Bénédicte Florin
Université de Tours, Urbama - UMR 6592 CNRS
Centre de Recherche sur l'Urbanisation du Monde Arabe.

FAIRE LA VILLE HORS LA VILLE OU L'EXTRATERRITORIALITE DES *COMPOUNDS,* QUARTIERS FERMES DU GRAND CAIRE

Phénomène récent au Caire, la création de quartiers entourés de murs, destinés à des catégories très aisées, se multiplie autour du Caire. Ce sont les villes nouvelles du désert qui accueillent cette forme urbaine inédite en Egypte, davantage liée au rejet de la ville populaire et populeuse — Le Caire — qu'à une ségrégation ethnique ou raciale comme on peut l'observer dans d'autres pays. Si les motifs de constitution de ces *compounds* sont également financiers et commerciaux et s'ils ne représentent, aujourd'hui, qu'un type encore très minoritaire d'habitat et de façon d'habiter, on peut néanmoins s'interroger sur l'émergence de ces espaces de l'exclusion de l'Autre dans une société urbaine longtemps caractérisée par une grande proximité spatiale et sociale.

En Egypte, l'édification encore inachevée des villes nouvelles dans le désert, entreprise qui pourrait être qualifiée de pharaonique puisque, selon d'aucuns, 44 villes nouvelles devraient abriter 20 millions d'habitants à l'horizon 2020[1], témoigne de la politique urbaine menée à partir des années soixante-dix[2]. Quoi qu'il en soit de la réalité de leur peuplement — le dernier recensement de 1996 comptabilisait pour les principales villes nouvelles du Grand Caire environ 150 000 résidents[3] —, la surface, effective et projetée, de ces extensions périphériques, tend aujourd'hui à dépasser celle du Caire.

Villes nouvelles, villes satellites, extensions urbaines, *new settlements* et, aujourd'hui, *compounds :* sous ces vocables, les aménageurs et promoteurs ont opté pour des distinctions fondamentales quant à la situation géographique de ces nouvelles cités, à leur degré d'autonomie, à leurs destinataires, à leurs modalités de conception — choix architecturaux et urbanistiques —, et aux modes de vie qu'elles peuvent offrir à leurs futurs résidents. Toutefois, ces différentes formes urbaines ont un principe fondateur commun, celui du zonage socio-spatial. Aussi, de la vision et division très normatives de l'espace, émanant des décideurs publics et promoteurs privés relayés par les architectes-urbanistes, découlent des espaces urbains extrêmement compartimentés dont la hiérarchie se lit clairement dans le paysage : quartiers haut de gamme, ou *compounds,* constitués de villas et de jardins luxuriants, protégés par des enceintes surveillées, immeubles de standing destinés aux catégories moyennes-aisées, bénéficiant souvent d'espaces publics soignés, "blocs"[4]

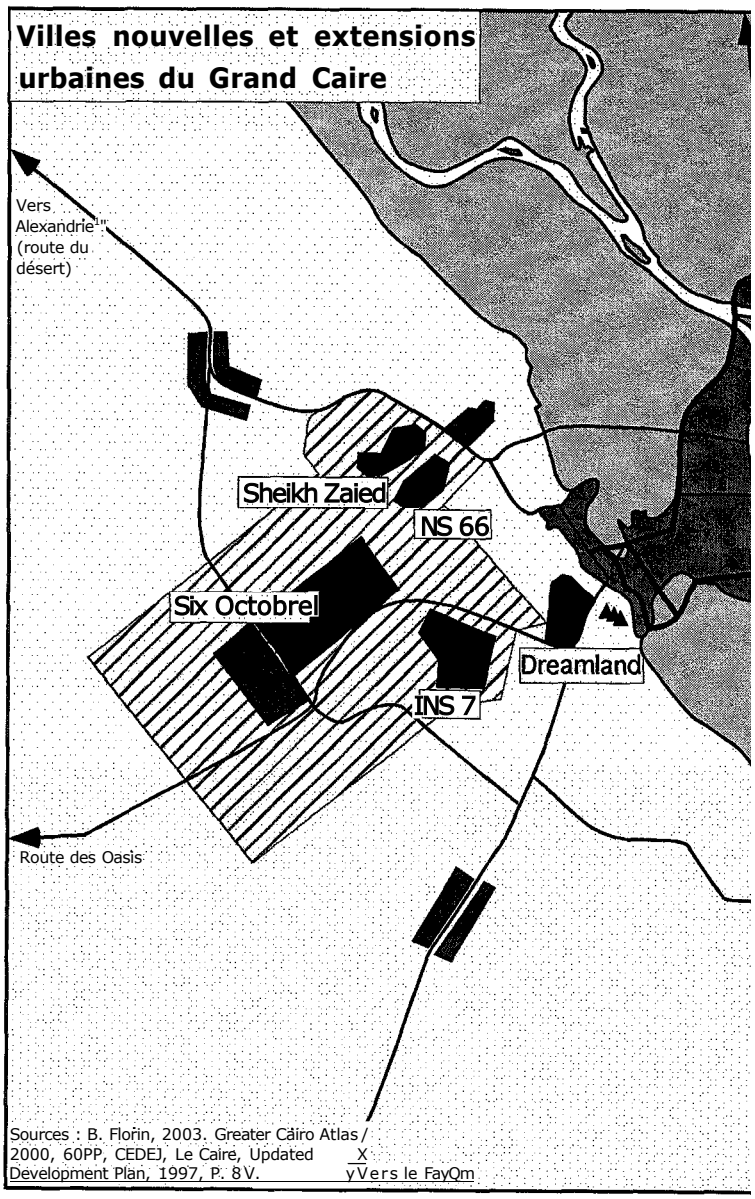
---

1 **Journal *Al-Ahram,* 22/01/97.**

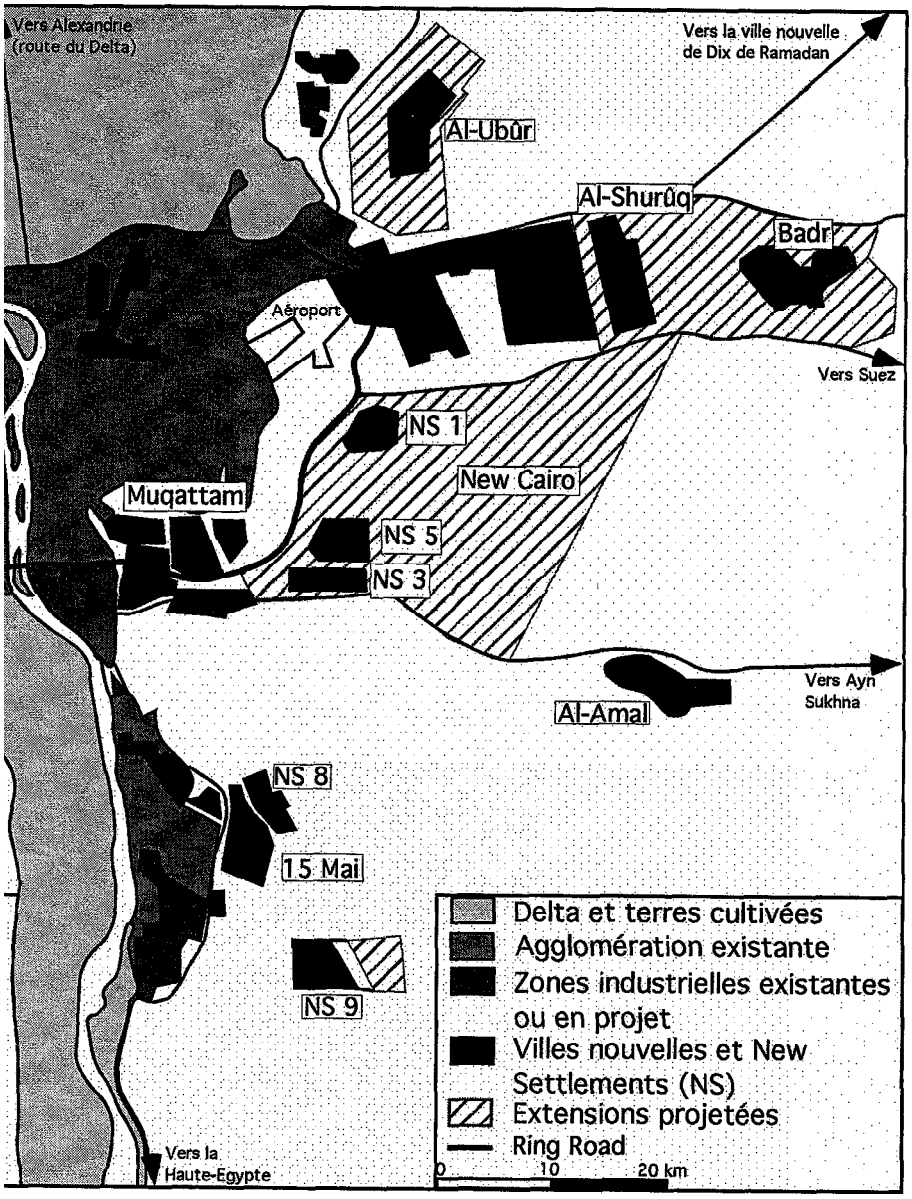
2 **Le projet de 17 villes nouvelles, indépendantes et satellites, construites dans le désert afin de "désengorger" le Caire, date du Schéma Directeur de 1970. A partir des années 80, les premières d'entre elles, Al-Sadat, Dix de Ramadan, et Six Octobre (dates de la victoire égyptienne d'octobre 1973 sur Israël), se construisent et se peuplent lentement ; elles seront suivies par l'édification de villes satellites telles que al-Obour ou Quinze Mai, puis par la construction de grandes cités d'habitat de type HLM, extensions urbaines situées à proximité de la capitale.**

3 **Base de données de l'OUCC, CEDEJ, Le Caire.**

4 **Nous utilisons ici le mot "bloc" employé par les habitants des quartiers pour bas ou moyens revenus, rencontrés dans la ville nouvelle de Six Octobre ou dans les extensions urbaines périphériques : en dialecte égyptien, *blokk* (plur. *blokkat)* se différencie de '*imâra* (plur. *imârât)* qui signifie "immeuble", terme utilisé, par exemple, dans les publicités vantant les mérites des appartements de "standing" ; quant au mot "villa" on le trouve tel quel dans les annonces de leurs promoteurs. Par ailleurs, en ce qui concerne les toponymes, nous avons repris les termes anglais proposé par les publicités, dont la transcription ne correspond pas toujours au dialecte égyptien.**



Sources : B. Florin, 2003. Greater Cairo Atlas / 2000, 60PP, CEDEJ, Le Caire, Updated Development Plan, 1997, P. 8V.


Vers Alexandrie
(route du Delta)
Vers la ville nouvelle
de Dix de Ramadan
Al-Ubûr
Al-Shurûq
Badr
Aéroport
Vers Suez
NS 1
New Cairo
Muqattam
NS 5
NS 3
Vers Ayn
Sukhna
Al-Amal
NS 8
15 Mai
NS 9
Vers la
Haute-Egypte
Delta et terres cultivées
Agglomération existante
Zones industrielles existantes
ou en projet
Villes nouvelles et New
Settlements (NS)
Extensions projetées
Ring Road
0
10
20 km

de facture médiocre, pour catégories à bas ou moyens revenus, environnés tantôt de pelouse et quelques arbres, tantôt de sable et divers débris. Ainsi les démarcations entre les quartiers apparaissent-elles d'abord dans le paysage urbain par le biais des différenciations relatives à la qualité du bâti, au degré d'équipement et au traitement des espaces publics ; elles sont d'autant plus prégnantes lorsque ces espaces résidentiels sont quasi-contigus, même si, le plus souvent, ils restent séparés les uns des autres par plusieurs kilomètres de désert. La sélection lors de l'accès au logement parachève ce zonage socio-spatial : le prix à payer pour en être propriétaire varie en fonction de la taille et du confort des appartements ou villas. Quant aux logements dits "économiques", la cherté des acomptes et des mensualités pour ces logements, tous en location-vente, exclue, de fait, les bas — et en partie les moyens — revenus en dépit des subventions gouvernementales[5].

Amplement dénigrées en raison de leur coût et longtemps accusées d'être des « *villes fantômes* », il apparaît que, depuis la fin des années quatre-vingt-dix, les villes nouvelles deviennent, peu ou prou, attractives et, surtout, qu'elles offrent une toute autre image d'elles-mêmes. D'une part, les discours officiels, articles de presse, publicités des promoteurs immobiliers contribuent à leur notoriété et jouent un rôle certain, bien que difficile à mesurer, au niveau des itinéraires résidentiels d'une partie des Cairotes à qui ils proposent un produit nouveau, en rupture avec les modes d'habiter de la capitale. D'autre part, leur visibilité dans le paysage *« urbain »* — rappelons qu'elles se situent en plein désert ! — est incontestable.

Cependant, c'est aussi la nature et le contenu de l'image des villes nouvelles qui se sont modifiés depuis quelques années. Initialement, les villes nouvelles ressortissent à un dessein politique « *transcendental* »[6] à tout autre, dont la mission est de « *réformer la société égyptienne prise comme un tout* ». Progressivement, le désengagement de l'Etat du champ de la construction de logements pour « *catégories à bas et moyens revenus* », lié à l'accentuation de la politique économique libérale, s'est accompagné de la vente, à faible prix, de vastes surfaces de désert à des promoteurs privés qui y édifient, notam-

---

5 A titre d'exemple, le « *Projet Moubarak des Logements de la Jeunesse* » propose, en ville nouvelle, des appartements subventionnés par l'Etat qui sont vendus entre 18 500£e et 31 500£e — Livre Egyptienne —, selon leur superficie, à des ménages dont les revenus mensuels ne doivent être inférieurs à 200 £e (*Al-Ahram*, 27/04/03). En général compris entre 1000 et 3000 £e, les acomptes à verser sont trop élevés pour une majeure partie de la population n'ayant pas accès aux crédits bancaires, touchée de plein fouet par la récession économique, la flambée des prix et la dévaluation de la livre égyptienne, encore aggravées à la suite de l'invasion américaine en Irak, en mars 2003. Enfin, à titre de comparaison, le premier prix d'achat d'une villa dans le quartier de promotion immobilière privée *Mena Town House,* commence à 380 000 £e (Publicité, *Al-Ahram,* 9/05/03), ou encore, une villa "très chic" de *Dream Land,* avec vue sur le lac artificiel, se vend à 2000 £e le m_. L'analogie avec des prix français pour des biens équivalents n'a ici aucun sens et le manque de données fiables sur les revenus des Egyptiens rend malaisé l'appréciation de ces chiffres. Ceci dit, « *en 1995-1996, les 315 000 familles les plus riches du Grand Caire (10% de la population) consommaient autant que les 50% les plus pauvres, absorbant 26% de la consommation totale (...) et avaient des dépenses courantes supérieures à 2000 £e par mois* » *in* E. Denis, M Séjourné, « Le Caire, métropole privatisée », *Revue Urbanisme,* n° 328, janvier 2003, pp. 31-37. Notons, enfin, que 1 £e correspond à 0,15 Euros en 2003.

6 Dans le texte qui suit, l'analyse des discours sur les villes nouvelles a été menée à partir d'articles de presse (en arabe, français et anglais), de publicités parues dans les journaux, de plaquettes de vente fournies par les promoteurs immobiliers privés, de documentations proposées par les organismes officiels (villes de Six Octobre et New Cairo) ; analyse complétée par des visites et entretiens avec des habitants, des architectes-urbanistes et le promoteur du quartier fermé *Village Golf Solaymania.* A ces sources s'ajoutent les Actes du Colloque sur *Les villes nouvelles en Egypte,* rassemblant les communications de chercheurs et experts Egyptiens (CEDEJ, 1987, Le Caire).

ment, des "quartiers chics" et des résidences destinées aux classes moyennes-aisées. Certes, au fil de tout ce qui est dit, écrit, exposé, le projet des villes nouvelles est toujours porté par le Raïs — les photos de Hosni Moubarak introduisent systématiquement les brochures et il peut participer en personne à des inaugurations[7] —, mais tout se passe comme si, implicitement, se loger en ville nouvelle ne concernait plus la société dans son ensemble, mais quasi-exclusivement les classes très aisées et le "haut du panier" de la classe moyenne : de répulsives, les villes nouvelles sont devenues attractives pour ces catégories aux nouvelles aspirations, tandis qu'elles restent le plus souvent inaccessibles pour les familles à faibles revenus, hormis dans le cas de trajectoires résidentielles contraintes (relogement forcé, expulsions, etc.).

Enfin, l'opposition récurrente établie entre Le Caire, la ville-mère, populeuse et populaire, et la ville nouvelle du désert, porteuse d'une urbanité inédite et "moderne", prend tout son sens lorsque les barrières ne s'édifient plus seulement symboliquement : au-delà des discours, la question sous-jacente est bien celle des nouvelles territorialités et sociabilités urbaines qu'induit la mise en parallèle de deux villes et de deux sociétés.

DE LA PROXIMITE SOCIALE CAIROTE AU "COMPOUND" DU DESERT ET DISCOURS AFFERENTS

« Quant à l'urbanisme comme idéologie, il a reçu des formulations de plus en plus précises (...). Socialement, c'est alors la notion d'espace qui vient au premier plan, reléguant dans l'ombre le temps et le devenir. L'urbanisme comme idéologie formule tous les problèmes de la société en questions d'espace et transpose en termes spatiaux tout ce qui vient de l'histoire, de la conscience. Idéologie qui se dédouble aussitôt. Puisque la société ne fonctionne pas de manière satisfaisante, n'y aurait-il pas une pathologie de l'espace ? ». (H. Lefebvre, *Le droit à la ville,* Anthropos, 1968, p. 51).

La création des villes nouvelles du Grand Caire, initiée en 1979 par la mise en chantier de la ville de Dix de Ramadan au nord-est de la capitale, s'accompagne, dans un premier temps, d'une rhétorique, d'ordre politique et idéologique, dont l'objet principal est de légitimer leur établissement (et leur financement public) : procédant de représentants de l'Etat, chercheurs, journalistes, ces discours inscrivent le projet des villes nouvelles dans un « *grand dessein* » de « *renaissance nationale* » dont la vocation est de « *moderniser et réformer la société* » et d'en « *changer les valeurs* ». Se déclinant en deux sous-registres, d'ordre culturel et d'ordre identitaire, puisant dans les représentations de la ville et de la société urbaine par ces mêmes acteurs, ces discours s'élaborent également sur un argumentaire présentant le *modèle urbain* choisi pour l'édification des villes nouvelles comme intrinsèquement — *i.e.* de par ses qualités architecturales et urbanistiques inhérentes — approprié aux « *spécificités égyptiennes* »[8].

---

7 **Ce fut le cas lors de l'inauguration de *Dreamland,* retransmise en direct à la télévision : « *Le président Moubarak (...) y souligna la grandeur de l'effort des hommes d'affaires pour conquérir les immensités désertiques de l'Egypte, sortir de l'étroite vallée du Nil et apporter au peuple égyptien des espaces verts qui lui manquent tant !* » (E. Denis, M. Séjourné, op. cit., p. 36).**

8 **Notons ici que, d'une part, ces « *spécificités égyptiennes* » ne sont jamais clairement explicitées hormis celle d'un « *attachement séculaire à la vallée du Nil* » et, que, d'autre part, la conception initiale des villes nouvelles repose clairement sur des modèles exogènes, procédant en grande partie des travaux d'experts étrangers (bureaux américains, allemands, anglais, suédois, etc.) et s'inspire — avec quelques décennies de retard — des principes de la Charte d'Athènes.**

En ce sens, ces discours tendent à produire une image mythifiée de la ville nouvelle, idéal d'habitat et d'habiter, même si les imperfections et délais matériels, liés à toute construction urbaine *ex-nihilo,* ne sont pas niés dans la presse (absence ou insuffisance au niveau des équipements, infrastructures, moyens de transport, etc.)- Pourtant, ce ne sont pas tant ces derniers obstacles que les conduites préjudiciables de leurs destinataires qui retardent la mise en œuvre du nouveau projet de société : spéculation immobilière, attitude calculatrice des entrepreneurs établis dans les zones industrielles, réticence *« innée »* des Cairotes à peupler les villes nouvelles et *« attitudes déviantes »* de certains de leurs premiers résidents. Ces manquements à la nouvelle citoyenneté proposée — participer au *« grand dessein national »* — ne sont pas interrogés en termes de remise en cause du modèle urbain choisi puisque, bien au contraire, ce dernier offre, en principe, toutes les qualités environnementales, *« l'ordre »* et la *« modernité »* qui feraient défaut aux autres villes égyptiennes et, singulièrement, au Caire, ville du *« chaos »*, symptomatique d'une *« pathologie de l'espace»* pour reprendre l'expression d'Henri Lefebvre. Mais, au-delà de la mise en opposition, récurrente au fil des discours, de la capitale et du modèle urbain, lequel est, par essence, détenteur de cette disposition à réformer la société, mais aussi à garantir la paix sociale et à assurer le développement économique, c'est bien un nouveau modèle de citadinité et, littéralement, d'urbanité qui est alors proposé et qui se réaliserait par l'adaptation des habitants, actuels et futurs, à des normes comportementales inédites, prescrites par ce modèle urbain[9].

Ces références et vertus citadines immanentes à la ville nouvelle renvoient, en négatif mais explicitement, à deux catégories — l'une sociale, l'autre spatiale — emblématiques de la ville-mère, de la *« cité millénaire devenue invivable et ingérable »,* catégories considérées à l'origine de son *« désordre »* ou de sa *« paralysie »* et, de manière générale, de tous ses maux : d'une part, les "migrants ruraux", envahisseurs responsables de cette *« bombe à retardement »*[10] qu'est Le Caire et, d'autre part, les *« quartiers populaires »,* majoritaires, qu'il s'agisse de la vieille ville *« échappant à tout contrôle »* ou, pire, des *« quartiers informels »* et de *« l'habitat cancéreux »* qui *« défigurent »* la capitale. Sous-jacent aux discours, c'est essentiellement la mixité sociale — devenue promiscuité — de la ville populaire et populeuse qui est rejetée ; ce sont les comportements qui ne seraient pas assez réservés, peu policés, trop extravertis de ses habitants ; ce sont leurs manières de se comporter en privé, mais davantage encore en public et sur les espaces publics — débordements et déviances de toutes sortes ; en bref, une citadinité perdue et des

[9] La question de "l'adaptation" effective des habitants au modèle urbain de la ville nouvelle et aux normes qu'il prescrirait a fait l'objet, de notre part, d'un article dans *« Les compétences des citadins dans le Monde Arabe. Penser, faire et transformer la ville »* (sous la dir. de I. Berry-Chikhaoui et A. Deboulet, Karthala, Paris, 2000) et ne sera pas abordée ici. Précisons seulement que la corrélation entre le modèle urbain, tel qu'il est énoncé, et la perception que s'en forment les habitants n'est jamais univoque et préinscrite : cette corrélation, instable et polymorphe, repose sur des interprétations, des compromis, des négociations, mais aussi des contournements et des résistances, en passant par les pratiques d'appropriations et de transformations de l'espace émanant des habitants.

[10] Les discours catastrophistes sur "l'explosion démographique" sont extrêmement nombreux qu'ils émanent d'experts, de chercheurs patentés, journalistes, ministres, etc. Sans entrer ici dans les détails, les recensements montrent que, dès les années 60, les migrations d'origine rurale décroissent régulièrement pour devenir résiduelles à partir des années 70 ; la croissance démographique de la capitale s'est aussi singulièrement ralentie et l'étalement de l'agglomération s'effectue surtout par la redistribution d'une partie de ses habitants des quartiers centraux vers les périphéries.

habitants bien peu urbains ! *A contrario,* depuis l'ordre et la sécurité dans les lieux publics jusqu'au confort des appartements, en passant par la largeur et la rectitude des avenues : autant d'arguments prometteurs de cette nouvelle citadinité garantie par la ville nouvelle contrôlée.

Enfin, portée par les discours, cette image, relativement univoque et uniforme, de "la" ville nouvelle est érigée à destination de la société dans son ensemble : il s'agit d'une politique sociétale quasi-totale, seule *« réponse scientifique »* à la crise du logement, preuve de la capacité de l'Etat à loger son peuple, mais aussi à *« dépeupler »* ou *« décongestionner »* la capitale, et à *« redistribuer les masses »* sur son territoire — certains urbanistes proposant même, par voix de presse, *« d'éparpiller à travers le pays le surplus de population cairote »*[11].

Dans un second temps, à partir du milieu des années 90, les discours sur les villes du désert adoptent de nouveaux supports (brochures publicitaires et annonces dans les médias) et procèdent, directement ou indirectement, d'hommes d'affaires, souvent investis par le passé — dans le secteur public et reconvertis en promoteurs immobiliers privés — itinéraires symptomatiques du désengagement de l'Etat de la production de logement, hormis pour l'habitat dit social qui fait l'objet de quelques projets, tels ceux initiés par Suzanne Moubarak, même si, encore une fois, ces derniers restent difficilement accessibles aux bas revenus.

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

L'emblème ultime, ou la distinction sociale *et* spatiale poussée à son comble, en est le "compound"[12] ou le quartier fermé.

DREAMLAND : UN DISNEYWORLD A L'EGYPTIENNE ?

« Le plus bel endroit à vivre : ce serait si simple à créer ! Mais si vous pensez à une ville nouvelle qui combine un environnement sain, des résidences luxueuses et élégantes, une nature magnifique à perte de vue et d'innombrables possibilités de jeux, de loisirs, d'activités sportives et commerciales, vous finissez par concevoir un gigantesque projet de 900 hectares. Dreamland est le résultat des efforts de sociétés internationales et des meilleures ressources que l'Egypte peut offrir. Dreamland où tous les rêves que vous avez eus deviennent réalité ». Dr Bhagat (Introduction, en anglais, à une plaquette publicitaire)

Concepteur et promoteur de *Dreamland,* sis à quelques pas des Pyramides, le Dr Ahmad Bahgat a vécu aux Etats-Unis : *« Fasciné par Disneyworld, il a voulu créer quelque chose de similaire en Egypte. Quand il a visité Disney, les parcs de loisirs, les jeux, les hôtels, les restaurants, il s'est dit 'pourquoi ne pas vivre de façon permanente dans ce monde, grâce à des villas, des appartements.*

---

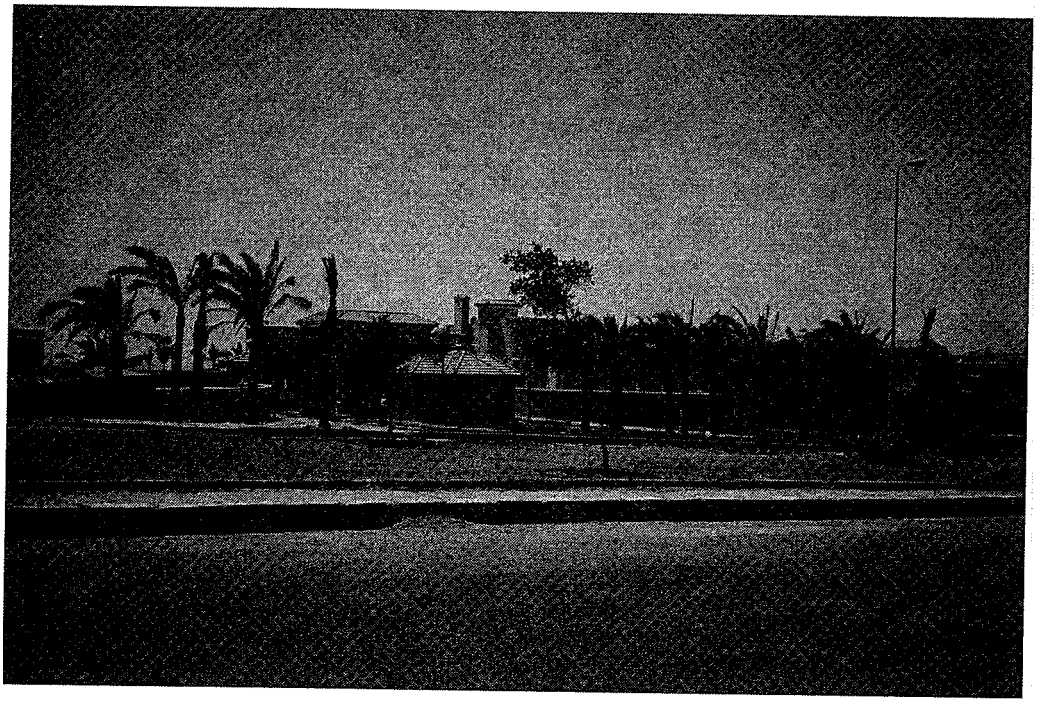
[11] ***Al-Ahram,* 25/03/98.**

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

وزارة الأسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

New Cairo City



Alors, il n'y aurait plus besoin d'acheter un ticket d'entrée et on pourrait y rester toute sa vie'. Il a pris conseil auprès de sociétés américaines pour les plans et le design de Dreamland. En 1997, il a commencé par construire le golf et le parc, qui ne seront pas rentables avant des années, puis les quartiers de villas et l'hôtel Hilton »[13].

A l'instar d'Ahmad Bahgat, Soleiman Amer, militaire sous Nasser, ayant fait fortune sous Sadate depuis les Etats-Unis, aujourd'hui homme d'affaires fondateur du *Village Golf Soleimania,* revendique s'être inspiré des expériences américaines pour réaliser le *« rêve de sa vie »* : 600 hectares verdoyants et enclos par une haute enceinte, comprenant villas de luxe, hôtel-club, piscines, golf, restaurants, mosquée, commerces, etc., au prix de 1 milliard de £e d'investissements (environ 230 millions d'Euros en 2000)[14]. Les « *Jardins de Soleimania* » sont un autre projet de ce même promoteur : situés, eux aussi, en plein désert, mais bénéficiant des réseaux d'adduction de la ville nouvelle de Six Octobre proche auxquels ils sont reliés[15], ils comprennent 436 villas, vendues à partir de 235 000 £e (sans la piscine), entourées de jardins privatifs verts et fleuris, bénéficiant d'équipements collectifs — mosquée, commerces, clubs sportifs, etc. — et d'espaces publics extrêmement bien soignés. L'ensemble des *Jardins* est entouré de murs surmontés de grilles et l'entrée, surveillée par des gardiens, nécessite un « *pass* » ou, une autorisation des hôtes pour leurs invités.

Parcs à thème tels que *Crazy Waters, Magic Land, Geroland,* et autres *Dream Park,* ou encore quartiers fermés tels que *Green Heights,* les *Jardins de Mohandessin, al-Shorouk 2000, Mena Garden City* et autres *Cité du Mirage :* le seul critère d'admission est financier, à l'exclusion d'autres critères existants aux Etats-Unis ou ailleurs, à savoir des critères d'âge, ethniques, religieux, etc. Si la barrière financière permet d'être "entre soi" — i.e. éviter une promiscuité sociale indésirable —, les publicités présentant les *compounds* en vantent la plurifonctionnalité qui offre, de plus, l'éventualité de ne pas avoir à en sortir : au sein de *Dream Land,* il est possible de s'amuser au *Dream Park* (sur le modèle de Disney), de pratiquer un sport (le golf offre une magnifique vue sur les Pyramides, sans compter les 150 000 m_ de clubs sportifs), de rencontrer ses voisins dans un « *club social au style pharaoni-*

---

[13] **Entretien en anglais avec le Directeur général du Département de Conception de Dreamland (mars 2003).**

[14] **Entretien en anglais avec Soleiman Amer (février 2000).**

[15] **La relation entre villes nouvelles et cités privées renvoie à celle établie entre les secteurs public et privé ou encore entre hommes d'affaires et représentants de l'Etat : « *En moins de 10 ans, 100 km_ de désert vendus par l'Etat ont été investis par des projets résidentiels où dominent les cités privées (...). Le régime a mis en vente la majeure partie des réserves foncières publiques situées sur les marges désertiques des villes nouvelles, jusqu'alors propriété du ministère de la Défense ou supposées devenir la ceinture verte de l'agglomération. Leurs prix, des plus compétitifs, s'échelonnent de 30 à 300 £e le mètre carré contre 100 à 1000 £e sur les terrains agricoles non constructibles en bordure de l'agglomération et de 1000 à 8000 £e à l'intérieur du cordon urbain. Dès lors, les grandes entreprises de travaux publics, associées à des filiales de promotion immobilière recherchant les signatures des cabinets d'architecture nord-américains, se sont accaparé l'ojfre et parfois même l'ont créée à la dimension de leurs projets à travers leurs relations et alliances privilégiées avec le régime et leurs entrées dans les ministères. (...) Les compagnies qui ont acquis à bas prix les terrains publics pour y édifier des programmes de cités privées, des golfs et des parcs d'attraction ont bénéficié de l'appui des établissements financiers et des cinq grandes banques publiques. Elles ont obtenu par l'hypothèque des terrains vides des crédits s'approchant de leur valeur théorique une fois lotis, c'est-à-dire en moyenne cinq fois la valeur d'achat du sol (...). Il y a un clair transfert des profits vers le secteur privé qu'il faut comprendre comme une recomposition de l'alliance entre tenants du régime et hommes d'affaires plus en accord avec les préceptes de la libéralisation économique quant à la place de l'Etat* ». E. Denis et M. Séjourné, op. cit. pp. 31-37.**

que », de prier dans une mosquée à l'architecture sud-asiatique, de faire ses courses au *Dream Mail,* d'envoyer ses enfants dans les écoles privées et, bien sûr, d'y résider dans une villa qui ne déparerait pas dans une *gated community* américaine, et aussi d'y travailler puisque *V Office Complex* offre des bureaux et que l'hôtel Hilton permet de recevoir des clients, d'organiser des conférences, etc. Il sera même possible de s'y cultiver puisque la « *Dreamland Valley* » offrira bientôt « *un environnement pharaonique et notamment la réplique des tombes et monuments égyptiens, aujourd'hui fermés aux touristes* »[16]. Enfin, dans quelle mesure l'exclusion, ou « *l'entre soi* », n'est-elle pas, indirectement, suggérée par les photos de certaines — pas toutes — publicités (plaquettes *Dreamland* ou *Zaied 2000*) qui montrent des familles « modèles » — les parents et leurs deux enfants —, habillées à l'occidentale, à la physionomie occidentale — une jeune femme, non voilée, au teint pâle et aux yeux clairs — ayant des comportements plutôt inusités au Caire — un papa poussant une poussette ? — Ce qui n'empêche pas les références identitaires — religieuses, architecturales, pharaonismes en tout genre — renvoyant à une « égyptiannité » parfois revendiquée[17], même si mâtinée des emprunts extérieurs les plus hétéroclites... Quoi qu'il en soit, ce sont les bénéfices de "l'extraterritorialité" comme mode de fonctionnement et, plus largement, de vie qui sont ici proposés. Il ne s'agit pas seulement d'une privatisation de l'habitat et de son pourtour, mais de pans entiers des villes nouvelles qui deviennent "extraterritoriaux", qui ont leurs propres règles et lois : l'une des modalités du règlement du *Village Golf Soleimania* proscrit l'alcool en son sein alors que ce dernier est toléré dans le reste du pays. A terme, selon les responsables du bureau de vente de *Zaied 2000,* l'autonomie fonctionnelle est également prévue puisque les copropriétaires auront à gérer leur *compound* selon un règlement qu'ils auront eux-mêmes défini. La volonté d'autonomie de ces *compounds* et son emblème concret, le mur, peuvent sembler paradoxaux dans une société où la violence entre classes sociales est plus que résiduelle et où l'insécurité ordinaire est exceptionnelle, mais ceci doit être, encore une fois, mis en rapport avec ce qui caractérise, aux yeux de beaucoup, Le Caire : la densité humaine, et aussi les publicités pour le *Village Golf* précisent-elles *« sans promiscuité »* ; le bruit, la poussière et la pollution, ce qui explique que « *le calme, l'air pur, un environnement sain »* sont promis ; la densité bâtie et la minéralité de la capitale, d'où l'omniprésence de la verdure et de l'eau dans les brochures et sur les sites ; une sorte d'archaïsme attaché à la capitale tandis que ces projets portent en eux une « *civilisation nouvelle* » (les *Jardins de Soleimania)* ou encore « *Zaied 2000, ville de l'avenir offre un modèle nouveau, une nouvelle vie pour un nouveau siècle et la modernité* »... Ce qui n'est pas contradictoire avec la mythification du Caire d'antan, la "Mère du monde" définitivement perdue : *« Vous souvenez-vous des nuits d'autrefois...*

---

[16] **Plaquette publicitaire de Dreamland.**

[17] **C'est en ce sens aussi que le *Designer* en chef de Dreamland nous expliquait, en mars 2003, que ses services ne font quasiment plus appel à des architectes et décorateurs étrangers car « *par exemple, ils ont commis des erreurs de conception pour les villas et appartements, notamment en ce qui concerne les espaces privés : en Egypte, l'espace privé est plus important que chez eux et une porte d'entrée ne peut ouvrir directement sur le salon, sinon l'éboueur ou le livreur voit tout ce qui s'y passe ; et il faut absolument deux entrées distinctes pour la famille et les domestiques. Aujourd'hui, nous avons des designers égyptiens et les résultats sont bien meilleurs. De plus, les étrangers ne savent pas s'adapter aux changements qui ne sont pas notés sur leur contrat ; ici, on peut tout le temps faire évoluer les choses et cela ne pose pas de problème et, en tout cas, pas de problème financier, car, enfin, les étrangers nous coûtent trop cher en salaire ».***

Le Village Gk)lf Soleimania

Al-Ahram, 14 mai 1999 (publicité sur une pleine page)

Vous souvenez-vous dés nuits d'autrefois...

Le Village Golf Soleimania nous rappelle les beaux souvenirs d'autre fois... Six millions de m^2 parsemés d'arbres et d'étangs.
La superficie des espaces verts représente 96 % de la superficie totale et 4% seulement sont réservés aux bâtiments.
Là où la vie est loin de la pollution, du bruit et de la promiscuité. 90 % des villas ont une vue sur les terrains de golf.

La magie de Soleimania la nuit. Photo du Village Golf : Soleimania, à 25 minutes de la place du Liban

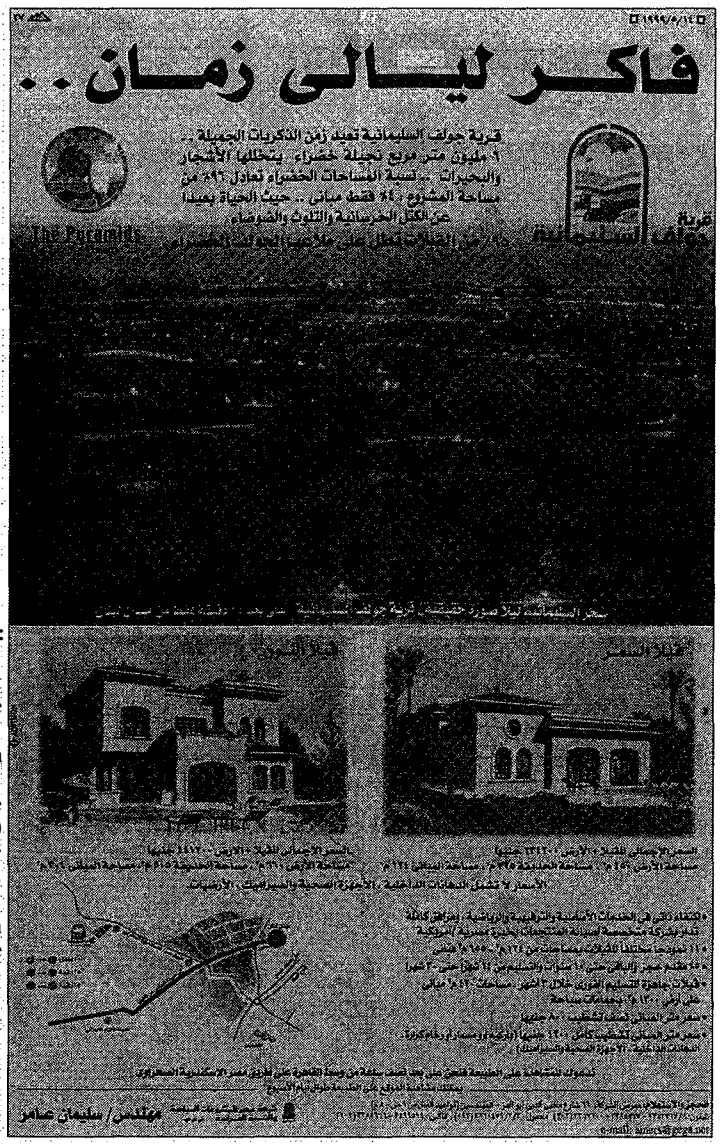
Villa Mûr *(Lumière)*	Villa Samar *(veiller tard avec des amis)*
Prix total (villa + terrain) : 441 200£e	Prix total (villa + terrain) : 234 200 £e
Superficie du terrain : 660 m^2	Superficie du terrain : 450 m^2
Jardin: 505 m^2	Jardin : 325 m^2
villa : 304 m^2	villa : 125 m^2

Les prix ne comprennent pas la peinture intérieure, les sanitaires, le carrelage

. Tous les services essentiels, les: lieux de distraction et les équipements sportifs sont disponibles et sont gérés par une société privée dont l'expérience est américaine
. 11 modèles de villas de 124 à 655 m^2
. Modalités de paiement : on paye la moitié cash et le reste sur 10 ans ; il est possible de s'installer entre le 24ème et le 30ème mois de paiement
. Des villas sont disponibles à partir de 3 mois de paiement : une villa de 420 m^2 sur un terrain de 1300 m^2 avec piscine
. Le prix du m^2 est de 800 £e et comprend; le garage, le marbre, les peintures, l'équipement intérieur, les sanitaires, le carrelage.

Plan d'accès qui indique les temps de transport en minutes)

Nous vous invitons à visiter le village. Nous sommes à 1/2 heure du centre du Caire sur la route du Désert le Caire-Alexandrie



Le village Golf Soleimania nous rappelle les beaux souvenirs d'autrefois ».

En bref, les *compounds* proposent une nouvelle forme d'urbanisme pour une autre urbanité qui fait irrémédiablement défaut au Caire et à ses habitants. De la mise à distance spatiale à la mise à distance sociale, n'y aurait-il qu'un pas vers la « *sécession urbaine* [18] ?

REFUSER L'URBANITE

Si la création des *compounds* se fonde en grande partie sur des motivations économiques — investir dans l'immobilier parce que les placements classiques sont devenus incertains —, il n'en reste pas moins que le produit qu'ils offrent trouve des acquéreurs :bien qu'encore inhabitées ou inachevées, 80% des villas de *Dreamland* seraient vendues, et, dans le *compound Zaied 2000,* toutes les villas sont d'ores et déjà achetées. De même, 90% des terrains mis en vente au Bureau gouvernemental pour la Construction de *New Cairo* auraient trouvé preneur, qu'il s'agisse de promoteurs immobiliers ou d'acquéreurs individuels. Les motivations des familles rencontrées sur place renvoient, pour une large part, aux qualités promues par les plaquettes publicitaires : le calme, la tranquillité, l'air pur, la verdure, le confort et la sécurité des lieux. A ceci s'ajoute la qualité du voisinage comme l'explique Karim, ingénieur dans une compagnie pétrolière, marié à une professeur de l'Université Américaine du Caire et installé dans une vaste villa de *New Cairo : « Là-bas, à droite, c'est la villa du secrétaire personnel de Mme Moubarak. De ce côté-ci, vous avez la villa d'Amr Moussa (Secrétaire Général de la Ligue Arabe) et, de ce côté-là, c'est la villa du ministre de la Défense, dans le gouvernement actuel. Mais il y aussi des acteurs de cinéma connus et puis encore des nouveaux riches. Par exemple, le palais là-bas est habité par un homme très riche qui a commencé comme un rien du tout ».*

Pour autant, et en attendant la mise en service des *mails* et l'utilisation des bureaux sur place, ces nouveaux habitants ne sont pas totalement coupés de la capitale, puisqu'ils s'y rendent, éventuellement, pour leur travail, des courses, des visites à leur famille, etc. Les voies rapides, les auto-ponts et la *Ring Road* — périphérique — leur permettent également d'accéder à destination soit en contournant, soit en "survolant" la capitale et l'immersion dans la ville ainsi que le côtoiement de ses habitants peuvent être limités, voire évités. Or, c'est bien de la relation à la ville, et notamment à ses espaces publics qui font aussi la qualité urbaine, dont il est question ici, même s'il est difficile de prendre la mesure exacte des motifs qui expliquent en partie ce processus de mise "hors la ville" : repli sur soi et individualisation des comportements, démarche identitaire et refus de l'Autre, aspiration à un mode de vie, exclusivement lié à un mode d'habiter, en rupture absolue avec celui que peut offrir la capitale... Il ne s'agit pas, bien sûr, de tomber dans le piège idéologique de la solidarité qui caractériserait infailliblement les quartiers populaires, ni d'idéaliser les sociabilités de la ville arabo-musulmane, mais simplement de constater la création d'espaces exclusifs et l'émergence de pratiques d'exclusion dans une ville qui a longtemps été marquée par la proximité spatiale — et donc les interactions sociales — des catégories qui la composent.

---

[18] **L'expression est de Renaud Le Goix et réfère aux *gated communities* américaines. L'auteur évoque le « *séparatisme municipal* » qui permet aux communautés fermées de s'exonérer de certains impôts prélevés par la ville de Los Angeles, ce qui remet en cause le système de péréquation fiscale et de redistribution et ce qui aggrave les processus de ségrégation résidentielle (R. Le Goix, « Les communautés fermées dans les villes des Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *in L'Espace Géographique,* tome 30, n°l, Paris, 2001, pp. 88-89).**