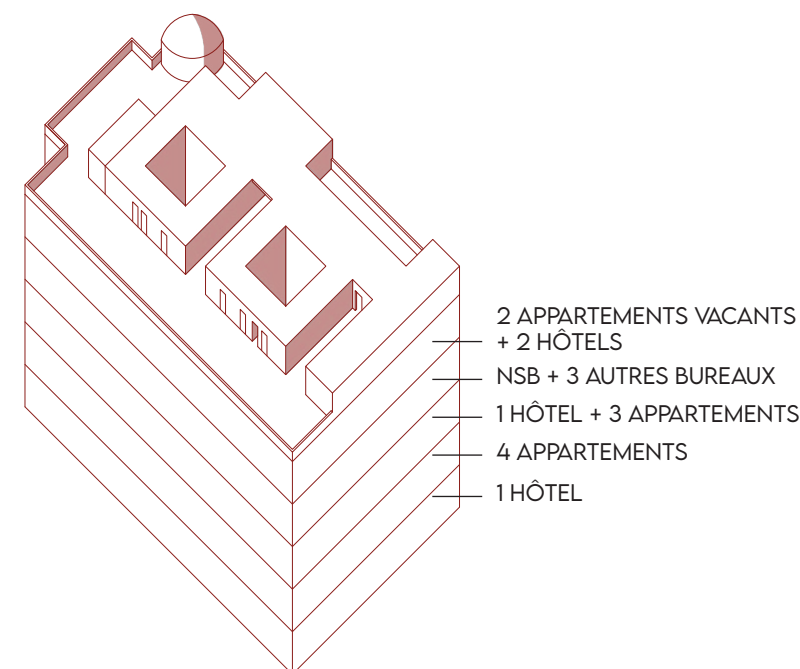
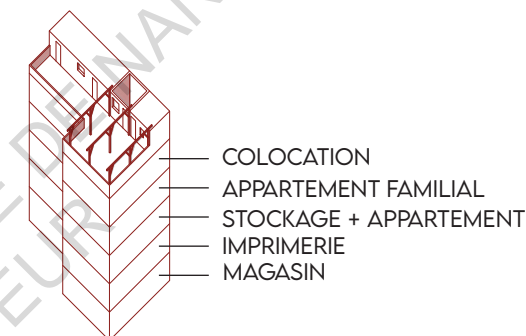
ont réussi à se faire une place sur le marché nigérien, car il semblerait que cela corresponde davantage aux habitudes de la population.

Il n'y a pas que les restaurateurs qui voient leur marché être envahi par des firmes internationales. La profession de chauffeur de taxi est mise à mal par la grande entreprise américaine Uber. Il s'agit d'un service mettant en relation des utilisateurs avec des conducteurs. Le trafic automobile est très important et être chauffeur est un métier très répandu dans toute l'Égypte. Au Caire, les taxis sont reconnaissables par leurs voitures blanches à bandes en damier noir. Les prix sont fixes pour chaque destination mais pour les touristes, le chauffeur n'hésite pas à les augmenter. Lorsqu'il n'y a pas de compteur, certains chauffeurs proposent un prix supérieur aux courses habituelles. Et lorsqu'il y a un compteur, l'astuce est de prendre une route plus longue. Ces informations figurent généralement dans les guides touristiques afin d'avertir les étrangers. C'est pourquoi, de plus en plus de touristes voire de locaux utilisent désormais l'application Uber. A bien des égards, l'application facilite la vie. Commandé à partir d'un téléphone, le chauffeur vient directement à l'endroit où l'on se trouve. De plus, il est bien plus simple de l'utiliser lorsque l'on ne parle pas la langue, évitant les problèmes de prononciation. Ainsi, on est assuré d'arriver au bon endroit car le chauffeur suit la destination – la plus rapide – depuis l'application. Enfin, le prix est fixé par Uber et est relativement moins cher que tous les taxis de la ville. Les chauffeurs sont payés en liquide ou via l'application, évitant les problèmes de monnaie. Pour toutes ces raisons, la demande grandit au Caire depuis l'arrivée de Uber. Et l'offre s'agrandit avec un grand nombre d'Égyptiens qui deviennent chauffeurs. C'est tout naturellement que les chauffeurs de taxi s'inquiètent du futur de leur métier et s'énervent même parfois lorsqu'ils aperçoivent un chauffeur Uber. En effet, il arrive de voir des altercations en pleine rue. C'est pourquoi les voitures utilisées par les chauffeurs

Uber ne présentent aucune marque significative et possèdent surtout des vitres teintées, ne laissant rien voir de l'intérieur. Si l'on aperçoit une ou deux personnes à l'arrière d'un véhicule, il s'agit souvent d'une voiture Uber et les chauffeurs de taxi le remarquent assez vite. On assiste ici à un changement des modes de vie où même les locaux utilisent et recommandent Uber pour plus de facilité.

Si depuis la rue, les signes d'une mutation sont apparents, à l'intérieur des immeubles d'autres changements sont moins visibles mais prennent davantage de place. Aujourd'hui, les immeubles du Caire ne contiennent plus seulement des logements mais de nombreux bureaux et auberges. Premièrement, les bureaux des entreprises que j'ai interrogées, Al Ismaelia et Cluster, se trouvent dans des immeubles du centre-ville. L'entreprise Al Ismaelia se positionne sur deux étages dans un immeuble historique qui leur appartient. L'ancien bureau de Cluster se trouvait dans l'immeuble Rabbat, énoncé antérieurement et a aujourd'hui déménagé dans un immeuble dans le quartier de Dokki.

A l'échelle d'un immeuble entier, on constate aussi d'autres usages que le logement. Dans l'immeuble de Safa, on trouve un appartement par étage. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce de vêtements et des espaces de stockage. Le deuxième étage est un imprimeur. L'appartement du troisième étage est partagé par un avocat qui s'en sert comme stockage et deux autres personnes qui utilisent le reste comme logement. Le quatrième étage est occupé par une famille qui vit là depuis quatre générations. Et le cinquième étage où elle a précédemment vécu, est un appartement en colocation. Finalement dans son immeuble, c'est la moitié des logements qui sont utilisés pour des usages autres que l'habitat.



Compositions de l'immeuble de Safa et de l'immeuble de l'auberge
axonométrie réalisée par Yaëlle Champreux

A l'intérieur de l'immeuble où j'ai logé, le schéma est différent car l'immeuble est plus grand. Dans cet immeuble, on trouve des bureaux, notamment la banque Nasser Social Bank (NSB). On trouve trois autres bureaux dont je n'ai pas su identifier la fonction. Quelques appartements conservent leur fonction de logements mais sont inoccupés pour la plupart, fermés par des cadenas. Comme me l'explique Monsieur H., employé chez Al Ismaelia, la plupart des appartements du centre-ville sont fermés depuis des années. La majorité des propriétaires ne vivent pas dedans, ni même en Égypte. Dans le dessein de l'entreprise d'acquérir des appartements et des immeubles historiques, cela complique la tâche car ils ne parviennent pas à joindre les propriétaires. Et enfin, répartis sur les cinq étages, on trouve trois auberges : le Midtown Hostel au cinquième étage, le KMT Hostel au troisième étage et le Velvet 1928 Suit réparti au premier et au cinquième étage. Ces hôtels se répandent de plus en plus dans les immeubles historiques car l'architecture classique du Caire Khédivial est un marché touristique grandissant. Leur notoriété est notamment permise grâce à l'application Airbnb, où l'on trouve des dizaines et des dizaines d'auberges similaires.

Uber n'est pas la seule application à s'être installée en Égypte et à être très utilisée. C'est le cas de Airbnb, une entreprise américaine ayant pour objectifs de louer tout ou parties de logements à des voyageurs. A l'origine, l'idée était de mettre en relation des particuliers louant leur logement à des personnes venues d'ailleurs. Devenu un vrai business, on trouve désormais des logements dignes d'hôtels et ce dans le monde entier. Dans le Caire Khédivial, l'offre est généreuse et on trouve de nombreux logements à disposition. Ce que l'on trouve le plus sont des chambres dans des Bed & Breakfast. Comme l'auberge de Ashraf, ce sont plusieurs chambres dans un seul ancien appartement, parfois réparties sur différents étages. Les seuls vrais logements

de particuliers à disposition via l'application se trouvent en bordure du centre-ville voire en dehors du quartier, éloignés des points importants. Les hôtels et auberges utilisant Airbnb se propagent dans les immeubles du XIX^{ème} siècle et constituent un réel marché.

L'entreprise Al Ismaelia propose aussi ce type de logement via le site Lemon Spaces, dont ils sont partenaires. Il s'agit d'une compagnie égyptienne basée sur le même concept que Airbnb. Sur cette plateforme, on trouve des appartements à la nuit pour de longs ou courts séjours mais on trouve peu de logements abordables. Parmi les propositions, une seule se trouve dans le centre-ville du Caire. Il s'agit d'un appartement acquis par Al Ismaelia et entièrement restauré. Ce bien de cent soixante-dix mètres carrés se loue à cent cinquante dollars la nuit. Ce type d'actions est quelque peu exceptionnel pour Al Ismaelia, qui a plutôt pour habitude de louer des espaces commerciaux ou des bureaux.

Parmi ses acquisitions il y a des bâtiments emblématiques du Caire comme le Café Riche. Elle prévoit de le restaurer en conservant le célèbre café, de garder des appartements dans les étages et de créer un boutique hôtel au dernier étage. Les plans et designs sont déjà approuvés pour ce projet, elle n'attend que le permis. L'entreprise possède aussi Le Consoleya, anciennement l'ambassade de France. Celle-ci a été restaurée intérieurement et extérieurement pour devenir un espace de coworking. Ou encore leur dernier projet en date, la réhabilitation du Cinéma Radio, l'une des premières acquisitions. Ce lieu a été transformé en un complexe à usage mixte accueillant plusieurs projections et événements, des bureaux et des espaces disponibles à la location. En ce qui concerne les anciens immeubles de logements qu'elle possède, les appartements à l'intérieur sont transformés en bureaux ou en lieu pour des séances de photos ou de films. C'est l'objectif du projet *Dakhli West El Balad* qui met à disposition des lieux authentiques du Caire Khédivial



Entrée du Café Riche



Le Consuleya



Le Cinéma Radio

pour des photographes et cinéastes émergents. Pour ces activités, les appartements sont loués à l'heure. Ceux-ci sont laissés en état et vides pour apporter une atmosphère vintage. Parmi ces lieux propices aux photos et aux films, Al Ismaelia propose notamment les toits terrasses. De plus en plus mis en valeur, les toits s'étendent eux aussi à de nouvelles activités.

En effet, les toits déjà objets d'une mutation dans les années soixante, continuent de se développer dans le centre-ville. Parmi les usages, on trouve le logement comme démontré précédemment, mais aussi des lieux de divertissement, de commerce ou des hôtels. Alaa El-Aswany décrit dans son roman *L'immeuble Yacoubian*, l'installation d'un commerce. Malak, habitué à se rendre dans l'immeuble, eut vent d'une « cabane de fer » à louer. En soudoyant l'avocat chargé des locations de l'immeuble, et avec une certaine somme d'argent, Malak parvient à ouvrir son commerce de chemises. Je n'ai personnellement pas pu confirmer cette activité commerciale durant mon séjour. Cependant, je constate que les toits sont utilisés par les bars ou restaurants, qui peuvent servir de l'alcool à l'abri des regards. Ces espaces à l'air libre sont appréciés des Égyptiens et des étrangers, qui connaissent en général les quelques établissements qui le proposent [Piessat, 2018]. Le toit est vendu comme un espace hors du temps précipité de la ville et de sa pollution. L'entreprise Al Ismaelia l'ayant bien compris, elle mène actuellement la réhabilitation d'un appartement au dernier étage de son immeuble La Viennoise. Cet immeuble est déjà occupé en partie par une compagnie d'assurances et des bureaux. Le dernier étage quant à lui n'est pas aménagé et compte être réhabilité en boutique hôtel avec accès sur le toit pour le futur restaurant et bar. Les fameux rooftops que l'on trouve à Paris ou New York commencent à arriver au Caire, en restant de taille et d'ampleur moins importante tout de même. On y trouve généralement des terrasses de restaurants comme le propose le Greek Campus,

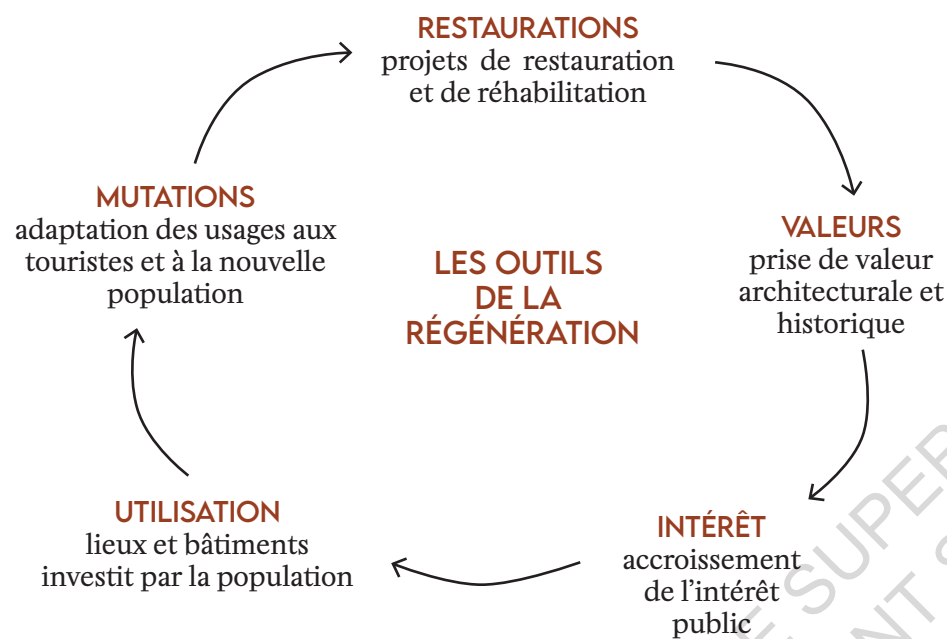
restaurant réputé auprès des touristes et des locaux. Ce restaurant s'est installé à l'intérieur d'un immeuble historique dans un appartement prestigieux. Placé directement sur la place Talaat Harb, le restaurant se fait reconnaître par un balcon illuminé de nuit, mais où on ne perçoit rien de l'intérieur. Il possède une grande salle plutôt impressionnante et un toit terrasse en arrière-cour. S'il est connu pour sa nourriture grecque, ce bar est notamment fréquenté pour la possibilité de boire de l'alcool sans être vu. Le toit-terrasse proposé permet à la clientèle de venir manger, boire et fumer à l'air libre, à l'abri des regards et dans un cadre agréable.

Le marché hôtelier s'implante lui aussi en hauteur. C'est notamment ce que l'on trouve sur Airbnb qui propose une auberge sur les toits d'un immeuble historique. Arrivé au dernier étage de l'immeuble, on découvre le Dahab Hôtel haut en couleur. En effet, la décoration très artistique avec des fresques sur les murs, des meubles cosy et de nombreuses plantes crée un endroit original. Les chambres sont réparties sur deux étages, certaines installées dans les anciennes buanderies, d'autres nouvellement créées. Il semblerait que les toits soient vite associés à l'art et à la profession d'artistes et constituent un nouveau marché. Plusieurs exemples appuient cette théorie. A nouveau sur Airbnb, je découvre un logement sur un toit intitulé « Cozy artistic studio ». Il s'agit d'un petit appartement sur le toit, appartenant à un artiste en céramique, entièrement réaménagé pour y faire son logement. Dalila Ghodbane, doctorante et architecte, m'explique qu'aujourd'hui les toits seraient destinés à une population d'artistes, un peu bohème. Ce que j'ai pu constater avec Safa, c'est qu'elle était sensible à l'art et avait une culture artistique plutôt développée. On trouve notamment sur son toit terrasse une gigantesque fresque faite main, puis le mur de sa chambre peint d'une manière abstraite. Ces quelques exemples ne m'assurent tout de même pas avec certitude qu'il s'agisse d'un schéma récurrent.

Dans les rues du Caire, le paysage se dessine avec des enseignes connues de tous les pays. La ville, cosmopolite et ouverte à l'international, s'adapte aux visiteurs et offre de nombreux restaurants et commerces de nationalité étrangère. Les Cairotes s'acclimatent à ces modes de vie occidentaux jusqu'à utiliser les mêmes moyens pour leurs déplacements ou les locations. De manière générale, les appartements sont rachetés ou loués puis utilisés à des fins commerciales, divertissantes ou encore pour des bureaux. Il semblerait que les locations des toits rejoignent ces changements à des fins touristiques, tournés en rooftops divertissants. Ces changements sont des schémas que l'on retrouve dans de nombreux immeubles historiques du Caire Khédivial et qui pourraient poser problème pour les locaux.



Fresque sur le toit de Safa



Suite aux importantes dégradations que Le Caire a subies depuis les années cinquante, plusieurs initiatives ont permis de reprendre en main le patrimoine. L'évolution du centre-ville est permise en grande partie grâce aux acteurs qui œuvrent pour rendre la prospérité au quartier. Ces importantes actions de restauration et réhabilitation attirent davantage de monde, entre étrangers et égyptiens. L'intérêt grandissant, le quartier présente des mutations d'usages dans la rue et dans les bâtiments. Des lieux propices au tourisme s'installent aussi sur les toits et prônent un « endroit calme et artistique, loin du Caire animé » (description Airbnb). Toutefois, on ne pourrait pas dire que l'on arrive à s'éloigner du « Caire animé » car malgré la prise de hauteur, la ville reste bruyante nuit et jour et la prise de hauteur ne saurait faire disparaître cela. Cependant, les mutations observées ont des aspects négatifs. Les anciens appartements restaurés sont très chers pour la population cairote qui ne peut plus s'y loger et se voit dans l'obligation de trouver des alternatives, comme cité précédemment. Il faut rappeler que 29.7% des Égyptiens vivaient sous le seuil de pauvreté en 2019 et 2020⁸ et ne peuvent suivre l'inflation des loyers. Ce quartier, habité majoritairement par une population pauvre à partir des années cinquante, change à nouveau de visage et il semblerait que ces habitants ne soient plus les bienvenues.

⁸ Selon <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/EG/indicateurs-et-conjoncture>



Immeuble du centre-ville

LES EXTERNALITÉS DE LA
RÉGÉNÉRATION :
UNE VOLONTÉ DE RENDRE
INVISIBLES ?

Les multiples restaurations et réhabilitations du centre amènent avec elles une nouvelle population, plutôt aisée. Celle-ci s'installe avec les populations défavorisées ayant pris place plusieurs années auparavant lors du désintérêt du quartier. Les importants projets ont permis de donner un nouvel air et un visage inédit à Ismâ'illiyya. Nombreuses sont les personnes qui pensent que le quartier doit évoluer pour devenir un lieu touristique et adapté à la classe aisée. Cette transformation se fait malheureusement au détriment de la classe défavorisée qui subirait plusieurs injustices depuis le début du projet de régénération. On observe alors un processus de gentrification. Défini par bien des façons, il me semble que la définition la plus appropriée au centre-ville du Caire est celle qui la décrit comme étant une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de leurs logements, dans le cadre de la patrimonialisation de l'espace urbain [Clerval, 2009]. A cela s'ajoute l'importation des modes de vie et de consommation différents du quartier.

Dans ce chapitre nous découvrirons en quoi l'évolution massive du centre-ville conduit à la perte de la classe populaire et de sa culture. Nous supposons que les projets de régénération tendent à exclure l'actuelle population du centre. Ensuite nous poursuivrons sur la difficulté de la population pauvre à trouver sa place au Caire. Et enfin, nous terminerons sur l'exemple des vendeurs informels, une perte pour l'authenticité des rues d'Ismâ'illiyya.

« Le centre-ville est très diversifié, des populations à bas, moyens et hauts revenus vivent ensemble. Dans les équipements, il y a des cafés et des bars sympas, de la nourriture peu chère. Avec la gentrification, tout ça se perdrait et c'est comme si on séparait les quartiers en des îles bien distinctes, où certains n'auraient plus le droit d'aller ; c'est de la ségrégation. »

- Ahmed Zaazaa, entretien du 8 juin 2021



Ornement sur un bâtiment khédivial

UNE POPULATION EXCLUE DES PROJETS DU CENTRE-VILLE

Depuis les années 1990, Le Caire intéresse à nouveau le secteur gouvernemental et privé. Les multiples projets de régénération énoncés précédemment sont faits dans le but de ramener davantage d'activités culturelles et de touristes en ville. En effet, Le Caire n'est pas la destination la plus prisée des touristes lorsqu'ils se rendent en Égypte et passe derrière Louxor, Assouan, ou encore Hourghada. Comme l'explique Soheir Hawas, l'idée est de faire du Caire Khédivial un musée à ciel ouvert, ce qui pourrait inscrire le quartier dans le parcours touristique, et emmener le touriste au-delà des pyramides. Pour ces projets, la présence de la population pauvre dérange et certains acteurs n'hésitent pas à les exclure de la régénération.

Le caractère touristique du quartier représente à première vue l'objectif du gouvernement et l'on peut le constater dans leurs démarches. Les projets menés par la NOUH, exclusivement à l'extérieur des bâtiments, démontre bien que le Caire Khédivial doit être admirable depuis la rue. L'intérieur est peu important avec des interventions exceptionnelles. Le centre devient alors la vitrine de la ville, ce que l'on veut montrer au monde entier. Comme l'explique Marie Piessat, les différentes démarches menées par la GOPP ont comme but implicite de prioriser le centre-ville aux touristes et aux investisseurs et de vider Le Caire de ses habitants. En effet, le projet *Cairo 2050*, publié en 2008, propose entre autres, de rendre de nombreuses rues piétonnes. Il s'agit d'une proposition fort intéressante au vu des problèmes liés à la voiture, détaillés plus haut. Cependant, on constate que le but est touristique, et que l'on ne prend pas réellement en considération le piéton cairote [Piessat, 2016]. En 2012, *Cairo 2050* se transforme en *Greater Cairo Urban Development Strategy*. Voici ce que l'on peut y lire très clairement sur le centre-ville :

« De grands projets seront également menés pour faire revivre les zones culturelles et historiques qui se trouvent au sein de la masse urbaine principale ; en plus de développer des pôles d'investissement touristique et commercial. De plus, des bâtiments de valeur archéologique et historique seront aménagés pour rehausser l'apparence d'un pôle d'attraction touristique dans le centre-ville. Un pôle d'affaires et de commerce de détail sera lui aussi développé. »

(Extrait du *Greater Cairo Urban Development Strategy*, page 150)

En d'autres termes, Le Caire Khédivial, autrefois majoritairement résidentiel, présente un futur bien différent, avec pour objectifs l'attractivité et la rentabilité. D'autres projets présentent des exemples similaires et proposent de faire déménager les Cairotes du centre-ville. Délaissé depuis les années nassériennes,

le centre-ville a connu un fort déclin comme démontré précédemment, ce qui a permis aux populations rurales et défavorisées de s'installer dans et sur les immeubles khédiviaux. Or, maintenant que le centre a retrouvé des valeurs architecturales, patrimoniales, historiques et touristiques, il semblerait que retirer cette population soit la seconde étape.

Lors de mon entrevue avec Ahmed Zaazaa, il n'a pu s'empêcher de me parler de l'entreprise Al Ismaelia. Il m'explique que les personnes à la tête de l'entreprise ont cette idée que les centres-villes sont faits pour la population riche voire « super-riche » comme les Champs Elysées à Paris ou Regent Street à Londres. Dans ces villes, le centre est l'endroit le plus cher. Mais au Caire, il s'agit de l'un des endroits les plus abordables de la ville. Les banlieues sont extrêmement chères tandis que dans le centre-ville on peut facilement trouver un logement pour cent vingt euros par mois. Alors, les hommes d'affaires égyptiens prennent part aux réunions d'Al Ismaelia et tentent de replanifier le centre afin qu'ils puissent y vivre. Entendons par cela, qu'ils puissent vivre dans un centre à la hauteur de leur statut. « Ils achètent des bâtiments, ils font des offres pour les entités culturelles et artistiques, mais finalement c'est une tout autre entité qui s'installe et qui n'est pas culturelle mais plutôt dans les affaires », révèle Ahmed Zaazaa. Selon cette hypothèse, ils promouvraient des lieux attractifs et culturels mais à terme, les occupants de leurs bâtiments sont de grosses entreprises, amenant davantage de profits. Je n'ai pas pu constater personnellement ces faits. Cependant, force est de reconnaître que nombre de leurs immeubles et appartements sont loués par de très grosses compagnies. C'est le cas pour La Viennoise, où l'on retrouve la compagnie de finance Contact, ou encore le Cinéma Radio dont les bureaux ont été conçus pour bpe partners, une importante boîte d'investissement en collaboration avec Al Ismaelia.

A son tour, Marie Piessat déconstruit les propos de l'entreprise. Si celle-ci exprime vouloir « redonner au centre-ville les attributs de sa grandeur passée et donner aux Égyptiens de toutes les classes la possibilité d'en jouir que ce soit pour y vivre, travailler, consommer ou socialiser », Marie Piessat y voit une simple manière de cacher leur réel objectif. Elle explique qu'au-delà de l'esthétique, l'idée est de redynamiser le centre-ville et d'attirer les entreprises et les habitants aisés. Leur processus d'achat passerait alors par l'indemnisation des locataires pour qu'ils libèrent les lieux. La compensation financière n'est pas une pratique rare dans le secteur privé. Les mutations des appartements se font au détriment des locataires qui se voient parfois proposer des sommes alléchantes pour libérer les lieux. C'est le cas des entreprises modernes dont la volonté est de s'installer dans les quartiers centraux et en proposant aux locataires de quitter leurs logements contre un pas-de-porte⁹ [Abo Elela, 2011].

Safa tient des propos similaires à ceux de Marie Piessat et m'explique qu'il y a des années, Al Ismaelia a essayé d'acheter l'immeuble en face de chez elle, dans lequel son ami possède un appartement. Lorsque l'entreprise souhaite acquérir un immeuble, elle fait en sorte de l'avoir entièrement vide et fait des propositions aux habitants. S'ils souhaitent rester dans leurs logements, ils doivent leur donner un million de livres égyptiennes. Safa m'explique que c'est ce qu'ils proposent aux locataires n'ayant pas accepté leurs indemnisations et que cela fonctionne pour les faire partir. « Ce sont les monstres du centre-ville » va-t-elle même jusqu'à dire. Dans le cas de son ami, il avait acheté l'appartement quelque temps avant et l'entreprise n'avait aucun droit de le faire partir de la sorte. Cependant, c'est une manière légale de déloger les locataires pour pouvoir

⁹ *Le pas-de-porte est une somme d'argent fournie par le futur locataire et est en quelque sorte un droit d'entrée exigé pour obtenir la mise à disposition des locaux. Ici la somme est directement amenée par les entreprises aux habitants pour disposer de leurs appartements.*

restaurer le bâtiment et en faire un lieu plus attractif. Face à plusieurs témoignages et lectures me dépeignant Al Ismaelia comme une entreprise aux services des plus riches et connue pour les expulsions des plus pauvres, j'ai tenté à mon tour d'en savoir plus.

Lors de mon entretien avec Monsieur H., employé chez Al Ismaelia, je m'intéresse à leurs processus de réhabilitation et plus précisément aux possibles expulsions des locataires. Il précise qu'il existe deux directions dans leurs projets : les bâtiments entièrement vides où ils font des restaurations de l'intérieur et de l'extérieur et les bâtiments avec des unités vides aléatoirement réparties dans les étages où ils font les designs en interne pour la location, « jusqu'à ce qu'[ils] terminent les expulsions du reste des unités. » Malheureusement l'entretien se faisant en anglais, je n'ai pas pu rebondir sur ses mots, n'ayant pas tout de suite compris le sens du mot *eviction* correspondant à expulsion. Cependant, je pose la question très clairement plus tard dans l'entretien : qu'advient-il des locataires déjà présents lors de l'achat ? Monsieur H. m'affirme que les occupants ne sont pas expulsés et qu'ils conservent leurs logements même après l'achat de l'immeuble par l'entreprise. Ces deux affirmations totalement en contraste ne me permettent pas de dire exactement quel est le processus de réhabilitation. De nombreux témoignages parlent d'expulsions des résidents ou de compensations financières. Monsieur H. est finalement la seule personne à contredire ces allégations. Je n'ai personnellement pas pu interroger des personnes témoins ou victimes d'expulsions, ce qui laisse cette interrogation en suspens.

Il faut savoir cependant que l'expulsion de locataires n'est pas une exclusivité égyptienne et que l'on trouve ce type de procédé même en France. L'auteur Philippe Pujol illustre concrètement ce que peut-être les expulsions de locataires avec l'exemple de Marseille dans la rue de la République. Cette rue est l'une des rares artères de type

hausmannien et tous les immeubles de la rue ont été récupérés par la ville. Seuls les locataires d'un certain bâtiment possédant un bail ne voulaient pas partir. « En une nuit, l'immeuble en question a été infesté de cafards et le lendemain, une inspection de l'hygiène » décrit-il dans son livre¹⁰. Les locataires ont été obligés de quitter les lieux pour cause d'insalubrité et la ville a pu récupérer le bâtiment. L'auteur explique alors que les enfants défavorisés des quartiers nord ont été chargés d'attraper des cafards et de les revendre à des personnes mystérieuses, cinq centimes par cafard. Dans cet exemple, Philippe Pujol rapporte que la commune tire profit de la pauvreté de certains, obligés de vendre des cafards, dans le but de libérer les appartements de la rue de la République. Bien sûr, de nombreux exemples pourraient démontrer que des expulsions ont lieu de différentes manières et ce, dans n'importe quelle ville. Nous avons vu le cas des propriétaires endommageant leurs biens, les entreprises privées indemnisant les plus pauvres, et voilà un autre cas, utilisant les nuisibles. Dans le cas d'Al Ismaelia, je n'ai pu savoir exactement s'ils procèdent à des expulsions ou comment ils procèdent. Une certitude reste cependant sur le fait que les immeubles et appartements rachetés ne font plus office de logements, ou ne sont de toute façon plus abordables pour la classe populaire du Caire.

En effet, Dalia, habitante du Caire, m'explique être en recherche d'un appartement dans le centre. Ses revenus sont bons et elle peut se permettre de louer un appartement dans les immeubles du Caire Khédivial. Lors de ses recherches, les réponses étaient souvent les mêmes : l'immeuble appartient à Al Ismaelia et les appartements ne sont plus des locations résidentielles.

A son tour Safa m'explique avoir cherché un appartement dès son arrivée au Caire il y a cinq ans, via des agences.

¹⁰ *La fabrique du monstre : 10 ans d'immersion dans les quartiers nord de Marseille, parmi les plus inégalitaires de France (2016)*

Étant une femme seule et indépendante, elle pensait qu'il serait plus simple de passer par une agence comme Al Ismaelia, sans jugement. On lui propose alors plusieurs anciens bureaux à réaménager pour quatre mille livres égyptiennes par mois, ce qui ne lui convenait pas pour un logement. Ou bien un appartement insalubre pour six mille livres égyptiennes par mois. Elle m'explique que des fils tombaient du plafond, l'électricité était à refaire entièrement, les portes et les fenêtres étaient cassées et tout cela était à sa charge. Face à des propositions coûteuses et invivables, Safa a d'abord opté pour la colocation avant de trouver son logement actuel sur le toit à Talaat Harb. Finalement Safa se complait de ce logement car il est bien moins coûteux et à l'abri d'un voisinage trop intrusif. Ces logements sur les toits sont des alternatives que nombreux Cairotes envisagent face à un manque d'offre de logement abordable. Cette pratique est très répandue dans Le Caire Khédivial et compte une majorité de personnes venant des classes moyennes et pauvres. En général, leurs constructions sur les toits sont moins bien construites que celle de Safa, ce qui peut poser des problèmes de différentes natures.

Soheir Hawas me parle de ces habitations comme étant un problème à partir du moment où de nouvelles constructions apparaissent. En effet, même si elle n'est plus à la tête de la NOUH, ses ambitions restent les mêmes et voir les bâtiments « défigurés » par tous types d'installations la dérange. Non loin de la place Tahrir, elle me décrit une situation particulièrement irritante. Le bâtiment, situé 19 rue Meret en face du musée égyptien, est surplombé d'un local qui pose problème. « Ici, sur le toit, il y a une pièce qui donne sur la place avec des résidents, et c'est terrible visuellement mais on ne peut pas l'enlever car il y a des gens qui vivent ici », indique Soheir Hawas. En effet, les logements sur les toits ne sont pas des logements illégaux ou informels car les résidents payent un loyer et ont un réel

contrat. Les habitants peuvent étendre leurs logements comme ils le souhaitent et sont protégés par la loi de location. Les partenaires gouvernementaux, ayant pris la responsabilité de réguler les bâtiments résidentiels abandonnés dans les années cinquante, ont rendu ces pièces disponibles à la location dans le but d'avoir plus d'argent. Cependant, ces pièces dénaturent les bâtiments car elles sont ajoutées de manière maladroite, avec des matériaux de basse qualité. Le bâtiment au 19 rue Meret, bénéficiant d'une localisation très stratégique entre le musée égyptien et la place Tahrir, n'est plus dans son état original. Ces habitations « nuisent à tous les projets » déplore-t-elle car les bâtiments ont beau être restaurés, les logements sur les toits sont toujours présents et on les voit depuis les rues. On retrouve à travers ce discours la philosophie de la NOUH qui prône un « musée à ciel ouvert ». Ce but ne serait que profitable au centre et surtout d'un point de vue économique mais les stratégies adoptées restent limitées. En effet, les actions menées pour restaurer les façades des immeubles s'inscrivent dans un but touristique mais omettent totalement la partie de la population qui vit dans ces immeubles, dans des logements parfois insalubres et dangereux. Cette stratégie de restauration externe n'empêche pas les immeubles de s'effondrer. Ce processus d'amener le touriste à Ismâ'iliyya et de lui créer un lieu à admirer démontre une idée de quartier vitrine de la ville. Ici, on ne restaure que ce que l'on voit et tout objet disgracieux pose problème, quand bien même il s'agit d'êtres humains.

Au-delà d'un problème visuel, cette pratique cause des difficultés de cohabitation. Différentes personnes sont venues habiter sur le toit mais se voient refuser l'utilisation de l'ascenseur car les personnes vivant dans l'immeuble refusent d'être voisines avec ce type de population (pauvre à moyenne). Cela fait qu'ils ne sont pas en harmonie. Comme le montrent le livre et le film *L'immeuble Yacoubian*, les habitants aisés sont agacés par la présence de personnes pauvres. Dans les couloirs,

l'ambiance est assez tendue et les relations sont froides. En effet, plusieurs classes sociales se confrontent dans un seul immeuble et la classe inférieure se trouve au sommet. Les habitants de l'immeuble tentent donc de réguler l'accès pour atteindre le toit. Ceci rend les conditions de vie plus compliquées à la population de la terrasse, dans le but de les faire partir. Soheir Hawas m'explique que malgré les restrictions des voisins, ils utilisent quand même l'ascenseur car c'est impossible de tout monter à pied, et cela amène à des problèmes de cohabitation. Ces propos expliquent plus en détail pourquoi je n'ai croisé que très rarement les habitants de la terrasse dans les couloirs de l'immeuble où je logeais. Malgré ces problèmes de cohabitation, les habitants ne souhaitent pas quitter les toits. C'est le cas de Sayyida, l'épouse de Choukir, que l'on retrouve dans l'article *Au Caire, la « société terrasse » face à la crise du logement*, écrit par Valérie Kowal. Sayyida n'envisage pas le retour à un logement « normal ». Elle explique ce choix ainsi : « Ici, nous nous connaissons tous, on se comprend, je ne pourrais pas m'habituer à de nouveaux voisins dans un quartier que je ne connais pas. » Ce sentiment est partagé par Gamad, son voisin de la terrasse, qui exprime des relations qui « valent tout l'argent du monde ». De plus, les locations sur les toits sont très abordables et la localisation dans le centre est essentielle pour l'emploi. Choukir, qui travaille dans le centre-ville, ne pourrait se loger dans les appartements bon marché, à plus de trente kilomètres de là.

Les politiques de revalorisation du centre-ville n'ont jamais été réellement inclusives dans leurs stratégies. Les habitants les plus pauvres du quartier sont soustraits de l'équation au profit des aspects touristiques et de rentabilité. La logique qui domine au centre-ville est le profit et ceci est en train d'en changer la démographie.

Il semblerait que les démarches de régénération menées au Caire Khédivial en font la vitrine de la ville, où tout se doit d'être beau depuis la rue. Au-delà peu importe. Cependant, il est difficile de faire partir les habitants, même ceux des toits, qui ne souhaitent d'ailleurs pas déménager, ni dans un quartier plus récent, ni dans un logement plus décent. Nous comprendrons les raisons dans la partie suivante. Malgré les problèmes de cohabitation avec les voisins de l'immeuble, les habitants de la terrasse n'ont pas d'autres lieux où vivre.

« A chaque fois qu'il y a un nouveau propriétaire dans l'immeuble, il veut nous dégager, mais pour aller où ? »
- Gamad, dans *Au Caire, la « société terrasse » face à la crise du logement*, de Valérie Kowal.



Constructions informelles de Bab Al Khalq

DES PROPOSITIONS DE LOGEMENTS MARGINALES : UNE DIVISION SOCIALE DES POPULATIONS

« Pour aller où ? »

La question que pose Gamad ne signifie pas qu'il n'y a pas assez de logements disponibles, seulement ces logements ne répondent pas à la demande. Depuis la Seconde Guerre mondiale une crise du logement est présente en Égypte et n'a cessé d'exister depuis. Les différents gouvernements ont tenté de résoudre le problème du logement à travers différentes démarches dans toute l'Égypte et principalement dans le Grand Caire. Cette ville, anormalement surpeuplée, supporte 21% de la population du pays et a désespérément besoin de logements. Cependant, nous pouvons constater dans cette partie que les initiatives proposées ont souvent marginalisé la population défavorisée.

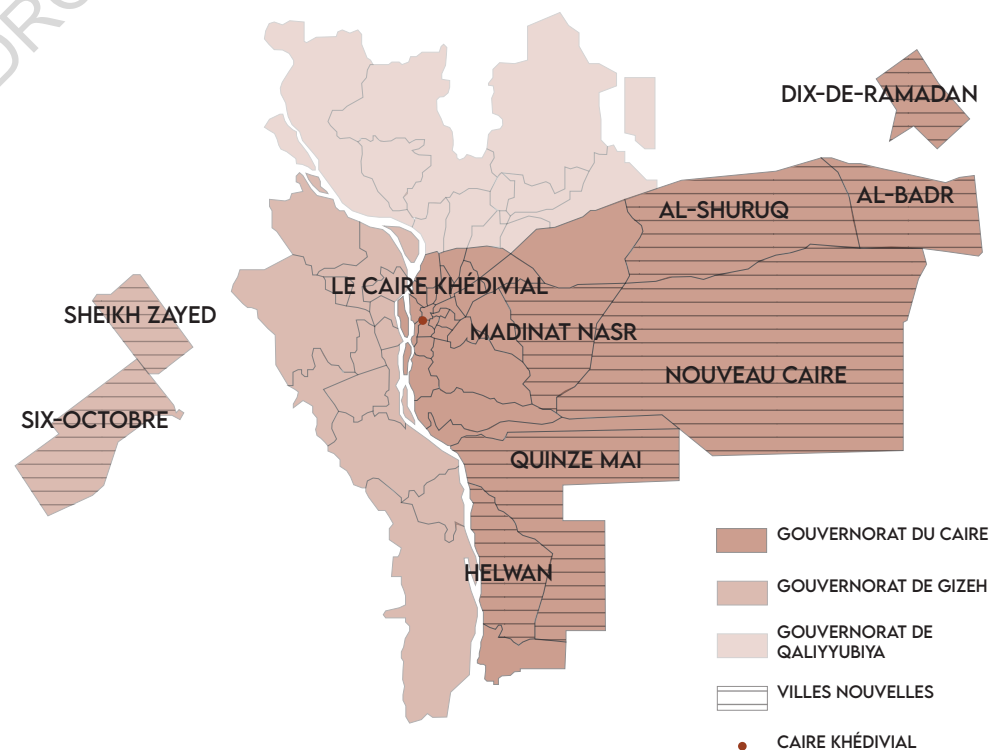
Il me semble important d'effectuer une courte rétrospective des différentes actions gouvernementales dans le secteur du logement social. Je retracerai brièvement, de manière chronologique, les initiatives des présidents qui ont marqué le secteur du logement dans le Grand Caire.

Le premier président égyptien à faire le constat d'une crise du logement en Égypte est Gamal Abdel Nasser. Menant une politique socialiste, il a lancé la construction de logements sociaux en marge de la ville. De réelles cités sociales ont pour but d'accueillir le bas de la classe moyenne, sous certaines conditions. Les principaux destinataires de ces logements étaient les ouvriers et les fonctionnaires avec des revenus réguliers. Cette possibilité de relogement symbolise pour eux une augmentation de leur qualité de vie avec l'accès à l'eau, l'électricité, mais aussi des espaces verts, plus rares dans le centre. Au Caire, ces logements populaires des années soixante ont marqué le tissu urbain et représentent pour les Cairotes l'un des héritages de l'ère nassérienne [Florin, 2011]. Cependant ses démarches ne sont pas poursuivies par les gouvernements suivants.

Le successeur de Nasser, Anouar el-Sadate, ne croit pas en une crise du logement et la réfute totalement. L'idée de créer une cité populaire pour le bas de la classe moyenne chez Nasser, se transforme en la création de villes nouvelles chez Sadate. En 1977, Dix de Ramadan est la première ville nouvelle à être érigée et vingt-et-une autres villes nouvelles ont suivi en complétant le territoire égyptien. Malheureusement, le dessein de Sadate et de ces villes nouvelles n'avait pas un objectif social et les logements construits ne sont pas destinés à la classe inférieure. Dans les années soixante-dix, la construction des logements sociaux s'est réduite et n'a jamais égalé celle des cités nassériennes.

C'est à partir de la présidence de Mubarak que la question de la crise du logement est prise au sérieux

et de nombreuses initiatives sont menées par son gouvernement. Yahia Shawkat nous décrit les multiples programmes qui ont été mis en place. Le premier est le « Youth Housing » menée de 1995 à 2005 avec la construction d'environ soixante-dix mille unités dans les villes nouvelles du désert. Sa femme et son fils ont lancé par la suite le « Future Housing Project » avec quinze mille unités construites en sept ans. Avant sa réélection, le président Mubarak promet quatre-vingt mille nouvelles habitations construites en un an avec son projet phare le « National Housing Project ». Cependant, ces programmes promettant une large production de logement, n'étaient pas destinés à toute la population égyptienne. Le « Youth Housing » présentait des constructions d'environ cent mètres carrés, avec en



Les principales villes nouvelles dans Le Grand Caire
 carte réalisée par Yaelle Champreux
 sources : Laura Monfleur, 2020 ; <http://www.citypopulation.de/en/egypt/admin/>



conséquence des loyers élevés, non abordables pour la classe défavorisée. Le « Future Housing Project » n'incluait pas tous les candidats, qui devaient remplir des conditions très précises : avoir une sécurité sociale, être employé formellement, avoir un casier judiciaire vierge, ne posséder aucune maison et avoir un âge avancé. Quant au « National Housing Project », les conditions n'ont fait qu'évoluer. Au départ, le maximum qu'un ménage à faible revenu était autorisé à gagner pour bénéficier de ces logements, était de 1500 livres égyptiennes par mois en 2005. Ce qui a considérablement augmenté pour atteindre 2500 livres égyptiennes par mois en 2008. De plus, afin de bénéficier d'un prêt bancaire, le revenu mensuel minimum était fixé à 650 livres égyptiennes [Shawkat, 2020]. Étant donné qu'à l'époque, 40% des Égyptiens sont autour du seuil de pauvreté et ne gagnent que cinq livres égyptiennes par jour, la cible de ces programmes ne concernait que les classes moyennes à supérieures, excluant les plus pauvres.

Par la suite, le « Social Housing Project » lancé par Mohamed Morsi avait pour objectif de livrer des logements en un an. Des appels à candidatures ont rassemblé plus de cinq millions de signatures, montrant bien le besoin de logements. Cependant ce programme n'a abouti à aucune construction en 2012. C'est le président actuel, Abdel Fattah al-Sissi qui reprend le « Social Housing Project » dans le but d'en faire la solution à la crise du logement. Les appels à candidatures sont relancés en 2018 et ont rassemblé plus de 850 000 personnes, espérant habiter dans l'une des 500 000 unités promises.

Cette courte rétrospective a pour objectif d'illustrer les difficultés qu'a le gouvernement pour faire face à la crise du logement. Les logements construits ne correspondent pas aux besoins des plus démunis. L'ensemble des solutions proposées ne mènent qu'à trois issues : soit les logements construits ne ciblent pas les populations pauvres au départ, soit le

programme évolue au fil du temps jusqu'à arriver à un programme pour les classes moyennes et supérieures, soit les logements promis n'ont jamais été construits. De nombreuses unités ont été bâties en soixante-dix ans mais restent pour la plupart inoccupées car elles ne répondent pas à la demande. Les logements sont souvent trop grands et donc trop chers pour les petits revenus. Les villes nouvelles sont nombreuses à n'être que des cités-dortoirs comme l'explique Bénédicte Florin et ne génère aucun emploi. De plus, leur position dans le désert ne permet pas d'accéder à l'emploi car il est difficile de se rendre au Caire. Cette installation en périphérie, proposée par les différents gouvernements ne fait qu'isoler ces populations qui n'ont pas les moyens de posséder une voiture ou de supporter le coût du transport en commun [Stadnicki, 2015]. Ces nombreux logements sont aujourd'hui inoccupés, ne trouvant pas preneurs pour toutes ces raisons. Au Caire, la vacance des logements irait de 30 à 40% selon Roman Stadnicki.

Néanmoins, ces logements ont permis le relogement d'urgence, notamment lors du tremblement de terre de 1992. Les habitants ont subi cette mobilité car, malgré un nouveau logement, cela ne leur a pas amené que des avantages. En effet, pour certains habitants, vivre dans les villes nouvelles n'est pas un choix mais une solution préférable au sans abris. Bénédicte Florin explique que les villes nouvelles ont permis de reloger plus de trente mille familles, qui ont été accueillies dans les appartements vides de ces villes, dont Six Octobre et Badr City. Cependant, il s'agit de cités-dortoirs où les offres d'emploi sont inexistantes, les activités sont très limitées et l'aménagement paysager est médiocre. Malgré une amélioration de leur habitat, les familles se retrouvent dans un environnement triste et qui ne convient pas à leurs modes de vie. Comme cité plus haut, les habitants se retrouvent à devoir faire face à tous les inconvénients de vivre si loin du Caire. La plupart ont revendu illégalement leurs logements et sont repartis vivre en ville, tandis que d'autres vivent dans la peur

d'une expulsion, ne pouvant payer leur loyer [Florin, 2011].

Plus récemment, le président al-Sissi a donné l'ordre en mai 2016 de reloger les résidents des bidonvilles « dans des maisons adéquates d'ici deux ans et non trois » [Shawkat, 2020]. Ce sont plus de vingt mille familles qui sont visées par ce projet. Derrière cette « bonne » action de relogement, il y avait un intérêt caché de récupérer le lieu pour le réinvestir. En effet, Yahia Shawkat explique que le but est de démolir le bidonville en question et non pas de protéger ces familles de leurs logements dangereux. Ainsi, le gouvernement s'est chargé de le récupérer coûte que coûte. La plupart de ces personnes ont été contraintes d'accepter le relogement. Ces habitants se sont retrouvés dans de nouveaux logements clinquants, sous très haute surveillance avec des loyers exorbitants. Malheureusement, face à leur incapacité de paiement, les locataires se sont vus expulsés voire emprisonnés pour avoir protesté contre le prix des loyers. Les solutions de relogement deviennent finalement temporaires car les habitants ne pourront jamais conserver leur habitation. « Ils ont fait face à deux expulsions : la première, de leur maison et la deuxième, des logements où ils ont été relogés » écrit Yahia Shawkat dans *Egypt's Housing Crisis : the shaping of Urban Space* (2020).

Par la suite, ces villes nouvelles censées offrir une possibilité de logement pour tous, ont très vite tourné en villes pour les classes moyennes et supérieures. Longtemps considérées comme villes inintéressantes, où il n'y avait que des habitants relogés, les villes nouvelles sont peu à peu devenues attractives pour les Cairotes les plus aisés, qui s'y installent au fil du temps. Elles sont vendues comme agréables car loin de la pollution et de l'agitation du Caire. De répulsives à très attractives, elles accueillent finalement une partie de la population. Face à cette augmentation d'intérêt, les prix des loyers, déjà

inabordables pour certains, deviennent excessivement chers. A l'origine, la ville nouvelle était construite pour accueillir la société dans son ensemble mais a très vite changé pour ne bénéficier qu'aux classes très aisées. A cela s'ajoute l'apparition des *compounds* basés sur le principe d'une ville nouvelle. Ces *gated communities* sont réservées aux populations fortunées et arborent des allures luxueuses et verdoyantes, proposant toutes les activités comme des terrains de golf, des piscines mais aussi des country clubs. Le désert, longtemps laissé de côté, se voit finalement fortement occupé par la population aisée. Les habitants les plus pauvres, qui ne souhaitaient pas aller vivre si loin du Caire, n'y trouvent de toute manière plus leur place.

Face à toutes ces impossibilités de logement, les habitants les plus défavorisés trouvent des alternatives pour se loger. Le mode de logement le plus répandu est le logement informel, que l'on retrouve partout au Caire. Il y avait plus de trois millions de logements informels en 2018 [Shawkat, 2020]. Cela se matérialise en énormes quartiers non planifiés, nommés les *'ashwa'iyât* où les immeubles sont construits en béton et en brique, mais cela constitue un tout autre sujet. Dans le centre-ville du Caire, les habitants trouvent des logements dans les derniers appartements à loyers bloqués ou sur les toits comme expliqué précédemment. Roman Stadnicki explique que le fait d'habiter sur les toits est très symptomatique de la crise du logement en Égypte et plus particulièrement au Caire. C'est une manière de répondre à cette crise du logement qui est lié au retrait de l'État des questions urbaines et des qualités urbanistiques.



Immeubles informels au loin du quartier Mansheya Nasir

On peut finalement constater que les initiatives mises en place par le gouvernement n'ont jamais pris le problème de la crise du logement dans son entièreté. Les logements sociaux ne sont pas abordables. Et lorsqu'ils le sont, soit il n'y a pas suffisamment d'unités construites, soit ils sont mis en compétition entre classe aisée et pauvre. La construction de logements en masse sans aide pour les plus démunis n'a pas permis à ces personnes de bénéficier de ces nouveaux logements, et n'a fait que les marginaliser. Après le peuplement des villes nouvelles par la population aisée, il semblerait que leur intérêt soit de nouveau porté sur le centre-ville comme décrit précédemment. Pierre-Arnaud Barthel supposait déjà en 2010 « un début de « retour au centre » [...] de la part de ces ménages aisés qui se sont exilés depuis la fin des années 90. » Malheureusement ce phénomène et ce regain d'intérêt pour le centre-ville excluent à nouveau la population pauvre. Ces personnes qui vivent de petits emplois caractérisent néanmoins les rues du Caire et sans eux, le paysage serait tout autre. Une question vient alors à se poser : tendons-nous à la perte d'authenticité égyptienne au profit d'un caractère occidental dans les rues du centre-ville ?



Rue Kasr El Nil, vide d'activités informelles

VERS UNE OCCIDENTALISATION DES RUES : L'EXCLUSION DES VENDEURS INFORMELS

En 2009, la régénération n'avait pas encore pris l'ampleur qu'elles ont aujourd'hui mais Antoine Soulier se préoccupait déjà de la disparition des classes modestes dans son mémoire. Il écrit alors que « cette disparition de la culture populaire est à bannir car elle forge aujourd'hui pleinement l'identité du centre-ville ». En effet, dans cette culture, on peut citer l'exemple des vendeurs de rue, représentant une grande partie des emplois pratiqués de manière informelle. Nous aborderons ici le caractère vital de cette activité, pour les marchands, les clients mais aussi l'authenticité du centre-ville.

Dans les années 2010, avant les projets de régénération, la singularité des rues d'Ismâ'iliyya passait par les petits emplois. En effet, ces métiers occupaient l'espace public notamment pour vendre des marchandises de toutes sortes. Sur les trottoirs, ces vendeurs informels animaient le centre-ville et permettaient surtout d'approvisionner les plus démunis, majoritaires dans ce quartier. Parmi ces marchands, il existe les vendeurs ambulants et les vendeurs fixes. Dans le premier cas, ces personnes se déplacent à vélo. Certains pédalent à travers les rues avec un stock de karkadé^{II} sur le dos et ravitaillent notamment les piétons assoiffés. D'autres possèdent un vélo revisité et adapté pour favoriser les déplacements et le transport de la marchandise. Il arrive aussi de voir de grands chariots dans les rues, pouvant contenir davantage de nourriture. Cependant, la plupart du temps, une simple table installée au coin de la rue fait office de stand. Ou parfois à même le sol, sur un linge étendu. Il s'agit alors de la seconde catégorie : les vendeurs fixes. Parmi ces marchandises on retrouve des chaussures, des vêtements, du linge de maison, des journaux, des outils, de la nourriture, à vrai dire à peu près tout ce qui est utile au quotidien. Ce ne sont que des marchandises populaires et qui s'adressent plus généralement à la population défavorisée. Habituellement, les vendeurs, qu'ils soient ambulants ou fixes, se situent toujours dans le même secteur afin de fidéliser une certaine clientèle. Cette fidélité est très importante car leurs revenus sont instables et se positionner dans un nouveau quartier ne serait pas rentable en fin de journée. De plus, lorsqu'ils trouvent un endroit sans conflit, alors il vaut mieux y rester.

En effet, les vendeurs formels, disposant d'un local ou d'un droit d'emplacement, considèrent les vendeurs informels comme des escrocs. Ils sont désignés comme des voleurs, des criminels et parfois même des vendeurs de drogue. Ils sont souvent insultés et accusés

II *Boisson à base d'hibiscus*

de perturber la circulation du centre-ville. Selon le témoignage de Ashraf, gérant d'une boutique, dans l'article *Cairo's street vendors : a curse and a blessing* de Nada El-Kouny (2012), les vendeurs illégaux sèment le trouble par leurs comportements indisciplinés et congestionnent les rues. D'après lui, ceci découragerait les clients à se rendre dans le centre. Cette vision serait partagée par la police, qui n'hésite pas à se servir des vendeurs informels comme bouc émissaire, raconte Hussein, vendeur de rue, dans le même article. Il est clair que l'intention de ces vendeurs n'est pas de semer le désordre car ce travail est leur dernier choix possible pour subsister. Om Mohsen (interviewée pour l'article *Why do we not support Egypt's street vendors? Om Mohsen shares her dream of opening her store*, 2015), vendeuse de sacs à main dans les rues, se confie en disant devoir vendre dans la rue car elle est le dernier soutien financier de sa famille. Ce qu'elle rapporte leur permet tout juste de vivre, elle, son mari retraité et son fils handicapé. Elle exprime avoir subi des insultes elle aussi et être obligée de passer des journées dans l'inconfort, assise dans la rue sans aucun client qui s'arrête. Om Mohsen, tout comme de nombreux interviewés expriment ne vouloir qu'une seule chose : un local ou un emplacement régularisé « où [ils pourraient se tenir] debout et vendre ». Seulement, leur présence dans les rues du centre-ville serait devenue si dérangeante que le gouvernement s'est chargé de régulariser la situation, et non pas en leur fournissant un endroit légal.

Malheureusement et comme le craignait Antoine Soulier, cette culture populaire, que représente ici la vente informelle, a été congédiée du centre-ville lors des premières restaurations. Avant d'entamer le ravalement d'une quelconque façade ou le réaménagement d'une rue, il a fallu vider l'espace public de ce qui l'encombrait [Piessat, 2016]. Les vendeurs de rue sont devenus de plus en plus répandus dans le centre-ville notamment pendant la révolution de 2011. Accusés d'être à l'origine

des embouteillages, le gouvernorat du Caire prend la décision de les expulser avec l'aide de la police. Marie Piessat raconte que deux opérations ont été menées, en août 2014 et en avril 2015, pour délocaliser les vendeurs informels. En 2014, les rues Talaat Harb, Qasr al-Nil, Abdel Khalek et la place Abdel Riyad ont été débarrassées des vendeurs informels, temporairement déplacés dans le parking de Turgoman. En 2015 la place Ramsès a été vidée de ses occupants illégaux, relocalisés cette fois-ci à la station Ahmed Helmy. Ceux qui ont tenté de revenir ont été contraints de payer des amendes entre 1000 et 5000 livres égyptiennes. Finalement, les commerçants sont partis, laissant place en revanche à un nouvel encombrement : les échafaudages des opérations de restauration.

Seulement, ces commerçants qui approvisionnent les populations défavorisées se trouvent eux aussi dans des situations de précarité. Comme évoqué précédemment les personnes qui pratiquent cette activité n'ont pas le choix, il s'agit souvent de leur dernier recours. Malgré un taux de chômage qui ne fait que diminuer depuis les années 2010, dans les rues et les témoignages, le constat est sans appel. Les 800 000 jeunes qui rejoignent chaque année le marché du travail ne trouvent pas d'emploi dans leur secteur. Parmi ces vendeurs informels, il ne s'agit pas que de personnes illettrées ou sans éducation. Nombreux sont diplômés de grandes études comme ingénierie, commerce ou anglais. Dans la vidéo *Street vendors of Cairo*, de source anonyme (2012), nous faisons la rencontre de Mohamed Achour, 23 ans et diplômé d'agriculture. Il explique alors qu'il est devenu vendeur de montres après son diplôme, par dépit, ne trouvant pas de travail dans son secteur. « Moi je suis forcé d'être là, je n'ai pas le choix, et je n'aime pas ce boulot mais il faut survivre. Au moins je n'ai pas à mendier ou voler les gens. » Aujourd'hui, les jeunes diplômés sont encore dans cette situation et cherchent du travail là où il y en a. C'est le cas de Ashraf, directeur du Midtown Hostel, qui est diplômé en archéologie et qui m'explique que dans

son domaine, son pays n'embauche que des étrangers. En revanche Ashraf fait partie des chanceux qui avaient des fonds de côté et qui a pu investir dans une « grosse affaire ». Pour les autres, le plus simple est de se lancer dans des activités commerciales, la plupart du temps, informelles. Ce schéma s'adresse à toutes personnes et pas uniquement aux jeunes. Om Mohsen, citée plus haut, est âgée d'une quarantaine d'années et pratique cette activité de vente informelle, faute de pouvoir régulariser son commerce. Malgré les restrictions présentes dans le centre-ville, Om Mohsen arrive à trouver des endroits où vendre sa marchandise, le plus souvent sur la place Tahrir. Cependant, aujourd'hui, ils se font de plus en plus rares. Les seuls marchands informels que j'ai aperçus dans le centre sont les vendeurs de livres ou de journaux, assis à même le sol avec quelques ouvrages devant eux ; les vendeurs de fruits et légumes ramenant leur charrette jusqu'au centre ; ou encore les stands de repas. Cependant, ils occupent une place insignifiante sur les trottoirs, au point où on finit par ne plus les remarquer. A l'inverse des années 2010, ces marchands ne restent pas bien longtemps au même endroit, sûrement pour ne pas se faire chasser par la police. J'ai pu constater que les marchands de nourriture se trouvent en général proches des centres d'activités, où les emplois formels se trouvent. Près de mon hébergement se trouvait un petit stand installé très tôt le matin tenu par deux jeunes garçons. Il s'agit ici d'une simple table bancale avec quelques Tupperware de *foul*¹², de falafel, et de pain égyptien, pour lesquels de nombreux locaux se délectent pour trois fois rien. Les vendeurs informels se doivent d'être stratégiques, ils s'adaptent aux lieux, aux événements et aux tendances. Par exemple, sur le pont Kasr el-Nile, les commerçants proposent des accessoires pour faire des photos la nuit. En effet, ce pont au-dessus du Nil est très fréquenté car il possède une très belle

¹² *Le foul est un plat d'Afrique du Nord et du Moyen-Orient, à base de fèves (foul signifie « fève » en arabe). Calorique, protéiné, long à digérer et surtout peu cher, il est considéré par les Égyptiens comme un « don de Dieu ».*

vue au moment du coucher du soleil et de la nuit. Ensuite, durant le Ramadan, les vendeurs de boissons et de nourriture se multiplient le soir. Enfin, pendant cette période de pandémie, on trouve des vendeurs de masques et de gel hydroalcoolique devant les lieux touristiques ou les lieux fortement fréquentés. J'ai pu observer ces différentes pratiques, cependant elles demeurent réduites dans le centre-ville. Les expulsions de 2014 et 2015 ont eu leur effet dans les rues car je n'ai pas constaté une réelle omniprésence de ces vendeurs, comme le décrivent de nombreux articles entre 2011 et 2014.

Ces expulsions des vendeurs au nom de la propreté et de la décongestion des rues risquent surtout de marginaliser les plus démunis. En effet, selon Ragene Andrea L. Palma¹³, urbaniste et militante pour des villes plus inclusives, « un jour « plus propre » pour les classes moyennes et supérieures est un jour de « famine » pour les classes inférieures ». Comme expliqué antérieurement, ces vendeurs survivent grâce à leur commerce mais surtout approvisionnent les habitants les plus démunis. Ils sont essentiels à cette population et réciproquement. La situation dans le centre-ville leur est importante car une forte population de classe inférieure y vit et a besoin de ces vendeurs. De nombreux Cairotes ne peuvent pas se rendre dans les centres commerciaux en périphérie et quand bien même ils réussiraient, ils ne pourraient se permettre d'acheter là-bas. Nombreuses sont les personnes qui se procurent des vêtements, des chaussures ou encore des jouets pour les enfants grâce aux vendeurs de rue car ils n'ont pas les moyens d'acheter dans les magasins du centre-ville ou dans les centres commerciaux. Hussein explique que les marchands informels vendent en général la même chose que dans les mall, pour moins cher. « Nous aidons

13 *Traitons les vendeurs de rue comme des personnes, pas comme des problèmes - Écrit par Ragene Andrea L. Palma - 2019*

la société » affirme-t-il. Et en effet, la demande est élevée et la majeure partie de leurs gains se fait grâce à la population inférieure. A nouveau, ces actions menées en 2014 et 2015 ont surtout mené à la marginalisation des classes inférieures. On pourrait d'ailleurs y voir la première étape dans le dessein de renvoyer les plus pauvres du centre-ville. La seconde étape étant les expulsions des appartements aujourd'hui.

En plus de la marginalisation des classes défavorisées, le départ des vendeurs informels entraîne des pertes économiques et culturelles. Premièrement, les emplois informels représentent 50% de l'emploi total dont la majeure partie se manifeste par le commerce de rue¹⁴. Il serait alors judicieux de régulariser ces activités sachant qu'elles ne sont pas près de s'arrêter mais surtout que celles-ci augmenteraient le PIB du pays de 40%. De plus, les vendeurs de rue « encouragent la circulation piétonnière en raison de leurs transactions, apportant plus de dynamisme aux rues », d'après Ragene Andrea L. Palma. Ils façonnent le tissu urbain et apportent un dynamisme important pour la prospérité de l'économie. Comme nous l'avons vu au début de ce mémoire, la piétonnisation du centre-ville est infime et serait favorisée grâce aux commerçants, formels et informels.

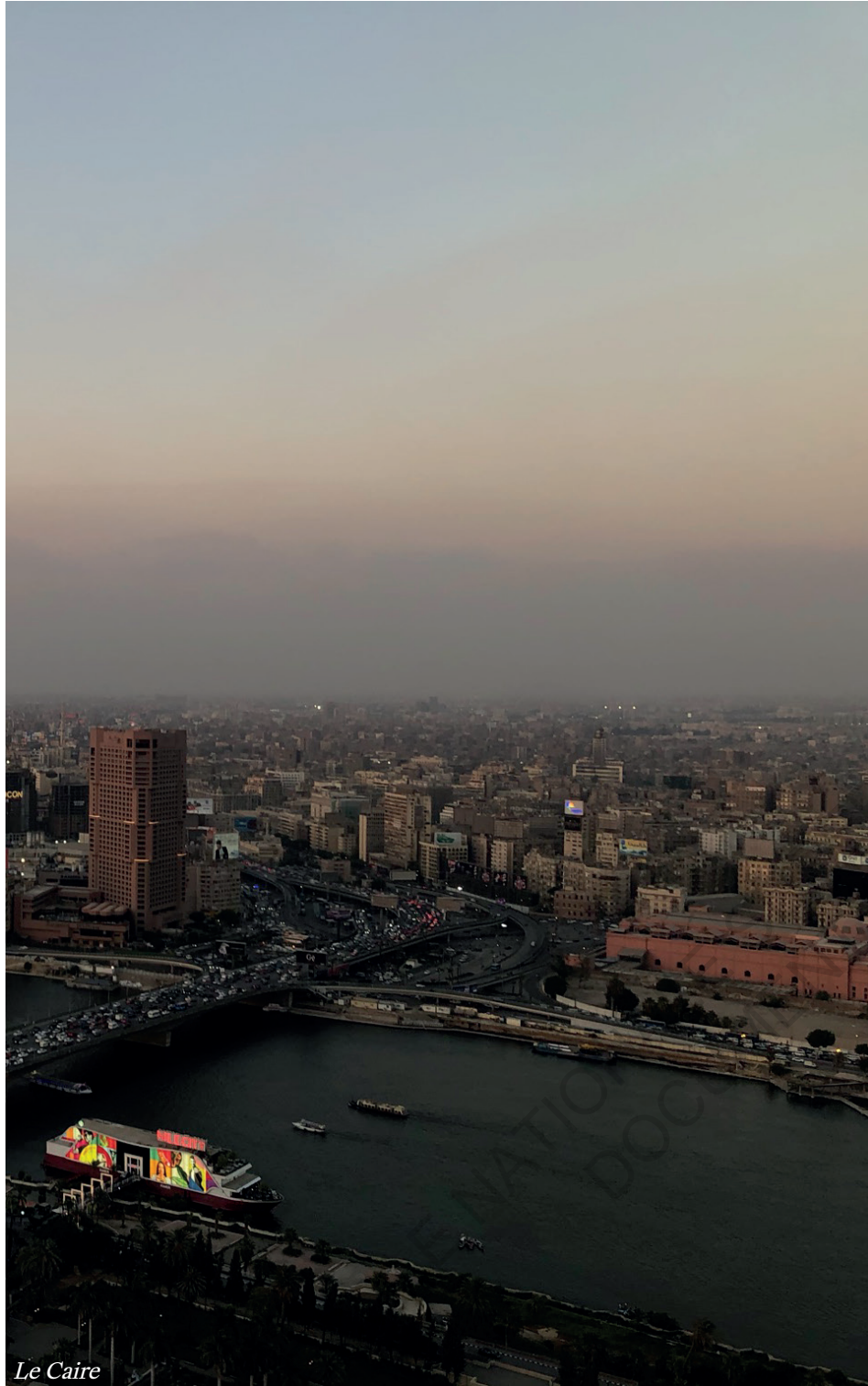
A cela s'ajoute aussi une perte d'authenticité. A une époque, la présence des vendeurs caractérisait le lieu. Nombreux sont les Cairotes qui évoquent une gêne et qui les voient comme un problème, alors qu'ils participent finalement à la culture. Aujourd'hui, les villes mondiales conservent difficilement leurs saveurs et leurs identités culturelles. Un possible engagement auprès de ces vendeurs permettrait de produire plus de diversité culturelle et locale. Om Mohsen, faisant l'objet de l'article de Mirna Abdulaal, vend ses sacs à main, qu'elle fabrique elle-même. Ses créations sont originales

14 Selon <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/EG/indicateurs-et-conjoncture>

et apporterait un nouveau souffle aux rues du Caire, qui arborent de nombreux magasins occidentaux. Les stands de nourriture quant à eux, proposent une nourriture locale et faite maison, difficilement trouvable dans les grandes artères d'Ismâ'illiyya (mais pas impossible). Cette pratique de vente de nourriture dans la rue a montré à plusieurs reprises qu'il s'agissait d'un bien culturel important. Ragene Andrea L. Palma cite l'exemple du Pad Thaï devenu une réelle culture pour la Thaïlande amenant des millions de touristes. Cet exemple démontre à quel point la culture peut être ancrée dans la nourriture mais aussi l'informalité. L'artisanat de Om Mohsen et la nourriture typique de rue égyptienne sont ce qui fait l'authenticité. Le fait de les exclure du centre engendre une perte de ces produits locaux, d'autant plus avec l'occidentalisation des enseignes. En définitive, ces vendeurs de rue viennent contraster les grands magasins et permettent surtout de perpétuer une culture populaire.

Finalement, l'exclusion des vendeurs informels des rues n'aura pas eu que des « bienfaits » de propreté et de désencombrement. Cette action entraîne des pertes considérables pour la population défavorisée, qui ne dispose plus d'autant de commerces abordables près de chez eux. On pourrait alors supposer une marginalisation de la classe défavorisée, entraînant avec elle une perte de la culture égyptienne au sein de ce quartier très européen. Au-delà d'une question d'authenticité, nous faisons aussi face à un trait d'injustice. En effet, « si nous privons les vendeurs de rue et le secteur informel de l'usage des espaces où les marchés naturels ont germé, où la circulation piétonnière a augmenté et où la culture s'est créée, alors nous les privons d'un de leurs droits fondamentaux : leur droit à la ville » [Palma, 2019].

Les projets de régénération du centre-ville ont incontestablement mené à la mise à l'écart de la population pauvre. Bien que l'on ne puisse prouver les expulsions des appartements, on peut constater que la présence de la classe inférieure n'est pas souhaitée au sein d'Ismâ'illiyya. Finalement, et comme dans bien d'autres villes, la population aisée ne désire pas se mélanger à la population pauvre. C'est ce que l'on constate dans les différentes politiques de logement menées depuis les années cinquante : les plus pauvres ne sont pratiquement jamais inclus dans les projets de logement. Aujourd'hui, on retrouve le même schéma avec l'exclusion des plus pauvres et de leurs pratiques dans les rues du centre-ville. Malheureusement on tend vers une perte de l'authenticité égyptienne, notamment permise grâce à ces personnes qui animaient le centre-ville et faisaient vivre les plus pauvres. Les projets ne sont définitivement pas assez inclusifs et complaisent une partie de la population qui est minoritaire dans ce quartier. Et, au-delà du point de vue architectural et authentique, il s'agit surtout de personnes à part entière à qui on vient presque interdire de vivre où ils le souhaitent.



Le Caire

RIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

Ainsi, le centre-ville du Caire, empli de restaurations, de réhabilitations et de nouvelles activités, est en pleine régénération urbaine. Cette démarche est nécessaire, là où le passé a laissé des marques sur l'architecture et l'urbain. A l'époque du Khédivé Ismâ'îl, le centre-ville du Caire était glorieux, doté d'une architecture qui se démarque du reste de la ville, et pouvait se vanter d'être cosmopolite et fastueux. Aujourd'hui cette partie de la ville n'arbore plus la même allure. Son apparence s'est dégradée au fil des années en laissant en guise d'héritage, de vieux immeubles en très mauvais état et en passe de s'effondrer. Les actions menées pour la régénération du centre ont été lancées dans le but de conserver le patrimoine de la Belle Époque et surtout de le restaurer pour revaloriser le quartier.

Cependant, ce processus déjà en cours depuis quelques années engendre une gentrification. A mon sens, les organismes interrogés participent à cela par le biais de leurs projets. La NOUH tend à magnifier le centre-ville en restaurant les façades. Toutefois, ce type d'action n'est que temporaire car restaurer indéfiniment un bâtiment vétuste de l'intérieur, ce n'est que contourner le réel problème. Les restaurations partielles n'empêchent pas les effondrements, comme l'a montré dernièrement l'écroulement d'un immeuble classé en 2020. Les réhabilitations d'Al Ismaelia sont plus terre à terre, le bâtiment est restauré mais surtout sécurisé grâce à la réparation des structures. Seulement, ses projets de réhabilitation s'adressent uniquement à une classe aisée, marginalisant les classes les plus défavorisées. L'entreprise est d'ailleurs soupçonnée d'expulser les plus pauvres vivant dans des immeubles patrimoniaux. Néanmoins, il semblerait que CLUSTER œuvre davantage en accord avec un renouvellement urbain, plus en lien avec la réalité du Caire. Cela se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, ou encore stimuler le développement économique à

la réhabilitation et le relogement des habitants¹⁵. Les initiatives menées à Rabbat démontrent une ambition de construire un centre avec et pour toutes les classes sociales. Malheureusement, leurs actions n'aboutissent pas toujours et restent minimales comparées aux deux autres organismes.

Face à ce type d'actions, les populations moyennes et inférieures ne trouvent plus leur place. La diminution des logements disponibles et l'inflation des prix des loyers les obligent à trouver des alternatives de logements. Le centre-ville représente pour ces personnes un lieu à proximité des emplois. Les projets en cours auront beau les exclure, ces populations ne souhaitent pas partir et ne peuvent pas partir. Les propositions mises en place ont pour but de les éloigner des classes aisées et cela se matérialise par des solutions de logements en plein désert, sans aucun moyen de transport leur permettant de conserver leurs emplois. C'est pour cela qu'elles restent, parfois dans des logements insalubres, parfois sur les toits, et dans bien d'autres logements alternatifs encore. Et en bas, dans leurs rues, elles regardent le centre-ville évoluer, changer de visage et les exclure peu à peu.

Cette régénération a pour but de faire venir une population aisée, particulièrement sensible aux actions actuelles du centre. On observe dans les rues, de nombreux grands magasins mais aussi l'apparition de grosses chaînes et enseignes occidentales. Les petits commerces locaux, sont de moins en moins présents et se retranchent dans les petites ruelles, moins visibles. Le processus de gentrification a commencé bien avant les projets des différents organismes. En effet, le gouvernement a vidé l'espace public de tout ce qui gênait, y compris les vendeurs de rue. On y voit un signe de gentrification ici car ces marchands vendaient à la classe populaire et non à la nouvelle population. En remplaçant les vendeurs informels par des rues vides

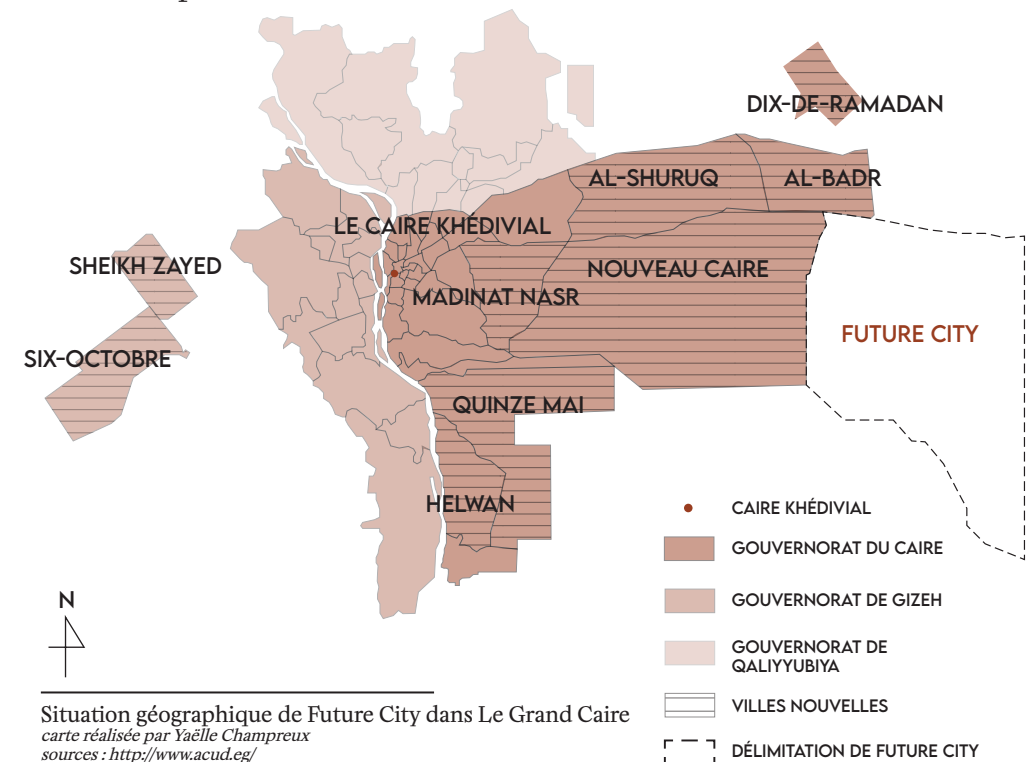
¹⁵ Définition du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

arborant de grands magasins, la classe populaire est exclue par le même biais, pour laquelle cette pratique informelle était essentielle. Cette régénération menée par le gouvernement et dominée par les plus riches ne fait que marginaliser la population pauvre, pourtant installée dans le centre-ville depuis près de soixante-dix ans. De plus, au-delà d'une question sociale, cette marginalisation progressive engendre surtout une perte de culture. Cela affecte la culture populaire et l'authenticité de ses pratiques, au profit d'une occidentalisation montante.

Aujourd'hui, un nouveau projet fait face au centre-ville du Caire et retient toute l'attention. Suite à une inspiration européenne, l'Égypte s'imprègne des pays du Golfe et est en pleine construction d'une nouvelle capitale, à l'image de Dubaï. Future City, située à cinquante kilomètres du Caire, est sept fois plus grande que Paris et arbore déjà d'immenses gratte-ciels. Cette ville nouvelle vient à poser des questions quant au futur du centre-ville du Caire. Future City, l'immense projet du président Al-Sissi, a pour objectif de rassembler tous les ministères, les institutions de la haute administration et accueillera services et logements. Les dirigeants politiques insistent sur la nécessité de cette nouvelle capitale afin de réduire les densités du bâti et de la population du Caire et créer un pôle attractif en périphérie, source d'emplois et de services [Monfleur, 2020]. Cependant, Galila El Kadi estime que cette capitale n'aura pas le même effet que Brasilia mais viendra plutôt prolonger une mégalopole déjà saturée. « Avant même d'être habitée, elle touche déjà Le Caire. Dans quelques années, elle va s'agrandir et sera complètement absorbée et cela ne fera qu'ajouter aux problèmes de gestion, une forte concentration de population dans un espace encore plus grand » explique-t-elle à l'AFP (2021).

Alors, je m'interroge quant au futur du centre-ville. Il se pourrait fortement que le déplacement de ses grandes institutions et de ses ministères diminue l'intérêt et les activités du centre. Ce projet pourrait reproduire le schéma des années cinquante avec une baisse

d'entretien du centre au profit de cette ville nouvelle. Les consciences sont tout de même bien éveillées quant à l'importance du patrimoine de la Belle Époque, cependant la population aisée nouvellement installée, à qui s'adressent la plupart des projets actuels, pourrait déménager à Future City dans les années à venir. On ne peut prédire qui du Caire Khédivial ou de Future City plaira davantage à cette population ; quoi qu'il en soit, on peut se demander ce qu'il adviendra de l'autre. De plus, il semblerait que cette ville nouvelle ne prenne à nouveau pas en compte les classes inférieures. Il serait alors judicieux de suivre ce projet tout en s'intéressant à l'inclusion de cette partie de la population. Une chose est sûre, la plupart des chercheurs sont pessimistes comme le montrent les mots d'Ismail Alexandrini : « La capitale d'al-Sissi ne sera – probablement – pas autre chose qu'une bulle golfienne isolée et climatisée qui se distinguera par le jaune vif du sable, le noir de l'asphalte, les couleurs vives des véhicules de luxe, les nombreux escaliers mécaniques, les murs de verre réfléchissant et les planchers de marbre. »



OUVRAGES ET ARTICLES DE RECHERCHE

Alexandrani I., 2015, *Le Khédive al-Sissi entre deux capitales*, Egypte en Révolution(s). Les carnets du CEDEJ

L'auteur fait une critique du projet de capitale Future City et en soulève les problèmes pour les populations les plus démunies et le centre-ville.

Barthel P.A., 2010, *Relire le Grand Caire au miroir de la densité*, in Confluences Méditerranée, L'Harmattan, n°75, pp. 121-135, DOI : 10.3917/come.075.0121

Cet article nous éclaire sur la densité du Caire et sa périphérie, une densité mal répartie selon l'auteur. En effet, il compare les vacances des immeubles périphériques avec la surpopulation des quartiers centraux, en expliquant les raisons.

Barthel P.A., Monqid S., 2011, *Le Caire, réinventer la ville*, Éditions Autrement, Collection « Villes en mouvement », 253 p.

Pierre Arnaud Barthel et Safaa Monqid ont réuni dans ce livre les interviews de personnes actives dans l'évolution du Caire. Le développement durable est le sujet principal qui lie ces entretiens et ces personnes. On retrouve l'interview de Soheir Hawas, professeure en architecture et fondatrice de la NOUH, qui m'a notamment permis d'étayer mes questions pour mon propre entretien.

Bayoumi H., Bennafla K., 2020, *Atlas de l'Égypte contemporaine*, CNRS Édition, 152 p., DOI:10.4000/books.editions-cnrs-37347

Cet atlas est l'un des plus récents ouvrages de ma bibliographie et regroupe de nombreux articles écrits par des experts de l'Égypte. En effet on retrouve les contributions d'une cinquantaine de chercheur-e-s dont les sujets de géopolitique et d'architecture auront été davantage utiles. Parmi eux, les sujets de révoltes et de révolutions politiques ont servi à comprendre la construction de la ville telle quelle est aujourd'hui.

Capresi V., Pampe B., 2015, *Discovering Downtown Cairo : architecture and stories*, Jovis Publishers, 272 p.

Il s'agit ici d'un ouvrage résultant des travaux d'étudiants en architecture sous la direction de Vittoria Capresi et Barbara Pampe. On retrouve de relevés de plans, façades et parfois axonométries des bâtiments emblématiques de la Belle-Époque du Caire. Chaque bâtiment est commenté grâce à des interviews menées auprès des habitants ou des gérants. On retrouve de plus des points historiques au milieu des relevés.

Clerval A., 2009, *Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra muros*, Vallat C., Delpirou A., Maccaglia F., Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses, t.2 Turbulences, L'Harmattan, pp.139-151, halshs-00369640

Le texte de Anne Clerval nous éclaire sur la gentrification de Paris. C'est notamment de cet écrit que découle la définition de gentrification présente dans ce mémoire.

Cluster Cairo, 2015, *Cairo Downtown Passageways : walking Tour*, Cluster, 130 p.

Cette publication liste, décrit et raconte les passages du Caire selon chaque quartier. On y découvre notamment les lieux qui caractérisent chaque passage.

Drosso F., 1988, *Le Caire : décalage entre la loi et les pratiques urbaines*, in Les Annales de la Recherche Urbaine : Villes et Etats, n°38, pp. 80-85, DOI : <https://doi.org/10.3406/aru.1988.1369>

L'auteur déchiffre toutes les pratiques hors la loi que l'on peut retrouver au Caire. Nous pouvons lire les caractéristiques du logement informel mais aussi les aspects de la location abusive. Ces pratiques communes n'engendrent pourtant pas de criminalité dans ces quartiers, ce que l'auteur nous explique être une sorte de bienveillance entre les habitants.

El-Aswany A., 2002, *L'immeuble Yacoubian*, Actes Sud, 336 p.

Le roman de Alaa Al Aswany entremêle les vies des habitants d'un immeuble du centre-ville. Entre les habitants de l'immeuble et la population de la terrasse, il y a une différence de modes de vies, que l'auteur décrit pertinemment dans son roman. Ces personnages quoique bien différents se retrouvent mêlés les uns aux autres par divers événements.

El Kadi G., 2012, *Le Caire : centre en mouvement*, IRD Éditions, Collection Atlas et cartes, 287 p.

Galila El Kadi analyse la construction du centre-ville du Caire par le khédive Ismâ'îl. Elle retrace l'histoire mais décrit surtout le centre d'un point de vue architectural et urbanistique.

El Kadi G., ElKerdany D., 2009, *Belle Epoque Cairo : The politics of refurbishing the Downtown business district*, dans Singerman D., Amar P., *Cairo Cosmopolitan : politics, culture and urban space in the new globalized middle east*, AUC Press, pp. 345-375, DOI:10.5743/cairo/9789774162893.001.0001

Il s'agit d'un recueil d'articles écrits par des chercheurs sur différents sujets, tous liés au Caire. Un article de Galila El Kadi aura retenu mon attention en ce qui concerne le centre-ville du Caire et la conservation de ses monuments.

Florin B., 2012, *Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme ou césure urbaine ?*, in *L'espace Politique* [en ligne], juin 2012, DOI : <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2393>

Bénédicte Florin revient sur les villes nouvelles et leur caractéristiques de gated communities réservées aux plus riches. Elle revient sur l'opposition entre ces villes et le Caire, donc entre richesse et pauvreté.

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

L'auteure nous décrit l'évolution du logement social depuis le président Nasser. Elle parle notamment du désengagement de l'État envers ces logements pour favoriser la planification des villes nouvelles et de leurs villas, ce qui marque une division sociale et spatiale.

Hanna M., 1992, *Chapitre II : Le cas de l'Égypte*, in *Le logement en Egypte : Essai critique*, Le Caire : CEDEJ - Egypte/Soudan, DOI : <https://doi.org/10.4000/books.cedej.906>.

Dans ce chapitre, l'auteur nous explique les différentes lois de logement qui ont été mises en place durant chaque période, ainsi que leurs conséquences. Une grosse partie est dédiée à l'histoire de la législation afin de comprendre d'où part la crise du logement, puis comment elle évolue.

Monfleur L., 2020, *L'aménagement de l'Égypte : les villes nouvelles du Grand Caire*, in *Les clés du Moyen Orient*, août 2020, en ligne.

Au l'aune de Future City, Laura Monfleur revient sur l'histoire des villes nouvelles d'Égypte. Elle expose notamment les difficultés posées par ces villes et leur évolution depuis le Président al-Sissi.

Piessat M., 2018, *Les toits du Caire, des espaces ressources*, in *Urbanités, Dossier / urbanités africaines*, octobre 2018, en ligne.

Dans son article, Marie Piessat énumère et décrits les différentes activités que l'on peut trouver sur un toit cairote. Allant du logement, à la compétition de pigeons ou encore à l'élevage, l'auteur a exploré toutes les pratiques lors de l'écriture de sa thèse.

Pujol P., 2017, *La fabrique du monstre : 10 ans d'immersion dans les quartiers nord de Marseille, l'une des zones les plus inégalitaires de France*, Éditions Points, 272 p.

Ce livre découle de dix années d'investigation et de terrain dans les quartiers nord de Marseille. Immergé et intégré, Philippe Pujol a pu vivre avec les habitants d'un des quartiers les plus pauvres de France. Il éclaire aussi sur les corruptions des politiques de la ville face au logement.

Shawkat Y., 2020, *Egypt's Housing Crisis : the shaping of urban space*, Cairo/New York, AUC Press, 314 p., DOI:10.1111/1468-2427.13022

Yahia Shawkat retrace chronologiquement la crise du logement présente en Égypte. L'auteur explique les régimes politiques du Caire et leurs initiatives ou ignorance face à cette crise. Les appropriations de logement des habitants face aux tentatives inefficaces du gouvernement sont notamment évoquées dans cet ouvrage.

Sims D., 2011, *Understanding Cairo : the logic of a city out of control*, AUC Press, 181 p., DOI:10.5743/cairo/9789774164040.001.0001

Cet ouvrage éclaire le lecteur sur le marché du logement et comment ce dernier fonctionne au Caire. Dans le chapitre *Housing Real and Speculative*, il compare les initiatives du gouvernement avec la réalité des habitants au quotidien ne pouvant pas se permettre les appartements gouvernementaux, mais aussi les différentes lois compliquant le marché du logement pour les locataires et surtout les propriétaires.

Stadnicki R., 2015, *Une révolution urbaine en Égypte ?*, l'Égypte en révolutions, Presses Universitaires de France, Collection Proche-Orient, pp. 271-290, 978-2-13-060785-4, halshs-01203297

Cet article retrace les programmes de logement lancés par les présidents égyptiens et leurs échecs. Ainsi, l'auteur nous parle de l'informalité qui s'est mise en place autant dans les quartiers pauvres que dans le centre du Caire. L'activisme urbain au Caire constitue une partie importante de cet article et explique la montée de ces actions notamment dans les quartiers pauvres en voie de destruction.

Stadnicki R., 2013, *De l'activisme urbain en Égypte : émergence et stratégies depuis la révolution de 2011*, *EchoGéo*, 14 p., DOI:10.4000/echogeo.13491

Roman Stadnicki s'intéresse à la montée de l'activisme urbain en ce qui concerne les droits de l'homme mais surtout les droits au logement décent. Ce dernier point est une des difficultés que nombreuses organisations tentent de résoudre et l'auteur les énumère dans cet article.

Stadnicki R., 2011, *Comprendre Le Caire... pour comprendre la révolution égyptienne ?*, *Métropolitiques*, 5 p., halshs-00680916

Ce court article est un commentaire du livre *Understanding Cairo : the logic of a city out of control* de David Sims.

Volait M., Piaton C., Heber J., 2011, *Le Caire*, collection « Portrait de ville », Cité de l'architecture et du patrimoine, n°108, 80p.

Cet ouvrage d'une longue série se concentre sur la ville du Caire. Les auteurs nous font traverser les périodes de la construction de la ville à aujourd'hui en passant par les prouesses architecturales de chaque époque mais aussi par les conflits et révolutions qui ont marqué l'évolution de cette ville.

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS ET ÉTUDES

Direction générale du trésor, 2021, *Egypte : indicateurs et conjoncture*, Ministère de l'économie, des finances, et de la relance, septembre 2021, en ligne.

Cet article décrit l'Égypte sous un prisme économique. On y trouve les dernières mises à jour de 2021 sur le PIB, le taux de chômage, le taux d'emploi informel, etc.

MÉMOIRES ET THÈSES

Abo Elela M., 2011, *Le centre-ville du Caire à l'épreuve des évolutions politiques et socio-économiques : Paysages, fonctions, accessibilité et pratiques des habitants*. Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris 8 - Vincennes-Saint-Denis, 341 p., tel-00564429v2f

La thèse de Mohamed Abo Elela retrace les problèmes de logement au fil des présidents égyptiens. L'auteur explique notamment les lois qui ont été mises en place ainsi que les tentatives de construction faites par le gouvernement, ayant menés à la situation actuelle.

Piessat M., 2016, *Le renouvellement dans le centre ville du Caire : de la patrimonialisation à la gentrification*. Mémoire de recherche en sciences politiques, Université de Grenoble-Alpes, 127 p.

Le mémoire de Marie Piessat explique en quoi le centre-ville relève d'une envie de gentrification. Pour ce faire, elle retrace ses recherches et entretiens menés sur place. On trouve aussi l'évocation de documents de planification et de rénovations dans le centre-ville.

Soulier A., 2009, *Vers une reconquête urbaine du centre-ville du Caire*, Mémoire de recherche en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 91 p.

Le mémoire d'Antoine Soulier s'intéresse à la dégradation visible du Caire Khédivial et les prémices d'une reconquête. Il se focalise sur différents projets du centre ayant pour but la revalorisation de l'urbain et de l'architecture.

ARTICLES DE PRESSE

Abdulaal M., 2020, *Why do we not support Egypt's street vendors? Om Mohsen shares her dream of opening her store*, in *Egyptian Streets*, février 2020, en ligne.

Cet article fait le court portrait de Om Mohsen, vendeuse de sacs à main dans la rue. L'auteur met l'accent sur la détresse de l'interviewée et sur l'importance de son travail pour l'authenticité égyptienne.

Claude P., 2009, *Au Caire, L'Égypte d'en bas survit en haut*, dans *Le Monde Afrique*, mai 2009, en ligne.

Paru dans *Le Monde*, cet article fait références à la population des toits et leurs modes de vie. Il est aussi expliqué les problèmes que peuvent rencontrer ces habitants.

El-Kouny N., 2012, *Cairo's street vendors: a curse and a blessing*, in *ahramonline*, novembre 2012, en ligne.

L'auteure interroge plusieurs vendeurs de rue mais aussi des vendeurs formels et aborde le point de vue de chacun. L'article met davantage l'accent sur les difficultés des vendeurs de rue malgré leur importance pour une population démunie.

Fares H., 2017, *Soheir Zaki Hawas : C'est avec une vie culturelle de qualité que tout peut changer*, in *Al Ahram*, septembre 2017, en ligne.

Il s'agit ici d'un article en ligne dans l'hebdomadaire *Al-Ahram*. Soheir Hawas est interviewé en ce qui concerne la NOUH, qu'elle a créé et comment cela fonctionne avec les acteurs privés comme *Al-Ismaelia*.

Kowal V., 2014, *Au Caire, la «société terrasse» face à la crise du logement*, in *franceinfo*, janvier 2014, en ligne.

Cet article suit les habitants d'un toit. Nous avons les témoignages de ces personnes qui vivent en communauté, dans lesquels ils expriment un fort attachement à leur logement et leurs relations.

L. Palma R.A., 2019, *OPINION: Let's treat street vendors as people, not problems*, in *CNNPhilippines*, juin 2019, en ligne.

L'auteure exprime dans son article l'importance des vendeurs de rue pour la culture du pays. Elle met aussi l'accent sur ce phénomène de les expulser des points touristiques comme étant une privation de leur droit à la ville.

CairoWest, 2020, *Al Ismaelia For Real Estate Investment Provides a New Experience of Downtown Cairo*, in *Cairowest*, novembre 2020, en ligne.

Cet article vente les mérites de l'entreprise *Al Ismaelia* et de leurs acquisitions. Ici on fait aussi référence aux événements qu'ils organisent et proposent, notamment le *Dakhli West El Balad*.

FILMS ET VIDÉOS

Marwan Hamed, 2006, *L'immeuble Yacoubian*, Égypte/Imad Adeeb

Il s'agit du film tiré du roman *L'immeuble Yacoubian* de Alaa El-Aswany. Il retrace les événements du livre de manière identique.

AFP, 2014, *Au Caire, la «société terrasse» face à la crise du logement*, in *youtube*, janvier 2014, en ligne.

Cette vidéo apporte le témoignage de Choukri, habitant d'un toit, qui vit ici depuis sa naissance. L'accent est mis sur le fait qu'il ne s'agit pas d'un choix de vivre sur un toit et qu'il y a plusieurs désavantages.

AFP, 2015, *Le Caire: des appartements vides et des pauvres mal logés*, in *youtube*, septembre 2015, en ligne.

Cette vidéo met en lumière l'incapacité pour la plupart des Cairotes de trouver un logement décent. Il est expliqué que malgré les logements vacants, rien n'est mis en place pour les populations les plus démunies.

Anonyme, 2012, *Street vendors of Cairo*, en ligne

Dans cette vidéo, nous suivons plusieurs vendeurs de rue qui témoignent de leurs conditions de travail, de leur obligation de travailler informellement et aussi de leur importance pour les Cairotes les plus pauvres.



D'ARCHITECTURE DE NANTES
DU DROIT D'AUTEUR

Le centre-ville du Caire est le témoin d'une période de gloire égyptienne, aujourd'hui dissimulée derrière une architecture dégradée. Afin de faire revivre cet héritage, de nombreux projets prennent place dans les rues et amorcent la régénération du centre-ville. L'architecture est restaurée, l'urbanisme est repensé et les activités se renouvellent pour retrouver l'ancienne bourgeoisie du quartier. En effet, cela fait de nombreuses années que la population aisée a laissé place à une population plus modeste. Alors que la régénération s'adressent à cette classe supérieure, les populations les plus démunies se retrouvent reléguées au second plan voire exclus des projets actuels.