État, squatters et maîtrise de l'espace au Caire

Agnès Deboulet

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/ema/179>

DOI : 10.4000/ema.179

ISSN : 2090-7273

Éditeur

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

Édition imprimée

Date de publication : 31 mars 1990

Pagination : 79-96

ISSN : 1110-5097

Référence électronique

Agnès Deboulet, « État, squatters et maîtrise de l'espace au Caire », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], 1 | 1990, mis en ligne le 08 juillet 2008, consulté le 07 juillet 2022. URL : <http://journals.openedition.org/ema/179> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/ema.179>

Ce document a été généré automatiquement le 7 juillet 2022.

Tous droits réservés

État, squatters et maîtrise de l'espace au Caire

Agnès Deboulet

- 1 L'urbanisation du Grand Caire, déjà nanti de dix millions d'habitants¹ est chaque jour davantage tributaire du développement de quartiers non réglementés, périphériques ou interstitiels. L'image des terres agricoles dévorées par le front urbain, qui a longtemps illustré ce phénomène, est particulièrement représentative des gouvernerais de Giza et de Qaliubiyya, lesquels connaissent en effet des taux d'accroissement démographique de 4,2% et 3% en zone urbaine². Quoique ralentie depuis deux ou trois ans, l'urbanisation des terres agricoles touche 960 hectares par an, un cinquième étant constitué d'emplacements industriels et le reste, presque en intégralité, par l'urbanisation non réglementée³. Son ampleur suscite à fa fois l'admiration et l'inquiétude des observateurs.
- 2 On ne peut en effet s'empêcher de noter le dynamisme de ce mode de promotion foncière et immobilière, dont l'intégration permet à des centaines de milliers de Cairotes d'accéder au logement. Mais en parallèle, cette urbanisation met en péril les terres agricoles égyptiennes et pose, à terme, des problèmes de gestion urbaine considérables.
- 3 Jusqu'aux années 80, cette urbanisation non réglementée s'appuyait donc sur la mise en valeur de terrains privés, en majeure partie interdite afin de protéger les surfaces cultivées. De façon plus marginale, cette urbanisation pouvait empiéter sur des terrains agricoles non privés, *waqf* ou *hikr*⁴, le plus souvent mis en valeur par l'agriculture. Le cas de quartiers non réglementés occupant des terrains publics (et non agricoles) était beaucoup plus rare.
- 4 Le procédé par lequel le statut public du terrain est détourné se résume en Egypte sous l'appellation de *wad' al-yad*, littéralement « main-mise ». Il est dans une certaine mesure toléré par le droit égyptien, tant qu'il peut être démontré que le terrain a été saisi pour servir à l'habitation ou à des activités ne témoignant pas d'une volonté d'appropriation définitive. Nous verrons que l'application de ce droit pose de délicats problèmes à l'Etat égyptien.

- 5 Les rares quartiers non réglementés sur des terrains publics désertiques ou assimilés étaient pour l'essentiel localisés à la périphérie de la ville industrielle de Hilwan, au sud du Caire, ainsi que sur les abords rocheux du Muqattam, au nord-est de l'agglomération (le quartier de Manchiyyat Nasser). Or depuis 6 ou 7 ans, un mouvement d'occupation sans précédent est apparu, principalement à 'Izbat af-Hagana, sur la route de Suez et sur la partie sud du plateau de Fustat. Ce mode d'occupation foncière totalise maintenant 20% de l'habitat non réglementé⁵. C'est à ce phénomène que je me suis attachée plus particulièrement en étudiant les quartiers de Istabi 'Antar et 'Izbat Khayr Allah, situés sur le plateau et la bordure de Fustat⁶. Tendance passagère ou manifestation d'une modification structurelle du marché du logement ? Telle est la première question soulevée par ce mode d'urbanisation. Elle est le point de départ de ma recherche.
- 6 Je voudrais surtout tenter d'exposer la dynamique interne de la formation de ces quartiers en cours de constitution, en mettant en relief les méthodes d'analyse auxquelles j'ai fait appel. En effet, l'observation de ce type d'urbanisation non réglementée permet une analyse des modes de structuration sociaux et spatiaux de quartiers créés sans intervention étatique; car il s'agit précisément de quartiers au commencement de leur processus d'urbanisation. Un terrain encore en partie vierge, en phase de démarrage, semblait particulièrement approprié pour l'analyse des logiques de constitution d'un espace-ville, tout en permettant de restituer une partie de ses dynamiques et de ses contraintes.
- 7 Cette étude tente, en outre, de montrer que l'État joue un rôle bien plus important qu'il n'y paraît dans la formation des règles et schèmes socio-urbains caractéristiques de quartiers non réglementés d'implantation nouvelle.
À la découverte des stratégies socio-spatiales génératrices de quartiers d'émanation populaireMode d'implantation foncière
- 8 Les populations de 'Izbat Khayr Allah et de Istabl 'Antar sont respectivement implantées depuis 10 à 15 ans et 5 à 8 ans sur la moitié sud du plateau de Fustat. L'ensemble constitue une zone d'habitat précaire jusqu'à présent dépourvue de reconnaissance légale ou politique : pas de poste de police ni d'écoles, aucun titre foncier légitime, une viabilisation très partielle. Sur 150 hectares réside une population d'environ 60 000 habitants⁷ dont un tiers s'est installé depuis 1982 sur les hauteurs du plateau, envahissant plus de 100 hectares qui s'étendent du fort de Istabl 'Antar jusqu'à la limite de Basatin mais aussi de la Cité des morts sud. Ce quartier recouvre maintenant une bonne partie de ce qui fut Fustat dès l'an 640, première ville créée en Egypte par des conquérants venus de la Péninsule arabique. De fait les habitations ont enserré, voire parfois détruit certains des vestiges archéologiques.
- 9 Avant même de savoir comment se structure un quartier nouveau tel que celui-ci, je me suis demandé à quels mécanismes économiques ressortissait cette création urbaine *ad hoc*. Compte tenu de l'importance du taux de vacance des logements au Caire, confirmé visuellement dans les quartiers environnants, comment expliquer les raisons pour lesquelles les habitants encourent tant de risques en cherchant à s'implanter sans autorisation sur des terrains *mulk al-dawla* (propriété du gouvernement) ? On peut en effet noter qu'au cours des sept dernières années, le gouvernorat a, par trois fois, démoli des habitations sans que cela empêche la population de s'accroître et l'expansion urbaine de se poursuivre.

- 10 Pour répondre à cette question, il m'a fallu examiner les motivations exprimées sur ce type de mobilité résidentielle. Les anciens habitants de Dar al-Salam ou Basatin (quartiers adjacents localisés sur terrains privatifs, constitués d'immeubles de 5 à 7 étages) expliquent ainsi avoir voulu s'approprier un morceau de terrain afin de fuir leur statut locatif qui suppose des charges de plus en plus élevées. Ils sont en fait chassés vers la zone « marginale » de Fustat par l'élévation dramatique du coût des loyers et par la raréfaction concomitante des appartements mis sur le marché locatif, alors que se multiplient les logements en accession. La location d'appartements nouveaux est ainsi passée, en l'espace de dix ans, de 10-20 LE à 70, voire 100 LE pour ces seuls quartiers non réglementés, soit l'équivalent du revenu mensuel de la plupart de ceux qui ont migré vers le plateau de Fustat. Pendant ce temps, le prix moyen des terrains non viabilisés atteint 300 LE le m² contre 20 LE sur le plateau en 1990 et 5-6 LE en 1984...
- 11 Cette aggravation des disparités est à l'origine d'un phénomène d'exclusion interne par différenciation sociale au sein des quartiers non réglementés. Cela s'explique par la systématisation d'une promotion immobilière de type professionnel qui, se superposant à la promotion foncière dans les quartiers de statut *mulk*, entrave la constitution progressive d'un habitat bon marché par autopromotion, voire parfois par auto-construction. Faute de pouvoir acquérir un terrain très bon marché, solution de toute évidence moins coûteuse qu'une location, les habitants les plus défavorisés restés à Sayyida Zaynab, à Dar al-Salam ou sur les contreforts du plateau de Fustat vont loger à 5 ou à 10 dans une pièce qu'ils louent 20 à 25 LE par mois.
- 12 Ces conditions d'habitation, préalables à l'implantation, sont emblématiques de la composition sociale du quartier ; elles révèlent l'exclusion sociale de plus en plus marquée qui frappe une classe populaire composée de gens dénués de revenus fixes ou *arzuqi*, travaillant pour la plupart dans le secteur informel. Quand bien même de nombreuses activités se sont implantées sur le plateau (entreprises de fabrication de briques, de retraitement du fer, de menuiserie...), celui-ci a d'ores et déjà tendance à se positionner en tant que bassin de main-d'oeuvre de Dar al-Salam et Basatin. Le plateau constitue en effet une réserve de main-d'oeuvre considérable, puisque la population est jeune et sans travail fixe. Pour ne citer que cet exemple, très nombreux sont les habitants de Istabl 'Antar qui vont attendre une embauche à la journée dans les cafés spécialisés de Dar al-Salam, afin d'aller travailler sur des chantiers de construction dirigés par des entrepreneurs de ce quartier. Conscients des risques qu'ils encourent en occupant illégalement les terrains de l'État, ces nouveaux résidents expriment couramment le sentiment de n'avoir rien à perdre : « Où irions-nous ? Dans la rue, avec nos enfants ? »
- 13 Une fois posés les termes matériels de l'implantation, j'ai tenté une analyse qui, prenant en compte tous les groupes d'acteurs en présence, leurs divergences
- 14 mais aussi leurs convergences de buts ou d'intérêts, permette de saisir comment se forme, se consolide et se modifie un mode collectif de penser l'espace socio-urbain. Parmi les acteurs en présence, émergence du « lotisseur »
- 15 Il est très vite apparu que la rationalité urbaine se construit en premier lieu à partir d'un conflit, autrement dit à partir de la délimitation des rapports de force intimement liés aux enjeux fonciers. Ceci semble d'autant plus justifié que, contrairement à d'autres quartiers établis sur des terres appartenant à l'État comme Manchiyyat Nasser, ou encore 'Izbat Zayn et 'Arab Rachid près de Hilwan, l'occupation foncière sur le

plateau de Fustat n'est pas le seul fait d'une communauté plus ou moins structurée. L'émergence de cette dernière génération de quartiers implantés sur des terres gouvernementales peut être comprise grâce à l'esquisse d'une typologie de ces quartiers.

- 16 Dépassons l'opposition quelque peu réductrice entre urbanisation sur terres agricoles et urbanisation sur terres désertiques et rappelons que la pertinence de cette distinction n'est que marginalement le fruit de considérations géographiques (nature des sols et localisation). Elle est bien davantage déterminée par le statut juridique des terrains. La densification, voire la verticalisation considérable des quartiers situés à l'origine sur terres agricoles est due au relatif sentiment de sécurité foncière que confère la détention d'un titre de propriété, car ces terrains sont en effet avant toute chose de nature privative. Dans la pratique, seules les implantations urbaines sur terres privatives sont quasiment assurées de ne pas voir leur croissance entravée par l'administration. J'utiliserai donc plus fréquemment la dichotomie qui met en contraste les terrains privés et les terrains publics.
- 17 Le deuxième élément de différenciation a trait à la période d'édification. Une typologie de l'habitat urbain, de ses racines foncières, sociales et économiques, ne prétend pas appréhender l'ensemble des réalités tangibles qui le constituent. Au contraire une typologie sous-tend une volonté presque didactique de simplification. Mais en aucun cas elle ne peut être figée, à plus forte raison s'il s'agit d'une mégalopole en phase de croissance telle que le Caire. Afin de décrire un processus d'urbanisation et non un état, cette typologie se doit de prendre en compte les variables temporelles. Je distinguerai ainsi trois générations de quartiers non réglementés sur terres gouvernementales.
- 18 Tout d'abord, l'invasion foncière de type communautaire, dont la version la plus pure est le quartier de 'Arab Kafr al-Hiluw, enclavé au sein des implantations industrielles de Hilwan. Dans les années 40, cette zone, propriété de l'État, a été envahie par des groupes de parenté d'origine bédouine. On peut ranger dans la même catégorie l'invasion foncière effectuée en une nuit par des familles d'ouvriers de la même industrie à 'Izbat Zayn, également proche de Hilwan⁸. Le découpage parcellaire de ces terrains non cultivés est réalisé par l'ensemble du groupe, puis ils sont répartis entre tous, sans revente. La distribution des espaces publics et privés est elle aussi le fruit de décisions de l'ensemble du groupe.
- 19 L'implantation urbaine du quartier de Manchiyyat Nasser, aux pieds de la colline du Muqattam, constitue une variante de ce modèle. Le noyau urbain initial a été en effet réalisé de façon quasi communautaire car les quarante premières familles provenaient du site (Darassa) dont elles avaient été expulsées. Par la suite, le reste des habitations du flanc de la colline s'est implanté de manière progressive. Certaines structures communautaires, notamment des instances de décision, se sont maintenues sans intervention significative de filières de lotisseurs-promoteurs.
- 20 Dans ce dernier cas, la maîtrise de l'espace urbain imputable aux habitants est encore presque totale. Ils contrôlent la répartition des parcelles, la détermination de l'usage final de chacune des zones. L'impact de la mobilisation communautaire se fait également sentir: le réseau d'évacuation des eaux usées traversant les hauteurs du quartier a été décidé et installé par les habitants.
- 21 Le quartier de Istabl 'Antar représente la nouvelle génération de quartiers non réglementés sur terres gouvernementales. Les premières implantations sur le plateau lui-même datent de 1982 et l'explosion urbaine a véritablement démarré en 1986/87. En

l'espace de cinq ans, la surface urbanisée a été multipliée par dix. Difficile d'accès mais cependant situé au coeur du Caire, Istabl 'Antar, zone archéologique, est aujourd'hui un quartier d'habitations basses, non achevées, qui s'étend à perte de vue.

- 22 Sur les flancs de la colline, creusés à même le roc, se sont installés des groupes d'habitants provenant d'un nombre limité de localités de la vallée du Nil. Ainsi, dans la partie jouxtant Dar al-Salam, les habitants proviennent majoritairement d'un à deux districts des gouvernorats de Giza et de Qina. A observer l'implantation des habitations, on s'aperçoit que les différentes localités d'origine ont réussi une articulation négociée entre eux. Cela a pu être réalisé par la médiation de deux leaders qui ont coopéré plutôt que de s'affronter. Par contre, les hauteurs du plateau reflètent un tout autre mode de constitution. Leur urbanisation est le produit de la tension entre la présence de groupes à forte identité communautaire, mais peu soudés entre eux, et de l'apparition d'une catégorie d'agents organisée et professionnelle : les lotisseurs.
- 23 À Istabl 'Antar, une part substantielle de l'occupation de terrains, ainsi qu'une partie de la division parcellaire, a été réalisée dans une véritable opération de promotion foncière. De vastes étendues de terrains ont ainsi été saisies par *wad' al-yad* puis divisées entre des lotisseurs intermédiaires et enfin, découpées à la parcelle et revendues aux primo-arrivants. Entre temps, aucun aménagement de parcelles tels qu'aplanissement ou installation d'infrastructures n'a été réalisé.
- 24 Le mode d'urbanisation du plateau est cependant d'un type hybride en ce que certains pans de terrains ont été saisis puis occupés par des résidents agissant au nom d'une micro-communauté (même origine géographique, outre le voisinage dans le lieu d'ancienne résidence au Caire). Dans certains cas, et après de nombreuses vicissitudes, ces habitants ont réussi à s'imposer face aux lotisseurs. D'autres, moins mobilisés, ont tenté un *wad' al-yad* de façon individuelle pour leur usage propre et ont vu leurs tentatives échouer.
- 25 Par conséquent, l'appropriation de l'espace se distingue par bien des aspects de celle que l'on trouve dans les quartiers créés par invasion communautaire, auxquels il a été précédemment fait allusion. A Istabl 'Antar il est en effet beaucoup plus malaisé pour les habitants, mis en présence de lotisseurs organisés, de faire entendre une seule voix et de faire valoir un mode de constitution de l'espace urbain qui corresponde à un modèle communément admis. Mais le parcellaire définitif est toutefois le fruit, sinon de décisions négociées, du moins de redéfinitions *a posteriori* qui peuvent aller jusqu'à en modifier la teneur initiale.
- 26 Contrairement à ce qui se passe dans des quartiers qui sont le produit exclusif de lotisseurs clandestins - en Amérique Latine, au Maghreb⁹, le plan de lotissement de Istabl 'Antar n'est pas complètement pré-déterminé. Il est en grande partie fonction des interactions avec les acheteurs, qui formulent des demandes très contrastées (la taille des parcelles oscille entre 60 et 800 m²). Enfin, là aussi, le rôle des divers groupes de résidents du plateau ne peut être négligé. La structure sociale de Istabl 'Antar est intermédiaire entre celle d'un quartier entièrement lié à une communauté qui exerçait un contrôle sur les arrivées, et celle d'un quartier tel que Dar al-Salam. Dans ce dernier en effet, les densités très élevées (plus de 1 000 habitants à l'hectare) dissolvent les liens sociaux antérieurs¹⁰. Cette tendance est renforcée par la nature de plus en plus concentrée et capitaliste de la promotion foncière et immobilière. Cette dernière permet de s'adresser à un ensemble d'acquéreurs (le marché locatif s'étant beaucoup

rétréci) bien plus large que par le passé, lorsque prédominait l'auto-production et l'autopromotion du logement à l'échelle familiale.

- 27 De façon intermédiaire entre les deux cas exposés ci-dessus, les habitants de Istabl 'Antar se définissent eux-mêmes par leur micro-région de provenance, s'identifiant ainsi aux gens du même « pays » ou *balad*. De plus, chacun de ces groupes s'est choisi, de manière plus ou moins formelle, un ou plusieurs leaders anciens généralement reconnus pour leur sagesse. Ceci est particulièrement vrai pour les habitants originaires de Suhag et de Qina. À ces liens s'ajoutent ceux qui sont fondés sur une relation de clientélisme-dépendance matérielle avec les réseaux de lotisseurs, aux échelons les plus bas. La cohésion n'est donc pas évidente, mais elle arrive toutefois à se matérialiser dans des actions concrètes en faveur de la population. On verra l'importance de ces réseaux à travers la question de l'obtention de la sécurité foncière.
- 28 J'ai abordé, au cours de mon enquête, la localisation des groupes selon la région d'origine au moyen d'une série de questions concernant les régions et micro-régions de provenance (gouvernorat-district). Celles-ci font apparaître à certains endroits de véritables stratégies de regroupement, qui jouent comme un facteur d'unification face aux acteurs de la filière de lotissement. Comme le dit cet homme originaire du *markaz* (district) Timme à Suhag : « Lorsque je suis arrivé ici, je ne connaissais personne. Mais j'ai demandé à rencontrer des gens de mon *markaz* et je me suis installé à côté d'eux ».
- 29 Dernier acteur d'importance, l'Etat. L'absence de terrains aménagés et bon marché sur le désert, conjuguée à une certaine confusion des propriétés publiques, est à l'origine de l'invasion de terrains gouvernementaux. Si les textes officiels les plus récents mentionnent la nécessité de mettre en valeur les terres désertiques situées dans le gouvernorat du Caire (10), la confusion foncière qui règne quant au possédant en titre (ministères, gouvernorats, sociétés publiques, armée, waqf...) rend caducs les efforts entrepris dans ce sens.
- 30 Ainsi, lors de l'inventaire des sites constructibles réalisé en 1984, le gouvernerai du Caire a trouvé seulement 3000 hectares disponibles. Comme le souligne David Sims¹¹, cela équivaut à peine à trois années d'expansion urbaine des trois gouvernorats qui composent la région du Grand Caire. En réalité, le gouvernorat du Caire étant situé en grande partie sur le désert, et mis à part les zones environnant les villes nouvelles, des dizaines de milliers d'hectares sont libres, mais disputés par plusieurs institutions gouvernementales.
- 31 Cette situation de *confusion foncière* étant exemplaire dans le cas du plateau de Fustat, j'ai tenté d'obtenir des informations sur la nature du statut foncier de cette zone, ses déterminants et ambiguïtés. Afin de cerner les mécanismes légaux ou para-légaux de gestion des conflits sur la propriété du sol. J'ai recherché des précisions sur les procédés de régularisation foncière dans le cas de Fustat et d'autres sites occupés par *wad' al-yad*. La première étape de cette recherche s'est effectuée au département *Amlak* (propriétés) du gouvernorat du Caire. Par la suite, je me suis intéressée au point de vue des leaders locaux du quartier et ai recherché les comptes-rendus de procès relatifs à cette zone.
- 32 Selon que l'État décide de laisser faire, de protéger ses terrains, de faire table rase des quartiers de « squatters » ou encore de régulariser, le comportement collectif des habitants et leur rapport à l'espace habité va être très différent. Dans le cas présent, l'absence totale de reconnaissance légale, ajoutée aux menaces de destruction qui pèsent, sur le quartier après deux passages de bulldozer, freinent le processus de

stabilisation de l'habitat. L'État intervient toutefois par le biais de sociétés publiques de distribution d'eau, de raccordement au réseau d'électricité, révélant une contradiction évidente entre le maintien de l'absence d'un statut légal du terrain et une certaine reconnaissance de fait. La lutte pour l'obtention d'infrastructures est une autre facette de l'action des regroupements (informels) d'habitants, qui vise à acquérir une plus grande autonomie dans la constitution de l'espace urbain.

Du positionnement des acteurs au sein du nouveau sous-système urbain

- 33 Il est jusqu'à présent impossible d'obtenir des informations statistiques fiables sur le quartier de Istabl 'Antar. En effet, le découpage par *chiakha* (plus petite unité administrative urbaine) ne recouvre pas cette zone de façon exacte : deux *chiakha* la divisent, englobant elles-mêmes des quartiers extérieurs au plateau. Cela s'explique par le fait qu'aucune *chiakha* nouvelle n'a été créée lors de la période intercensitaire 1976-1986. Le plateau était déjà englobé dans une de ces limites administratives mais en 1976, seuls les habitants de 'Izbat Khayr Allah étaient présents.
- 34 Par conséquent, l'échantillonnage n'a pris en compte aucune variable statistique mais les paramètres suivants :
 - date d'implantation ;
 - lotissement clandestin ou invasion communautaire ;
 - proximité/éloignement d'un bassin d'habitat préexistant.
- 35 Restait à trouver des interlocuteurs. Pour les raisons énoncées ci-dessus, le choix des axes et lieux de recherche n'empêche pas que la détermination des ménages au sein de chaque sous-zone ait été en partie aléatoire. Par contre, j'ai essayé de rencontrer de façon plus systématique les quelques leaders communautaires et, quand cela a été possible, des lotisseurs.
- 36 En ce qui concerne les habitants non leaders, je me suis aperçue que la richesse du dialogue n'est pas tant fonction de la somme d'informations objectives que la personne ou le ménage est en mesure de délivrer sur l'ensemble du processus qui les entoure, que de leur intégration à ce système en voie de constitution. On trouve ainsi sur le plateau de Fustat une proportion non négligeable de parcelles de seconde, voire de troisième main. On peut en inférer que leurs acquéreurs n'ont pas été acteurs de l'ensemble du processus d'urbanisation, et la qualité des informations recueillies peut en souffrir.
- 37 De façon assez fréquente, j'ai été confrontée à la nécessité de décoder complètement les propos tenus par un certain nombre d'interlocuteurs qui cherchaient à masquer leur double identité de résidents et de lotisseurs. Un bon nombre d'entre eux vont ainsi faire dévier les questions sur le *wad' al-yad* à partir du moment où ils sont directement concernés, voire impliqués dans les filières de lotissement du terrain. A partir de là, toutes les autres réponses concernant les modes de valorisation fonciers envisagés, l'insertion dans le tissu socio-spatial, la dynamique de l'implantation sont biaisées et apportent des réponses peu fiables.
- 38 Discerner la position occupée par les acteurs dans la genèse socio-historique du quartier implique, au delà du rapport de confiance nécessaire, d'élaborer des deux côtés un langage commun, susceptible d'objectiver de part et d'autre l'univers décrit. Cette démarche est compliquée par la nature même des faits à recueillir, puisqu'il s'agit de pratiques et de représentations communes de la vie sociale et non pas exclusivement du champ culturel. De fait, les méthodes d'approche doivent s'adapter aux contraintes

du terrain. Elles ne peuvent être aussi figées qu'en cas d'interprétation d'une histoire véritablement collective limitée à un groupe restreint tel que la tribu et qui touche aux valeurs communes à l'ensemble de cette société (la mort, les sorts...). La difficulté réside en ce que « les sphères de l'agir quotidien et de l'exercice du sens commun sont partout » (P. Rabinow).

- 39 Prolongeant ces constats, l'emploi d'un questionnaire me semble voué à l'échec dans ce type de contexte, à plus forte raison s'il est le seul instrument utilisé, car tous les faits appréhendés sont interprétés différemment par chaque groupe d'acteurs. Comme le fait remarquer Rabinow, « les faits sont fabriqués et ceux que nous interprétons sont refaits. C'est pourquoi ils ne se laissent pas recueillir comme des échantillons de pierre que l'on ramasse et que l'on expédie au laboratoire pour analyse ». Avec chaque interlocuteur, il faut donc prendre le temps « d'élaborer un système de symboles partagé ». Par exemple, à quels outils de recherche faire appel si ce n'est à l'intuition et au recoupement avec d'autres sources orales lors d'un entretien avec un militaire (habillé en civil) qui explique s'être procuré le terrain il y a « très longtemps », en achetant le titre de propriété à un détenteur aujourd'hui décédé ? On sait pourtant que hormis l'Etat, aucun individu n'est détenteur en droit de ces terrains, que ceux-ci sont transférés et vendus sans constitution de titre de propriété et, plus encore, que personne n'habite sur le plateau depuis « très longtemps ».
- 40 Dès que l'on aborde la question de l'accaparement foncier, de l'évaluation des risques et conflits, le contexte reste dicté par l'extériorité. Dans ce cas, il ne s'agit plus de trouver un langage commun mais de *dépasser l'imbrication extrême des réseaux de relations*. En effet ceci peut conduire certains acteurs à ne pas vouloir se prononcer sur la nature des groupes en présence : lotisseurs, intermédiaires, revendeurs. Cette attitude est d'autant plus compréhensible que l'on touche ici aux confins de la légalité, et que les personnes enquêtées en ont une conscience aiguë.
- 41 Dernier obstacle, dernière précaution : il faut tenter de dépasser l'appropriation de l'enquêteur par les familles rencontrées. Une fois celui-ci « entré » dans une famille, ses membres ou autres informateurs vont rarement faciliter le contact avec d'autres ménages, surtout s'ils font partie de groupes antagonistes. D'où la lenteur de la vérification des sources. Cette nécessité de confronter les données recueillies à des sources variées bute sur un obstacle méthodologique majeur. Toutes les personnes rencontrées ne sont pas, en effet, désireuses d'objectiver leur univers à l'intention de l'autre.

La reconstitution du puzzle, la création d'un modèle

- 42 Sous-jacente à la plupart des rapports et études traitant de l'habitat « spontané » de par le monde, est l'idée selon laquelle il forme un tissu urbain chaotique, désordonné, parfois même qualifié d'anarchique. Ce refus de lui reconnaître une *rationalité urbaine* semble dicté par deux présupposés :
- 43 - Le premier a trait à la nature progressive du processus de production de l'espace. Il semble souvent logique de penser que la production spatiale non réglementée est tout l'opposé d'un projet global consciemment élaboré, patiemment négocié. Dans ce cadre d'analyse, il est effectivement ardu d'imaginer comment les primo-arrivants élaborent un domaine de savoir commun. Ainsi prévaut l'idée selon laquelle les habitants se sont implantés au hasard, au gré des opportunités foncières. Par conséquent, l'espace urbain ne serait qu'une addition de volontés individuelles et d'espaces privatifs. Les espaces publics sont alors toujours décrits comme résiduels. Nous verrons qu'au contraire à

Istabl 'Antar, ils ont fait l'objet de réserves foncières conscientes pour certains groupes d'habitants, et ceci à des fins d'utilisation collective.

- 44 - Le second participe d'une approche utilitariste : dans cette optique, l'acteur ayant accès à la terre chercherait avant tout à maximiser l'utilité résultant de la valeur du sol. L'élévation des valeurs foncières aidant, le processus d'urbanisation ne laisserait aucune place à des terrains non valorisés. Le quartier non-réglementé est ainsi décrit comme une arène d'agents calculateurs mus par la seule rationalité économique.
- 45 Certes, ce modèle se justifie en grande partie dans les cas extrêmes de division du travail et de concentration entre les agents de la production du cadre physique des zones les plus récentes de quartiers en partie urbanisés, tels que Dar al-Salam, à proximité de Fustat.
- 46 Cette prédominance d'une promotion foncière et immobilière quasi-professionnelle n'est pourtant pas complètement généralisée. A Bulaq al-Dakrur¹², sur terres agricoles et privatives, il semble par exemple que la mise en valeur la plus récente des terrains soit le fait de petits propriétaires isolés. Dans ce cadre, le champ d'intervention des habitants sur la production de l'espace urbain est tout de même plus important que dans le cas de Dar al-Salam, dont une grande partie des immeubles 'a été bâtie par les membres des cinq familles, grands propriétaires fonciers initiaux.
- 47 Mais dans tous les cas, même si l'autopromotion du logement se réduit comme peau de chagrin dans les quartiers non réglementés, la délimitation ainsi que la recomposition des espaces urbains reste en partie le fruit d'une articulation négociée, d'une dynamique collective. De plus, les entretiens menés auprès d'habitants pionniers de Dar al-Salam ayant valorisé leur parcelle de manière progressive, en autopromotion, montre que la composition urbaine a tenté de suivre les représentations socio-spatiales et obéit à des normes élaborées depuis une vingtaine d'années dans ces quartiers. Ainsi, de part et d'autre des limites de parcelles à bâtir, il est convenu que chaque propriétaire laisse un espace d'un mètre. Ainsi encore, la route non bitumée qui sépare Dar al-Salam de Fustat a été créée par des cessions d'espaces privatifs réalisés par les propriétaires fonciers de Dar al-Salam.
- 48 L'exemple de Istabl 'Antar confirme l'hypothèse selon laquelle les ressorts de la fabrication de quartiers non réglementés sur terres gouvernementales peuvent difficilement être appréhendés sous l'angle du seul calcul économique. Ainsi, le découpage des zones de Istabl 'Antar loties par des groupes de spéculateurs fonciers obéit à des règles de partage liées à la stratification sociale du quartier, voire à des représentations symboliques. A titre d'exemple, tel groupe d'accapareurs fonciers va être tenu de rétrocéder gratuitement une partie des terrains à des membres de leur communauté d'origine, ou à des parents. De même, la marge d'intervention des primo-arrivants reste importante : ce sont eux qui, à l'origine du processus d'implantation, vont choisir leur zone de prédilection, l'emplacement et la taille de la parcelle, rarement prédécoupée. La division parcellaire s'effectue à la demande et suit des règles d'implantation d'autant plus consensuelles que l'occupant désire s'installer à proximité de parents ou de proches du même district.
- 49 Lorsque l'implantation est de type collectif, voire communautaire, sans intervention de lotisseurs, l'espace est élaboré non au coup par coup mais de façon concertée. Les critères d'implantation et les normes véhiculées accordent une place assez minime au calcul économique. La maîtrise de l'espace est progressive mais elle a pris corps de façon autonome lorsque des habitants des premières implantations du flanc de la

colline, établies il y a 15 ans, ont décidé coûte que coûte de rechercher de nouveaux emplacements pour loger leurs enfants en âge de se marier et pour dédensifier leur résidence d'origine. Le relief très accidenté des franges du plateau interdit en effet d'élever les habitations au-delà de deux étages. L'invasion communautaire du plateau adjacent témoigne alors de l'impossible reproduction (ou encore démultiplication) des unités d'habitation par les secondes générations de squatters.

- 50 L'installation sur le plateau prend appui sur le réseau de voisinage et sur la spécialisation géographique de la zone d'ancienne résidence. Les filières migratoires datent en effet d'une vingtaine d'années et remontent au lieu de naissance des primo-arrivants : Sayyida Zaynab, Masr al-Qadima ou quelques *markaz* du Fayyum, de Qina. Cette composition sociale liée aux origines géographiques se retrouve, quasi inchangée, dans la nouvelle implantation. Avantage toutefois certain, ce type collectif d'appropriation de l'espace évite en grande partie les conflits directs entre les participants et permet en outre de résister à l'appétit des lotisseurs. Aucun plan parcellaire n'est écrit ou dessiné, mais le tout est créé simultanément, reflétant la communauté d'intérêts que permet une concertation de longue date entre ces ménages.

Le foncier comme enjeu et instrument de maîtrise spatiale
Préalable à la stabilisation foncière : la lutte pour le sol

- 51 En 1984 se constituait une association informelle d'habitants du plateau et de ses abords rocheux (représentant l'ensemble de Izbet Khairallah et Istabl 'Antar) qui décidait d'intenter une action en justice contre le gouvernorat du Caire et la compagnie d'aménagement de Ma'adi. Cette action réagissait à une décision de démolition et d'évacuation des habitations.
- 52 Les ressorts de l'affaire sont complexes et seront donc seulement résumés. Ils illustrent la situation de confusion foncière générale au terme de laquelle réussissent à s'infiltrer lotisseurs et occupants de terrains sans que l'Etat ne décide de régulariser la situation.
- 53 À l'origine, le terrain est classé zone archéologique et dépend à ce titre du Service des antiquités. Une équipe de recherche de l'IFAO¹³ explore les profondeurs du premier camp de la ville arabe de Fustat. Depuis une vingtaine d'années les flancs du plateau sont occupés, sans titre, par une population pauvre qui finit par atteindre approximativement 30 000 habitants. Au tout début des années 80, le plateau, alors énorme réserve foncière au coeur de l'agglomération du Caire, est progressivement occupé par quelques habitations pionnières dispersées. Puis en 1982/84, c'est l'explosion, le début du processus de lotissement du plateau à une grande échelle.
- 54 Curieusement, cette invasion foncière correspond à l'année de lutte pour le foncier entre deux institutions publiques (et parapubliques) : ce même Service des Antiquités et la Compagnie de Ma'adi, société d'aménagement des sols et de promotion immobilière. Cette dernière se voit rétrocéder le terrain par le gouvernement afin d'y édifier un projet de logement (intermédiaire et luxe) ainsi qu'une vaste zone de récréation. Or toute la question est de savoir quelle est la zone d'intervention de ces institutions. Toutes deux aspirent à prendre le contrôle de l'ensemble de la zone plateau et contreforts. Des procès entre ces institutions vont avoir lieu mais durant une année, l'incertitude persistera.
- 55 Aujourd'hui, le Service des Antiquités ne semble plus se manifester. Mais la Compagnie de Ma'adi a, quant à elle, tout essayé pour récupérer les terrains. Munie de l'aval du gouvernorat elle a été l'instigatrice des tentatives de démolition du quartier. Depuis

maintenant six ans, l'argumentaire des habitants du quartier dans le cadre des procès qui les opposent à la Compagnie de Ma'adi et au gouvernorat s'est beaucoup renouvelé. La ligne directrice de leurs interventions fait valoir l'absence d'intérêt général justifiant l'éradication du quartier, la reconnaissance par décision administrative de zones similaires et enfin la présence d'une très nombreuse population à laquelle des institutions gouvernementales accordent dans le principe le raccordement individuel au réseau d'électricité et, dans les zones les plus anciennes, au réseau de distribution d'eau. Ils soulignent par ailleurs fréquemment le fait d'être prêts à acheter ces terrains au gouvernement, ce qui équivaudrait pour beaucoup à un double achat.

- 56 De recours en recours les habitants en sont arrivés à devoir justifier de l'existence d'une population conséquente sur le plateau. C'est ainsi que divers groupes de travail choisis par le leader et les membres les plus actifs ont été répartis sur l'ensemble de la zone pour faire le compte de la population. Parallèlement, les habitants disposent aujourd'hui de preuves de leur existence qu'ils peuvent faire valoir au tribunal. Une attestation de la compagnie d'électricité chiffre à 8750, en 1989, le nombre d'habitations desservies. Seule une habitation sur deux étant raccordée, on peut extrapoler à 15 000 le nombre total de logements.
- 57 Ce type de confrontation est à l'origine d'une structuration sociale de la population tout à fait à même de favoriser une consolidation concertée du quartier, dépassant les polarisations entre groupes de parenté et de proximité d'une part et les lotisseurs d'autre part. Dernièrement les habitants les plus investis dans la recherche d'une solution juridique à l'absence de statut foncier ont ainsi échafaudé des projets de création d'école et fait circuler une pétition dans ce sens auprès du ministère de l'Éducation. Plus encore, un terrain encore vierge a été sélectionné et on s'est assuré de la possibilité de constituer une réserve foncière en prévoyant la possibilité d'une réponse favorable du ministère.

Consolidation foncière et espaces publics

- 58 Soulignons tout d'abord quels sont les enjeux de la maîtrise urbaine et foncière par les habitants. Elle permet de créer - et si possible de maintenir - un tracé viaire adapté aux besoins de déplacement et doté d'une rationalité spatiale appropriée au sens pratique des habitants. Ces éléments d'appréciation sont d'ordre psycho-sociologique ; ils ne peuvent être déduits de la seule observation de la morphologie urbaine. Nous nous limiterons pour l'instant à signaler un certain nombre d'éléments qui attestent des divers degrés d'implication des habitants dans la fabrication et la consolidation d'espaces du quartier. Ce faisant, sera posée en filigrane la question de la maîtrise de l'espace dans ces quartiers et ses éventuels enjeux pour les planificateurs.
- 59 Les premiers facteurs à prendre en compte sont d'ordre externe. Les aspects structurels de la production du logement, qui ne seront pas développés ici, expliquent en effet en grande partie comment ces quartiers peuvent rester pendant encore quelques années à l'abri d'une saturation urbaine et de densités ingérables. Il s'agit tout d'abord du statut foncier de ces zones, que leur précarité préserve de densités d'habitation élevées. Le deuxième élément, étroitement lié au premier, est la quasi-absence de promotion immobilière organisée, comme ce que connaissent les quartiers situés sur terres agricoles. Ainsi, certains des immeubles de Manchiyyat Nasser atteignent seulement 4 à 5 étages après 20 années d'existence.
- 60 S'il s'agit d'approcher en premier lieu la délimitation du parcellaire, nous évoquerons deux cas de figure témoins de la diversité des modes d'appropriation foncière au sein

d'un même quartier. A proximité du fort d'Istabl 'Antar se trouvent deux espaces de jeux, formalisés depuis un an. Sur le pourtour de l'un d'entre eux, on a relevé les traces d'un « grignotage foncier » puisqu'un an auparavant, ces espaces avaient été laissés vacants. Nous avons interviewé deux des participants à ce processus pour ce qui concerne un pâté de maisons de petite dimension. Sans faire ici de recoupements avec le témoignage d'autres acteurs, nous noterons toutefois les éléments suivants :

- 61 - Cet îlot (seules deux maisons à ce jour sont construites) a été occupé par les habitants des flancs de la colline, aujourd'hui contraints de rechercher des disponibilités foncières pour les enfants en âge de se marier. Il a été créé sans intervention de lotisseurs professionnels, sauf pour deux parcelles apparemment rachetées aux premiers arrivants. Cette création a pu bénéficier de la localisation marginale des terrains et de l'aspect tardif de l'opération. Si une partie des lotisseurs habite toujours le quartier, ils n'en sont pas moins désinvestis de cette première activité.
- 62 De par son caractère d'auto-promotion, cet îlot a pu être créé de façon concertée entre les divers habitants. La taille des lots est relativement homogène, contrairement à ce que l'on observe sur la plus grande partie du territoire de Istabl 'Antar. Par ailleurs, la délimitation parcellaire n'a apparemment pas été génératrice de conflits, compte tenu des relations de voisinage qu'entretiennent des habitants depuis une quinzaine d'années. Plus remarquable peut-être, une ruelle a été tracée au sol afin de desservir les parcelles enclavées, ceci dès la phase de découpage parcellaire, alors que personne n'habitait encore les lieux. Cet exemple porte à douter de la pertinence des travaux qui décrivent l'habitat spontané comme un phénomène non réfléchi : chacun poserait sa maison à proximité des autres sans avoir pensé individuellement ou collectivement l'adaptation du tracé viaire, etc.
- 63 - Deuxième aspect de cette marge de manoeuvre qu'exercent les habitants sur le tissu urbain : les redécoupages fonciers. Le cas le plus typique est illustré par une famille originaire de 'Izbat Khayr Allah, un des plus anciens noyaux d'Istabl 'Antar. La grande parcelle achetée à bas prix au lotisseur va être progressivement subdivisée en trois lots longiformes distribués à deux frères des acquéreurs initiaux. Ou bien deux parcelles de dimensions modestes vont être rassemblées afin de constituer un lieu de stockage de matériaux, au commencement d'une des activités de transformation de matières premières qui s'installent sur le plateau.
- 64 Cette situation est en train d'évoluer très rapidement dans le sens d'un profond redécoupage parcellaire sur un ensemble circonscrit au sud du quartier, le long du principal tracé d'accès. La proximité et l'accessibilité du reste de la ville par la route de Salah Salim toute proche a facilité l'expansion verticale de cette zone. Mais ces seuls facteurs explicatifs ne suffisent pas à comprendre pourquoi l'urbanisation de cet axe est-ouest s'est particulièrement transformée depuis deux ans. Ainsi, il faut rappeler que les habitations pionnières du plateau sont apparues le long de cet axe, qui s'est substitué à une piste existante. Rappelons aussi que l'investissement du foncier par des militaires provenant du camp tout proche est sans doute pour beaucoup dans cette subite consolidation.
- 65 Cette évolution s'est opérée surtout au moyen du remplacement des habitations d'un étage, assez précaires, par des immeubles à destination locative, en structure poteau-poutre. Les occupants initiaux ne sont pas, dans leur majorité, les acteurs de cette verticalisation; les parcelles ont été rachetées tandis que d'autres étaient tout

simplement gardées par des portiers et ont pu être ainsi protégées jusqu'à leur utilisation effective.

Premier échantillon : utilisation du sol en octobre 1985

Premier échantillon : utilisation du sol en 1989

- 66 La situation foncière est plus stable dans la partie nord du quartier, peut-être parce qu'elle est plus enclavée. Une rapide étude comparative de quelques îlots relevés par l'IAURIF en 1985, ainsi que notre examen de leur situation en 1989 révèlent la lenteur de la phase de consolidation parallèlement à de nombreuses modifications du parcellaire. Sur un échantillon de 43 lots observés en 1985, et à surface urbanisée égale, on recensait 46 lots quatre ans plus tard. Deux d'entre eux ont été réunis en une seule parcelle. En 1985, toutes les parcelles étaient vides et sur 15 d'entre elles, des cabanes témoignaient des premières traces d'habitation, mais également parfois d'un souci de marquer l'appropriation foncière. Lors du relevé du printemps 89, sept parcelles sur 46 étaient encore entièrement vides. 10 n'étaient occupées que par des baraques (pour la plupart occupées par un ménage sans ressources), embryon d'habitation sur un des côtés de la parcelle. Dix parcelles peuvent être considérées comme définitives, tout au moins quant à leur surface au sol. Cependant, sept autres étaient partiellement occupées par des éléments de construction de forme oblongue, sans doute préalables à une subdivision ultérieure des terrains. Quatre sont également définitives, mais ménagent l'emplacement d'une cour intérieure.
- 67 Le redécoupage de certaines parcelles s'est parfois opéré de façon singulière, redivisant - par exemple longitudinalement - des parcelles découpées autrement à l'origine. On remarquera qu'en dépit des redécoupages, aucune parcelle n'est enclavée. Ainsi, sur le gros îlot du milieu gauche sur le plan, un nouveau passage a été créé. En outre, l'immense parcelle vide située sur le côté nord-ouest de l'artère principale a été redécoupée sur une de ses faces. Il n'en subsiste pas moins un enclos de 1800 mètres carrés, utilisé jusqu'à présent pour le stockage.
- 68 A une autre échelle, qu'en est-il de la négociation des espaces publics? Elle peut être le résultat d'un rapport de forces permanent entre groupes de lotisseurs ; ainsi, les espaces non appropriés de part de d'autre sont parfois utilisés à des fins collectives par les habitants. Elle résulte parfois aussi de luttes, puis d'accords entre les lotisseurs et les habitants qui réussissent à échapper à l'emprise clientéliste des « maîtres de la terre ».
- 69 On notera toutefois qu'un certain nombre d'espaces ouverts ont été préservés, ceci grâce à l'acharnement d'une partie des habitants, en prise avec les lotisseurs. Ainsi, trois terrains de football, qui peuvent également faire office de place, ont pu être maintenus depuis les années 70. Les joueurs du plateau même ou de Dar-al-Salam, plus que saturé, ont apposé des barrières. « La séparation a été posée depuis peu car les maisons engloutissent le terrain ». De plus, il est écrit sur un des murs du fort : « Endroit réservé au jeu ».
- 70 Nombreux et peu impliqués dans les rapports de clientélisme, les joueurs ont réussi à contrebalancer quelque peu l'influence des lotisseurs. Toutefois, la lutte pour l'appropriation foncière est toujours d'actualité. Les habitants non impliqués dans cette quête se sentent menacés et évoquent le souvenir des deux journées de démolition effectuées par les autorités en 1984. Ils se sentent également concernés par les velléités d'appropriation de puissants lotisseurs. Le caractère conflictuel des rapports État-squatters est révélatrice de l'altérité de la situation à Istabi-Antar et dans les quartiers de Hilwan. En l'absence d'un cadre institutionnel formel, les habitants d'Istabl 'Antar sont victimes de la relative hétérogénéité sociale et des divergences d'enjeux.
- 71 Certes, il existe des espaces de liberté plus importants que sur terres agricoles dans lesquelles le territoire est normé d'avance. Cette relative maîtrise urbaine pourra

subsister tant que les filières de promotion foncière et immobilière ne prédomineront pas dans le *quartier*. Toutefois, l'existence d'un marché foncier a tendance à accentuer l'éclatement du cadre de reconnaissance sociale des primo-arrivants en instituant notamment des rapports de dépendance entre acquéreurs et lotisseurs. Il est par conséquent relativement prématuré de prévoir l'avenir d'Istabl 'Antar.

- 72 Une future intervention de l'État jouerait un rôle majeur dans cette évolution. Par ailleurs, si les conditions internes de développement laissent augurer de beaux jours pour le développement en auto-promotion, préservant espaces publics et faibles densités, il n'est pas sûr qu'une pression externe de l'urbanisation et des filières de promotion immobilière ne changent pas radicalement la face des choses.
- 73 Il est également trop tôt pour tirer des leçons du développement rapide de l'urbanisation de squatters dans une capitale où le développement urbain s'est toujours plus volontiers installé sur terres agricoles. Ce phénomène rappelle le besoin pressant en disponibilités foncières et souligne également de quelle façon l'initiative populaire, en matière urbaine, peut être réutilisée et conditionner la réussite d'hypothétiques plans d'urbanisation programmée, bon marché, sur le désert¹⁴.

BIBLIOGRAPHIE

El-Kadi (G.), *L'urbanisation spontanée au Caire*, Tours, OSRTOM, Urbama, 1988.

El-Messiri (S.), "Squatter settlement : a graving phenomena in Egypt", *Housing Needs and Policy Approaches*, Ed. W. -Van Vlick et Hutman. Duke University, 1985.

Oldham, El Hadidl, Tamaa, "Informal communities in Cairo, the basis of a typology", *Cairo Papers in Social Sciences*, vol 10, 1987.

Rabinow (P.), *Un ethnologue au Maroc, réflexions sur une enquête de terrain*, Paris, Hachette, 1988.

Revue Tiers-Monde, « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tiers-Monde », sous la direction de Michel Rochefort, octobre-décembre 1988.

NOTES

1. Le Grand Caire est composé de trois gouvernorats : Le Caire, Giza et Qaliubiyya. La population de cet ensemble atteignait 8,9 millions d'habitants en se limitant aux seules zones urbaines d'après le recensement de 1986. On estime sa population, en 1990, à 11 millions d'habitants.
2. Ces taux d'accroissement démographique ont été calculés à partir de tableaux tirés du recensement de 1986, CAPMAS.
3. D'après les rapports sur les projets « Extension of municipal services » entrepris par les gouvernerais de Giza et du Caire.
4. Les waqf sont des terrains immobilisés par des propriétaires privés en faveur de fondations pieuses, gérées actuellement par le ministère du même nom. Le *hikr* est un

type de bail foncier accordé par l'État à des personnes privées sur des terrains qui lui appartiennent.

5. Soliman (A.M.), "Informal land acquisition and the urban poor in Alexandria", *Third World Planning Review*, vol 9. n°1, février 1987.

6. L. Bécard, membre de la première mission IAURIF, m'a fait découvrir ce quartier en janvier 1988.

7. Le mode d'obtention de ces chiffres, non disponibles dans les statistiques du recensement de 1986, sera explicité dans la dernière partie.

8. Sur l'invasion communautaire de 'Izbat Zayn, il est utile de se référer à l'article de S. El Messiri (voir Bibliographie).

9. De Turner J, à Baross P. et Mesa N. pour l'Amérique latine, et Chabbi M. pour l'étude du quartier de Ettadhamen, près de Tunis.

10. Par exemple, les rapports parus en 1989 pour le programme « Extension of municipal services ».

11. SIMS (D), *Tools available to government for managing land development : common constraints to successful application*, Communication donnée à Lisbonne, 1er mai 1988.

12. Ireton (F.), « Du limon au béton : l'urbanisation spontanée à Bulaq al-Dakrur », *Bulletin du CEDEJ*, 1989.

13. R. Gayraud, responsable des fouilles, m'a longuement décrit le quartier tel qu'il était depuis 1982 à 1989.

14. « New settlements », ou programme « extension of municipal services » (cf. dossier de presse dans cette même revue).

INDEX

Mots-clés : géographie, urbanisation, Le Caire