

## Des jardins à la ville. Le Caire au XIX<sup>e</sup> siècle

Jean-Luc Arnaud

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/ema/1207>

DOI : 10.4000/ema.1207

ISSN : 2090-7273

### Éditeur

CEDEJ - Centre d'études et de documentation économiques juridiques et sociales

### Édition imprimée

Date de publication : 31 décembre 1991

Pagination : 87-105

ISSN : 1110-5097

### Référence électronique

Jean-Luc Arnaud, « Des jardins à la ville. Le Caire au XIX<sup>e</sup> siècle », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], Première série, Perceptions de la centralité de l'Égypte 2, mis en ligne le 08 juillet 2008, consulté le 06 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/ema/1207> ; DOI : 10.4000/ema.1207

---

Ce document a été généré automatiquement le 6 mai 2019.

© Tous droits réservés

---

# Des jardins à la ville. Le Caire au XIX<sup>e</sup> siècle

Jean-Luc Arnaud

---

- 1 Au cours du siècle dernier, la plupart des extensions de la ville du Caire sont, à un moment ou un autre, passées par un état de jardin<sup>1</sup>. Qu'il s'agisse des parcs qui accompagnaient les palais ou les grandes demeures des membres du pouvoir ; des plantations de véritables bois (plantations d'Ibrahim, Giza) ; des vergers et des potagers de la périphérie de la ville ; des jardins qui entouraient les maisons plus modestes ou encore des jardins publics ou des promenades, les espaces plantés étaient très présents dans Le Caire du XIX<sup>e</sup> siècle.
- 2 La mise en place de la plus grande partie du tissu urbain cairote au cours du siècle dernier a été réalisée selon un processus où les espaces plantés ont joué un rôle majeur. Je montrerai notamment quels ont été les différents types d'intervention des jardins dans la formation de la ville et, dans chaque cas, dans quelle mesure ils déterminent les opérations de densification de l'espace urbain. Cette approche est d'autant plus importante pour rendre compte de la croissance du Caire au XIX<sup>e</sup> siècle que, durant cette période, la ville n'a pas connu de récession. Au contraire, à partir du moment où la maîtrise des crues du Nil sur les terrains bas situés entre la vieille ville et le fleuve a été effective, le déroulement des opérations urbaines a donné lieu à une maîtrise toujours plus forte de ces terrains. Leur mise en oeuvre graduelle a été réalisée par étapes en procédant par substitutions successives d'espaces toujours plus qualifiés.
- 3 Les jardins qui occupent les environs du Caire au XIX<sup>e</sup> siècle sont situés à l'ouest de la ville entre le Khalig et le Nil et au nord (actuels Faggala et Daher)<sup>2</sup>. En 1798, Jomard compte 22 jardins suburbains<sup>3</sup>, les plans de cette date en indiquent graphiquement une cinquantaine. Leur inscription dans la désignation de deux portes et d'une rue<sup>4</sup> confirme les identifications de Jomard et les données cartographiques. Les plans suivants mentionnent aussi de très nombreux espaces plantés. Ils montrent que la plupart des extensions de la ville réalisées entre 1798 et 1900 sont passés par une période de plantation entre leur état à ce moment-là (friches, décombres, étangs ou déjà jardins) et

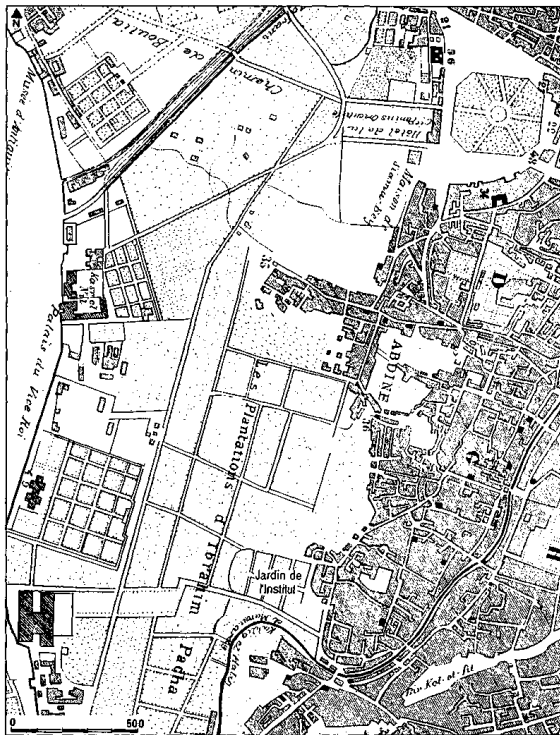
leur urbanisation. Mais, cette étape de la formation de la ville n'est pas un passage obligé, plusieurs quartiers n'ont pas été plantés en jardins entre un état de friches ou de terre agricole et leur situation urbaine<sup>5</sup>.

- 4 Généralement, les jardins sont situés sur des terres limoneuses, à une altitude inférieure à vingt mètres. Ils sont ainsi facilement irrigables par des canaux ou par des puits. C'est donc sur des terres agricoles que la ville s'étend au cours du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup>. Le premier exemple de développement urbain en site désertique est la ville de Héliouan à partir de 1868. La particularité des raisons de la mise en place de cette ville confirme la remarque précédente<sup>7</sup>. Il faut attendre la création d'Héliopolis en 1907 pour que les extensions de la ville s'orientent vers le désert (à ce moment-là, la plupart des terres basses sont urbanisées).
- 5 L'importance représentée par les jardins dans le Caire du XIX<sup>e</sup> est marquée par la mise en place, en 1854, d'une législation qui autorise la pleine propriété privée des terres<sup>8</sup>. L'année suivante, un décret dégrève de la dîme les jardins d'agrément situés dans les villes<sup>9</sup>. A partir de cette date, ces jardins (à vocation non agricole) ne sont plus seulement représentés sur les plans par un code graphique particulier ni même par une dénomination, ils deviennent une *catégorie juridique*.
- 6 Plus tard, en 1872, la compagnie des eaux établit un double réseau de canalisations, notamment dans le quartier Isma'iliyya, pour l'eau de consommation domestique et pour alimenter en eau non filtrée les nombreux jardins de ce quartier<sup>10</sup>. La même compagnie, pour promouvoir l'urbanisation en facilitant l'arrosage des jardins, décide en 1902 de prolonger l'adduction d'eau jusqu'aux quartiers de Qubba, Matariyya et Zaytun. « Dans cette région, l'eau élevée par *saqia* coûte cher ; en cet état, un grand nombre de propriétaires s'abstiennent de faire bâtir et attendent pour ce faire que l'eau leur soit fournie par la compagnie »<sup>11</sup>. Le jardin est devenu à ce moment-là une *catégorie économique*.
- 7 Etablissements antérieurs à la ville, ces jardins, parcs ou plantations sont fortement structurés, ils sont limités, nivelés, irrigués... et ils peuvent devenir objet de spéculation. Ces qualifications, si elles facilitent parfois l'établissement de l'urbanisation, constituent dans d'autres situations des contraintes au développement de la ville. Pour évaluer dans quelle mesure l'existence d'espaces plantés antérieurement à la ville a déterminé les résultats de son urbanisation, cette étude est composée de deux parties. La première montre comment la maîtrise de l'eau imposée par les jardins a contribué à la préparation des terrains à l'urbanisation. La seconde est consacrée à trois exemples très différents de remplacement de jardins par la ville ; ils dégagent les modalités de substitution mises en oeuvre et les formes urbaines qui en résultent.

## Plantations et maîtrise de l'eau

- 8 L'urbanisation s'accommode mal des crues du Nil et l'absence totale, en 1798, de constructions sur les terrains dont l'altitude est inférieure à vingt mètres indique bien que malgré les digues qui doivent retenir les hautes eaux, une amplitude exceptionnelle ou la formation d'une brèche sont toujours à craindre.
- 9 Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, les terres agricoles de Giza et de Chubra sont soumises au régime hydrologique des bassins, c'est-à-dire qu'elles reçoivent l'eau du Nil, une seule fois par an, par submersion totale durant trois à cinq semaines entre les mois d'août et d'octobre. Les

seuls établissements humains de ces régions sont les villages situés sur des monticules au-dessus du niveau des crues (Gazira Badran, Bulaq al-Dakrur...). Les jardins et les vergers mentionnés en 1798 par les plans de la *Description de l'Égypte* sont situés à proximité de la ville, sur des terrains placés entre des décombres, des bas-fonds, des cimetières et quelques terres cultivées, c'est-à-dire dans un milieu non principalement agricole et donc non soumis au régime des bassins<sup>12</sup>. Ces jardins étaient pourvus en eau pendant la crue par le Khalig et le canal Maghrabi<sup>13</sup> ; après la crue, les bas-fonds alimentés par ces canaux servaient de réserve et enfin les puits prenaient le relais pendant l'étiage. De nombreux jardins sont situés à proximité des canaux ou des étangs ; la plupart, non équipés de puits, étaient laissés en jachère après la décrue du fleuve. Ces jardins, malgré les levées de terre qui les entouraient, étaient doublement vulnérables ; d'une part, ils n'étaient pas à l'abri d'une crue importante, d'autre part, ils souffraient le plus souvent de sécheresse durant l'étiage. Le faible investissement qu'ils représentent semble être proportionnel à cette vulnérabilité. Les travaux de maîtrise du Nil mis en oeuvre à partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle ont radicalement transformé la précarité de cette situation. A partir de cette période, les jardins ne sont plus seulement des espaces plantés non directement destinés au rapport, ils deviennent des lieux d'agrément de plus en plus qualifiés.



Entre la vieille ville et la levée de terre qui limite la crue du Nil, les plantations d'Ibrahim ont régularisé environ 400 *feddan* d'un terrain constitué à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle de monticules de décombres et de bas fonds.

1868. Plan de la ville du Caire et de ses environs en 1868.

- 10 On peut être étonné du développement important des jardins de part et d'autre de la route de Chubra à partir de 1830-35. Les effets d'entraînement et d'imitation du jardin et du palais de Mohamed Ali créés en 1808<sup>14</sup> ont certainement joué un rôle important dans le clientélisme qui s'est développé autour du vice-roi, mais cette région, soumise en 1798 au régime des bassins, va surtout profiter des transformations hydrologiques du Delta

engagées vers 1830. Le premier barrage commencé en 1833 constituait l'élément principal de ce projet qui prévoyait aussi l'irrigation pérenne de la province de Qalyub. A cet effet, Mohamed Ali a fait creuser le canal Bulaqiyya et le Khalig Zafranné.

- 11 Ces travaux, malgré une irrigation pérenne défectueuse<sup>15</sup>, ont conduit à la mise hors-cruée de toute la région de Chubra et à son alimentation régulière en eau pendant l'étiage. Bien plus que les effets d'entraînement et d'imitation des jardins et du palais du vice-roi, c'est d'abord la modification du régime hydrologique qui permet l'implantation des jardins d'agrément situés le long de la route de Chubra<sup>16</sup>. Ces jardins découpent dans le territoire agricole des lieux qui font l'objet d'attentions et de qualifications particulières. L'établissement d'un réseau d'irrigation a pour effet une structuration et un découpage du terrain qui facilitent l'établissement de la ville par lotissements successifs.
- 12 La maîtrise de l'eau est aussi un élément déterminant des grands travaux initiés par Ibrahim. Vers 1820-25, il établit sur le bord du Nil plusieurs palais. Ces constructions, les premières sur le bord du fleuve après l'ancien palais de Qasr al-'Ayni, indiquent que leur réalisation a été précédée d'un renforcement de la digue, de sa régularisation et de la vérification de son effectivité<sup>17</sup>. Cette digue, en accroissant le contrôle des crues, a permis l'aménagement d'environ 400 *feddan* limités à l'ouest par le Nil, à l'est par la ville, au nord par la route de Bulaq et au sud par le Khalig<sup>18</sup>. Ces terrains constitués en 1798 de monticules de décombres, de bas-fonds et de jardins privés vont d'abord être nivelés, les étangs comblés et les collines arasées. Ces opérations ne sont pas seulement topographiques ou hygiéniques, elles sont indispensables au bon fonctionnement des canaux d'irrigation pérenne des plantations.
- 13 Ainsi, le contrôle de l'eau, c'est-à-dire d'une part la maîtrise de la crue du Nil et d'autre part la mise en place d'un système d'irrigation a été le préalable nécessaire à l'établissement des grands jardins des environs du Caire au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. L'île de Roda, où les travaux pour se prémunir contre les crues ont été longtemps négligés, a connu des restructurations et des destructions régulières jusqu'à l'établissement, vers 1906, de quais-digues qui ont placé l'île définitivement hors d'atteinte.



La limite opposée au développement des quartiers créés au début des années 70 par le jardin de l'Institut.

P. GRAND bey, 1874. Plan général de la ville du Caire. 1/4000.

- 14 Le contrôle de l'eau, s'il est essentiel pour la réalisation des jardins, l'est aussi pour celle des établissements urbains. L'effectivité totale de ce contrôle transforme les terrains plantés en autant de réserves foncières potentiellement urbanisables. Etape intermédiaire de la formation de la ville, les jardins permettent, suivant un investissement moyen, de stabiliser et de drainer les terrains pour les préparer aux opérations de construction et de lotissement. Les plantations vont donc généralement faciliter l'urbanisation, mais parfois, elles la contraignent et la limitent dans l'espace ou dans le temps en fonction de leur situation, de la nature de leur propriété ou de leur découpage.

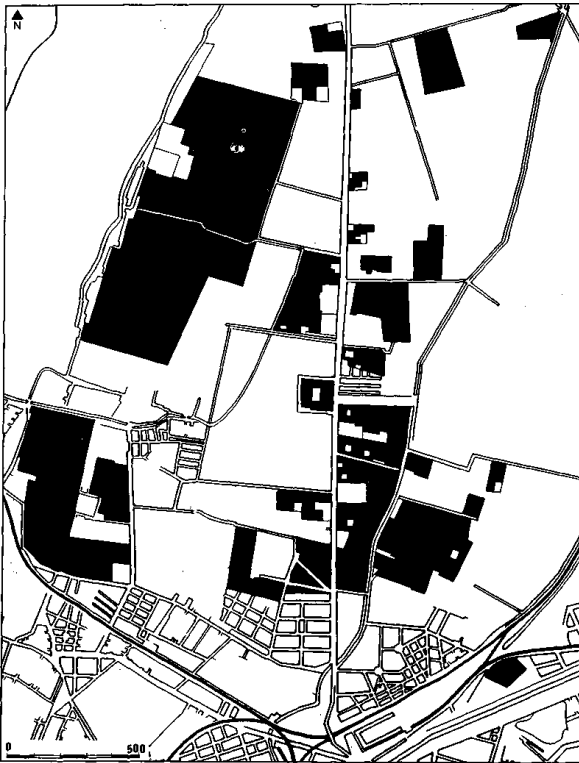
## Substitution jardin-urbanisation

- 15 Trois exemples de remplacement de jardins par la ville montrent dans quelle mesure l'existence d'espaces plantés antérieurement à l'urbanisation a été déterminante des formes urbaines. Ces exemples ne prétendent pas représenter toutes les possibilités qui ont pu exister dans le Caire du XIX<sup>e</sup> siècle. De nombreux autres jardins auraient pu être retenus. Il n'est pas question du quartier Hilmiyya qui, en deux étapes très différentes de lotissement, s'est substitué à plusieurs jardins et palais eux-mêmes installés, quelques décennies plus tôt, sur l'ancien Birkat ai-Fil. On ne trouvera pas non plus mention du jardin Rosetti qui, situé à proximité de l'Azbakiyya, a été remplacé vers 1890 par un quartier d'activités, ni de l'île de Zamalek où la structure des plantations réalisées sous Ismail perdure dans le réseau viaire actuel de l'île.

- 16 Les trois exemples examinés ici ont été choisis pour les situations très différentes qu'ils représentent : il s'agit des plantations d'Ibrahim, du quartier de Chubra et de celui d'Isma'iliyya.

## Plantations d'Ibrahim

- 17 Les « Plantations d'Ibrahim Pacha » mentionnées sur les plans successifs de 1846, 1858 et 1868 représentent un terrain d'environ 400 *feddan* qui occupe la majeure partie de l'espace situé entre la vieille ville et le Nil, la route de Bulaq et le Khalig. Ce terrain, résultat du regroupement de nombreuses parcelles de statut et de nature très divers, présente à la suite des travaux d'Ibrahim une grande homogénéité. Les limites des différentes parcelles ont disparu, les monticules sur lesquels les militaires de l'Expédition française avaient installé plusieurs forts ont été nivelés, enfin, les bas-fonds et une partie du canal Maghrabi ont été comblés. Des allées établies régulièrement dans la géométrie des rives du fleuve se croisent à angle droit et l'alimentation en eau des terres par un réseau de petits canaux qui suivent le tracé des allées suppose un nivellement parfait<sup>19</sup>. Le regroupement des terrains n'a cependant pas été complet, le jardin de l'Institut est représenté comme une excroissance indépendante à l'intérieur des plantations et le cimetière de Qased limite aussi leur extension vers le quartier Bab al-Lûq.



Chubra en 1896, les jardins situés de part et d'autre de l'avenue (en noir) et les premiers lotissements à la limite nord de la voie ferrée.

1896. Plan de la ville du Caire et des environs. 1/4000.

- 18 Le quartier Isma'iliyya a été réalisé en un temps record, entre le retour du khédivé de l'exposition universelle de Paris en 1867 et le début des années 70<sup>20</sup>. L'espace occupé par ce nouveau quartier correspond à celui des plantations d'Ibrahim ; la rapidité de son

établissement est due, pour la réalisation des bâtiments, à la gratuité des terrains offerts par le khédive<sup>21</sup>. Pour le tracé de la ville, grâce à l'homogénéité et à la structuration des terrains préparés par Ibrahim, l'administration de la voirie, libérée des procédures longues et coûteuses d'expropriation, soulagée des travaux de nivellement important, a pu établir un quartier entier en quelques années. Ses limites qui, comme les plantations, contournent les jardins de l'Institut et se cantonnent au sud de la route de Bulaq, montrent à quel point l'établissement d'Isma'iliyya a été réalisé par substitution aux plantations d'Ibrahim.

- 19 Enfin, plus de cinq kilomètres de rues suivent les allées principales de l'armature viaire des plantations<sup>22</sup>. Les autres voies de circulation obéissent à des logiques de distribution internes au maillage de la ville.

## Chubra

- 20 Les jardins situés autour de la route de Chubra à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle correspondent à autant de prélèvements effectués par la propriété privée des notables sur le territoire agricole environnant : ils représentent 106 *feddan* en 1896<sup>23</sup>. La route de Chubra, promenade à la mode et lieu de résidence suburbaine jusqu'à la fin des années 70, connaît à partir de 1880-85 une désaffectation importante. A cette époque, les lieux de promenade à la mode se déplacent de Chubra vers Giza et Qubba<sup>24</sup>. Le palais de Mohamed Ali n'est plus fréquenté par le khédive ; conjointement, la ville s'industrialise tandis que sa population connaît une forte croissance : elle double entre une quarantaine d'années<sup>25</sup>.
- 21 En 1892, un premier lotissement apparaît à Chubra entre la voie ferrée de la Haute-Égypte et la rue Gazira Badran. Le lotissement occupe un terrain nommé *ghayt* ; ses îlots de 25 par 50 mètres de côté, séparés par des rues de 4 à 5 mètres de largeur, sont explicitement destinés à une population à bas revenus (les ateliers du chemin de fer sont situés à proximité). A partir de cette opération, du sud vers le nord, les deux rives de la route de Chubra vont être régulièrement urbanisées en substituant aux jardins autant de lotissements.





L'indépendance du découpage de chaque lotissement de Chubra permet de retracer les limites des jardins disparus.

1970. Al-Qahira al-Kubra. 1/2500. Al-Qahira : Masiahat al-Misaha, feuille 12.

- 22 L'obsolescence des grandes demeures de Chubra à partir de 1900 va accélérer le processus d'urbanisation par le changement d'activité des bâtiments. Par exemple, le palais Ciccolani, construit en 1873<sup>26</sup>, est occupé à partir de 1906 par une importante manufacture de cigarettes<sup>27</sup>. L'établissement à Chubra, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, de plusieurs fabriques de cigarettes notamment (on en compte six en 1907), induit un double mouvement de transformations urbaines. D'une part, ces établissements ayant recours à une main-d'oeuvre nombreuse (500 ouvriers chez Gianaclis), ils provoquent une forte demande (mais peu solvable) de logements ; d'autre part, les jardins des palais dont la valeur d'usage est annulée par la nouvelle fonction des bâtiments vont être laissés à l'abandon et offerts aux lotisseurs.
- 23 Tous les lotissements n'ont pas la même densité et Chubra n'est pas exclusivement destiné aux ouvriers des manufactures. On assiste à une gradation des densités des différentes opérations urbaines en fonction de l'éloignement de l'avenue principale. Le maillage des lotissements ouverts directement sur l'avenue est plus lâche, les îlots de 50 mètres d'épaisseur y sont les plus fréquents ; ils permettent d'établir de petites villas dont le jardin est le plus souvent réduit à une allée de quelques mètres de largeur. En retrait de l'avenue et des stations du tramway qui dessert le quartier depuis 1903 et est prolongé jusqu'au canal Isma'iliyya en 1907<sup>28</sup>, on trouve des lotissements plus denses. Leurs îlots, d'une quinzaine de mètres d'épaisseur seulement, induisent des parcelles très peu profondes qui sont occupées sur la totalité de leur surface. Dans quelques opérations de ce type, la distribution des lots par des impasses de trois à quatre mètres de largeur contribue encore à l'augmentation de la densité.

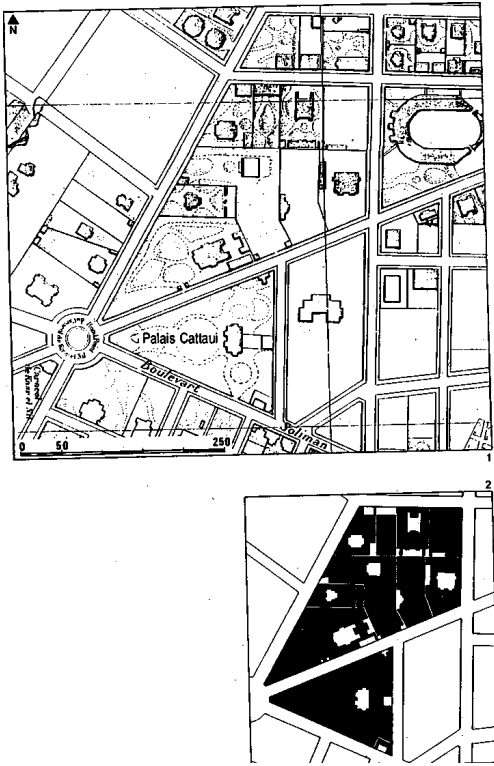
- 24 La plupart de ces lotissements ont été réalisés sur d'anciens jardins privés sans aucune planification d'ensemble. Chaque jardin, unité de propriété, a été découpé en fonction de la solvabilité de la clientèle visée, de manière à rentabiliser au maximum les opérations. Il découle de ces principes une pénurie totale d'espaces publics non strictement nécessaires à la desserte des parcelles, une absence de réserves foncières pour la réalisation des équipements et enfin, les réseaux viaires des différentes opérations ne se raccordent pas entre eux puisque leur orientation et leur maillage obéissent chacun à une logique interne en fonction de l'intérêt du lotisseur.
- 25 Ainsi, les jardins de Chubra, à l'image de leur propre formation, ont produit une ville morcelée dont les seuls éléments structurants — l'avenue de Chubra et le canal Bulaqiyya (comblé dans sa section sud vers 1905) — sont antérieurs à l'établissement des jardins. La seule voie transversale — la rue Rod al-Farag — ouverte en 1901 par expropriation a été réalisée pour desservir le port créé au début du siècle<sup>29</sup>. L'absence de projet global pour l'urbanisation de Chubra tient en partie seulement au morcellement de la propriété foncière. Elle est aussi due à un désengagement total de l'État vis-à-vis des problèmes urbains durant cette période. Les restrictions budgétaires imposées au service du *tanzim* par l'administration mise en place à partir de 1882 ont interdit les grandes opérations publiques qui auraient dû procéder par expropriation<sup>30</sup>. A partir de 1890, le développement de la ville est abandonné aux sociétés privées foncières et immobilières<sup>31</sup>.
- 26 Comme l'a montré la description des divers maillages réalisés à Chubra, les lotissements ne reprennent pas les découpages internes des jardins. La répartition des plantations ne correspond pas nécessairement à une rationalisation des lotissements, c'est seulement à l'occasion d'aliénation partielle que les partitions internes perdurent dans les tracés. L'absence de respect des découpages des jardins est d'autant plus forte qu'ils connaissent le plus souvent un abandon relatif durant une période intermédiaire entre leur obsolescence comme jardin d'agrément et leur lotissement.
- 27 Cette homogénéité du jardin face à l'urbanisation est un élément important pour le développement urbain ; réduit à l'état de quadrilatère de terrain, le jardin peut aussi bien devenir une cité ouvrière qu'un lotissement occupé par des villas ou encore rester indivis et permettre l'établissement d'un équipement. L'actuel marché aux légumes de Rod al-Farag a été installé à l'emplacement d'un jardin en 1947, tandis que le palais du prince 'Umar Tusun pacha a été transformé en école dans les années 60 ; son jardin d'abord rattaché à l'école a été loti plus tard. Ainsi, toutes les échelles de substitution sont possibles, depuis le lotissement le plus dense jusqu'à un équipement qui dessert l'ensemble de la ville.

## Isma'iliyya

- 28 Dans le quartier d'Isma'iliyya, dont la création date du début des années 1870, les jardins privés qui accompagnent les villes constituent un exemple très différent de relation à l'urbanisation puisqu'ils font partie de la ville. Leur surface, si elle est beaucoup plus morcelée que celle des jardins de l'avenue de Chubra, n'est pas pour autant négligeable, les parcelles sont immenses et leur taux d'occupation est assez faible ; les jardins de ce quartier occupent, en 1874, plus de la moitié de sa surface (environ 63 hectares)<sup>32</sup>. Dix ans plus tard, ce quartier « peut être considéré comme un vaste jardin, chaque immeuble est situé au milieu d'arbres et de fleurs d'une admirable végétation. »<sup>33</sup> Ces jardins ont constitué autant de

réserves foncières et leur urbanisation a pris différentes formes selon la date de l'opération et l'échelle des unités de propriété.

### Isma'iliyya



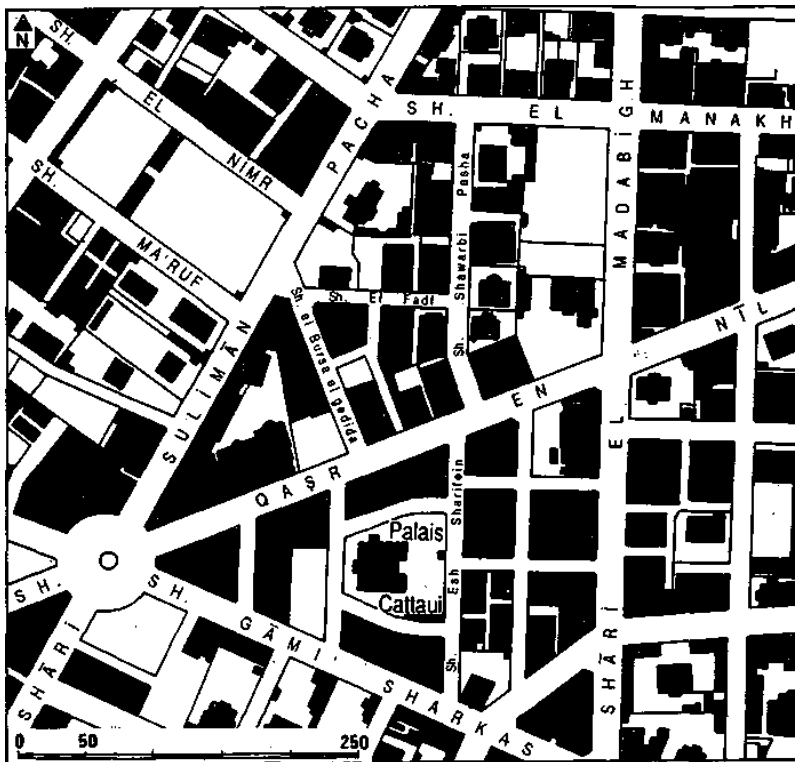
1) Le découpage parcellaire en 1874. P. GRAND bey, 1874. *Plan général de la ville du Caire*. 1/4000.

2) L'emprise des jardins sous Isma'il. D'après P. GRAND bey, 1874. *Plan général de la ville du Caire*. 1/4000.

- 29 Deux exemples de transformation de grands îlots montrent la variété des relations qui peuvent s'établir entre les jardins et la ville qui les remplace.
- 30 Le palais Cattai et ses jardins, qui occupent en 1874 un îlot triangulaire d'environ deux hectares, a été découpé au début du siècle en cinq petits îlots séparés par de larges rues. Le palais, conservé dans un premier temps, occupe un de ces îlots au milieu d'un jardin réduit à une allée circulaire. Les quatre autres îlots sont découpés en quelques grandes parcelles, peu profondes et parfois traversantes, qui présentent la double particularité d'occuper chacune l'angle de deux rues et de ne pas comporter de fond de parcelle difficilement utilisable. La situation de ces nouvelles rues dans la hiérarchie du réseau viaire et les spécificités de son découpage parcellaire conduisent à la construction de bâtiments qui occupent la quasi-totalité de chacune des unités et provoquent une forte densité en une seule opération.
- 31 L'îlot situé au nord du précédent, et qui est limité par les actuelles rues Qasr ai-Nil, Charif, Sarwat et Talat Harb, a connu une histoire très différente. Cet îlot d'une surface de plus de quatre hectares est un des plus grands du quartier ; en 1874, il est découpé en neuf parcelles de taille variable dont la plus importante ne mesure pas moins de 10 200 mètres carrés. Le lotissement de cet îlot, jardin par jardin, entraîne, dans un premier temps, la création de la rue Chawarbi ; les rues Borsa al-Gadida et Al-Fadl sont ouvertes plus tard. Cette densification qui a produit des îlots plus grands et moins bien desservis que ceux

créés sur le jardin Cattauï a été menée en plusieurs étapes. D'abord, les parcelles qui ouvrent sur les rues principales (périphérie de l'îlot d'origine) sont occupées en quasi-totalité par des immeubles. A l'intérieur — sur les parcelles commandées par les nouvelles rues, plus étroites que celles de la périphérie — on construit dans un premier temps des villas (malgré l'exiguïté des propriétés). Dans une deuxième phase de densification, les villas sont remplacées par des immeubles alignés sur l'espace public et qui occupent toute la longueur des façades. Cette densification en deux temps, qui passe d'abord par un affinement du découpage et ensuite par une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments, est caractéristique des dessertes secondaires qui induisent une forte hiérarchie dans l'occupation des parcelles.

- 32 La légation de France, à l'angle des rues Charif et Qasr ai-Nil, établie dans une villa et un jardin de la première génération (antérieure à 1874) se déplace à Giza en 1937. A la suite de ce déplacement, son terrain n'est pas, comme il l'aurait été 30 ans plus tôt, découpé en petites unités de propriétés, il est remplacé en une seule opération par l'immeuble « Immobilia » dont le type architectural (cour à redents et cages d'escaliers multiples) n'existait pas au Caire au début du siècle.



Isma'iliyya, densification des terrains en 1915, en noir : les espaces bâtis.

D'après 1915-1921. *Cairo*. 1/5000, feuille 29.

- 33 Ainsi, les réserves foncières constituées par les jardins privés de la première Isma'iliyya (de 1870-74) ont connu des transformations très différentes selon, d'une part, la demande du marché immobilier et, d'autre part, le catalogue des types architecturaux disponibles au moment de leur densification. Deux périodes ont marqué ce quartier. Durant la première, jusqu'en 1910 environ, on a procédé par découpage des grandes propriétés et parfois par percement de rues pour distribuer les nouvelles parcelles qui occupent le fond des anciennes. Les types architecturaux mis en place sont soit de petits immeubles implantés à l'alignement des voies, soit des villas. Après le ralentissement des opérations

immobilières provoqué par la crise de 1907 puis la guerre, vers 1920, avec la généralisation au Caire du "building", ce sont les parcelles les plus grandes qui intéressent les promoteurs immobiliers. Les buildings se substituent alors aux propriétés de la première génération qui avaient échappé au morcellement des années 1890-1910.

- 34 Ces exemples montrent combien, au cours de la formation du Caire, la relation entre plantation et urbanisation a varié. Dans le cas des plantations d'Ibrahim, c'est la facilité avec laquelle Isma'iliyya a été établie qui est remarquable. Le cas de Chubra est plus complexe et si, comme le montre la dernière partie de l'étude de ce quartier, les jardins ont permis l'implantation d'entités urbaines très diverses, cités ouvrières, lotissements de moyen standing ou équipement, c'est le morcellement initial de la propriété qui est surtout déterminant des résultats urbains. Et, quels que soient les outils juridiques disponibles, il faut remarquer qu'il est toujours plus facile de découper un terrain que d'en regrouper plusieurs. Le découpage de Chubra a fortement conditionné le développement du quartier parce qu'il est situé en zone péri-urbaine faiblement structurée. L'exemple des jardins du quartier Isma'iliyya, morcellement extrême de la propriété, montre que dans une structure urbaine donnée, la répartition de la propriété est moins déterminante des formes urbaines que la demande sociale de constructions.

---

## NOTES

1. Ce phénomène n'est pas particulier au XIX<sup>e</sup> siècle, N. Hanna en donne plusieurs exemples dès le XVII<sup>e</sup> siècle ; HANNA N., 1988, *Les maisons moyennes du Caire et leurs habitants aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, thèse de doctorat d'État ss. la dir. de A. Raymond, Aix-en-Provence, Un. de Provence, pp. 404-414, 425.
2. Liste des plans consultés : 1/ JACOTIN (ss. la dir. de), 1809-1822, « Plan particulier de l'île de Roudah, du Vieux-Kaire et de Gizeh » ; « Plan particulier de la ville » ; « Plan général de Boulâq, du Kaïre, de l'île de Roudah, du Vieux-Kaire et de Gizeh » ; « Plan particulier de Boulâq », *Description de l'Égypte*, Paris, Imp. Impériale, E. M., vol. 1, pl. 15,16, 25, 26.  
2/ COSTE P. X., « Le Caire et ses environs », COSTE P. X., 1839, *Architecture arabe des monuments du Kaïre mesurés et dessinés de 1818 à 1826*, Paris, Firmin Didot, pl. LXVI.
- 3/ BAUR, SZULTZ, 1846, *Plan général de la ville du Caire et des environs*, s.l.
- 4/ 1858, *Plan de la ville du Caire et de ses environs*, Le Caire.
- 5/ 1868, *Plan de la ville du Caire et de ses environs en 1868*, Marseille.
- 6/ GRAND bey P., 1874, *Plan général de la ville du Caire*, 1/4000, 4 feuilles, Le Caire, Ad. de la voirie du Caire.
- 7/1896, *Plan général de la ville du Caire et des environs*, 1/4000, 13 feuilles, Le Caire, Ministère des Travaux publics.
- 8/ 1897, *Plan général de la ville du Caire et des environs dressé par le service de la ville du Caire*, 1/10 000, Le Caire, Ministère des Travaux publics.
- 9/ 1907, *Cairo provisionnai map*, 1/2000, 83 feuilles, Le Caire, Survey of Egypt.
- 10/ 1909-1932. *Cairo*, 1/1000, 310 feuilles, Le Caire, Survey of Egypt.
- 11/ 1915-1921, *Cairo*, 1/5000, 43 feuilles, Le Caire, Survey of Egypt.

3. JOMARD E., 1809-1822, « Description abrégée de la ville et de la citadelle du Kaire », *Description de l'Égypte*, Paris, Imp. impériale, E.M., vol. 2, p. 582.
4. *Bab Gheit el Bacha* (case T-i3), *Bab Gheit el Remmeh* (case R-12), *Sikka Gheyt el Bacha* (case T-14).
5. Le quartier de Faggala par exemple est passé directement de buttes de décombres et de bas-fonds à une situation urbaine ; REGNY E. de, 1872, *Statistiques de l'Égypte, 3<sup>ème</sup> année, 1872*, Alexandrie, Mourès, p. 81.
6. Il ne faut pas voir dans les exemples récents de développement de la ville sur les terres agricoles une continuation de ce phénomène. Ces extensions ont lieu dans le cadre d'une irrigation pérenne des terres, c'est-à-dire des terres fortement structurées et très découpées. Et c'est notamment dans le cadre du passage du régime hydrologique des bassins à une irrigation semi-pérenne mal contrôlée que de nombreux jardins extra-muros ont été développés au cours du XIXe siècle.
7. FENYES A., 1894, *Hélouan les Bains, Station climatérique et thermale près Le Caire, Égypte*, 2e éd. augmentée, Le Caire, F. Diemer.
8. CRESSATY, Cte de, 1912, *L'Égypte d'aujourd'hui, son agriculture, son état économique et politique, ses ressources financières, sa fortune hypothécaire*, Paris, M. Rivière, p. 173.
9. Les terres 'uchurî étaient soumises à la dîme ('uchur), la redevance était fixée au 1/10e de leur revenu. 1893, *La législation en matière immobilière en Égypte*, Le Caire, Imp. Nat., p. 14.
10. 1873, *Société anonyme des eaux du Caire. Procès verbal de l'assemblée générale des actionnaires*, Le Caire.
11. 1902. *Société anonyme des eaux du Caire. Procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 avril 1902. Approbation du contrat de concession d'une distribution d'eau à Koubbeh, Zeitoun et Matarieh*. Le Caire, M. Rodoti et Cie.
12. La mention d'une « Roue à pots », appareil destiné — à l'inverse de la *saqia* — à remonter l'eau profonde d'un puits, dans la zone de l'actuel quartier de Faggala en 1798, atteste qu'à cette date, cette partie des environs de la ville n'était pas soumise au régime hydrologique des bassins. 1809-1822, *Description de l'Égypte*, op. cit., vol. 1, pl. 26, case C-12 et vol 2, pl. 4 et 5.
13. JOMARD ..., op. cit., p. 659.
14. AL-GAWHARI M., 1954, *Ex Royal palaces in Egypt from Mohamed Ali to Farouk*, Cairo, Dar al-Ma'arif, p. 103.
15. Le Khalig Zafranné qui devait servir à l'irrigation en période d'étiage sera très rapidement abandonné pour des raisons d'ensablement ; LINANT DE BELLEFONDS bey, 1872-1873, *Mémoires sur les principaux travaux d'utilité publique exécutés en Égypte depuis la plus haute antiquité jusqu'à nos jours*, Paris, Arthus Bertrand, pp. 279-290.
16. Pour être à l'abri des crues, le jardin de Mohamed Ali à Chubra était entouré d'une levée de terre ; son irrigation était assurée par une machine à vapeur.
17. Les bâtiments sont implantés sur la digue elle même. COSTE P. X., op. cit.
18. LINANT DE BELLEFONDS bey, op. cit., p. 615.
19. PASCAL L., 1861, *La cange, voyage en Égypte*, Paris, Hachette et Cie, p. 99.
20. ARNAUD J.-L., à paraître. « Maps of Cairo and the development of the city at the end of 19th century », Colloque *La città islamica attraverso i catasti. Strumenti per una ricostituzione del processo tipologico*, Rome, Accademia d'Egitto, 5-7 juillet 1991.
21. EBERS G., 1880, *L'Égypte, Alexandrie et Le Caire*, Traduction de G. Maspero, Paris, F. Didot et Cie, p. 33.
22. Il s'agit des rues Qasr al-Ayni, Sulayman Pacha, Kubri Qasr al-Nil et Mansur ; la longueur reprise des allées des plantations est de 5 680 mètres. Mesures de l'auteur.
23. Mesures de l'auteur. *Plan général*, 1896, op. cit.
24. DELCHEVALERIE G., 1899, *Les promenades et les jardins du Caire*, Chaumes, p. 18.

25. En 1873 la ville compte 349 883 hab. ; en 1907, sa population est de 654 476 hab. 1873, *Statistique de l'Égypte, année 1873*, Le Caire, Mourès et Cie, p. 20 ; 1909, *Statistical Yearbook of Egypt*, Cairo, Ministry of Finance, p. 22.
26. LEVERNAY F., s.d. (1873), *Guide annuaire d'Égypte. Statistiques, administrations, commerce, industries, agriculture, antiquités, etc. Avec les plans d'Alexandrie & du Caire, années 1872-1873*, Le Caire, Delbos-Demouret, pp. 276-277.
27. Il s'agit de la manufacture de Nestor Gianaclis. WRIGHT A. (éd.), CARTWRIGHT H. A. (ass. ed.), 1909, *Twentieth Century Impressions of Egypt*, London, Lloyd's publishing company, p. 489.
28. SAINT-OMER H. de, 1907, *Les entreprises belges en Égypte*, Bruxelles, Piquart, pp. 132-133.
29. 1902, *Report upon the administration of the Public Works Department for 1901*, Cairo, Nat. Printing dep., p. 312.
30. Cf. par exemple le rapport du responsable de la voirie du Caire en 1902 ; il n'a obtenu cette année là que 6.5 % du budget demandé pour le macadamisage des rues de la ville. 1903, *Report upon the administration of the Public Works Department for 1902*, Cairo, Nat. printing dep., p. 294.
31. OWEN R., 1969, « The Cairo building industry and the building boom of 1897 to 1907 », *Colloque international sur l'histoire du Caire*, Cairo, Min. of Agriculture, p. 229-234.
32. Mesures de l'auteur. La surface effectivement urbanisée en 1874 est de 104 hectares, la voirie occupe 30 % de cette surface, les constructions s'étendent sur 13 % des terrains à bâtir.
33. AMICI bey F., 1884, *L'Égypte ancienne et moderne et son dernier recensement*, Alexandrie, V. Penasson, p. 151.
- 

## INDEX

**Mots-clés** : géographie urbaine, Le Caire, XIXe siècle, jardins

## AUTEUR

JEAN-LUC ARNAUD

Cedej