Repenser les « villes nouvelles » du Caire : défis pour mettre fin à un développement non durable

Rethinking “New Cities” of Cairo : Challenges to Reverse Unsustainable Development

Pierre-Arnaud Barthel

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/ema/2990>

DOI : 10.4000/ema.2990

ISSN : 2090-7273

Éditeur

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

Édition imprimée

Date de publication : 1 septembre 2011

Pagination : 181-207

ISBN : 978-2-905838-47-7

ISSN : 1110-5097

Référence électronique

Pierre-Arnaud Barthel, « Repenser les « villes nouvelles » du Caire : défis pour mettre fin à un développement non durable », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], 8 | 2011, document 8, mis en ligne le 01 septembre 2012, consulté le 07 juillet 2022. URL : <http://journals.openedition.org/ema/2990> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/ema.2990>

RÉSUMÉ / ABSTRACT

REPENSER LES « VILLES NOUVELLES » DU CAIRE : DÉFIS POUR METTRE FIN À UN DÉVELOPPEMENT NON DURABLE

Les autorités égyptiennes se sont-elles jamais souciées des villes nouvelles du Grand Caire, véritables bombes à retardement au niveau de leur coût environnemental et économique et machines à fabriquer de l'injustice sociale ? Avant la chute du régime de Hosni Moubarak, la vente des terrains s'est opérée à un rythme effréné, sans pilotage d'ensemble, ni stratégie autre que celle de partitionner le désert en lots et réserver les meilleures localisations aux groupes proches du régime si l'on se réfère aux affaires qui ont éclaté dans la presse en 2011. Pourtant avant même la « révolution », le Ministère de l'Habitat, de l'Aménagement et des Villes Nouvelles, aidé de consultants égyptiens et internationaux, a entamé une refonte de l'approche : passage à un urbanisme stratégique, fin du zoning, démarrage d'opérations immobilières plus mixtes socialement et nouvelle priorité donnée à la planification de transports en commun de masse. L'article vient documenter ce tournant qui semble s'esquisser au milieu des années 2000 sur fond de saturation du marché de l'immobilier de luxe et de consommation effrénée des ressources naturelles. Il s'accompagne des premières expériences de la part des promoteurs privés eux-mêmes en faveur du logement économique ou mieux pensées en matière d'urbanisme environnemental compte tenu du contexte désertique.

RETHINKING "NEW CITIES" OF CAIRO: CHALLENGES TO REVERSE UNSUSTAINABLE DEVELOPMENT

Have the Egyptian authorities ever bothered to the new towns in Greater Cairo, time-bombs regarding to their environmental and economic cost and the building of social injustice? Before the fall of the regime of Hosni Mubarak, the sale of land has taken place at breakneck speed without control or any strategy other than to partition the lots and reserve the best locations to private companies close to the regime (referring to the cases that have erupted in the press in 2011). Yet even

before the “revolution”, the Ministry of Housing, Urban Planning and New Communities, with the support of Egyptian and international consultants, has begun an overhaul of the approach: shift to strategic planning, end of zoning, start of more socially mixed residential projects and new emphasis on planning for mass transportation. The article tries to shed the light on this turning point which seems to be emerging in the mid-2000s amid high-end real estate market saturation and intensive natural resources consumption. This new trend accompanies the first experiments from the private sector seeking to implement new projects targeting affordable housing or new eco-friendly neighborhoods in the desert environment surrounding Cairo.

PIERRE-ARNAUD BARTHEL est maître de conférences en urbanisme à l'Université de Nantes et membre de l'UMR CNRS « Espaces et Sociétés ». Il dirige le département des études urbaines au CEDEJ (Centre d'Études et de Documentations Économiques, Juridiques et Sociales), où il travaille depuis Septembre 2008. Ses dernières publications abordent le référentiel de la ville durable dans le monde arabe : Barthel P-A et Monqid S., 2011, *Le Caire, réinventer la ville*, Autrement, collection Villes en mouvement ; Barthel P-A et Zaki L., (dir.), 2011, *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée*, éditions de L'Aube.

PIERRE-ARNAUD BARTHEL is an Associate Professor in urban planning at the University of Nantes and member of CNRS UMR “Espaces et Sociétés”. He is the Team Leader of the Urban Studies department at CEDEJ (Centre d'Études et de Documentations Économiques, Juridiques et Sociales), where he works since September 2008. His latest publications include: Barthel P-A and Monqid S., 2011, *Le Caire, réinventer la ville*, Autrement, collection Villes en mouvement ; Barthel P-A and Zaki L., ed, 2011, *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée*, Éditions de L'Aube.

REPENSER LES « VILLES NOUVELLES » DU CAIRE : DÉFIS POUR METTRE FIN À UN DÉVELOPPEMENT NON DURABLE

INTRODUCTION

Quoi de neuf dans les « villes nouvelles » du Caire décidées depuis les années 1970 par les autorités égyptiennes ? L'actualité révolutionnaire est riche en événements. Les annonces publiques de mises en accusation se sont multipliées au printemps 2011 à l'encontre de promoteurs proches de l'ex-Président Moubarak pour l'acquisition de terres du désert à des prix dérisoires et de différents ministres également directement impliqués dans la cession du foncier. Toutefois, la « révolution » ne remettra vraisemblablement pas en cause la « ville nouvelle » comme outil d'aménagement et promesse d'une refondation *ex-nihilo* loin de la zone centrale à laquelle les autorités ont toujours prêté tous les maux depuis Nasser. Le dualisme est si fort entre les villes nouvelles du désert et la « ville-mère » enceinte par le périphérique, fondé sur des représentations négatives par les acteurs urbains à l'égard des quartiers « informels » et de l'hyper-centre, que l'agenda des villes nouvelles égyptiennes a encore de beaux jours devant lui (Barthel, 2010). Qui plus est, le caractère technocratique de la ville nouvelle sied bien au gouvernement urbain toujours très centralisé du pays. Enfin, alors même que l'outil est plus controversé hors d'Égypte¹, certaines justifications plaident à raison en faveur d'une poursuite de la conquête du désert pour l'expansion urbaine. Pression démographique et rareté des terres agricoles

1. L'Égypte maintient le cap et n'est toutefois pas seule dans cette affaire : le Maroc et l'Algérie sont également engagés dans un programme national de villes nouvelles.

ne composant que 5% du territoire national invitent à « sortir de la vallée » pour reprendre une expression consacrée, mais aussi à faire « reverdir le désert » pour l'agriculture, une pratique qui rencontre, quant à elle, des voix discordantes tant l'expérience de Toshka en Nubie se révèle être un fiasco².

Peu de temps avant la « révolution », un vent de réforme a commencé à souffler au Ministère de l'Habitat, de l'Aménagement et des Villes Nouvelles. L'heure n'est, ces dernières années, pas à la remise en cause, ni à la pause, bien que les années 2000 aient été marquées par une mise sur le marché d'énormes surfaces foncières. Toutefois, l'urgence se fait sentir par les décideurs d'élaborer (après 30 ans d'existence) une ébauche de stratégie en lieu et place d'un unique plan d'occupation des sols figeant les destinations du foncier une fois pour toutes pour chaque ville nouvelle. Ce moment prospectif est l'occasion pour les professionnels de dresser une esquisse de bilan-évaluation et des pistes pour faire mieux à l'avenir les villes nouvelles, et notamment dans une perspective de développement durable, référentiel international de l'action amplement diffusé en Égypte, et repris dès les termes de référence du lancement des études techniques par le Ministère. Bien que les villes nouvelles aient été dès leur naissance objet de critiques fortes et des professionnels égyptiens de la ville et de la presse, les autorités ont poursuivi implacablement le programme national et ces territoires dont le peuplement s'accélère ces dernières années, sont désormais un défi pour tenter de les rendre plus habitables qu'elles ne le sont. L'urbaniste Sabine Jossifort disait déjà en 1995 : « Au lieu de s'interroger sans fin sur le bien-fondé du peuplement du désert, le temps est venu d'aménager, d'équiper, de rendre vivables, voire attractives, ces cités en devenir. Puisqu'elles existent et qu'elles se peuplent, même lentement, les décideurs et les élites de la société civile ne devraient-ils pas prêter attention sur ce qu'il est convenu d'appeler, dans le jargon des urbanistes l'« habitabilité » de ces nouveaux lieux ? » (Jossifort, 1995, p.12).

2. Le projet Toshka consiste en un long aqueduc conduisant l'eau du Lac Nasser jusqu'à une vaste dépression désertique, située plus au nord dans une région proche du Soudan. Ce projet a permis la création d'un lac artificiel et le doublement de la surface agricole de l'Égypte en 15 ans. Il est cependant extrêmement coûteux et controversé au plan environnemental, économique, social, et cf. Will Rasmussen, 8 Octobre 2007, *Egypt plan to green Sahara desert stirs controversy*, sur www.reuters.com.

De façon concomitante aux questionnements des autorités centrales, une part croissante des développeurs privés tentent de repenser leur stratégie pour faire évoluer leur production de complexes golifiques en plein désert vers des projets immobiliers ciblant les classes moyennes, voire plus pauvres, avec quelques innovations environnementales. L'occasion est donc ici trouvée pour documenter et analyser ces deux actualités notamment en se concentrant sur la « ville nouvelle » du Six-Octobre au Caire.

PRIVATISÉES, VERTES ET VIDES : LE MAL DÉVELOPPEMENT DES VILLES NOUVELLES DU DÉSERT

La littérature scientifique est extrêmement abondante sur les villes nouvelles égyptiennes : leur genèse et leur évolution sur trente années (entre autres : Depaule et El Kadi, 1990, El Kadi, 1990, Denis, 2011 et 2006, Florin, 2005, Bayoumi, 2009 et Jossifort, 1995). L'outil plaît aux autorités depuis Sadate et un programme national a pris forme composé de 22 villes nouvelles commencées en 1977 (Dix-de-Ramadan a été la première et New Fayoum la dernière lancée en 2000). La *General Organization for Physical Planning* (GOPP) en charge de la planification à l'échelle centrale sous la tutelle du Ministère de l'Habitat, de l'Aménagement et des Villes nouvelles distingue trois types : villes satellites (Six-Octobre, Al Obour), villes jumelles (New Damietta, New Asiut) ou villes indépendantes (Sadat, Dix-de-Ramadan). Et 24 autres ont été décidées dès le milieu des années 1990 à construire à l'horizon 2030. La *New Urban Communities Authority* (NUCA) créée en 1979 sous la tutelle du même Ministère évoqué précédemment en est l'aménageur. Autorité publique très puissante, au fonctionnement très centralisé (avec des filiales dédiées à chacune des 46 villes nouvelles lancées ou à venir et dépourvues de fonctions décentralisées de planification et de gestion), la NUCA gère un budget considérable dans les années 2000 qui avoisine les 10 milliards de livres égyptiennes (LE) annuels (9,8 en 2007/2008 – d'après D. Sims, 2010) avec des recettes provenant de la vente des terrains aménagés à hauteur de la moitié. Cela en fait le cinquième acteur économique du pays juste après l'agence du Canal de Suez ou encore l'agence du pétrole (Sims, 2010). La NUCA gère ainsi la vente du foncier, fixe les objectifs de chaque ville nouvelle (population à atteindre, emplois, mesures économiques et fiscales, spatialisation des programmes...), négocie les permis de construire des opérations, et a des compétences de gestion urbaine allant de la propreté aux espaces verts en passant par les réseaux urbains. La taille même des projets de villes nouvelles varie d'un cas à l'autre. Elle est plutôt conséquente au Caire et même considérable dans le cas

du Six-Octobre dont le périmètre situé à l'Ouest du Nil est équivalent à celui de la zone centrale. L'extension des frontières de certaines villes nouvelles du Grand Caire a été à plusieurs reprises revue à la hausse, augmentant la consommation de l'espace³. La programmation d'unités de logement est dans une logique pure de quantité d'offre tout en étant très consommatrice d'espace tant la politique générale est celle de « l'anti-densité » pensée en opposition à la ville-centre (Sims, 2010). Et la tendance au fil des années a été de passer de programmes de centaines d'unités à des opérations de plusieurs milliers, souvent d'une à deux typologies au maximum. À côté d'opérations privées de luxe, le paysage est intercalé de grandes opérations de logements économiques liées, pour les dernières, au *National Housing Program* (NHP)⁴ qui a été lancé en 2005. Une mixité sociale, diront les cadres de la NUCA, en lieu et place d'un paysage cloisonné, composé de poches socialement homogènes séparées par des axes routiers sur-calibrés. Et les ambitions de peuplement sont à la mesure de la grande échelle des territoires projetés. Les autorités attendaient cinq millions d'habitants dans les villes nouvelles du Caire en 2006 là où le recensement n'indique qu'1,2 million. En 2006, Six Octobre et Sheikh Zayed comptaient 220 441 habitants (157 135 pour la première et 29 499 pour la seconde) alors qu'elles n'en comptaient que 35 353 en 1996. En 2011, 700 000 habitants habitent ce même territoire d'après les dernières études (ArchPlan, 2009) – chiffre qui paraît plausible et témoigne d'une accélération.

L'histoire des villes nouvelles du Grand Caire est bien connue si l'on veut bien considérer la somme des recherches qui leur ont été consacrées. Les années 1980 ont été dédiées à des programmes sociaux de logements publics et l'édification de zones industrielles, en particulier au Six-Octobre et Dix-de-Ramadan, non sans un certain succès d'ailleurs mis en exergue par la NUCA elle-même dans ses rapports (Bayoumi, 2009). L'idée était alors d'attirer, d'une part, la

3. Fin 2009, 80% des 264 km² d'al-Qahira al-Gadida (le Nouveau Caire) ouverts à la promotion privée à l'est du Caire étaient vendus. Et de nouvelles extensions foncières de plus de 100 km² ont été, dans les dernières années avant la « révolution », mises aux enchères par la NUCA.

4. David Sims (2010) évoque d'ailleurs que tous les programmes du NHP imposent des logements de la même taille (63 m²) – ce qui tend à réduire les possibilités de pluralité à la fois à l'échelle du quartier et au sein du bloc et du bâtiment. Et, l'expert, fin connaisseur des politiques du logement en Égypte, montre que certains programmes de l'État visent activement à la séparation des groupes sociaux.

classe ouvrière par la construction de blocs de logements à bas prix, subventionnés par l'État, et d'autre part, les investisseurs privés à travers la vente de terrains viabilisés, même si à l'époque la filière de la promotion immobilière privée demeure encore embryonnaire. Le *zoning* des fonctions urbaines servait de cohérence ; l'absence de transports collectifs reliant à la zone centrale avait sa justification : l'ambition était de créer une ville autonome nourrie du trop-plein de la ville-mère devenue « invivable » et offrant une alternative rapide aux zones informelles pour loger le plus grand nombre⁵. Avec le ministre Mohammed Ibrahim Sulayman⁶, en fonction de 1993 jusqu'en 2006, les années 1990-2000 marquent un virage stupéfiant des logiques de production urbaine de plus en plus régies par la financiarisation du foncier et l'arrivée de développeurs privés nationaux et étrangers ciblant des produits immobiliers de moyen à très haut standing. Et l'idée avancée par le Ministère de l'Habitat, de l'Aménagement et des Villes Nouvelles et les gouvernements successifs pour justifier cette mise sur le marché du foncier est que l'arrivée de ménages aisés va stimuler l'arrivée des couches inférieures et l'emploi lié la construction et aux services pour les résidents fortunés.

En une quinzaine d'années (1995-2010), Eric Denis mentionne que 1 200 km² ont été attribués à la promotion immobilière privée, soit une surface équivalente à plus à 2,5 fois l'agglomération du Caire qui a mis 100 ans pour passer de 35 à 480 km² en 2000 (Denis, 2011). Les mises en construction n'atteignent naturellement pas les superficies vendues. Entre 1995 et 2007, Le Caire s'est étendu de 110 km² de constructions nouvelles sur les plateaux désertiques et de 55 km² sur les terres agricoles de la vallée. Mais donc tous les terrains vacants situés dans un rayon de 50 km autour du Caire ne sont plus pour l'essentiel entre les mains de l'État. Les villes nouvelles du Caire ont ainsi été le terrain de jeu des investisseurs privés, alors même que les opportunités d'investis-

5. Une justification que l'on a bien connue en France où il y a toujours des défenseurs de la cause. Ingénieur général honoraire des Ponts et chaussées, Jean-Pierre Lacaze écrivait encore récemment : « pour apporter une réponse réaliste à la pénurie de logements, il n'y a pas d'autres issue que de relancer la production foncière par des initiatives publiques d'une ampleur suffisante (3000 à 10 000 logements) ». Et l'auteur poursuit : « si le mot [ville nouvelle] n'est plus guère apprécié, aux responsables locaux d'en proposer un autre ou de présenter autrement l'opération » (Lacaze, 2009, p. 70).

6. Il a été arrêté le 6 avril 2011 suite à l'accusation de corruption et vente illégale des terrains publics. Son successeur Ahmed Maghrabi a été également arrêté.

sement dans le centre étaient rares (loyers bloqués, actifs immobiliers publics gelés). Et Eric Denis montre très bien combien la privatisation des biens fonciers publics, comme la conversion illégale du foncier agricole pour l'urbanisation, est interdépendante de l'essor du secteur financier en Égypte : dérégulation du crédit, réouverture des bourses (en 1992), lois favorisant l'investissement privé (Denis, 2011). La présence des sociétés immobilières se conforte année après année dans le EGX30, indice boursier égyptien, reflet de la financiarisation accélérée du foncier et de l'immobilier. La NUCA elle-même se capitalise de plus en plus sur les marchés afin de développer les infrastructures : deux emprunts ont été réalisés adossés sur ses terrains avec une garantie du Ministère des finances en 2009. Un système de mise aux enchères marque en 2005-2006 une rupture majeure dans la cession jusqu'alors assez opaque des terrains par la NUCA⁷. L'envolée des prix est vertigineuse : en 2007 une seule vente à des investisseurs arabes du Golfe rapporta quelques 3,1 milliards d'USD, soit 10% du budget de l'État ou 117 fois le revenu de la taxe sur la propriété collectée (Denis, 2011). Les terrains vendus ont des droits à construire toujours aussi faibles au regard des superficies (un « coefficient d'occupation des sols » de 0,5 en moyenne) et les cahiers des charges opposables aux promoteurs sont toujours aussi peu contraignants – tout au plus des obligations à réaliser une petite partie de l'opération (moins de 10% en général) en logements économiques prévus par le NHP⁸. L'État vend au plus offrant et certains développeurs égyptiens dénoncent la fuite en avant d'un système financierisé entièrement destiné aux ménages aisés ciblés par les produits immobiliers mis sur le marché (tableau 1). Les années qui précèdent la crise internationale sont marquées par une forte inflation des prix du foncier et de l'immobilier liée à la concomitance d'une maturité du marché du développement privé en Égypte et des volumes importants d'investissements émanant de holdings d'aménagement des pays du Golfe.

7. La plus célèbre transaction est celle de Dreamland, un complexe de *gated communities*, golf, hôtel 5 étoiles et parc de loisir du en 1991. 90 km² de terrains exclusifs à six kilomètres des Pyramides furent cédés à un tiers de piastre le m² au groupe Bahgat (Florin, 2004).

8. Le projet Madinaty illustre cette nouvelle génération d'opérations résidentielles plus mixtes socialement. En échange d'un prix très préférentiel de vente du foncier (pas moins de 34 km² de terrain dans le secteur du New Cairo !) le groupe doit réserver à la vente 7% de sa production pour des logements ciblant les ménages à bas revenus. La transaction a fait à l'automne 2010 l'objet d'une rupture de contrat ; l'État ayant vendu à un prix très inférieur au marché le foncier à l'investisseur. Un gros scandale s'en est suivi alors même que les premiers propriétaires avaient emménagé.

Tableau 1 : Lauréats des ventes aux enchères de terrains de villes nouvelles au Caire des 12 et 13 mai 2007

LE = livres égyptiennes (avec 8 LE = env.1€) ; acre = 4200 m².

Nom du développeur Nord	Localisation	Superficie en acre	Prix d'achat LE / m ²	Total en valeur LE
Damac (EAU)	New Cairo	1500	752.5	4 740 750 000
Barwa (Qatar)	New Cairo	1980	733.5	6 099 786 000
Ro'ya (Égypte)	New Cairo	460	1288	2 488 416 000
Lake Side (Égypte-Libye)	New Cairo	80	4005	1 345 680 000
Al Hokair (Arabie Saoudite)	New Cairo	210	1302	1 148 364 000
Mesha'l (Arabie Saoudite)	Six-Octobre Sheikh Zayed	410	852	1 467 144 000
Total		4640	887.2 (moy)	17 290 140 000

Source : SODIC et Global Research, 2009.

Au regard de la faible population vivant en 2011 dans les villes nouvelles, les rapports convergent pour souligner les dépenses publiques très importantes mobilisées pour les villes nouvelles (Banque mondiale, 2008 ; IDSC, 2009), afin d'édifier les stations d'alimentation en eau potable, les stations d'assainissement et le câblage électrique. Quelques 5 milliards de dollars auraient été dépensés depuis 1979 pour toutes les villes nouvelles d'Égypte pour les infrastructures. Cet argent public bénéficie donc également aux destinataires des opé-

rations privées de villas⁹. L'exemption de taxe sur la propriété dans les villes nouvelles favorise cette thésaurisation et aucune taxe ne vient limiter le taux de vacance qui approche les 60% pour les villes nouvelles du Grand Caire. Enfin, la tendance avant la « révolution » de 2011 était de faire payer au maximum les infrastructures par les développeurs privés (Sims, 2010).

VERS L'AUTOCRITIQUE ? EXPLORATION DES DISCOURS, IDÉES ET PREMIÈRES PROPOSITIONS

Les autorités se sont-elles souciées des villes nouvelles, véritables bombes à retardement et machines à fabriquer de l'injustice sociale ? Au regard de la chute du régime de Hosni Moubarak, on aurait tendance à dire qu'il n'en a rien été. Les autorités ont vendu à un rythme effréné, sans pilotage d'ensemble, ni stratégie autre que celle de partitionner les lots et réserver les meilleures localisations aux groupes proches du régime si l'on se réfère aux affaires qui ont éclaté dans la presse en 2011. Pourtant à l'intérieur même du système et du côté des experts internationaux, des voix ont appelé à un renouvellement de l'approche au cours des années 2000.

La première rupture de taille a été l'étude stratégique de la coopération japonaise (JICA) pour le compte du GOPP visant à proposer une nouvelle carte de l'utilisation du sol à l'horizon 2027 pour la capitale égyptienne. La JICA y développe dans cette étude finalisée en 2007 le concept de « corridor de développement » mettant fin à l'idée originelle de penser les villes nouvelles autour du Caire comme auto-centrées et auto-suffisantes. La ville nouvelle est présentée comme espace clé d'un système métropolitain global et les Japonais proposent ainsi trois corridors : le corridor reliant le centre historique du Caire au New Cairo situé à l'Est, un deuxième reliant Giza Nord à la ville du Six-October et un troisième reliant la ville centre au Dix-de-Ramadan (Figure 1). En écho à cette idée, on retrouve à l'échelle du pays, le projet de Farouk El Baz, scientifique de haut niveau aux États-Unis, d'un corridor de développement dans le désert structuré par une grande autoroute et un système ferroviaire de haute vitesse à l'ouest du Nil et parcourant l'Égypte de la mer Méditerranée au lac Nasser (El Baz, 2010).

9. Une villa dans un golf s'achetait 250 000 USD en 1996, et se vendait au moins trois fois plus en 2010 (Denis, 2011).

Figure 1– Les villes nouvelles pensées à l'échelle du système « Grand Caïre » (JICA, 2007).

La stratégie métropolitaine en cours d'élaboration (2008-2012) à l'horizon 2050¹⁰ avec l'aide de UN Habitat reprend cette vision intégrée du territoire métropolitain et met au même niveau la poursuite des villes nouvelles et le renouvellement (régénération) des quartiers anciens et informels. Elle est accompagnée en parallèle d'une refonte de l'aménagement des villes nouvelles du pays qui constitue une inflexion dans la production urbaine de ces territoires dans le désert. Lancée fin 2007 par le GOPP (en partenariat avec la NUCA), le Six-Octobre est l'une des villes tests pour élaborer une planification stratégique pour l'avenir.

En partenariat avec le cabinet allemand Albert Speer and Partners (AS&P), Ayman Ashour, professeur d'architecture et d'urbanisme à l'université Ain Shams, a été le lauréat de l'appel d'offres de l'étude commanditée avec son bureau d'études nommé Archplan : « Notre vision est bien de développer une communauté durable pour plus de trois millions d'habitants à l'Ouest du Caïre fondée à la fois sur une autonomie par sa capacité à offrir toutes les fonctions possibles et sur

10. Le chantier de cette stratégie, très soutenue par Gamal Moubarak, a été gelé par les Forces Armées suite à la chute du régime de Hosni Moubarak.

Figure 2– Nouvelle stratégie pour le futur de la « ville nouvelle » du Six-October au Caire (ArchPlan, 2009).

une intégration à la métropole dans son ensemble. Dans cette affaire, l'enjeu est double : renouveler l'existant de la ville nouvelle et penser l'avenir des extensions programmées »¹¹ (Barthel, Monqid, 2011, p. 57). La stratégie proposée par les consultants est une réflexion originale pour répondre dans une perspective affichée de « développement durable » à la carence en centralité, en transports collectifs en site propre, en mixité sociale, en équipements, en « nature » (avec guillemets compte tenu de l'environnement désertique). Le discours est inédit, bel essai de « remédiation » urbaine pour repenser l'approche qui a donné pour l'heure un bilan très mitigé, même si, au passage, quelques concepts occidentaux semblent plaqués dans l'étude sans grande raison d'être pour Le Caire : une trame verte est-elle l'outil le plus adéquat en plein désert¹² ? Ou encore un tramway ou un busway sera-t-il suffisamment rentable, et donc viable financièrement, au vu des faibles densités de population ? Demeure l'inconnue de savoir à quel point le GOPP et la NUCA sont venues adhérer à cette nouvelle approche des consultants et, partant de là, si au niveau politique un « portage » de cette nouvelle stratégie a lieu au niveau ministériel et gouvernemental. Difficile de le dire : des entretiens réalisés avec les cadres de la NUCA sont plutôt contrastés, entre maintien des routines de cette méga-administration et réelle volonté d'évoluer (Mazalaigue, 2010).

Enfin le peu de consistance du bilan environnemental du Six-Octobre est patent y compris dans l'étude Archplan. Un impensé de la réflexion semble-t-il... Sur ce point, peu, voire pas d'études sur le coût de l'étalement urbain (en matière d'infrastructures et de services urbains), ni sur la consommation des ressources (eau, terre, électricité) qui se fait, bien souvent, aux dépens de quartiers de la zone centrale. Durant l'été 2009, des problèmes de distribution d'eau dans le quartier de Madinat Nasr sont en effet apparus en lien avec la consommation d'eau dans le New Cairo, espace situé juste à l'Est du premier quartier. Une nouvelle station de pompage pour les extensions urbaines du New Cairo a été construite depuis, mais l'équilibre semble bien fragile, d'autant que la pauvreté hydrique est très préoccupante et qu'une centaine de *gated communities* était en chantier ou terminés en 2010 dans le Grand Caire, dotés tous de piscines et

11. Cf. Barthel, Monqid, 2011 : l'entretien avec Ayman Ashour est publié.

12. Le consultant a toutefois une réflexion intéressante sur la nature en ville avec la proposition d'un grand parc de 140 ha avec une partie verte et une partie plus sèche.

de golfs (Ibrahim, 2010)¹³. La NUCA a fixé un tarif de l'eau à 1,05 LE/m² pour les villes nouvelles, ce qui représente le triple du prix pratiqué dans le reste de l'Égypte. Toutefois, ce prix reste très en dessous des coûts de la production et de distribution associés (entretien avec Ghada Farouk, consultante pour le GOPP ; Mazalaigue, 2010).

Une refonte de la gouvernance est également préconisée par l'étude conduite par Ayman Ashour et cet appel est également celui des consultants internationaux ; aussi bien l'Américain David Sims (2010) que l'Allemand Edgar Goëll, consultant auprès de la coopération allemande qui a travaillé au service du *Information and Decision Support Center* (IDSC), think tank du Ministère de l'Intérieur, et co-auteur du rapport *Sustainable Cities in Egypt. Learning from Experience: Potentials and Preconditions for New Cities in Desert Areas*, publié en septembre 2009. Ce dernier écrit noir sur blanc dans le cadre de cette étude officielle que les plans d'aménagement des 50 dernières années ont échoué à utiliser les terres du désert. Et les auteurs du rapport avancent clairement que les « styles de gouvernance urbaine traditionnelle (sans nommer clairement les acteurs en cause) ne sont pas à même de relever ce défi : à l'inverse, l'Égypte a besoin d'un processus de pilotage interministériel et d'une approche participative dans une perspective de développement durable qui est devenu le concept phare pour régler les problèmes » (IDSC, 2009, p. 2). L'étude IDSC plaide que pour chaque ville nouvelle une autorité compétente autonome soit créée distincte de l'agence de mise en œuvre de la NUCA (IDSC, 2009, p. 40). Enfin, l'outil de la ville nouvelle se retrouve arrimée une fois de plus à l'idéologie du développement durable et l'étude fait d'ailleurs une étude du marché de ce qui est expérimenté en matière d'urbanisme « durable » dans les pays du Sud et/ou désertiques : un passage en revue d'Austin dans le Texas, de l'éco-ville de Dongtan dans le Grand Shanghai, et l'incontournable Masdar, ville « zéro carbone » d'Abu Dhabi qui est présentée également par les auteurs de l'étude.

13. « Dans ces projets touristiques et urbains qui bénéficient aux hyper-riches, les eaux souterraines sont utilisées pour remplir les piscines et construire des lacs artificiels ! Objet de conflit entre plusieurs appareils de l'État depuis des années, ces terrains ont été délimités et considérés comme faisant partie du nouveau gouvernorat du 6 Octobre afin d'échapper aux sanctions de l'Autorité du logement et de l'urbanisme [la NUCA], relevant du ministère du Logement », explique Samer Al-Mufti, spécialiste de l'environnement et ancien directeur général du Centre des Recherches sur le Désert dans l'article de *Al Ahram Hebdo* paru le 16 mars 2011.

L'outil n'est donc pas remis en cause en tant que tel dans les différentes études et le discours officiel du Ministère de l'Habitat, de l'Aménagement et des Villes Nouvelles et des différents gouvernements. Et même il reste pertinent aux yeux des acteurs. La vision « Égypte 2030 » maintient le cap d'une politique nationale d'achèvement de villes nouvelles et de construction de nouvelles toutes situées dans le désert qui compose 95% de la superficie du pays. L'enjeu posé par IDSC est de s'éloigner du modèle occidental et d'identifier des stratégies en Égypte pour un développement plus adéquat. Un certain débat public est ainsi apparu, même s'il est resté confiné à la sphère des cadres publics de l'urbanisme, des universitaires et des experts privés. La NUCA a ainsi organisé en mars 2009 un grand colloque à Alexandrie sur l'avenir des villes nouvelles en Égypte et le *Housing and Building Research Centre* (HBRC) sous la tutelle du même Ministère a organisé différentes rencontres sous des appellations très en phase avec un nouvel état d'esprit que le centre ministériel de recherche sur le logement et la construction cherche à développer.

Encadré : Exemples de colloques organisés au Caire traitant du développement durable des territoires (2009-2010)

* *Towards a Culture of Sustainable Communities, Economies and Environment*, 27-29 octobre 2009, organisé par USAID-Egypt et un bureau d'études égyptien (CID).

* *Sustainable Green Building in Desert Environment*, 22-24 mars 2010, organisé par le HBRC et la Lawrence Tech. University (EU) et la National Science Foundation (EU).

* *Exploring Win-Win Strategies for Sustainable Local Development: A MENA Initiative on Poverty-Environment Mainstreaming*, 27-30 Avril 2010, organisé par la Hans Seidel Foundation et l'American University of Cairo.

* *Advances in Affordable Housing & Green Construction*, 28-30 juin 2010, organisé par le HBRC et la American Society of Civil Engineers (EU) et University of California Irvine (EU).

* *Future Intermediate Sustainable Cities*, 23-25 novembre 2010, organisé par la British University in Egypt.

* *First Arab Housing Conference: Sustainable Construction in the Arab Area and its Desert Environment*, 23-26 décembre 2010, organisé par le HBRC, la Ligue arabe et le Ministère égyptien de l'habitat, de l'aménagement et des villes nouvelles.

Le mot d'ordre est le « développement durable » à chaque fois. Un débat entre spécialistes est mis en scène à chaque rencontre scientifique. Et une feuille de route se construit au fil des rendez-vous : contextualisation de l'architecture et de l'urbanisme, revalorisation des approches architecturales vernaculaires et nécessité de les remobiliser en lien avec les technologies contemporaines, enfin, amélioration des bétons utilisés pour la construction et emploi de nouveaux matériaux faiblement énergivores à mettre au service d'une architecture peu coûteuse pour les ménages des couches sociales défavorisées, voire intermédiaires. Le HBRC est pour l'heure le seul lieu de recherches appliquées sur l'articulation des trois dimensions du développement durable en matière de construction.

DÉVELOPPEURS PRIVÉS, CRISE DE L'IMMOBILIER ET « RÉVOLUTION » : NOUVEAUX CHANTIERS

La saturation de l'offre en produits de luxe dans un contexte de crise internationale et de révolution (une baisse de -20% est attestée au premier trimestre 2011 sur l'immobilier) et l'importance avérée du marché du logement économique (au sens anglais d'*affordable*) convergent pour inviter les promoteurs à se lancer dans des projets visant la couche des ménages aux revenus modestes à intermédiaires (soit un plafond de 2500 LE par mois). En 2010, le HBRC a tenté l'expérience de construire un *show-room* situé dans la ville nouvelle de Six Octobre pour donner à voir des techniques de construction alternatives. Ce « *sustainable park* » a été conçu pour accueillir 15 types d'habitats écologiques et accessibles aux personnes modestes (voir l'entretien effectué avec M. El Demerdesh, directeur du HBRC, dans Barthel, Monqid, 2011). Quatre étaient déjà réalisés et inspirés de pays étrangers à l'été 2010 comme la Chine et les États-Unis. Lors d'entretiens, nous avons constaté que les développeurs privés étaient peu nombreux à être au courant de ce parc d'exposition, preuve que la mise en réseau des acteurs du logement est encore un défi en Égypte.

Dans ce contexte de crise et d'évolution amorcée du marché de l'immobilier, les développeurs privés commencent à vouloir diversifier leur offre de produits urbains qu'ils commercialisent. Sur le durable, les innovations visent deux types de projets : soit des projets environnementaux dont le surcoût est garanti par le niveau de solvabilité des ménages ciblés (donc aisés) et sensibilisés à la vogue des « éco-quartiers » dans des pays visités ou non à l'étranger ; soit des projets de logements économiques revisitant l'architecture traditionnelle locale afin d'y développer une nouvelle filière dans la construction.

Tableau 2 : Premières innovations d'urbanisme durable au Caire¹⁴

Projet	Développeur	Localisation	Concept du projet	Innovations en matière de DUD
Madinaty	Talaat Mustapha (Égypte)	New Cairo (banlieue Est)	Ville intégrée avec une petite part dédiée au logement pour les bas revenus.	Air conditionné à énergie solaire.
Cairo Festival City	Al Futtaim (Emirats)	New Cairo (en bordure du périphérique)	Communauté pour classes moyennes et aisées et cœur de ville affaires / commerces (Ikéa etc.).	Station de traitement des eaux usées pour réutilisation pour les espaces verts ; système de climatisation en réseau pour économiser l'énergie.
Haram City	Orascom (Égypte)	Six Octobre	Communauté intégrée ciblée pour le logement abordable.	Architecture vernaculaire passive ; densité horizontale.
Westown / Eastown	SODIC (Égypte) + Solidere (Liban)	New Cairo et Six Octobre	Cœurs de villes non fermés.	Urbanisme bio-climatique ; espèces végétales adaptées à la sécheresse ; mobilités « douces » ; architecture vernaculaire passive.

Sources : entretiens réalisés avec des professionnels par M. Curtelin, C. Frais et P-A Barthel (2010) et documentation des projets.

Dans ce second cas, la taille des opérations et les économies d'échelle qui en découlent doivent absorber les surcoûts. Le projet Eastown et son jumeau Westown représente la première tendance (tableau 2). Toute la « panoplie » de l'éco-quartier est ici rassemblée : urbanisme et architecture bio-climatique, système de climatisation en réseau, traitement des

14. Le tableau est réalisé à partir de mes entretiens et de ceux réalisés par Marielle Curtelin et de Charline Frais (2010).

eaux usées (grises et brunes) pour l'arrosage, place généreuse dédiée aux circulations douces (piétonne et cycliste), compacité de l'opération et emprunt à l'urbanisme traditionnel de type médinal pour un des secteurs du projet. Un urbanisme très international et en même temps contextualisé imprègne cette double opération où l'on trouve pistes cyclables et espaces communs généreux et ombragés aux pieds d'un centre d'affaires de grande hauteur et des programmes résidentiels (Barthel, 2011). Le projet Haram City représente la seconde tendance. L'entretien qui suit développera ce projet qui reprend une architecture nubienne inspirée celle de l'architecte égyptien Hassan Fathy avec pour finalité le logement de ménages aux ressources limitées. Entre les deux tendances, quelques développeurs se mobilisent sur des innovations environnementales, même si les ambitions restent souvent bien limitées (tableau 2).

Et ajoutons que le durable prend des acceptions bien différentes selon les développeurs. Pour Al Futtaim, l'enjeu est de garantir pour son projet Cairo Festival City des conditions de vie « soutenables » ; ce qui signifie de pallier en priorité aux coupures d'eau et d'électricité (entretien avec Alaa Adel Anwar, ingénieur dans le service développement ; Curtelin et Frais, 2010). Le développeur émirati a ainsi fait construire une sous-station pour l'électricité et un réservoir d'eau d'une capacité de 24 ou 48 heures pour palier les coupures d'eau du réseau général. On est loin de toute idée de sobriété dans la consommation des ressources ! Et le durable est grossièrement associé au vert des espaces publics qui doivent être généreux, même si l'on est en plein environnement désertique. Un changement semble néanmoins voir le jour, et l'intérêt est croissant pour des systèmes d'air conditionné plus économes en énergie et pour le traitement et la réutilisation des eaux usées pour les espaces végétalisés. Mais l'on devine que le désert ne semble pas simple à « assumer » pour les Cairotes. Le vert des multiples opérations immobilières démontre à l'envi combien le désert n'est pas considéré comme une valeur en soi, et qu'à l'inverse la nature est résumée à un verdissement très contrôlé et sophistiqué, composé d'espèces végétales souvent non autochtones et de pelouses généreusement arrosées. A ce propos des études fines manquent pour bien comprendre comment les Égyptiens perçoivent leur environnement naturel très clivé entre vallée verte et désert environnant jaune (Al Ibrashy, Gaber, 2010¹⁵).

15. L'article, excellent, fait référence à l'idée d'« amnésie générationnelle environnementale » développée par les psychologues de l'environnement comme P.H. Kahn. Des études aux États-Unis ont montré que les enfants grandissant dans un environnement très artificialisé tendent, une fois adulte, à devenir indifférent à toute autre forme de « nature » (Al Ibrashy, Gaber, 2010).

En conclusion, et dans le contexte de la transition qui suit la démission de Hosni Moubarak, le marché est appelé en 2011 à confirmer son évolution vers les ménages moins aisés et vers une meilleure préoccupation de l'environnement. D'une part, l'actualité est à l'insécurité des titres de propriété détenus par les particuliers à l'heure où des groupes sont accusés d'avoir acquis les terrains à des conditions frauduleuses. D'autre part, les ménages des *compounds* fermés ont à présent pris conscience des coûts extrêmement élevés de la maintenance et des services communs¹⁶.

Pour terminer, un entretien avec le directeur d'*Orascom Housing Communities* éclaire à sa manière sur ce virage qui s'initie dans les stratégies des développeurs privés présents dans les villes nouvelles du Grand Caire.

LE PROJET HARAM CITY DANS LA VILLE NOUVELLE DU SIX-OCTOBRE AU CAIRE :

Entretien avec Omar Elhitamy, directeur d'Orascom Housing Communities

Gratte-ciel dont les façades semblent avoir été plaquées en or, les « Nile City Towers » ont été bâties en centre-ville du Caire au bord du Nil dans les années 2000 et abritent notamment le siège social du groupe Orascom où nous nous sommes rendus, un empire présent au Moyen-Orient, en Asie, en Afrique, et depuis peu en Europe. Piloté par la famille copte Sawiris, le groupe possède entre autres une filiale de téléphonie et de nouvelles technologies et une autre dédiée à la construction immobilière. Cette dernière activité a commencé en 1990 avec des méga-projets touristiques sur des terrains gigantesques comme le complexe d'El Gouna sur la mer Rouge devenu très célèbre en Égypte. Désireux de diversifier ses activités et de faire évoluer son image, Orascom se lance depuis 2007 dans des opérations de loge-

16. Salma Sabry, conseillère chez le développeur égyptien Sodic: "In Egypt people always think that if you live in a villa with a garden and a swimming pool this is for you the high life. But after a lot of years living there, people realise actually they have very high maintenance. It costs a lot to maintain the garden, for the electricity of the house etc. So we are changing this idea and letting people know that you can live in an apartment but still have a very high-end life" (extrait d'entretien réalisé le 23 juin 2010 par Marielle Curtelin et Charline Frais).

ments ciblés pour les classes moyennes inférieures. Reflet d'un paternalisme version XXI^e siècle, Haram City est le premier projet de la compagnie situé en plein désert dans la ville nouvelle du 6 octobre et offre une alternative aux sempiternels et luxueux *gated communities* qui ont tant fleuri dans les banlieues cairotés depuis 1995. 5000 familles habitaient déjà en 2010 à Haram City dans des unités résidentielles identiques revisitant l'architecture de la maison traditionnelle égyptienne. Directeur du projet, Omar Elhitamy revient ici sur cette opération pionnière qui a remporté à Bahreïn en 2010 le prix de la meilleure expérience de « nouvelle communauté » et nous parle d'un événement qui a créé une mixité sociale bien imprévue au final.

Pourquoi votre groupe qui est parmi les plus riches d'Égypte a-t-il fait le choix de se tourner vers le créneau du logement pour les couches sociales moyennes ?

Orascom Housing Communities, créé en 2007, est une filiale du groupe qui vise la production de logements pour des classes moyennes inférieures. C'est une première en Égypte ! Le premier projet de cette nouvelle génération est Haram City, qui veut dire la ville-pyramide [*el haram* en égyptien]. Avec 70 000 logements programmés, 300 à 400 000 personnes vont habiter à terme ces 880 hectares que l'État nous vend progressivement. C'est donc très important. Il y a 8,4 mil-

Figure 3— Rue en chantier du projet « Haram City » (novembre 2010, P-A Barthel).

lions de m² rien que pour le logement qui sont prévus au total. Nous avons fini de réaliser les 500 premiers feddans (soit 210 hectares) que nous avons appelé « Haram City » et nous préparons une seconde phase actuellement sur 120 feddans (soit 50 hectares) supplémentaires qui s'appelle « Haram Life ». Plusieurs raisons nous ont motivé à cibler les ménages à revenus intermédiaires. Pour la première fois, le gouvernement a décidé qu'il ne pouvait pas subventionner directement les maisons, mais de vendre à bas prix le foncier à des promoteurs qui garantissent de cibler cette catégorie sociale. Au 6 octobre, les prix étaient très avantageux : 11 livres égyptiennes (LE) le m², environ 1,2 €. En retour, le ministère du logement a imposé ses critères : on ne peut pas vendre, nous en tant que promoteur, une maison à une famille qui gagne plus de 2500 LE par mois (environ 357 €). La surface de la maison construite ne doit pas excéder 70 m².

Ces contraintes sont totalement intégrées par notre groupe qui souhaite ne pas se focaliser uniquement sur les belles villas comme la filiale *Orascom Hotels & Developments* le fait : nous voulions diversifier le risque et nos activités. Cela correspond aussi à la personnalité et la vision de notre PDG Samih Sawiris, qui a une éthique sociale et responsable. Il est égyptien, d'éducation allemande. C'est un projet qui fait de l'argent, car on fait des profits, ça se vend bien, mais aussi on fait quelque chose pour le pays ; il y a un *social background*. C'est un mix des deux. D'autres développeurs visent aussi ce marché des revenus bas à intermédiaires, mais personne ne le fait comme nous à la même échelle. Nous avons eu le plus gros terrain, et personne n'a eu la même idée de la ville intégrée avec déjà un quart des habitants qui travaillent sur site. C'est une étude de cas pour beaucoup de monde, ils viennent nous rendre visite pour savoir comment les gens vivent. À Haram City, beaucoup de gens différents cohabitent : des ingénieurs, des comptables, des mécaniciens, des artistes, des professeurs, des écrivains, des nouveaux mariés qui veulent commencer leur vie de couple. Et des étudiants, aussi bien que des retraités. C'est une représentation du peuple égyptien. Ce type de projet comme Haram City est l'avenir de l'Égypte. Ce que nous faisons c'est ce dont les gens ont besoin : sentir qu'ils sont propriétaires d'une maison. On essaye de transformer ce besoin en demande et de fournir l'offre. Un projet gouvernemental au même niveau que le nôtre serait « *Ebni Betak* » (« Construis toi-même ta maison ») à l'initiative du ministre du Logement. L'État offre le terrain et les familles construisent leur maison. Il n'y a pas de réglementation, alors il y a des maisons très différentes, pas de services et c'est un peu chaotique. Nous travaillons, à l'inverse de cette action, à des « communautés intégrées et durables » qui est le slogan de toutes nos communications.

Et vous gérez également cette nouvelle communauté que vous construisez ?

25000 personnes vivent sur site : on a déjà presque tout vendu de la première phase et on a commencé les ventes de la deuxième phase : Haram Life. Mais il faut un temps assez long pour que la vie se mette en place. Nous gérons effectivement la ville : collecte des déchets, nettoyage, électricité, sécurité, etc. et ça donne beaucoup de valeur au projet ; ça maintient son image. Pour cet entretien les habitants payent 50 LE par mois (soit un peu plus de 6 €). Tout notre *business model* est basé sur le volume qui permette depuis la construction jusqu'aux frais de maintenance de garantir du bas coût. On a réduit nos marges et les grandes quantités d'unités résidentielles à construire permettent de faire des économies d'échelle et de coûts auprès des entreprises. Nous avons fait aussi beaucoup en utilisant nos filiales pour les voiries, les réseaux, ce qui nous permet d'économiser les marges des sous-traitants. Cependant, nous cherchons à créer beaucoup d'emploi en donnant les contrats à de petits entrepreneurs. Entre 2007 et 2008, tout s'est fait en un temps record : les unités résidentielles, les infrastructures, et même un petit centre-ville où on trouve à présent des petits magasins, des cafés, des services. C'est un projet assez noble et unique. On est déjà avancé pour développer d'autres projets sur ce créneau social au Fayoum, à Qena en moyenne Égypte et à Luxor. Ces projets seront plus petits car cela correspond à la demande. Et on a aussi des opérations en préparation en Roumanie et en Turquie pour les ménages à faibles et moyens revenus.

Quel développement durable pour Haram City ?

Le projet s'inspire de l'architecture traditionnelle égyptienne désertique : nous avons fait des dômes ; ils évitent l'air conditionné car ils créent une climatisation naturelle et il n'y pas besoin de chauffage l'hiver. Cette forme, que l'on trouve au sud de l'Égypte, avait été bien perçue pour le *resort* touristique d'El Gouna. On a donc utilisé une nouvelle fois ce style nubien, mais adapté de façon contemporaine. L'attique¹⁷ a été employé pour mettre une chambre en mezzanine par exemple. Pour notre futur projet à Qena, les études de marché auprès des habitants ont révélé également une préférence pour l'architecture traditionnelle.

17. Il s'agit du dernier étage qui termine le haut d'une façade, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

Ce projet-là ne relève pas vraiment de l'urbanisme durable, mais notre volonté est de l'intégrer à l'avenir. On a approché plusieurs fois des gens pour faire des lampadaires solaires. Le problème en Égypte est que le coût de l'énergie est tellement subventionné que ça prend 10 ans pour rentabiliser l'investissement. C'est pour ça qu'on ne trouve pas beaucoup de projets durables à ce niveau-là. Notre génération et les générations suivantes doivent prendre conscience de la nécessité de préserver les ressources. On n'a la certification LEED¹⁸ pour aucun de nos bâtiments, mais on essaie doucement de se diriger vers un développement plus vert. Ce serait incroyable de pouvoir développer des procédés de construction qui nous font faire des économies et nous positionnent comme un promoteur vert (*green developer*). Avoir un amalgame du vert pour de l'habitat ciblant les couches moyennes, ce serait unique ! On récupère tout de même les eaux sales et on les réutilise pour arroser les espaces verts. À El Gouna et à Andermatt, il y a beaucoup plus d'initiatives en matière de développement durable, mais c'est l'autre partie du groupe, dédiée au luxe et au tourisme. Les projets les plus durables du groupe sont en fait situés à l'étranger car les États y imposent des critères plus élevés en matière de développement durable et le président de la compagnie Samih Sawiris encourage beaucoup dans ce sens. C'est le futur de la construction mondiale. Il y a déjà à Abu Dhabi le projet « Masdar City » qui vise le zéro carbone...

Le relogement sur votre projet des familles du quartier informel de Duweiqā suite aux éboulements de la falaise du Moqattam en septembre 2008 n'était pas du tout prévu...

Suite aux éboulements de la falaise, Orascom Housing Communities, à la demande de l'État, a en effet donné gratuitement 600 unités et le gouverneur du Caire en a acheté 1200 supplémentaires pour reloger les ménages de différents quartiers informels dont Duweiqā, Manshiatt Nasser et Stabla Antar. Ces gens habitaient vraiment dans des bidonvilles. Alors ça prend du temps pour leur intégration et aussi pour qu'ils soient acceptés par les personnes plus éduquées qui ont acheté chez nous. La première chose qu'on a faite pour faciliter leur intégration a été d'ouvrir des services et un petit marché pour les fruits et les légumes qui est tenu par les familles qui viennent du Moqattam. C'est aussi

18. LEED est l'équivalent nord-américain du label Haute Qualité Environnementale (HQE) en France.

là-bas que l'on trouve l'électricien, le mécanicien etc. Ce qui est bien c'est que ces personnes ont ramené avec eux des services qui sont moins chers pour les autres habitants que s'ils devaient aller dehors à l'hypermarché Carrefour ou ailleurs. L'arrivée des ménages issus des quartiers informels a créé une dynamique.

Vous communiquez beaucoup sur la responsabilité sociale de votre entreprise et sur la participation des habitants au succès de votre projet. Pouvez-vous en parler ?

Notre entreprise est orientée socialement : nous ne faisons donc travailler dans la ville que des entreprises qui adhèrent à cette démarche. Par exemple, nous avons une entreprise de recyclage des déchets (*Ertiqaa*) qui fait des profits mais qui est aussi pour la protection de l'environnement. Une autre entreprise, qui fait des draps de lits brodés (*Malaika*), embauche des gens de Haram City, surtout ceux qui vivaient sur le Moqattam. On a aussi construit un centre dédié aux enfants des rues, avec 2000 lits (*Ana el Masry*) et on a ouvert deux écoles : une école de langue (anglais et allemand) et une école gouvernementale où on ne parle que l'arabe. Les gens du Moqattam vont plutôt à l'école publique et les autres essaient d'envoyer leurs enfants à l'école de langue. Nous la subventionnons pour que plus d'élèves puissent s'y inscrire. Aujourd'hui les frais sont de 4000 LE par an, contre 10 000 LE environ dans les écoles non subventionnées. On a organisé également des programmes d'été pour occuper les enfants : des artistes sont venus travailler avec eux ou les ont emmenés faire des visites. Nous avons également un programme d'alphabétisation basé sur le bénévolat.

Et pour la participation des habitants ?

On est encore au début du travail. Les premiers habitants sont là depuis deux ans. Au niveau de la participation, un *omda* [délégué de quartier] a été nommé qui travaille pour nous et habite Haram City. Et un département des services aux résidents au sein de notre groupe a été mis en place. Dans ce département, six personnes travaillent dont deux personnes issues du Moqattam. On a toujours cette idée de mélanger les habitants. Ils nous font remonter les demandes des familles. On a lancé un groupe Facebook et d'autres ont ensuite pris le relais. C'est sûr que ce sont les familles les plus aisées qui utilisent ça pour faire remonter leurs demandes et leurs critiques. Pour avoir aussi les demandes des familles pauvres, on vient de mettre en place trois boîtes à suggestions

placées dans Haram City à des points centraux, notamment près des mosquées. Tous les trois mois, le PDG Samih Sawiris vient en personne pour une rencontre de quartier pour discuter avec les habitants. Ce sont surtout les plus aisés qui viennent, mais on touche aussi des ménages plus pauvres. A la dernière réunion qui a eu lieu il y a quinze jours, une demande a été faite d'une petite parcelle pour des plantations de fruits et légumes et une demande d'un club sportif : deux demandes bien accueillies par Sawiris !

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES :

- AL IBRASHY M., GABER T., 2010, "Is Grass the new Green? Landscape of satellite suburbs on the desert peripheries of Egyptian cities", in *Future Intermediate Sustainable Cities*, Actes du colloque organisé à l'université britannique d'Égypte au Caire, 23-25 novembre 2010, p. 94-109.
- ArchPlan / AS&P, 2009, *The general strategic plan for 6th of October and Sheikh Zayed cities as one city, Masterplan, Projects and Transportation Strategy*, GOPP-NUCA, 3 volumes.
- ARMAND-FARGUES M., 1997, « Le Caire : croissance de la ville et économie des ressources renouvelables », in D. Bley, et alii., *Villes du Sud et environnement*, Éditions de Bergier.
- Banque Mondiale (David Sims), 2008, *Arab Republic of Egypt: Urban sector*, 2 volumes.
- BARTHEL P.-A., MONQID S., 2011, *Le Caire, réinventer la ville*, Autrement, collection Villes en mouvement.
- BARTHEL P.-A., 2011, « Premiers quartiers urbains « durables » dans les pays arabes : enseignements sur une génération spontanée (Maroc, Tunisie et Égypte) », *Espaces et sociétés*, « La ville durable » coord. par C. Emelianoff et A. Lévy, à paraître.
- BARTHEL P.-A., 2010, « Relire le Grand Caire au miroir de la densité », *Confluences Méditerranée*, « Égypte : l'éclipse », n° 75, p. 121-135
- BAYOUMI W., 2009, *"Greater Cairo New Towns 1977-2007: Obstacles and Mechanisms in the Voluntary Resettlement Process"*, Unpublished PhD Dissertation, University of Manchester, UK.
- CHALINE C., 1985, *Les villes nouvelles dans le monde*. Que sais-je ?, PUF.
- CURTELIN M., FRAIS C., 2010, *Les développeurs et l'aménagement durable au Caire*, Université Paris 1-CEDEJ, 190 p. + annexes.
- DENIS E., 2011, « La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes », *Revue Tiers-Monde*, à paraître.
- DENIS E., 2006, "From the Walled City to the Walled Community:

- Spectres of Risk, Enclaves of Affluence in Neo-liberal Cairo”, in D. Singerman and P. Amar (ed), *Cairo Cosmopolitan: Politics, Culture, and Urban Space in the New Middle East*, Cairo - New York: The American University in Cairo Press, p. 41-71.
- DENIS E., MORICONI-EBRARD F., 1995, « Le Caire face au désert », *Urbanisme* n° 284, septembre/octobre, p. 21-27.
 - DEPAULE J.-C. et EL KADI G., 1990, Les news-settlements, une réponse à la surpopulation. Dossier de presse, *Égypte/Monde arabe* n° 1- 1^{er} trimestre 1990, p. 187-190.
 - EL-BAZ F., 2010, « A corridor to secure Egypt’s future », in *Future Intermediate Sustainable Cities*, Actes du colloque organisé à l’université britannique d’Égypte au Caire, 23-25 novembre 2010, p. 28-34.
 - EL HEFNAWI A., 2009, *Highlights about the Auctions implemented by the Ministry of Housing Utilities and Urban Development*, présentation à un atelier organisé à Bangalore en Inde, 23 p.
 - EL-KADI G., 2005, « The New towns in Egypt, an efficient tool of the conquest of the desert? », Actes du colloque “*International conference on New towns*”, Ministère du Logement et de l’Aménagement, New Towns development Corporation, p. 37-54.
 - EL-KADI G., 1990, « Trente ans de planification urbaine au Caire », *Revue Tiers-Monde*, T. 31, n° 121, P.U.F., 1990, p. 185-207.
 - FLORIN B. 2005. « Vivre en parallèle ou à l’écart ? L’évolution des villes nouvelles du Grand Caire », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 98, octobre 2005, p. 97-105.
 - IBRAHIM A. and SHAW D., 2009, *Egyptian Compact-City Veracity: The Fallacy and Credibility of Mixed Use and High Density for a Low Carbon City*, 45th ISOCARP Congress 2009, 13 p.
 - IDSC, 2009, *Sustainable cities in Egypt. Learning from Experience: Potentials and Preconditions for New Cities in Desert Areas*, 112 p.
 - JICA, 2007, *Existing Situation and Proposed Land Use of the Greater Cairo Region*, GOPP, 2 volumes.
 - JOSSIFORT S., 1995, « L’aventure des villes nouvelles », *Égypte/Monde arabe*, Première série, Géographies de l’Égypte 2, [En ligne], mis en ligne le 08 juillet 2008. URL : <http://ema.revues.org/index973.html>. Consulté le 22 février 2011.
 - LACAZE J.-P., 2009, « De nouvelles villes nouvelles ? », *Dictionnaire de l’aménagement du territoire*, p. 65-71.
 - MAZALAIGUE A., 2010, *Repenser les villes nouvelles à l’heure du développement durable, Les cas du Six-octobre et du New Cairo*, Mémoire de Master 1 de Géographie, Université Paris 1-CEDEJ, 95 p.

- SÉJOURNÉ M., 2005, « Les figures contradictoires de la privatisation de l'espace cairote », dans Sid-Ahmed SOUIAH (ed.), *Villes Arabes en Mouvement*, Cahier n° 18, SEDET-CNRS, Université Paris VII, Paris, L'Harmattan, p. 195-210.
- SIMS D., 2010, *Understanding Cairo*, Le Caire, AUC Press.
- SUTTON K. and FAHMI W., 2001, "Cairo's Urban Growth and Strategic Master Plans in Light of Egypt's 1996 Census Results", *Cities*, n° 18, p. 115-35.