Mythe et limites. Garden-City ou l'espace réinventé

Marianne Guillet

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/ema/608>

DOI : 10.4000/ema.608

ISSN : 2090-7273

Éditeur

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

Édition imprimée

Date de publication : 30 juin 1995

Pagination : 123-142

ISSN : 1110-5097

Référence électronique

Marianne Guillet, « Mythe et limites. Garden-City ou l'espace réinventé », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], 22 | 1995, mis en ligne le 08 juillet 2008, consulté le 07 juillet 2022. URL : <http://journals.openedition.org/ema/608> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/ema.608>

Ce document a été généré automatiquement le 7 juillet 2022.

Tous droits réservés

Mythe et limites. Garden-City ou l'espace réinventé

Marianne Guillet

- 1 Parler de « limites » à propos de la ville du Caire peut paraître paradoxal. Les descriptions apocalyptiques dont elle est régulièrement l'objet ne la désignent-elles pas comme une cité tentaculaire qui, précisément, « déborde de ses limites » — comme si une ville devait en avoir — et dont le cœur se disloque sous la pression des périphéries bourgeonnantes ? Ville qui subirait mais qui n'agirait pas, ses transformations seraient dues à des pressions tant centrifuges que centripètes contraignant ses habitants à répondre dans l'urgence — et dans le désordre — aux besoins sans cesse croissants de la cité.
- 2 Il est pourtant des quartiers cairotes qui échapperaient à ce « chaos » ; des quartiers privilégiés où la misère n'existerait pas, où l'environnement serait présumé agréable, que les miasmes de la pauvreté n'atteindraient pas. Ce sont les quartiers résidentiels, souvent situés à la périphérie tels Héliopolis et Ma'âdi, ou présentant une situation géographique particulière comme c'est le cas de l'île de Gazîra, au milieu du Nil, qui abrite le quartier de Zamâlik. Ce sont, en bref, les lieux de résidence de l'élite économique et politique du pays.

Plan de localisation

- 3 Espaces privilégiés qui semblent à l'abri du développement « monstrueux » de la mégapole, ils seraient aussi des reliquats spatiaux et architecturaux d'une époque où l'Égypte était sous contrôle étranger, et où son développement et son urbanisation s'inspiraient de modèles que l'on pourrait qualifier d'importés. Le quartier d'Héliopolis, créé au début du siècle sur un plateau désertique au nord-est du Caire, est l'oeuvre du baron Empain, homme d'affaires belge qui avait identifié ce site comme le lieu idéal de la réalisation de son rêve : la « ville du soleil »¹. Ma'âdi apparaît au sud de la ville à la même époque, sur un modèle dérivé de celui des cités-jardins ; la société immobilière à l'origine de sa création avait son siège à Londres². Puis vient le tour de Garden-City, qui s'étend le long de la rive droite du Nil.
- 4 Ce quartier a longtemps été réputé luxueux et élégant. Y habiter était signe d'aisance et de distinction : bien que situé dans le centre-ville, on le considérait pourtant comme une zone résidentielle, préservée de l'agitation. Quartier au plan original, il abritait des palais et des parcs où se rendaient, pour des fêtes somptueuses, des hôtes prestigieux comme le roi Fu'âd et, plus tard, son fils Fârûq. « Belle époque » dont les anciens habitants gardent quelque nostalgie et qui fait référence à la qualité de l'espace et des bâtiments du quartier avant sa tertiarisation, mais également — et peut-être surtout — à un « avant » politique, celui de l'ancien régime. Si Garden-City existe toujours, il existait surtout « avant », et cet avant lui confère une image particulière, inhérente au lieu malgré la disparition de ce qui en faisait la spécificité, et qui prend ses racines dans cette époque romanesque et idéalisée.
- 5 Encore recherché aujourd'hui, tant par les Égyptiens que par les étrangers résidant au Caire, Garden-City a pourtant subi maintes transformations qui l'ont éloigné de son image d'origine. Il apparaît maintenant comme un quartier poussiéreux et décrépi dont les vestiges — villas luxueuses et grands jardins, immeubles de rapport — disparaissent

sous la poussée des tours en béton. Bureaux et banques ont remplacé plusieurs immeubles d'habitation, particulièrement sur la corniche, le long du Nil.

- 6 Le nom de Garden-City n'est pas anodin ; il s'affiche résolument comme anglais et il n'en existe pas de traduction arabe. Il correspond à un type d'aménagement urbain d'origine britannique, la cité-jardin, dont l'apparition coïncide avec l'occupation du pays par les Anglais. Il se pose ainsi au premier abord comme un reliquat spatial de la période de domination britannique. C'est donc un modèle urbain particulier et identifiable qu'une situation géographique centrale rend — ou devrait rendre — sensible aux transformations et aux réaménagements : un modèle urbain en évolution, présentant un plan original et un espace architectural hétéroclite de petits palais luxueux, d'immeubles de rapport, de tours de béton et de bâtisses décrépies. Un espace où la concentration de banques et de représentations diplomatiques est remarquable, mais qui conserve sa fonction de quartier résidentiel. C'est également un espace qui se transforme et se recompose architecturalement et socialement, tout en conservant sa spécificité. Un quartier où le pouvoir — monarchique, colonial, économique — s'est donné à voir dans un même espace mais sous des formes différentes. Aujourd'hui s'y concentrent la diplomatie — représentée par les ambassades et les consulats, mais aussi les résidences de diplomates —, le pouvoir économique et financier et divers groupes de pression et instances officielles comme le syndicat des avocats, le club des parlementaires, le Conseil suprême des affaires islamiques. Ce quartier joue un rôle important dans ce que l'on appelle le « Central Business District » (CBD), lieu de décisions politiques centralisant les ministères, les administrations et les établissements bancaires et qui s'organise au nord de Garden-City. Pourtant, celui-ci en est physiquement exclu, son insertion étant rendue difficile par sa configuration même.

Plan de lotissement du quartier de Garden-City, 1904

Source : Mercedes Volait, *Architectes et Architectures de l'Égypte moderne (1820-1960)*, thèse de doctorat, Université de Provence.

Limites des *shiyākha* de Garden-City et Qasr al-Dûbâra

Les divisions administratives des *shiyākha* de Garden-City (au sud) et de Qasr al-Dûbâra (au nord) sont délimitées par les lignes points et traits. Les pointillés indiquent les limites des *qism*. On note la découpe originale de la séparation entre les deux *shiyākha* au niveau de l'ambassade de Grande-Bretagne dans le prolongement de la rue al-Ibrâhîmî (aujourd'hui rue Rustum). Le redécoupage de cette *shiyākha* est dû à l'acquisition des lots n°1 (terrain Bacos) et 2 à 7 (voir plan de lotissement) par la légation britannique. D'un point de vue administratif, on constate la suprématie de Qasr al-Dûbâra sur la *shiyākha* voisine. Dans les faits, la légation se considère et est considérée comme étant à Garden-City. Dans ce cas, le déplacement de la limite de la *shiyākha* est dû aux transformations morphologiques du quartier, dues elles-mêmes aux transactions immobilières.

Sources : Atlas des *shiyākha* du Grand Caire, Capmas, 1981 (en arabe).

- 7 Ces espaces « coloniaux » ou « ex-coloniaux », qui gardent un rôle important dans l'organisation urbaine en dépit des formes prises par l'urbanisation, ont été, dans le cas du Caire, des espaces centraux, déplaçant ainsi le centre ancien de la ville arabe vers la ville dite « européenne ». Ces nouveaux centres hérités continuent, dans une certaine mesure, de concentrer aujourd'hui la plupart des équipements, des services et des administrations. Ce qui est pris ici sous le terme d'architecture ou d'urbanisme colonial ne fait pas référence, dans un premier temps, à un style architectural précis ou à un mode d'organisation urbaine importé qui seraient récurrents dans la plupart des anciennes colonies. Il s'agit plutôt de poser ces parties de ville comme éléments d'analyse de l'évolution urbaine et de voir dans quelle mesure ils jouèrent un rôle de modèle ou de contre-modèle au moment de leurs mises en œuvre, et continuent à le jouer aujourd'hui.
- 8 En effet, Garden-City n'est plus uniquement un quartier résidentiel bien délimité dont le plan originel n'a pratiquement pas été transformé. Le quartier s'est étendu au-delà des limites de ce plan — celles du projet de lotissement, qui sont également les limites administratives de la *shiyākha*³ aujourd'hui — au détriment (ou au profit ?) d'espaces

limitrophes, et englobe, sous le même toponyme, le quartier de Qasr al-Dûbâra, situé immédiatement au nord de celui-ci.

- 9 La disparition d'un toponyme, à savoir la non-utilisation du nom originel d'un lieu, peut résulter de la disparition totale ou partielle des fonctions ou attributs qui lui étaient originellement attachés. Elle peut également être due à une volonté d'ordre politique, administratif ou urbanistique — et l'on sait qu'elles sont étroitement liées — de rebaptiser ce lieu, mais également à l'abandon progressif de son usage par les habitants et les usagers, soit au profit d'un nouveau toponyme — déterminé de façon autoritaire ou en référence à la nouvelle fonctionnalité du lieu —, soit en faveur d'un toponyme déjà existant. Dans l'exemple qui nous intéresse, c'est, semble-t-il, au deuxième cas de figure que nous avons affaire. En effet, si le nom de Qasr al-Dûbâra n'apparaît plus que très rarement aujourd'hui dans le vocabulaire toponymique oral et écrit du Caire, le quartier reste une entité administrative clairement définie et distincte du *qism*⁴ de Qasr al-Nil. Les limites de cette *shiyâkha* ne semblent pas avoir changé si l'on se réfère aux limites administratives indiquées dans les publications éditées par la Capmas (Central Agency for Public Mobilization and Statistics) en 1980, et qui situent le quartier entre les *shiyâkha* d'Ismâ'iliyya et de Garden-City.
- 10 Pourquoi le quartier de Garden-City a-t-il pris cet ascendant sur son voisin ? Que sont devenues les limites des deux quartiers ? Ceux-ci ont-ils préservé, malgré l'amalgame, une identité propre ? Pour répondre à ces questions, nous nous pencherons tout d'abord sur les circonstances de la création et de l'évolution du quartier de Garden-City et le mettrons en parallèle avec le quartier de Qasr al-Dûbâra. Puis, à travers les transformations architecturales et les recompositions sociales, nous mettrons en évidence la force de l'unité du plan de Garden-City par rapport à celui de Qasr al-Dûbâra, où le tracé au sol régulier et la localisation plus proche du centre-ville ont contribué à une dislocation et à une perte d'homogénéité architecturale, ainsi qu'à une tertiarisation plus rapide. Enfin, nous verrons comment Garden-City est devenu référent culturel en mettant en avant, pour chacun des deux quartiers, les éléments propres à faire apparaître la considération de son espace ou, au contraire, son occultation dans la mémoire des lieux. Nous nous appuierons pour cela sur la genèse de ces deux quartiers et des images qui s'y rattachent, représentations sociales fournissant des modèles aux acteurs dans la définition de leur conduite⁵.

Garden-City, Qasr al-Dûbâra : genèse des quartiers

- 11 C'est sur les berges stabilisées et les canaux remblayés que s'étend, à partir de 1840, la ville moderne du Caire. Muhammad 'Ali fait construire pour lui et sa famille, sur la rive droite du Nil, entre l'actuelle place Tahrîr et l'hôpital Qasr al-'Ayni, une série de palais. Sur les plans de l'époque, on voit qu'entre 1849 et 1860 sont construits Qasr al-Nil, flanqué par la suite de casernes (édifiées dans les années 1860) et habité par Sa'îd et Ismâ'îl pacha, Qasr al-Dûbâra, le palais de la khédive mère et du prince Ahmad (la demeure sera occupée plus tard par Harim pacha), plus au sud, Qasr al-'Ali, le palais construit et habité par Ibrâhîm (fils de Muhammad 'Ali) et enfin le Qasr al-'Ayni, construit par Muhammad 'Ali et rapidement transformé en hôpital militaire et public. « Tout autour de ces châteaux, dont le plus beau était celui d'Ibrâhîm, furent plantés dans un charmant désordre des quantités de palmiers, de mûriers, d'arbres fruitiers divers qu'arrosaient de nombreuses sakièhs. »⁶

Divisions administratives du centre du Caire

Les découpages que Clergé présente à la fin de son livre sont ceux du recensement de 1927. On note que « Qasr El Doubara » (n° 10) est une unité très large, englobant à l'époque l'actuelle *shiyâkha* al-Isma'iliya (place Tahrîr). Pas de trace du nom de Garden-City, l'espace qu'il occupe étant inclus dans deux *shiyâkha* différentes : « El Incha » (n° 4) et « El Saqiyah » (n° 12). Les deux quartiers sont d'ailleurs situés dans des *qism* différents : Qasr al-Dûbâra à « Abdîne » (n° V) et Garden-City à « Sayida Zeinab » (n° III). La séparation des deux espaces est très nette, de même que le scindement du quartier de Garden-City malgré l'unité originale de son espace très homogène. La limite entre les deux *shiyâkha* suit le tracé compliqué de la voirie entrelacée et coupe le quartier d'est en ouest. Le toponyme Garden-City apparaît dans le recensement de 1937, ainsi que la division de la *shiyâkha* Qasr al-Dûbâra en deux unités indépendantes, le tout regroupé dans le *qism* Qasr al-Nil. La date exacte de ces changements (entre 1927 et 1937) nous est inconnue.

Source : Marcel Clergé, *Le Caire*, 1934.

- 12 Plus tard, avec l'arrivée des Anglais, la vente des biens du khédivé pour rembourser la dette du pays laisse peu à peu ces terrains libres à la spéculation. Le terrain du palais de Qasr al-Dûbâra est le premier à être transformé. La cession aux Anglais d'un terrain pour la construction de la résidence du consul général de Grande-Bretagne précède de peu l'aménagement du quartier. En 1889, quand Sir Evelyn (Lord Cromer) est « Agent de sa Majesté et Consul général », le site de Qasr al-Dûbâra est offert aux Anglais par le gouvernement égyptien pour la somme de 2.580 livres égyptiennes (£e), soit 2.080 pour le terrain et 500 pour exécuter les travaux de voirie. La construction de la résidence débute en 1890 pour un coût de 39.984 £e. Elle est conçue par M. R. H. Boyce, architecte. En 1895-96, 144 £e sont encore consacrées à la surélévation du sol de la cave au-dessus du niveau du Nil, des infiltrations d'eau se produisant à certains moments de l'année. En 1920, quand le maréchal Allenby s'installe à la résidence, il demande la restructuration du bâtiment pour pouvoir héberger convenablement le personnel, qui a considérablement augmenté depuis Sir Evelyn Baring en raison, notamment, de la guerre 14-18. Ces plans d'agrandissement sont tièdement reçus par les services du Foreign Office : Lord Cromer et Lord Kitchener ayant tous deux habité la résidence en

l'état, on pense que Lord Allenby peut faire de même. Un peu plus tard, le Ministère des Affaires étrangères égyptien et le Bureau arabe quittent la résidence et, conséquence de la fin de la guerre, le personnel est réduit⁷.

- 13 L'installation de la résidence à cet endroit et la proximité du centre-ville font que la zone devient rapidement très attractive pour les riches étrangers et les grandes familles égyptiennes qui commencent, au tournant du siècle, à y faire construire des villas. Le plan est simple, rectiligne et se pose dans la continuité de l'aménagement du centre-ville. Le terrain est découpé en larges parcelles, le long de rues plantées, et les bâtiments qui y prennent place entre 1890 et 1907 sont de grandes villas très luxueuses entourées de jardins. Mercedes Volait souligne que l'on constate, depuis Ismâ'îl et jusqu'en 1911, que tous les nouveaux quartiers et banlieues du Caire ont été lotis et/ou bâtis par des sociétés privées et des particuliers, à deux exceptions près que constituent les quartiers de Qasr al-Dûbâra et de Zamâlik, dont on doit le tracé à l'État. Ce furent là, d'ailleurs, les derniers lotissements mis en œuvre par les pouvoirs publics et ils représentaient bien peu de choses par rapport aux opérations privées engagées quelques années plus tard⁸. Les Anglais et les notables égyptiens s'installent donc sur la rive droite du Nil et le consul général de Grande-Bretagne dans sa résidence de Qasr al-Dûbâra. « La ville-ouest paraissait converger vers les deux symboles les plus ostentatoires de l'occupation étrangère, les casernes de Qasr al-Nil et la résidence du représentant de la Grande-Bretagne. »⁹

Le plus prestigieux ensemble était constitué par l'Agence britannique [écrit Anthony Sattin] c'était là le véritable siège du pouvoir. De son bureau spacieux, situé entre le salon et la salle de billard et donnant sur les grilles de fer forgé et sur le jardin où Lady Cromer avait planté un chêne, le Consul général britannique et Agent de sa Majesté gouvernait l'Égypte, et la nouvelle résidence bâtie dans le quartier de Qasr al-Dûbâra était le symbole de son ascendant.¹⁰

- 14 Quelques années plus tard, au sud du quartier dit de Qasr al-Dûbâra, le terrain qui abrite le Qasr al-'Ali est lui aussi urbanisé et devient « Garden-City ». Comme l'indique le plan de lotissement de celui-ci, c'est exactement sur les terrains dégagés du palais de la famille khédiviale et dans les mêmes limites que s'inscrit le projet. C'est en 1904 que les plans sont dessinés par José Lamba. Le nom de ce dernier apparaît sur le plan de lotissement avec le titre d'ingénieur agronome, expert auprès des tribunaux. Contrairement au projet de Qasr al-Dûbâra qui, comme nous l'avons vu, doit son tracé à l'État, le projet de Garden-City est conduit par une société privée, la *Nile Land and Agricultural Company*. Charles Bacos, George Maksud et Frantz Sofio, investisseurs d'origine syro-libanaise, en sont les actionnaires. Le tracé de voirie de Garden-City rappelle celui d'un jardin paysager anglais. Les rues sont étroites, courbes et entrelacées dans ce qui apparaît comme un labyrinthe ; le terrain est loti en 273 parcelles de tailles différentes. Dès 1904, trois lots sont déjà acquis, comme le montre le plan du parcellaire : le lot numéro 1, le plus important par la superficie, est établi, au nom de Bacos, actionnaire de la société. Il se situe au sud de l'ambassade de Grande-Bretagne, sise à Qasr al-Dûbâra. Les deux autres lots (n° 32 et 273) sont inscrits sous le nom de Sayf al-Dîn (membre de la famille royale). Au cours de la seule année 1906, le palais est détruit et la moitié des lots revendue à des particuliers. En 1907, le plan final, couvrant 28 hectares, est tracé.
- 15 Le principe d'aménagement des cités-jardins apparaît en Angleterre au début du siècle. C'est celui d'une ville nouvelle, indépendante et au fonctionnement économique autonome, mais également un mode d'urbanisation défini selon des critères très

précis : un noyau central qui abrite les commerces, les équipements et les services ; une couronne de logements sous la forme de villas et jardins, puis de grands espaces verts et enfin une deuxième couronne, industrielle celle-ci. Si quelques cités-jardins ont vu le jour en Angleterre, c'est plutôt le principe de l'habitat individuel en villas et jardins qui s'est développé sous le nom de *garden-cities*. C'est ainsi que l'on nomma les quartiers résidentiels peu denses et très verts qui se développèrent en Europe autour des grandes villes. C'est, de la même façon, le type de projet urbain que l'on retrouve au Caire au début du siècle, dans les quartiers de Ma'âdi, Héliopolis et, bien sûr, Garden-City.

- 16 Pour ce dernier, l'influence du mouvement des cités-jardins est indéniable. Même si l'on est loin de la ville de Howard, le modèle est sous-jacent ; « Les villes vertes à l'époque correspondaient aux exigences du progrès. »¹¹ En effet, le site de Garden-City est encore, au début de ce siècle, situé un peu en dehors du centre-ville du Caire et offre une vue dégagée sur le Nil, de l'air frais venant de la rive gauche et un panorama ouvert s'étendant jusqu'aux Pyramides. Au début du siècle, les architectes bâtisseurs du Caire s'inspirent de l'Occident et font référence à des modèles urbains européens. On ne peut pourtant pas réellement prêter aux lotisseurs et aux bâtisseurs de Garden-City les motivations (d'ordre social) qui ont poussé Howard ou Ruskin à imaginer la cité-jardin. La société à l'origine de l'achat, du lotissement et de la revente des lots était une société agricole engagée dans la spéculation foncière. Les sociétés de ce type étaient nombreuses au Caire depuis le début de l'expansion de la ville « européenne ». Cette forme de spéculation était plus déterminante qu'une réflexion sur les modes et la qualité de vie. Le modèle de la cité-jardin ne paraît pourtant pas la solution idéale pour faire « suer le foncier » ; mais la vente par lots se révélait peut-être plus rentable pour une société qui ne s'occupait en général que de terrains agricoles et non d'immobilier¹².

Transformations architecturales

- 17 Dans la parcelle n°1, propriété de Bacos, est construit un bâtiment à quatre ailes, identifiable sur le plan de 1910. Cette parcelle, nous l'avons vu, est située au sud des terrains du consulat général de Grande-Bretagne et séparée de ceux-ci par la rue Rustum, qui indique la limite exacte de la séparation entre les deux quartiers d'est en ouest, de la rue Qasr al-'Ayni à la rue Qasr al-'Ali, le long du Nil. La partie occidentale de cette rue, au niveau de la rue Walda, disparaîtra quand l'îlot tout entier (parcelles de 1 à 6), ainsi que la parcelle n°7 qui formait un îlot à elle seule, seront rattachés au consulat britannique dans les années 50.
- 18 Sur un îlot proche du Nil est construit l'Hôtel Ritz, qui occupe 4 parcelles. Il sera détruit avant 1930 car il n'apparaît plus sur les plans du quartier de cette époque. A partir de 1920 sont construits les premiers immeubles et les « maisons ». Ce terme désigne des bâtiments de 2 à 3 étages comprenant 4 à 6 appartements, par opposition aux villas qui sont conçues pour accueillir une seule famille. Entre 1930 et 1940, les îlots situés sur la rue Qasr al-'Ayni se densifient et accueillent des immeubles de rapport et quelques villas sur toute la longueur du quartier. La limite est se dessine alors nettement. Pourtant, notons que les entrées principales de ces immeubles se situent pour la plupart du côté de la rue Qasr al-'Ayni et non pas vers l'intérieur du quartier. Dans les années 60-70, les parcelles sont parfois utilisées pour la construction de deux immeubles dos à dos ; les bâtiments de l'intérieur ont donc nécessairement leur entrée du côté de Garden-City. Les constructions se multiplient également sur la corniche et dans le cœur du quartier. Les îlots eux-mêmes se densifient et sont parfois redécoupés selon un nouveau parcellaire. Dès 1930, on note que certaines parcelles ont déjà connu

plusieurs générations de bâtiments. C'est pendant cette période que le quartier s'urbanise de façon importante et homogène, exception faite de la pointe sud faisant face à l'hôpital Qasr al-'Ayni, dont les limites restent floues. En effet, les terrains de l'hôpital s'inscrivent dans le prolongement du quartier et la limite physique créée par les immeubles de la rue Qasr al-'Ayni ne rejoint pas le dernier îlot qui ferme Garden-City au sud, le long de la rue « Lady Cromer ».

- 19 De 1940 à 1960, le quartier continue à se densifier. A partir de 1970, les plans montrent le renouvellement des constructions dans certaines parcelles. Des bâtiments, identifiés sur les plans comme des villas, disparaissent, laissant des parcelles vides. D'autres sont remplacés par des constructions plus importantes (au sol), repérables sur le terrain. Ce sont des immeubles en béton de plusieurs étages (entre 8 et 15) qui remplacent les villas. En 1980, 95 % du quartier sont lotis et les parcelles ou les îlots vides sont ceux dont on vient de détruire les constructions. Aujourd'hui, le coefficient d'occupation de la parcelle, en ce qui concerne les constructions apparues après les années 60, tend vers 100. De même, des terrains ont été reparaçellisés, parfois selon le découpage initial, pour accueillir de nouvelles constructions, souvent au détriment des jardins. Le quartier est ceint de hauts immeubles formant une limite visuelle vers l'intérieur. A l'est, ce sont les immeubles 1930 de la rue Qasr al-'Ayni ; au sud, les immeubles à l'alignement de la rue Lady Cromer (devenue depuis rue du Dr Handusa) et, en face, l'hôpital Qasr al-'Ayni, reconstruit au début des années 90. La façade ouest du quartier, le long du Nil, accueille les bâtiments les plus imposants. Parmi eux, une tour en béton de 35 étages, construite dans les années 60, domine le quartier : ce fut, au moment de sa réalisation, l'immeuble le plus haut du Caire, connu sous le nom de tour « Sport Cola » en raison de l'enseigne lumineuse qui trône à son sommet. En comparant les plans successifs du quartier, on note un renouvellement sensible des constructions. Soixante-dix bâtiments ont été construits puis détruits depuis la création du quartier. Il est intéressant de noter que c'est dans les premières et les dernières vingt années de l'existence de Garden-City que ce phénomène est le plus remarquable.
 - 20 Les transformations physiques du quartier ont principalement touché les bâtiments, mais on peut noter quelques transformations minimales du plan lui-même. Elles interviennent dans les années 50 avec, à l'ouest, le percement de la corniche, grande voie de circulation qui coupe Garden-City de son accès direct au Nil et, à l'est, avec l'ouverture d'une transversale entre la rue Qasr al-'Ayni et une rue parallèle, percement qui se fait sur la partie nord d'une parcelle occupée par des jardins.
 - 21 Les densifications horizontales et verticales, sous la forme de surélévations et d'extensions en béton, touchent la majorité des immeubles anciens, villas ou immeubles. Outre ces transformations « volontaires », les bâtiments subissent l'usure du temps, les agressions de la pollution et des dégradations dues à des modifications anarchiques : fermeture de balcons, aménagement de terrasses, transformation d'ouvertures, etc. Ces modifications, même si elles peuvent être parfois les prémisses d'une réhabilitation du bâti, témoignent davantage d'un réaménagement fonctionnel que d'un souci de préservation. Le quartier ne semble pas être saisi dans sa totalité, ce qui contraste avec l'homogénéité du plan au sol. Et si Garden-City semble conserver une réputation de quartier chic, on peut douter qu'il la doive à la permanence de la qualité de son espace ou de son architecture. Pourtant, le plan originel a été peu transformé et c'est encore celui-ci qui domine quand il s'agit de décrire Garden-City.
- Recomposition sociale

- 22 Garden-City est et était avant tout connu — nous l'avons vu — comme le lieu de résidence de la haute société cairote. Si nombre d'anciens habitants ont disparu, les villas ou les immeubles sont parfois encore debout pour témoigner : villa Sarag al-Dîn, du nom de l'ancien ministre de l'Intérieur sous Fârûq ; villa Nahhâs pacha, premier ministre, toujours sous Fârûq ; les immeubles Sayf al-Dîn, etc.
- 23 La réputation du quartier semble donc très liée à ses « illustres habitants », dont le dénominateur commun est, pour beaucoup d'entre eux, d'avoir été, à un moment ou à un autre, proches du pouvoir. Garden-City apparaît comme un quartier d'élite, mais nous sommes loin, ici, de l'image du quartier colonial conçu pour les étrangers et accueillant les fonctionnaires et les cadres de la colonisation. Le quartier s'est densifié sous la poussée des villas. Ces signes extérieurs de richesse et de référence à l'Europe, tel un catalogue vertical d'architecture éclectique, disent combien le quartier a été le théâtre de l'expression des goûts d'une classe sociale à la fois privilégiée, moderne et occidentalisée. Pour les Égyptiens de l'époque ainsi que pour les étrangers, résidents ou touristes, les bords du Nil et les fastes qui s'y déployaient étaient l'apanage de la bonne société. Dès 1920, on y parlait anglais et surtout français, autre forme d'élitisme et d'affirmation. Cette élite et les activités (banque, diplomatie, politique) qu'elle conduisait étaient à la fois centrales et marginales — centralité due à une certaine position sociale, une implication dans les affaires de l'État et un pouvoir économique, marginalité due à des liens étroits avec les puissances dominantes (les Anglais et les Français).
- 24 L'extension de la ville européenne vers l'ouest provoque le déplacement intra-urbain des élites vers les nouveaux quartiers résidentiels. Ainsi, une clientèle cosmopolite et aisée s'installe dans des logements de luxe construits selon des normes et des goûts nouveaux en provenance de l'Occident. Les premiers à venir dans ces quartiers sont les pachas, les beys, hommes d'affaires ou courtisans. Beaucoup d'entre eux quittent leur demeure de la vieille ville pour se rapprocher de la ville moderne et se faire construire de coûteux palais à Mûnira, Qasr al-Dûbâra et Garden-City. Ce dernier semble alors l'endroit idéal pour les accueillir. Banquiers (Rollo, Mosseri, Beyerlé), membres de la famille royale (la princesse Shwikar — première femme du roi Fu'âd —, les princes 'Abbâs Halim et Sabri Pacha), diplomates égyptiens et étrangers, hommes d'affaires influents sont les plus souvent nommés. Puis viennent les hommes politiques : Sarag al-Dîn, Nahhâs pacha, dont l'arrivée dans le quartier est plus récente et se situe après la seconde guerre mondiale. La mémoire, il est vrai, s'attache aisément à des personnages dont la célébrité dépasse le cadre restreint d'un lieu. Mais le quartier continue aujourd'hui d'abriter des ministres, des députés, des ambassadeurs ainsi que certains des descendants et/ou héritiers des habitants d'origine.
- 25 Les transformations architecturales et sociales d'un quartier pourraient apparaître comme un processus de tertiarisation inévitable, commun à de nombreux quartiers résidentiels des centres-villes. Si la question se pose différemment pour Garden-City, c'est que s'y greffent, d'une part, sa qualité d'espace considéré comme « ex-colonial » et, d'autre part, cette idée de continuité, de permanence de la représentation d'un ou de certains pouvoirs. Ces transformations architecturales sont liées à des réappropriations sociales de bâtiments.
- 26 Cependant, ces réappropriations et nouvelles occupations de l'espace ne peuvent pas être perçues comme une simple tertiarisation du quartier. C'est sur la longue durée qu'elles doivent être saisies. D'après les plans et le terrain, on peut déjà définir trois

grandes périodes de transformations qui correspondent elles-mêmes à des situations politiques différentes : la période coloniale et monarchique, la révolution et l'époque nassérienne, l'ouverture économique (*infitâh*) d'Anouar al-Sadate. Les années 1906 à 1950 sont celles de la mise en place du quartier avec ses immeubles, qui assoient son image de quartier résidentiel luxueux. Les années 50 voient l'arrivée au pouvoir des Officiers libres et la mise en place de politiques de nationalisation. En 1956, peu après le bombardement du canal de Suez, de nombreux bâtiments de Garden-City sont réquisitionnés. Ils sont aujourd'hui occupés par des institutions gouvernementales (Conseil suprême des affaires islamiques), des équipements (ciné-club, centre culturel égyptien) ou des groupes de pression comme le syndicat des avocats, les clubs des médecins et des parlementaires. Afin de satisfaire aux exigences d'un nouveau type d'occupation, ces immeubles ont été transformés et réhabilités. A partir de 1974, l'*infitâh* ouvre le pays aux compagnies étrangères. Garden-City est encore aujourd'hui l'un des principaux pôles de leur implantation. Si l'on ne peut encore précisément dater l'apparition des premières banques dans le quartier, on peut déjà noter que la fonction bancaire y était inexistante jusqu'aux années 50. Grâce à un dépouillement systématique de l'annuaire de 1949, il est en effet possible d'avoir une liste détaillée des occupants de Garden-City à cette époque¹³, ce qui nous renseigne sur l'identité des résidants, leur localisation sur le terrain et leur profession, exercée ou non à Garden-City¹⁴. Le quartier était encore, à l'époque, essentiellement résidentiel.

- 27 Le quartier de Qasr al-Dûbâra, quant à lui, s'inscrit en étoile autour de la place du même nom. Son urbanisation rapide, après le tracé des voiries et le découpage parcellaire, en font un quartier « achevé » dès 1920, alors que Garden-City ne compte qu'une trentaine de bâtiments. Certes, Garden-City fait une fois et demie la superficie de Qasr al-Dûbâra, mais à l'époque, toutes les parcelles de ce dernier sont loties et déjà, le quartier accueille des équipements et des services qui resteront longtemps absents de Garden-City. On y trouve trois mosquées et une église, un bureau de poste, une station-service, un club sportif pour dames et, sur la corniche, l'hôtel Sémiramis. La parcelle qui accueillait le palais est vide, et une rue est tracée en son milieu quelques années plus tard ; celle-ci mène de la place du khédive Ismâ'il (actuelle place Tahrîr) à la place Qasr al-Dûbâra. C'est sur la parcelle ouest résiduelle, issue de ce découpage, qu'est construit le Mugamma' à la fin des années 40. Il sera inauguré par Fârûq. Cette percée dans le quartier préfigure déjà les transformations qui l'affecteront par la suite. L'intégrité du quartier est touchée : pour améliorer la circulation automobile, une villa, au nord de la place, est détruite, la place s'agrandit et, de carrée, devient rectangulaire. Le nouvel hôtel Shepheard (remplaçant celui qui avait brûlé dans le quartier de l'Ezbekieh) vient à son tour s'installer en face du Sémiramis (ce dernier sera détruit puis reconstruit dans les années 80). Des quelque trente villas qui s'y trouvaient, on n'en compte plus aujourd'hui qu'une demi-douzaine. Cependant, il ne s'agit pas de traiter uniquement des bâtiments mais de la totalité d'un espace dont les limites physiques ne sont pas celles des immeubles — fussent-ils limitrophes — et qui inclut des espaces de circulation et de socialisation qui participent de l'identité du quartier. Les réappropriations des immeubles et la transformation des fonctions agit également sur l'espace qui les entoure. Le paysage social et économique du quartier s'est trouvé bouleversé par la venue de nouveaux résidants, de nouvelles fonctions et par l'installation d'activités économiques. Non seulement ces activités ont attiré une clientèle, mais également des employés qui investissent le quartier. Hôtels de luxe, banques (c'est cependant à Garden-City qu'elles sont les plus nombreuses),

représentations diplomatiques, commerces d'alimentation et boutiques pour touristes, mais également pharmacie, salon de thé et agences de voyages animent le quartier de jour comme de nuit. A l'heure de la fermeture des bureaux, l'endroit retrouve son calme de quartier résidentiel.

- 28 Ainsi, cet espace que sa situation, ses équipements et ses services placent géographiquement et « socialement » à l'avant de la scène urbaine, se voit privé de son patronyme et englobé sous celui — Garden-City — du quartier voisin. Ou plutôt, Garden-City dépasse ce qui, à l'origine, était un cadre rigide pour un quartier au tracé organique, en intégrant le quartier proche.

Toponymie et génie du lieu

- 29 Qasr al-Dûbâra a donc disparu en tant que quartier à part entière. On s'aperçoit d'ailleurs que la limite nord/sud entre les deux quartiers s'est transformée et qu'elle est aujourd'hui assez floue. Et malgré une création antérieure et un toponyme arabe, plus facilement mémorisable pour les Égyptiens, le nom de Garden-City a pris l'avantage. Il est en fait question de terminologie plus que de lieu. Les limites des deux quartiers n'ont pas changé depuis leur création, mais l'image de Garden-City et des repères sociaux qui s'y rattachent est devenue beaucoup plus forte pour, avec le temps, surpasser celle de son voisin et le phagocyter. Pourtant, la particularité de Garden-City, ce qui est mis systématiquement en avant quand il en est question, est l'agencement de ses rues, ce réseau de voirie non hiérarchisé et labyrinthique. Ce n'est donc pas le quartier lui-même, mais son espace de représentation, qui s'est déplacé.

- 30 Pourtant, Qasr al-Dûbâra a lui-même été un lieu de représentation ; mais il a été rapidement récupéré et transformé, car proche du centre-ville et de la place Tahrîr. Le Mugamma' est un bâtiment imposant, une marque urbaine très forte. La mosquée 'Umar Makram, avec ses trois salles de services funèbres, est également un lieu phare situé en plein centre-ville. Si cet espace a donné prise à de nombreuses transformations, c'est que son tissu était lâche et beaucoup moins dense que celui de Garden-City. Ce dernier est également touché par les transformations urbaines, mais celles-ci s'opèrent dans un espace clos qui n'éclate pas et qui est difficilement ouvrable vers l'extérieur. Ici, la ville n'est pas « anthropomorphisée » et son urbanisation ne doit rien au hasard. Au contraire, elle fut dès le départ très planifiée. Son plan a été pensé, et l'espace semble y avoir été modelé pour répondre aux besoins d'une population précise. La période de son apparition paraît lui donner une légitimité, car le quartier est, comme nous l'avons vu, assimilé aux Anglais et à la période du protectorat. Il est reconnu comme une organisation urbaine homogène. Il véhicule une image mentale puissante et ses limites virtuelles englobent aujourd'hui des espaces qui, antérieurement, lui étaient étrangers. Ses limites symboliques, qui ont entièrement annexé Qasr al-Dûbâra, sont particulièrement élastiques car elles peuvent parfois s'étendre sur une partie du quartier de Munira (de l'autre côté de la rue Qasr al-'Ayni) et sur l'île de Roda (de l'autre côté du petit Nil) où se situe l'hôtel Méridien.

- 31 Garden-City est aujourd'hui un quartier entièrement loti et sa réputation est faite. Son nom semble être une garantie. Le quartier de Qasr al-Dûbâra bénéficie ainsi de l'aura qui le caractérise. Ses habitants eux-mêmes se revendiquent de Garden-City. Ses ambassades et ses consulats se présentent comme y étant implantés alors même qu'ils se trouvent bien au-delà de la limite physique du quartier.

- 32 Notons un fait important : avant sa reconstruction, l'hôtel Sémiramis abritait au sein de son bâtiment un bureau de poste, qui apparaît sur les plans de l'époque et était le

bureau distributeur du quartier. Avec la destruction de l'hôtel, il disparut et ne fut pas remplacé. Ainsi, le bureau distributeur de Qasr al-Dûbâra disparaît et la désignation postale du quartier disparaît à son tour. L'installation, à peu près à la même époque, de nouveaux arrivants et la disparition, en même temps que le Sémiramis, de vieux habitants du quartier, si ce n'est de leur villa ou immeuble, coïncident également avec la disparition de la place Qasr al-Dûbâra au profit de la place Simon Bolivar¹⁵, au moment où l'ambassade du Brésil s'installe dans la Villa Fakhly, aujourd'hui Banque du Caire et de Paris, et que la rue Walda est rebaptisée rue America Latina.

- 33 La disparition du toponyme de Qasr al-Dûbâra¹⁶ semble résulter de la disparition de l'homogénéité sociale et/ou architecturale du quartier. L'assimilation de cet espace à celui, voisin, de Garden-City correspond à la reconquête d'une identité et s'appuie sur l'image mentale très forte du lieu et du sens qu'il a acquis par l'évocation d'épisodes génériques liés à l'aura néo-coloniale. En effet, les hôtels de luxe ciblent une clientèle étrangère mais également égyptienne qui se réfère à une culture occidentale. Les deux salons de thé affichent des noms français. « Le Bec sucré » et « La Poire », dont le slogan publicitaire en anglais est sans équivoque : « *We cook the best for the best* ».
- 34 La réappropriation de Garden-City en tant que toponyme apparaît comme une stratégie de différenciation qui fait appel à une culture et un passé commun, un imaginaire partagé qui s'appuie sur le « chic » anglais. Ceci est clair pour les ambassades des États-Unis, de Grande-Bretagne et les grands hôtels qui bénéficient ainsi d'une localisation aisée, mais également du prestige inhérent à ce lieu.
- 35 Cette réappropriation peut donc s'expliquer d'un point de vue fonctionnel : Garden-City est un quartier connu, un lieu phare de l'agglomération cairote. S'y référer contribue à la localisation des espaces qui le bordent. De même, la sonorité anglaise du nom facilite son utilisation par les étrangers, qui sont le public visé par les grands hôtels de la corniche à Qasr al-Dûbâra. Mais de ce point de vue, Garden-City ne serait qu'un référent auquel ne s'attache aucune valeur intrinsèque. Faut-il voir la même logique dans le nouveau projet de 335 villas de luxe programmé dans la ville nouvelle du « Six-October », à 20 km du Caire, et qui se nomme également « Garden-City » ? Ce projet, qui bénéficie d'une large publicité dans les journaux égyptiens, propose « l'avenir dès aujourd'hui » à ceux qui feront l'expérience de la vie dans ce quartier de 1.000.000 m², dont 70% d'espaces verts. Il est intéressant de noter que « l'avenir », « *the future* », est une reprise du principe des cités-jardins — « *vast green areas, 335 villas only, a big sporting club featuring all kinds of activities* », etc. — qui est un modèle d'urbanisation du début du siècle. Ainsi, c'est ici également un retour vers l'histoire de l'aménagement de la ville, et pas n'importe lequel : celui d'un modèle éprouvé et reconnu qui a gagné ses lettres de noblesse dans le centre-ville du Caire.
- 36 Cependant, ce n'est pas tant le projet urbain comme tracé au sol qui est mis en exergue dans l'argumentation du nouveau projet du « Six-October », mais plutôt l'homonymie, l'analogie entre les deux sites, qui doit fonctionner comme une garantie d'excellence. L'accent est mis sur une image et sur ce qu'elle induit dans l'imaginaire collectif. De référent, Garden-City deviendrait référence. De même, l'association des quartiers de Qasr al-Dûbâra et Garden-City et l'amalgame fait aujourd'hui entre les deux tendraient à montrer que le plan au sol à l'origine de sa toponymie n'a pas un rôle déterminant quand il s'agit de l'identification du quartier. Cette image, pourtant, relève du mythe dans les deux sens du terme, du point de vue du contenu et du contenant. Le contenant est le quartier tel qu'il est raconté, perçu, idéalisé ; c'est Garden-City en tant qu'image

d'un idéal qui a davantage à voir avec les représentations que l'on s'en fait qu'avec la réalité du lieu. Le contenu est cette réalité du terrain qui s'oppose aujourd'hui aux visions flatteuses et magnifiées de la mythologie. Mais le mythe résiste à la réalité quand cette dernière se fait chaque jour plus sensible. Si des promoteurs immobiliers semblent s'appuyer aujourd'hui sur le mythe pour monter un projet d'envergure, les références de leurs prédécesseurs de la Nile Land and Agricultural Company, quand ils lancèrent leur projet sur la rive est du Nil au début du siècle, pouvaient être les mêmes. Le quartier de Garden-City a dû faire l'objet de publicité au moment de la mise en vente des parcelles en 1906. A-t-on insisté sur le modèle urbain proposé — à l'époque novateur — et la qualité de son espace, sur sa situation géographique à la fois proche du centre et périphérique, ou a-t-on mis l'accent sur l'origine anglaise du modèle — comme son nom l'indique — et la proximité de l'ambassade de Grande-Bretagne ? Selon le cas, c'est un public particulier mais pas différent qui était visé : fonctionnaires de l'ambassade britannique et leurs accointances, résidents étrangers, notables et aristocrates égyptiens. Aujourd'hui, la réalité sensible de Garden-City devrait battre en brèche les idées reçues et tous les fantasmes qui s'y rattachent. Pourtant, s'il n'y a pas préservation du quartier, il y a préservation de l'image, qui résiste aux transformations architecturales et sociales.

- 37 Le fait que le tracé au sol ait été extrêmement planifié et que les limites physiques du quartier soient fortement marquées semble participer de cette permanence. Certes, on ne peut parler architecturalement, mais plutôt socialement, de la mémoire d'un lieu, et c'est l'inscription sociale du quartier qui a influencé le devenir du lieu dans la mémoire collective. Pourtant, tout se passe comme si la spécificité architecturale du lieu permettait d'y rattacher davantage de mémoire. Ce n'est pas le modèle en lui-même ; il est bien clair que l'imaginaire du lieu excède ses limites formelles mais que, précisément, la force de cet imaginaire tient aussi au fait que les spécificités architecturales et urbanistiques offrent d'avantage de prise au jeu de la mémoire.

NOTES

1. Ilbert R., *Héliopolis, genèse d'une ville, Le Caire. 1905/1922*, CNRS, Marseille, 1981.
2. Raafat S., Ma'âdi, 1902-1962, *Social History of a Cairo Suburb*, Palm Press, Le Caire, 1994.
3. Unité de recensement.
4. Unité de recensement.
5. Saunier P. Y., « La ville en quartiers : découpages de la ville en histoire urbaine », *Genèses* n° 15, éd. Belin, mars 1994, p. 113.
6. Raymond A., *Le Caire*, Fayard, Paris, 1993.
7. Chronologie obtenue auprès de l'ambassade de Grande-Bretagne au Caire.
8. Volait M., *Architectes et architectures de l'Égypte moderne (1820-1960)*, thèse de doctorat, université de Provence, 1993.
9. Sattin A., *Lifting the Veil, British Society in Egypt, 1768/1956*, Dent and sons Ltd, Londres, 1988, pp. 186-187.

10. Sattin A., *op. cit.*, p. 192.
 11. Ilbert R., *op. cit.*
 12. Le nom de cette compagnie n'apparaît pas dans d'autres transactions foncières de la même période, et les actionnaires de cette société ne se retrouvent pas dans d'autres opérations, alors que c'est souvent le cas pour les sociétés immobilières de l'époque.
 13. L'annuaire dont nous nous sommes servi est l'*Egyptian Directory* 1949.
 14. Même si les annuaires ne renseignent que sur les abonnés du téléphone, l'examen des coordonnées est mis en relation avec le plan de l'époque pour établir les rapports entre résidents et bâtiments.
 15. Signalons que pour le centre de recherches américain situé sur cette place, la toponymie est également fluctuante : après avoir adopté le nom de place Simon Bolivar comme adresse postale, il a repris celui de Qasr al-Dûbâra.
 16. Une enquête menée auprès d'une centaine de chauffeurs de taxi pendant l'année 1994 montre que sur la totalité des chauffeurs interrogés, trois connaissent le nom de Qasr al-Dûbâra, deux le situent en centre-ville et un à côté de Garden-City, sans en connaître toutefois les limites exactes.
-

INDEX

Mots-clés : espace, géographie, Le Caire, urbanisation

AUTEUR

MARIANNE GUILLET

Cedex-OUCC