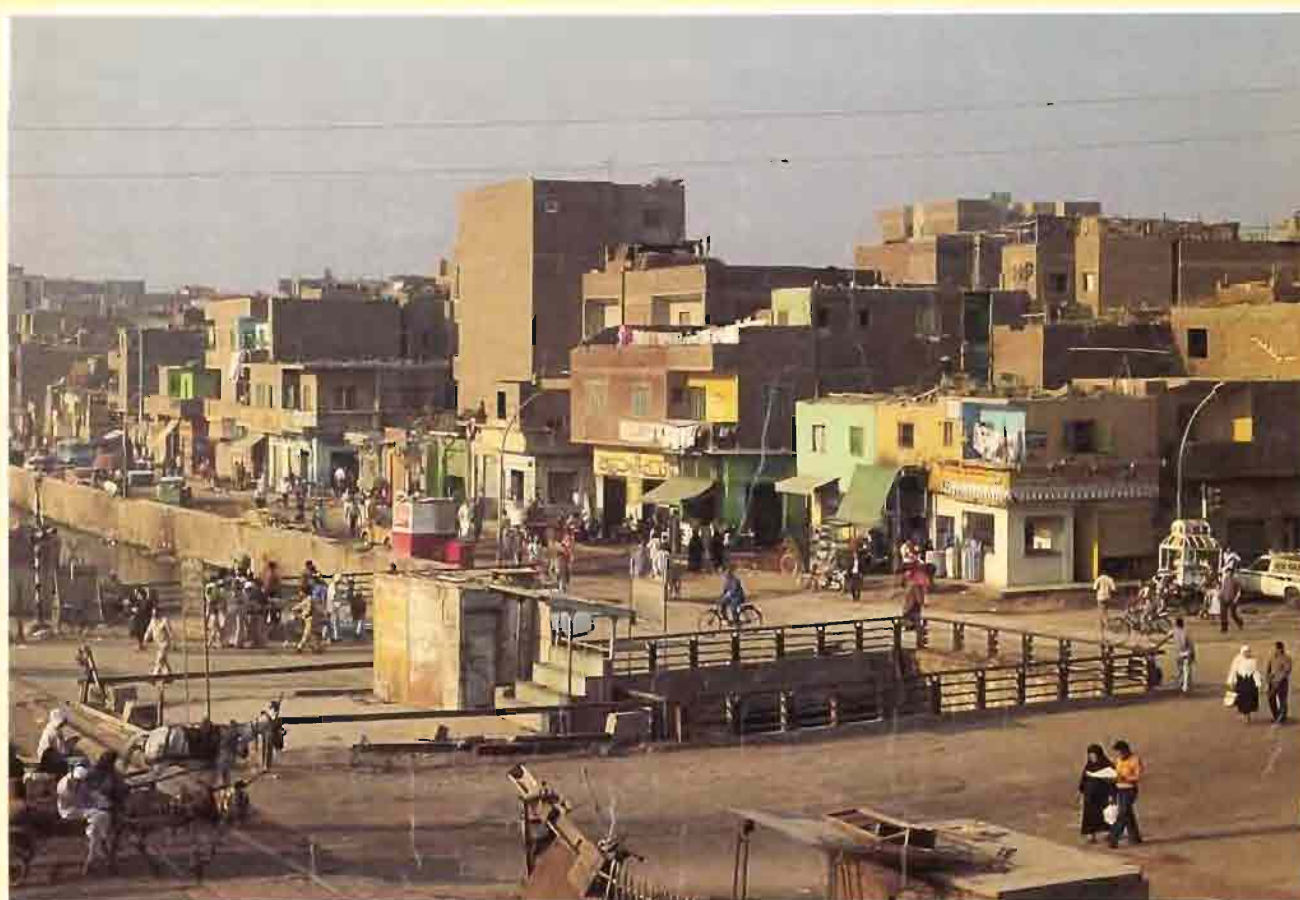


Centre d'Etudes et de Recherches URBAMA
URBANISATION DU MONDE ARABE
Laboratoire associé au C.N.R.S. n° 365 et Université de Tours

O.R.S.T.O.M.
Institut Français de Recherche Scientifique
pour le Développement en Coopération - Paris

L'URBANISATION SPONTANÉE AU CAIRE



par Galila El Kadi

Fascicule de Recherches n° 18

TOURS
1987

Centre d'Etudes et de Recherches URBAMA
URBANISATION DU MONDE ARABE
Laboratoire associé au C.N.R.S. n° 365
et Université de Tours

O.R.S.T.O.M.
Institut Français de Recherche Scientifique
pour le Développement en Coopération - Paris

L'URBANISATION SPONTANÉE AU CAIRE

par Galila El Kadi

Fascicule de Recherches n° 18

URBAMA
Institut de Géographie
Parc de Grandmont
37 200 Tours
Tél. 47 27 13 25

O.R.S.T.O.M.
213 Rue Lafayette
75 480 Paris Cédex 10
Tél. 48 03 77 77

Tours
1987

Cet ouvrage est l'édition, très partiellement raccourcie, du texte légèrement modifié de la Thèse de Doctorat (Docteur-ingénieur en urbanisme et aménagement du territoire) présentée par Galila El KADI en Janvier 1984 à l'Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris Val-de-Marne) sous la direction de P. DI MEGLIO et devant un jury composé, outre le Directeur de thèse, de C. CHALINE, H. COING, G. MASSIAH, A. RAYMOND.

Ce fascicule n° 18 a été entièrement réalisé à l'Université de Tours par le Laboratoire URBAMA. Il est publié en co-édition avec l'ORSTOM qui a participé à son financement.

Préparation et relecture du document :

Frappe du texte et mise en page :

Cartographie, photocomposition, montage :

Impression texte, figures, photos :

Impression de la couverture :

Reliure :

Photo de couverture : *Boulaq Al Dakrour*

Jacques MARTIN et André BOURGEY

Evelyne DEQUÉANT

Françoise DEMONS

Imprimerie de l'Université de Tours, Jacques BOILEAU

Tours Graphic

Imprimerie de l'Université de Tours, Pierre LANDIER

Galila El KADI

ISBN : 2-86 906-016-5

Sommaire

Avant-propos	1
Avertissement	2
Introduction	5
PREMIERE PARTIE : L'articulation des zones spontanées avec l'espace urbain du Caire	11
Chapitre I : Le Caire, une cité démesurée	15
I- Quand toutes les 17 secondes un enfant naît	16
II- Une croissance urbaine spectaculaire	18
III- La dynamique urbaine et l'urbanisation des terres agricoles.	25
Notes	30
Chapitre II : Localisation des zones d'urbanisation spontanée	33
I- Un site exceptionnel	33
II- De véritables "cités satellites informelles" ceinturent Le Caire	36
III- La division sociale de l'espace au Caire, ségrégation et contradictions	36
IV- La division technique de l'espace	60
Conclusion	80
Notes	81
Chapitre III : Caractéristiques et dynamiques des zones d'urbanisation spontanée	87
I- Les caractéristiques socio-économiques des habitants des Z.U.S.	87
II- Typologie des Z.U.S.	92
III- Différenciation des Z.U.S. des autres quartiers	96
IV- La dynamique des Z.U.S.	98
Conclusion	99
Notes	100
DEUXIEME PARTIE : La gestion foncière et la production immobilière	113
Chapitre I : La question du logement	117
I- Exposé de la problématique	117
II- Evolution de l'intervention de l'Etat	119
III- Le problème du logement	130
Notes	139

Chapitre II : L'industrie de la construction en Egypte	143
I- Aperçu général du secteur de la construction en Egypte	144
II- L'évolution du secteur B.T.P.	151
III- La différenciation au sein du secteur de la construction	156
IV- Rapports entre les entreprises et degré d'autonomie des petites entreprises	158
Notes	161
Chapitre III : La question foncière	165
I- Une série de contradictions	165
II- Le système de la gestion foncière en Egypte	169
III- L'Etat et la maîtrise de l'urbanisation	171
IV- La logique du système	177
V- L'accaparement des terrains de l'Etat	179
VI- Les conséquences de la gestion foncière de l'Etat	181
Notes	183
Chapitre IV : Le waqf	187
I- Définition du waqf	188
II- Aperçu historique de l'évolution du waqf	188
III- Le waqf et la promotion foncière et immobilière	192
IV- Le waqf et l'habitat populaire	193
Notes	197
Chapitre V : La gestion privée du sol périurbain	199
I- Evolution de la répartition du sol agricole en Egypte	199
II- Les mécanismes de la dépossession des petits paysans	203
III- Le processus d'urbanisation des terres agricoles	207
IV- La différenciation entre les sociétés de lotissement	217
V- L'articulation des trois sous-filières de la gestion foncière de masse	218
Notes	222
Chapitre VI : La dynamique du changement	227
I- Les transformations subies par le marché foncier et immobilier	227
II- L'impact de l'émigration et de l'infitaḥ sur le marché foncier	231
III- Peut-on identifier des filières de production du sol et du logement et pourquoi ?	235
IV- L'articulation entre les sous-systèmes de gestion foncière et de production immobilière	239
V- Nature de l'Etat, alliances de classes et mobilité sociale	240
VI- La contradiction entre la classe dirigeante et les couches populaires	245
Conclusion	246
Notes	248
TROISIEME PARTIE : Une étude de cas : Arab El Guesr	255
I- Caractéristiques générales de Arab El Guesr	256
II- Historique	257
III- La nature de la propriété juridique du terrain	258
IV- Le processus d'urbanisation	263
V- Les mécanismes de production et de circulation du cadre bâti	277

VI- Contradictions et limites de cette forme de production	291
VII- Les équipements d'infrastructure et de superstructure	295
VIII- Les habitants de Arab El Guesr	299
IX- Les rapports sociaux à Arab El Guesr	305
X- Quelques cas représentatifs des habitants et des agents de la P.F.I. à Arab El Guesr	307
Conclusion	311
Notes	319
Conclusion	321
Bibliographie	331
Annexes	343
Annexe 1 - L'entreprise publique de B.T.P. : Arab Contractors Company ; Osman Ahmed Osman	345
Annexe 2 - La levée de l'obstacle de la propriété foncière	347
Annexe 3 - Histoire de Ard Al Mansouryah	351
Annexe 4 -	353
1- Témoignage sur l'obstacle que présentait le waqf	
2- Le waqf et la promotion immobilière	
Annexe 5 - Méthode d'investigation sur les sociétés de lotissement	361
Annexe 6 - Etude de cas : Arab El Guesr - méthode d'approche	363

Avant - propos

Le Laboratoire URBAMA est heureux d'accueillir dans sa collection de travaux l'ouvrage de Galila EL KADI, membre d'URBAMA, sur l'Urbanisation spontanée au Caire, ouvrage qui correspond à sa thèse de Doctorat d'Ingénieur en Urbanisme et Aménagement du Territoire, soutenue en 1984 à l'I.U.P. de l'Université de Paris XII.

On ne dispose jusqu'à ce jour que de peu d'études sur ce thème. L'agglomération du Caire présente pourtant un cas unique parmi les grandes métropoles du Monde Arabe en ce qui concerne l'habitat spontané qui n'a rien à voir avec les habituels bidonvilles.

Par modestie scientifique de l'auteur, le titre de l'ouvrage est plus restrictif que son contenu véritable.

En effet, l'étude couvre un champ très vaste ; c'est la croissance de cette gigantesque métropole qui est analysée par le biais des Z.U.S., zones d'urbanisation spontanée : un foisonnement de renseignements, de notes de lectures, de résultats d'interviews et d'enquêtes, de données statistiques, un suivi rigoureux de la législation, des articles de presse, des diagnostics des autorités et des organismes internationaux. Malgré la complexité des problèmes et la multiplicité des interférences politiques, économiques et sociales, Galila EL KADI parvient à démêler l'écheveau, à démonter les subtils mécanismes de l'appropriation du sol, du grignotage des terres agricoles du Delta, des processus spéculatifs, des types de constructions dans les Z.U.S.

Les études de cas, occupant la troisième partie, appuient la démarche de l'auteur et grâce à une série d'enquêtes et d'interviews socio-économiques nous pouvons suivre, de l'intérieur et non sans émotion, l'évolution de ces quartiers et de leurs habitants.

Bien entendu, le texte reste placé sous la responsabilité scientifique de l'auteur qui étaye de nombreuses hypothèses, qui a des convictions, des références innombrables et qui procède par une argumentation rigoureuse.

Pour ce travail, Galila EL KADI disposait incontestablement d'atouts de premier ordre. Née au Caire mais disposant de la double nationalité française et égyptienne, parfaitement trilingue, Galila EL KADI est diplômée d'Architecture de l'Université du Caire ; elle a parfait sa formation par une Maîtrise d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire à Paris VIII avant d'entreprendre cette recherche à l'I.U.P. de l'Université de Paris XII, sous la Direction de Pierre DI MEGLIO.

Son cursus professionnel s'est enrichi d'un séjour et de travaux en Algérie et se poursuit, au Caire, sur un poste de Chargée de Recherches à l'ORSTOM. Galila EL KADI participe en outre à l'enseignement à l'Institute of Urban and Regional Planning du Caire.

Ce livre, co-édité par URBAMA et l'ORSTOM, inaugure un type de collaboration qui nous paraît d'un avenir très prometteur.

Avertissement

Cette étude a été menée avant le recensement général de la population de 1986. Les principales statistiques démographiques utilisées remontent donc à 1976. Alors que nous mettons sous presse, les premiers résultats partiels et provisoires du recensement de 1986 nous parviennent.

Nous avons essayé ici, dans cet avertissement, de commenter succinctement les données les plus frappantes et notamment celles qui éclairent et confirment les hypothèses émises dans cet ouvrage.

Le premier résultat intéressant, révélé par ce recensement, est le nombre des logements vacants existant en Egypte : 1 800 000 dont 523 003 pour la seule région du Grand Caire. Cet excédent de production résulte de la progression de la construction à un rythme plus rapide que celui de la formation des ménages urbains.

Mais ce qui frappe davantage c'est le pourcentage important des logements vacants dans les zones spontanées par rapport aux quartiers réglementés : 14,2% à Imbaba, 21,4% à Boulak El Dakrou, 26,6% à El Ahram, 15% à Matouiyah, 13,9% à Manchet Nasser et 22,6% à El Bassatine contre 5,5% à Zamalek, 4,3% à Quasr El Nil, 9,8% à El Agouza et 15,1% à Doqqi (y compris Mohandessine).

La deuxième donnée qu'il faut mettre en relation avec la première est l'augmentation du nombre des habitations "précaires" (huttes, tentes, bidons, tombes) qui a presque été multiplié par 4 (soit 40 411 unités en 1976 et 144 000 en 1986) pour toute l'Egypte.

Le processus d'exclusion des couches sociales peu solvables, même des zones spontanées, s'est donc accentué au cours de la décennie écoulée. Ces zones "illégales" d'hier, sont de plus en plus intégrées à l'ensemble de la ville ; elles sont équipées presque intégralement en réseaux d'égoûts, d'électricité et d'eau potable. Par conséquent, elles deviennent de plus en plus inaccessibles aux faibles bourses.

L'urbanisation des terres agricoles s'est poursuivie aussi spectaculairement qu'au cours de la décennie 66/76. Imbaba, Boulak El Dakrou et El Ahram, à titre d'exemples, ont enregistré respectivement des taux de croissance annuel moyen de 4,7%, 10% et 10,3% contre 1,9% pour le Grand Caire.

La donnée la plus explosive de ce recensement reste pourtant l'accession du Gouvernorat de Guizah (rattaché en partie au Grand Caire) au second rang parmi les gouvernorats urbains. Avec une population de 3 700 054 habitants en 1986, Guizah a supplanté Alexandrie. Le Gouvernorat de Qualioubéyah (Nord du Caire), quant à lui, occupe actuellement la 9ème position dans l'échelle des gouvernorats urbains alors qu'il était 13ème en 1976.

Soulignons enfin que les acteurs centraux du Caire continuent à se tertiariser de plus en plus et à perdre leur population : Kasr El Nil, Ezbékiyah et Moski ont enregistré des taux moyens de décroissance annuelle de - 2,5%.

Introduction

L'expression "urbanisation spontanée" est celle du langage courant, elle n'est que la traduction de ce qui est l'objet réel de cette recherche : l'appropriation du sol et la construction du logement pour le grand nombre. Ces termes, nous ne les avons pas choisis par goût de complication ; ils reflètent les difficultés réelles de définir un phénomène diversifié et complexe.

Depuis trois décennies, on a vu émerger dans presque toutes les grandes villes du "Tiers-Monde" des nouvelles formes d'organisation de l'espace et de production du cadre bâti. Ces formes ne ressemblent pas tout à fait à celles développées par les différents agents qui participent à la création du fait urbain tels que l'Etat, les promoteurs privés et, dans certains cas, les coopératives ; elles ne procèdent pas tout à fait des mêmes modalités d'accès au sol et de la construction du bâti, rencontrées dans les sous-systèmes de production foncière et immobilière "reconnus", bien qu'elles leur empruntent, tout en les réinterprétant, quelques unes de leurs caractéristiques.

Ces nouvelles formes d'urbanisation ont accompagné la formidable "explosion" urbaine qu'ont connue, dans des proportions différentes, les pays en voie de développement au cours de cette période.

Elles se présentent et s'imposent comme une urbanisation de masse : un nouvel ordre urbain "authentique" qui tend à se généraliser contre un autre à prétention de "vérité" universelle, dont on peut constater un certain échec.

L'ampleur et la permanence de ce phénomène excluent désormais qu'on considère ces constructions comme marginales. Il s'agit bien de villes qui se constituent. Elles concernent des populations en nombre important, pratiquement urbaines ou en état de dépendance par rapport à la ville. Dans leur majorité elles sont là depuis plus de dix ans, déracinées de leur village d'origine, vivant une situation provisoire et dont la stabilisation dépend du bon vouloir des dirigeants locaux.

A la périphérie du Caire se sont développées de véritables cités satellites sur 2 921 ha (16% de la surface résidentielle) abritant 1 600 000 habitants (20% de la population de la capitale). Construites en toute illégalité sur des terres agricoles périurbaines. Ce phénomène est dû par une dynamique spectaculaire, puisque le taux de croissance annuel moyen de ces agglomérations est de 8% alors qu'il n'est que de 2,5% pour le Caire. Cette métropole de 10 millions d'habitants (1976), contrairement à beaucoup de villes du "Tiers Monde", est une ville sans bidonvilles.

Deux dynamiques parallèles ont contribué depuis trente ans au fort développement de cette agglomération : l'une dite légale parce que planifiée et contrôlée par l'Etat, l'autre illégale, géographiquement périphérique et qualifiée de "zone d'urbanisation spontanée" (Z.U.S.), n'en demeure pas moins

la plus importante quant à la production de logements puisqu'on a constaté qu'entre 1973 et 1978 près de 76% des logements construits étaient situés dans la Z.U.S.

Pour éviter toute confusion, il faut définir l'illégalité de cette urbanisation spontanée : d'abord il n'y a pas atteinte à la propriété ; cet habitat n'est pas construit sur des terres squattérisées et chaque parcelle est acquise légalement ; c'est son changement d'usage qui est illicite, parce que ces terres sont agricoles et font cruellement défaut à un pays possédant moins de 4% de terres cultivables.

Sur cette illégalité originelle se développent différentes transgressions des normes urbanistiques et constructives. C'est la conjonction de trois facteurs qui définit le mieux les Z.U.S. : non respect des normes urbanistiques et constructives et implantations sur des terrains prohibés.

Mais chacun de ces facteurs d'illégalité peut se rencontrer dans le secteur légal, couvert par des dérogations évidemment, avec un dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), couramment pratiqué par les promoteurs immobiliers aussi bien que dans les constructions de l'Etat sur des terres agricoles.

Les Z.U.S. se trouvent être actuellement la seule réponse aux besoins massifs des classes moyennes en matière de logements ; catégories à moyens revenus mais surtout de fraîche immigration puisqu'on y trouve 50% d'immigrants récents contre 20% venant du Caire ancien délabré et 30% de nés sur place.

La question de l'urbanisation "spontanée" au Caire n'a suscité d'intérêt que très tardivement. A partir du milieu des années 70, elle a constitué un sujet de prédilection pour les organismes internationaux et les bureaux d'études, en particulier américains. La plupart de ces organismes se sont généralement intéressés aux habitants des zones spontanées, à leur niveau de vie et à leur degré de "satisfaction". D'autres se sont attachés à expliquer le processus par l'étude des effets, oubliant les causes qui lui ont donné naissance. Ces études aboutirent à une méconnaissance ou un refus de prise en compte des situations réelles. Par conséquent, la logique de cette forme de production est demeurée complètement dans l'ombre.

Ces lacunes sont dûes, à notre avis, à des sous-estimations d'ordre méthodologique.

La première sous-estimation se traduit souvent par l'absence d'une approche globale de la ville ; lorsqu'on regarde un plan du Caire où les quartiers spontanés sont mis en évidence, on ne comprend pas les déterminants de leur localisation par rapport à la structure de la ville. Ces déterminants sont étroitement liés aux caractéristiques géographiques du site et de ses potentialités, à la division sociale et technico-économique de l'espace et à la nature de la propriété foncière. L'analyse de l'évolution de la ville, de sa restructuration, de sa différenciation, sous l'effet de la croissance de la population et de sa répartition en fonction du système de distribution des revenus et des capacités de consommation des différents groupes sociaux, nous semble un préalable nécessaire. Elle permet de rendre compte, tout de suite, de la logique de la localisation des zones spontanées et de mesurer leur insertion dans l'espace urbain dans son ensemble.

La seconde sous-estimation se traduit par une insuffisante globalité de l'approche du système de production ; l'évolution du rôle de certains intervenants dans les zones spontanées doit être étudiée en relation avec celle des sous-systèmes d'offre de terrains et de logement ; la production du cadre bâti doit être abordée à travers l'analyse des rapports de production et de la division du travail, au sein du secteur de la construction ; l'étude des modalités d'accès au sol peut être difficilement déconnectée de celle des transformations des rapports de la propriété foncière.

La troisième sous-estimation, d'ordre méthodologique, concerne plus particulièrement l'analyse du contexte historique. L'apparition de sociétés de lotissements dans les zones spontanées d'une part et celle de puissantes sociétés de promotion immobilière, filiales de groupes financiers d'autre part, sont à mettre en relation avec la nouvelle solvabilité acquise par une importante proportion de la population grâce à la redistribution de la rente pétrolière à l'échelle de la région par le biais de l'émigration. L'intervention de certains acteurs dans les zones spontanées, tels que les entrepreneurs promoteurs et les petits investisseurs détenteurs de capitaux commerciaux ou patrimoniaux, est liée à l'inflation des prix du foncier suite à l'instauration de la politique de libéralisation économique postérieure à 1973, à la généralisation de la spéculation foncière et immobilière inhérente aux changements de la nature et du contenu social et économique de l'Etat. Le désengagement de cet acteur principal vis-à-vis des couches intermédiaires explique le glissement vers le haut des formes de production de l'habitat spontané.

Nous tenterons donc dans la présente étude de combler au moins une partie de ces lacunes.

LE CHOIX DU PLAN

Cette étude s'articule autour de trois parties complémentaires.

1- Partir d'une approche globale de la ville

L'analyse de la croissance de la ville du Caire, de la division sociale et technico-économique de l'espace, et de l'articulation des zones spontanées sur cette division, fera l'objet de la première partie de cette recherche. Après avoir constaté la matérialité des formes d'urbanisation des terres agricoles, et défini leur population, nous pourrons passer à l'analyse du processus concret de la gestion du sol, de la production du logement et de leurs déterminants.

2- L'analyse du système de gestion foncière et de production immobilière.

L'urbanisation des terres agricoles péri-urbaines au Caire prend place, généralement, sur les domaines privés et rarement sur les domaines appartenant à l'Etat. La plupart des zones localisées dans cette recherche se sont développées à partir de villages agricoles existants, sous forme de lotissement "défectueux".

Ici, la question foncière prend tous ses droits. L'enjeu que représente l'appropriation et l'affectation du sol en vue de la production du logement tant pour les propriétaires que pour les lotisseurs, les acquéreurs et l'Etat, doit nous conduire à nous interroger sur les rapports économiques et politiques que constitue la propriété foncière.

L'opposition inégale entre terres agricoles privées (4% de la superficie du territoire) et terres désertiques, propriété de l'Etat (96% de la superficie totale) engendre une situation paradoxale.

La ville "légale", planifiée par l'Etat, se développe et s'étend sur ses domaines où il tente à travers son intervention -et celle des autres agents à qui il donne le droit d'opérer- d'homogénéiser l'espace afin de le rendre plus exclusif et plus excluant.

Le revers omniprésent de ces interventions est l'urbanisation des terres agricoles qui répond aux besoins du plus grand nombre. Mais cette urbanisation provoque de nouvelles contradictions. La question foncière se trouve donc au coeur de la problématique de l'urbanisation spontanée.

C'est pour cela que nous privilégierons, dans l'analyse du système de production des espaces bâties, la gestion foncière ; nous en déterminerons les acteurs principaux, cernerons leur logique et leurs pratiques, à toutes les phases du processus d'urbanisation (chapitres III, IV et V de la deuxième partie).

En amont de cette analyse, nous examinerons les mécanismes d'exclusion de la majeure partie de la population salariée à travers l'évolution de l'intervention de l'Etat, des politiques du logement qu'il a mis en oeuvre au cours de ces deux dernières décennies. Nous aborderons, également, les sous-systèmes d'offre de logements disponibles en relation avec les revenus des différentes catégories des ménages (chapitre I de la deuxième partie).

Le deuxième chapitre, sera consacré à l'analyse du secteur de la construction ; nous déterminerons la place relative occupée par les agents de la production de l'habitat spontané, leur degré d'autonomie et de dépendance et l'enjeu qui semble vital -que représente cette forme de production pour les petites et moyennes entreprises ?

Dans le sixième et dernier chapitre de cette partie, nous analyserons les transformations subies par le marché foncier et immobilier au cours de ces deux dernières décennies, en relation avec la triple conjoncture : interne, arabe et internationale. La nature et le rôle de l'Etat, demeurés implicites tout au long de la deuxième partie, seront analysés dans le dernier volet de ce chapitre.

L'interrogation sur le rôle que l'Etat doit jouer ou non dans le domaine de la production foncière et immobilière est au centre des débats actuellement en Egypte. Trois thèses contradictoires sont en présence :

- l'Etat doit laisser faire, puisqu'il n'a pas les moyens de répondre aux besoins grandissants de la population urbaine en constante croissance.

- l'Etat doit intervenir en changeant la norme juridique pour s'adapter à un nouvel ordre urbain qui est devenu une réalité dominante, difficile à ignorer. Car, si l'irrespect des lois est devenu une pratique générale, à quoi bon maintenir des lois qui ne sont jamais respectées ?

- l'Etat doit intervenir, car il est un agent principal, il est le "maître de la terre", le maître d'ouvrage centralisateur de la quasi-totalité du système de production du logement, et c'est de lui que dépend l'offre des crédits bonifiés. Quelle est la logique de son désengagement progressif vis-à-vis de la majorité de la population ?

Ces thèses concurrentes reflètent le malaise causé par l'ambiguïté de l'attitude de l'Etat. En effet, la tolérance qu'il manifeste vis-à-vis de l'urbanisation des terres agricoles l'amène à contredire ses propres lois ce qui accentue la dépendance de l'Egypte en matière d'alimentation.

Ce sont les fondements de cette contradiction qu'on tentera d'expliquer à travers l'analyse de l'évolution des rapports sociaux aux cours de ces deux dernières décennies.

L'analyse des sous-systèmes de gestion foncière et de production immobilière contenues dans cette partie, devrait nous conduire à caractériser des filières de production, afin de mettre en évidence leur articulation.

En raison de la complexité du système dans son ensemble, de la combinaison et de l'enchevêtrement des situations et du manque de données concernant les autres formes de production, nous ne pouvons qu'émettre des hypothèses.

3- L'étude de cas

L'étude de cas, contenue dans la troisième partie de cette recherche, servira, à forger un outil fiable, au moyen duquel nous pourrions discerner différentes configurations et affiner l'analyse du processus de naissance, de développement, de transformations, de mutations et de différenciation d'un espace concret. Ce passage du global au particulier est complémentaire. Il a l'avantage de cerner le phénomène et sa logique d'ensemble d'une part et de l'illustrer tout en testant la validité des hypothèses émises d'autre part. C'est également à travers l'étude de cas que nous pourrions déterminer, quand, à quel moment et pourquoi se produit le glissement d'une forme de production vers une autre, quelles sont les limites et le degré d'autonomie de l'urbanisation spontanée, enfin quel est son avenir.

PREMIÈRE PARTIE

**L'articulation des zones spontanées
avec
l'espace urbain du Caire**

1. Introduction

The purpose of this study is to investigate the effects of various factors on the performance of a system. The study is organized as follows: Section 2 describes the methodology used in the study. Section 3 presents the results of the study. Section 4 discusses the implications of the findings. Section 5 concludes the study.

The study is organized as follows: Section 2 describes the methodology used in the study. Section 3 presents the results of the study. Section 4 discusses the implications of the findings. Section 5 concludes the study.

Une zone "spontanée" se localise par rapport à une structure urbaine existante, elle même insérée dans un espace géographique qui détermine sa "macroforme".

Cette structure n'est ni abstrait, ni monolithique. Elle se compose de sous-systèmes déterminés par l'omniprésence d'espaces historiques et par la nature de la division sociale et technico-économique de l'espace.

Les sous-espaces qui forment cette structure ne sont pas figés, ils se transforment, évoluent et se restructurent en fonction de l'accroissement de la population et de la mobilité sociale interspatiale. Cette mobilité n'est pas autonome, elle est déterminée par le système de distribution des revenus et les capacités de consommation des différents groupes sociaux. La différenciation de l'espace urbain d'une ville, en quartiers hiérarchisés, est la conséquence de la division sociale du travail. Les quartiers spontanés de la ville du Caire, s'insèrent dans cette hiérarchie ; ce ne sont pas souvent des espaces intersticiels, sous-intégrés au mode de développement et d'extension de la ville moderne ; ce sont des espaces différenciés d'un même système, qui s'articulent à ses sous-unités de production et d'échange et suivent dans leur déploiement et leur extension la même logique qui modela la macroforme de la ville.

C'est ainsi que l'analyse de la dimension spatiale de l'urbanisation spontanée ne peut pas se faire d'une façon isolée. C'est l'ensemble des articulations entre les différents sous-espaces de la ville, de leur structuration et leur évolution qui doit être analysé.

Pour bien appréhender la globalité du système urbain, nous retiendrons comme point de départ, l'analyse de la croissance de la ville. Nous pourrons alors, en examinant la répartition de la croissance de la population sur les différents secteurs, repérer les zones à plus forte croissance et constater le rôle qu'elles jouent comme réceptacle du "trop plein" de la ville et de la campagne. Ce sera l'objet du premier chapitre, au terme duquel nous pourrons caractériser la structure de la ville, les sens et l'orientation de son évolution sur les terres agricoles et les terres désertiques et de leurs proportions ; nous nous interrogerons sur les facteurs qui ont déterminé cette macroforme.

Nous pourrons alors, dans le deuxième chapitre, localiser les zones de l'urbanisation spontanée par rapport à la structure de la ville, analyser et justifier cette localisation à travers l'examen des caractéristiques géographiques du site, d'abord, qui ont fortement contribué à modeler l'espace urbain. Une approche historique succincte de l'évolution de la ville du Caire en fonction des potentialités du site sera nécessaire.

Nous allons, ensuite, nous centrer sur l'analyse de la division sociale de l'espace, en examinant en amont la distribution des revenus de la population. Cette analyse nous permettra de définir des catégories

socio-professionnelles que nous classerons en trois grandes classes sociales : les couches supérieures et moyennes supérieures, les couches intermédiaires et les couches à bas revenus. En nous basant sur ces données, nous analyserons la relation entre la sélectivité économique et la sélectivité spatiale, nous déterminerons la place occupée par les zones spontanées dans cette division sociale de l'espace.

L'analyse de l'articulation des zones spontanées aux systèmes des centres, aux lieux de production et à l'infrastructure routière, complètera ce chapitre.

Dans le troisième chapitre de cette partie, nous nous intéresserons plus particulièrement aux caractéristiques socio-économiques des habitants des ZUS, aux types de construction et à la morphologie des quartiers. Nous pourrions délimiter les éléments de différenciation entre ces zones ; ce qui nous permettra de les classer en deux grandes catégories en fonction des revenus de la population, des types de la tenure et de la nature du sol.

Nous délimiterons ensuite les éléments de différenciation entre les quartiers spontanés et les autres quartiers de la ville ; nous illustrerons enfin la dynamique des zones spontanées par la confrontation de deux plans correspondant à deux dates différentes : 1955/56 et 1977.

CHAPITRE I

Le Caire, une cité démesurée

On l'appelle Masr, du nom Arabe de l'Egypte elle-même. Le quart de la population du pays (10 à 12 millions d'habitants) vit dans l'aire métropolitaine (1) ; celle-ci totalise quatre fois plus d'habitants que la deuxième ville du pays (Alexandrie), la moitié de la population urbaine et près des trois quarts de la population des six grandes villes de plus de 200 000 habitants (2).

Principal pôle industriel de l'Egypte (45% des établissements industriels employant 40% de la force de travail), cette ville concentre plus de la moitié des activités commerciales, culturelles et des services (3). Cette situation en fait le premier receptacle de l'exode rural puisqu'elle a absorbé près de 60% du total des migrants entre 1960 et 1966 ; à l'heure actuelle la capitale de l'Egypte accueille mille migrants par jour (4). Trois gouvernorats se partagent la région du Grand Caire : le gouvernorat du Caire dont les limites administratives s'étendent du Nil à la Mer Rouge, le gouvernorat de Guizah à l'Ouest et le gouvernorat de Qualioubéyah au Nord. Dans ses limites actuelles, la région couvre 290 000 hectares, dont la moitié est désertique. L'autre moitié est agricole (65%) et urbaine (35%) (5).

La primauté écrasante de la capitale semble être une caractéristique structurelle de l'Egypte comme l'explique Gamal Mandan (6) : "Il est indéniable que l'Etat central et le centralisme coercitif forment une composante intrinsèque de la personnalité de l'Egypte..." "La puissance du centralisme géographique et de la nature de l'irrigation dans ce milieu assujetti aux crues et ce, malgré la configuration linéaire de la vallée, ont favorisé un centralisme politique et administratif puis civilisateur. Celui-ci s'est imposé sous forme d'un Etat oppressant, d'une bureaucratie hypertrophiée et d'une grande capitale placée au dessus de tout le pays. Ce phénomène est vrai depuis les pharaons jusqu'à nos jours, presque sans exception..."

Le déséquilibre entre le Caire et le reste du pays est enfin accentué par l'absence d'une hiérarchisation du réseau de communications : toutes les lignes du chemin de fer reliant le Sud au Nord convergent dans la gare centrale de la métropole ; il en va de même pour le réseau routier.

Les conséquences de ce phénomène sont bien connues. Tout d'abord la capitale, plaque tournante du territoire national, devient le premier point d'attraction des migrants ruraux et des migrants venant des

autres villes provinciales. Cette migration "ne répond pas à une demande de main-d'oeuvre, mais à la tentative de trouver une issue vitale dans un milieu plus diversifié: le processus ne peut être que cumulatif et déséquilibré" (7). Il entraîne deux effets contradictoires :

1- De gros investissements sont engagés pour les équipements, la création d'emplois et la construction de logements ; ils demeurent toujours insuffisants, étant donné la course poursuite entre l'urbanisation et l'urbanisme.

2- Une défection de tous les services urbains qui se traduit par : la saturation des moyens de transport en commun et de la circulation routière, les débordements permanents des égouts, les coupures d'eau et d'électricité et enfin l'entassement dans les écoles et les universités avec pour corollaire la baisse de la qualité de l'enseignement.

L'agglomération principale se transforme en un monstre tentaculaire et un gouffre sans fond qui engloutit les ressources de la Nation (8). Ainsi la rénovation du réseau des égouts, lequel supporte cinq fois sa capacité théorique, coûtera deux milliards de dollars prêtés par les Etats Unis d'Amérique, la Grande Bretagne et le Japon. Somme qui représente le revenu des exportations pétrolières de l'Egypte en un an (9). Les interventions des autorités publiques en matière d'aménagement urbain, bien qu'indispensables, augmentent les capacités d'accueil de la métropole ce qui a pour effet d'attirer de nouveaux migrants. La croissance démographique est un autre aspect de cette problématique.

I – QUAND TOUTES LES 17 SECONDES UN ENFANT NAIT

La population de l'Egypte a quadruplé en 80 ans. Considéré au début du siècle comme pays sous-peuplé, l'Egypte apparaît comme un pays surpeuplé au cours de ce dernier quart du XXème siècle. Sa population est passée de 9 millions d'habitants en 1987 à 37 millions en 1976, elle est actuellement de 47 millions.

La baisse de la mortalité comme conséquence du progrès social et de l'amélioration des conditions d'hygiène conjuguée avec un taux de naissance assez élevé, est à la base du maintien et du renforcement du taux de croissance naturelle. Si le taux de mortalité a diminué de moitié entre 1947 et 1980 en Egypte (il passe de 21,4 à 11 pour 1 000 habitants), le taux des naissances est cependant demeuré presque stationnaire (43,7 pour 1 000 en 1947- 41 en 1980). En ce qui concerne le Grand Caire, celui-ci enregistre une légère baisse (35,6 pour 1 000 en 1980, 48 en 1947). Le tableau 1 illustre l'évolution de la croissance naturelle de la population (10).

Le taux de croissance naturelle du Grand Caire dépassait celui de l'Egypte en 1947, ce qui est logique à une époque où la mortalité infantile dans la campagne devait être assez élevée. Il a baissé entre 1960 et 1976 ; conséquence d'une politique de planification des naissances menée avec énergie (celle-ci ayant trouvé un écho favorable en particulier dans la capitale) et des guerres successives de 1967 et de 1973, où la mobilisation

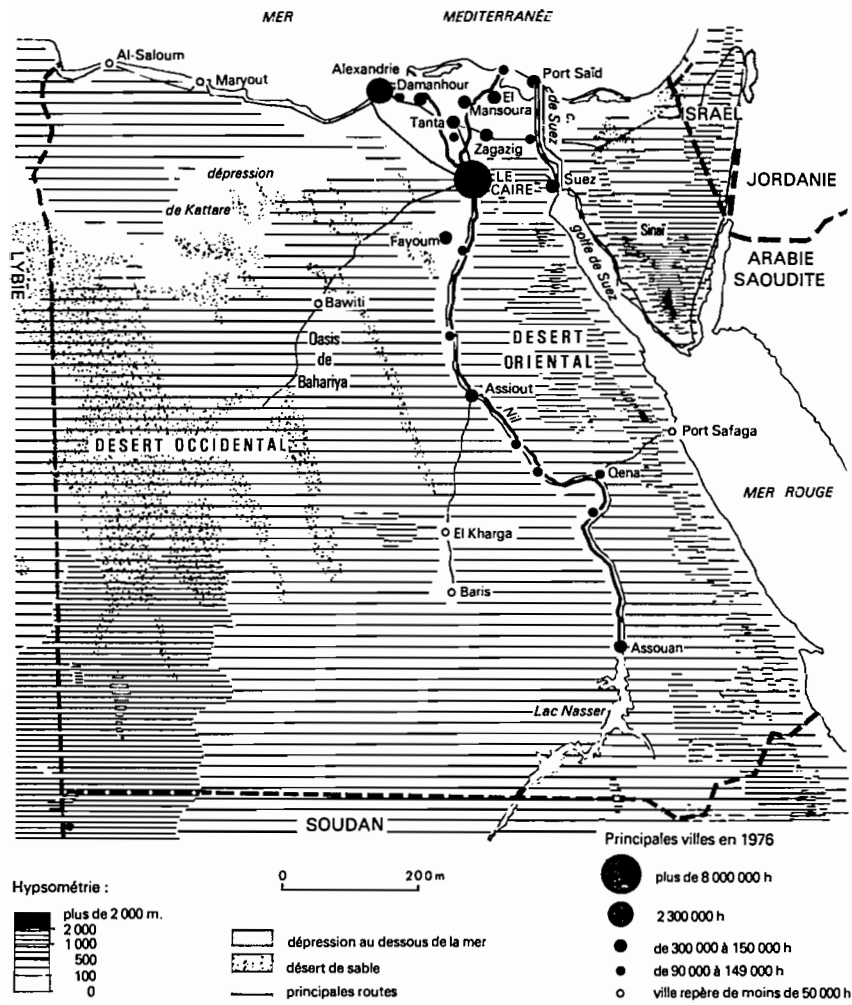


Fig. 1 : L'Egypte

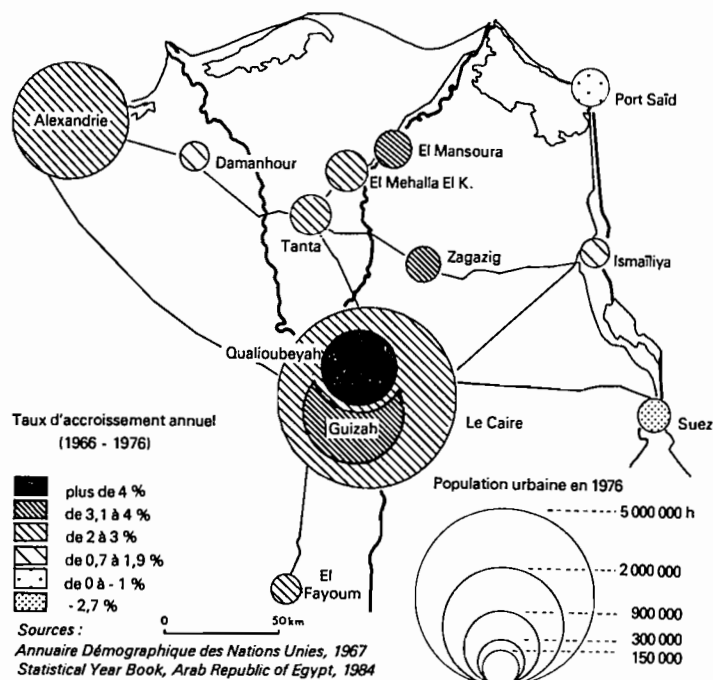


Fig. 2 : Le Caire et les principales villes de l'Egypte

des appelés entraîna une chute des nombres des mariages. Il a repris de nouveau avec vigueur à partir de 1976 et atteint aujourd'hui des proportions alarmantes.

Tableau 1 : La croissance naturelle au Grand Caire et en Egypte (pour 1 000 habitants)

	1947	1960	1966	1976	1980 *
Le Caire	26,7	30,2	21,9	20,4	26,0
Guizah	28,3	24,0	27,1	29,8	31,1
Qualioubeyah	23,3	25,4	26,1	29,3	30,4
Total Grand Caire	26,7	32,2	23,5	23,8	27,8
Egypte	22,3	26,2	25,3	24,7	30,0

* Estimation

Source : C.A.P.M.A.S., publié in «Greater Cairo Region», op. cit., Vol. I

Le problème démographique est à l'ordre du jour en Egypte. Dès son accession au pouvoir en septembre 1981, Monsieur le Président MOUBARAK place l'explosion démographique au tout premier plan des questions prioritaires pour lesquelles tous les efforts doivent être réunis, afin de juguler le "fléau qui consomme toutes les ressources du pays" et annule les efforts de développement. Plusieurs millions de dollars sont consacrés à une campagne de planification des naissances, dont l'objectif n'est pas tant d'inciter les couples à avoir moins d'enfants, mais plutôt de démontrer que chaque individu est responsable des problèmes de transport, du logement et de l'insuffisance des équipements sociaux, sanitaires et scolaires.

II - UNE CROISSANCE URBAINE SPECTACULAIRE

La population urbaine en Egypte a presque triplé entre 1947 et 1977 : elle passe de 6,2 à 17 millions d'habitants. De l'ordre de 21,6 millions à l'heure actuelle, il est prévu qu'elle triple une seconde fois au cours des deux décennies prochaines pour atteindre 45 millions d'habitants en l'an 2000 (11). Mais si la croissance urbaine en Egypte est importante, celle du Grand Caire est exceptionnelle. De l'ordre de 3,5% en moyenne depuis 1947, le taux de croissance régionale (4,34%) dépasse le taux de croissance urbaine en Egypte (3,33%) à partir de 1960.

Ceci est dû à l'implantation des deux grandes zones industrielles au Nord et au Sud de la capitale. Il décline ensuite au cours de la période 1966-1976 et rejoint ainsi celui de l'Egypte (2,50%). Ce ralentissement de la croissance s'explique par une émigration importante vers l'étranger et en particulier vers les pays du Golfe.



Photo 1 : Métropole de 10 millions d'habitants (cliché G. El Kadi)



Photo 2 : L'urbanisation des terres agricoles (cliché G. El Kadi)



Photo 3 : Habitat spontané - Imbaba (cliché G. El Kadi)



Photo 4 : Usine au milieu des champs (cliché A. Bonnamy)

La période qui commence au milieu des années 70 se caractérise par un important taux de croissance de l'ordre de 3,60% en moyenne. Il varie sensiblement d'un gouvernorat à l'autre comme le montre le tableau 2. On constate de forts accroissements des deux gouvernorats de Guizah et Qualioubeyah qui contraste avec la diminution massive de la population du gouvernorat du Caire.

Tableau 2 : Croissance de la population urbaine de la région du Grand Caire (en milliers d'habitants)

	1947	à	1960	à	1966	à	1976	à	1981
		accroisse. annuel (%)		accroisse. annuel (%)		accroisse. annuel (%)		accroisse. annuel (%)	
Gouvernorat du Caire	2 080	3,62	3 360	4,13	4 232	1,74	6 074	3,20	5 870
Gouvernorat de Guizah	574	4,20	1 001	5,02	1 323	3,87	1 972	4,30	2 390
Gouvernorat de Qualioubeyah	309	3,07	464	4,36	594	4,25	919	4,50	1 125
Total Grand Caire	2 963	3,67	4 825	4,34	6 149	2,52	7 965	3,60	9 385

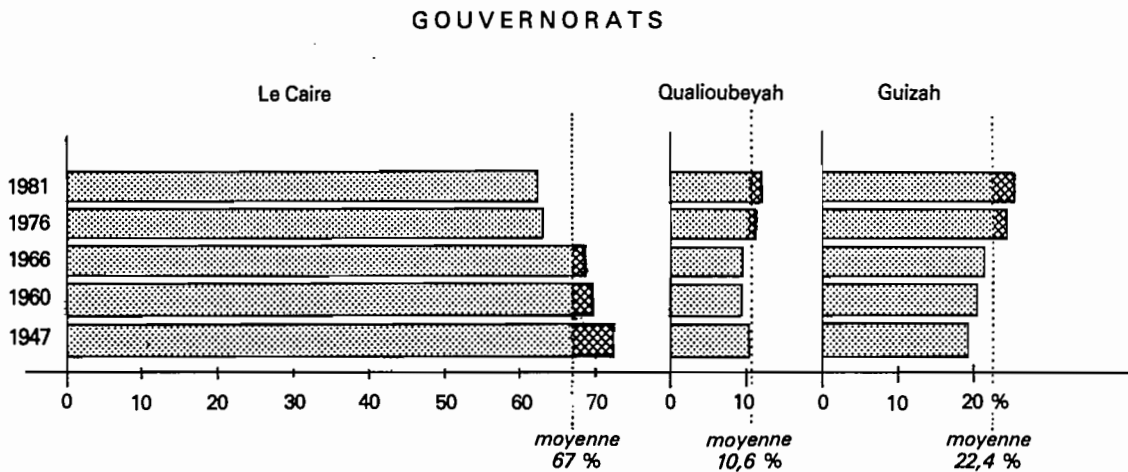
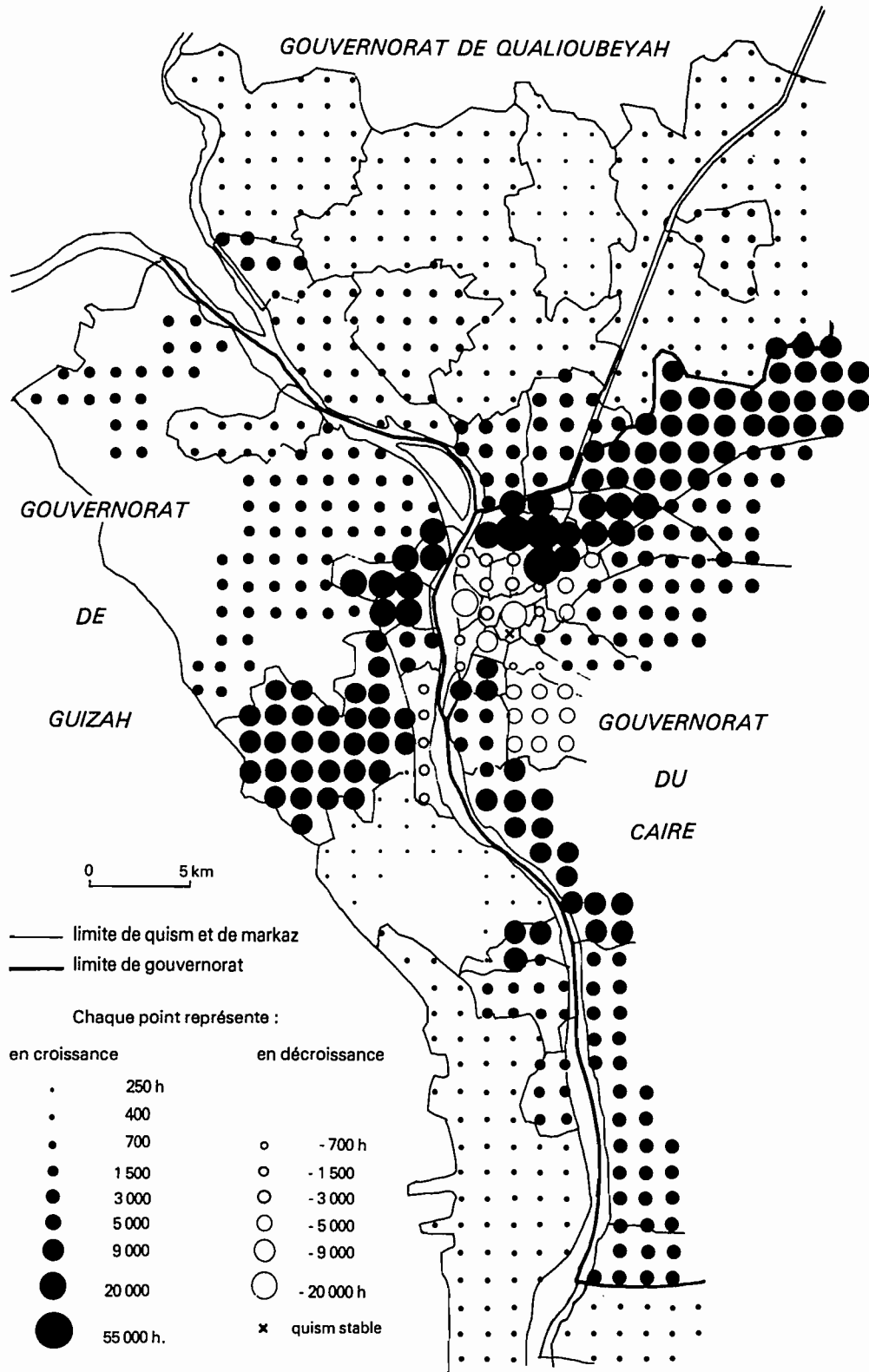
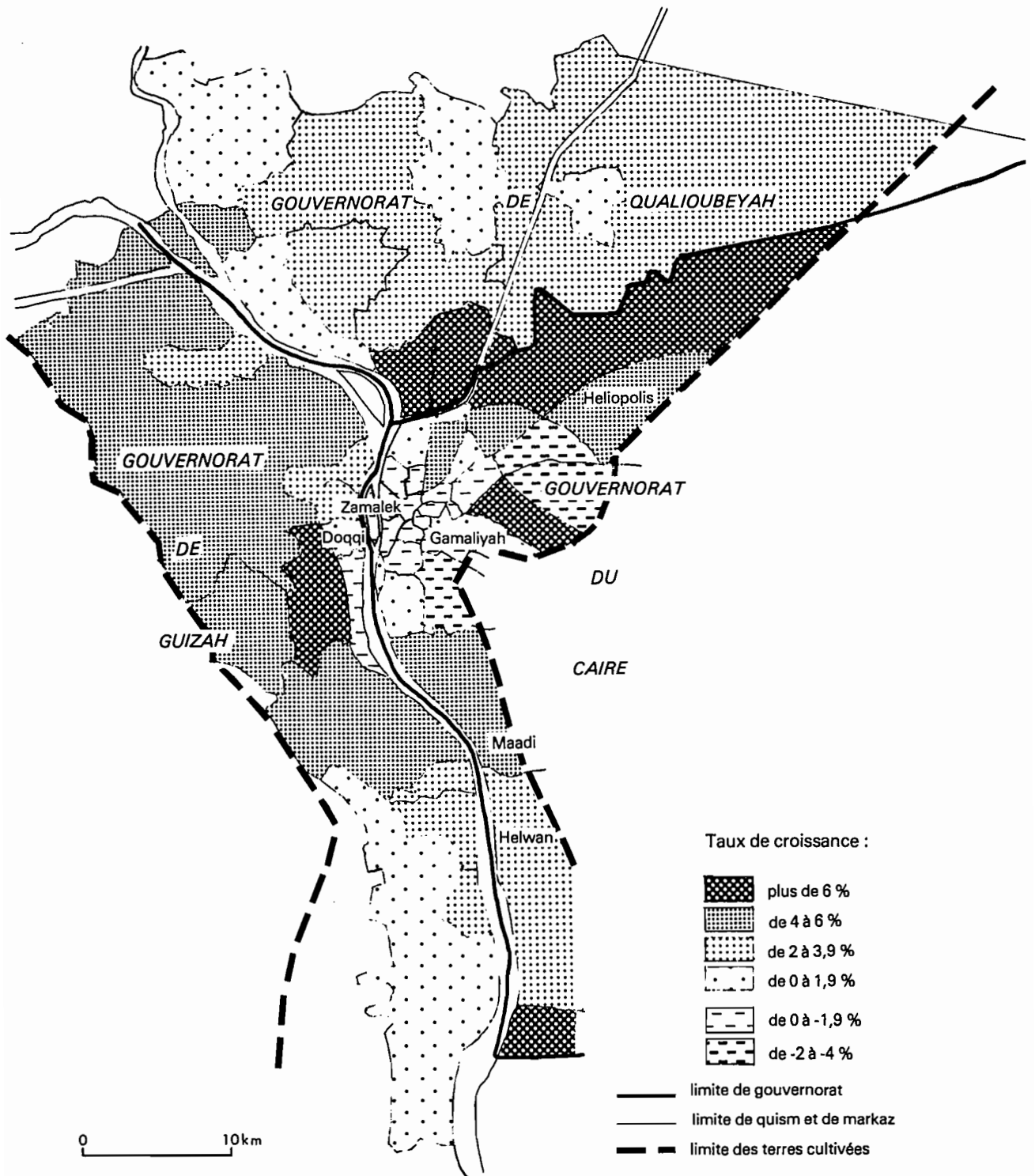


Fig. 3 : Part des gouvernorats dans la croissance urbaine de la Région du Grand Caire (en % de la population totale de la Région)



Source : Greater Cairo Region, Vol. I, op. cit.

Fig. 4 : Croissance absolue par quism entre 1966 et 1976



Source : Greater Cairo Region, Vol. I, op. cit.

Fig. 5 : Taux de croissance annuel de la population par quism au Grand Caire

Tableau 3 : Croissance de la population du Grand Caire entre 1960 - 1966 - 1976

Gouvernorat	Code	Quism (a) (urbain) ou Markaz rural (b)	1960	1966	1976	Taux de croissance annuelle (en %)		
						1960-66	1966-76	
LE CAIRE	11	Nozha	39 000	63 232	101 876	8,80	4,60	
	12	Nasr City	7 940	11 210	64 892	6,20	18,20	
	13	Héliopolis	80 204	159 175	127 196	12,80	- 2,10	
	21	Madinat El Salam	—	—	—	—	—	
	22	Mataryah	121 351	211 024	533 391	10,20	9,20	
	23	Ein Chams	—	—	—	—	—	
	24	Zeitoun	120 844	166 364	267 402	5,80	4,60	
	25	Hadayek Al Qobbah	186 968	270 697	314 362	6,70	1,40	
	26	Al Wayli	140 587	154 844	141 849	1,70	- 0,80	
	27	Mancheyet Nasser	—	—	—	—	—	
	31	Choubrah	125 217	135 976	128 931	1,50	- 0,50	
	32	Al Zawia Al Hamra	—	—	—	—	—	
	33	Charabiyah	170 791	276 336	443 098	8,80	4,60	
	34	Es Sahel	303 602	376 879	438 180	3,90	1,40	
	35	Rod Al Farag	265 139	283 024	272 091	6,70	- 0,40	
	41	El Daher	99 617	109 332	104 354	1,60	- 0,40	
	42	Bab Al Chaeriyah	124 115	127 520	110 293	0,50	- 1,30	
	43	Gamalyah	147 051	156 013	166 802	1,00	0,60	
	44	Darb Al Ahmar	143 279	146 807	146 399	0,40	0,00	
	51	Azbakiyah	64 032	63 697	59 473	- 0,10	- 0,60	
	52	Moski	67 485	58 414	58 189	- 2,50	0,00	
	53	Boulaq	202 023	201 571	177 476	0,00	- 1,20	
	54	Abdine	94 969	98 530	87 759	0,60	- 1,10	
	55	Zamalek	—	—	—	—	—	
	56	Qasr Al Nil	43 094	40 979	38 316	- 0,90	- 0,60	
	61	Sayedah Zeinab	253 648	276 000	252 090	1,50	- 0,80	
	62	Khalifah	161 958	233 225	186 359	6,60	- 2,10	
	63	Roda	—	—	—	—	—	
	64	Masr Al Qadima	212 233	254 353	270 343	3,20	0,50	
71	Maadi	83 000	140 533	266 673	9,70	6,30		
72	Helwan	94 385	203 458	282 647	14,40	3,20		
73	Cité du 15 Mai	—	—	—	—	—		
74	Al Tebbin	7 169	11 815	33 579	9,20	10,55		
Total du Gouvernorat du Caire			3 359 701	4 231 668	5 074 016	4,13	1,74	
GUIZAH	11	Imbaba	136 429	225 988	325 023	9,30	3,50	
	12	Al Agouzah	53 584	83 555	144 266	8,10	5,30	
	13	Al Doqqi	70 818	85 978	101 343	3,50	1,60	
	14	Guizah	163 761	216 276	208 424	5,00	- 0,40	
	15	Boulaq Al Dakrou	59 575	103 383	321 931	10,20	11,40	
	16	Al Ahram	49 938	70 079	129 459	6,10	6,00	
	21	Ousim	20 031	21 969	28 410	1,60	2,50	
	22	Villages de Imbaba	213 077	254 473	374 136	3,20	3,70	
	31	Villages de Guizah	62 621	69 279	94 169	1,80	3,00	
	41	Al Hawamdyah	30 256	36 227	48 030	3,20	2,70	
	42	Villages Hawamdyah	9 367	10 406	13 008	1,90	2,10	
	43	Al Badrachine	16 164	18 582	26 992	2,50	3,60	
	44	Villages M. Badrachine	96 952	107 175	130 768	1,80	1,90	
	51	Villages M. Al Saf	18 108	19 931	26 005	1,70	2,60	
	Total du Gouvernorat de Guizah			1 000 681	1 232 301	1 971 964	5,03	3,87
	QUALIOUBEYAH	11	Choubrah Al Kheima (1)	100 607	172 902	233 520	10,00	8,20
		12	Choubrah Al Kheima (2)	—	—	160 703	—	—
21		Al Khanka	21 637	28 084	31 805	4,70	1,20	
22		Villages M. Al Khanka	74 567	95 022	122 767	4,30	2,50	
31		Villages M. Chibin	30 662	33 623	39 802	1,60	1,60	
41		Qallub	43 202	49 303	62 564	2,30	2,30	
42		Villages de Qallub	86 625	96 494	121 868	1,90	2,20	
51		Qanater Al Khetriyah	19 180	22 477	36 879	2,80	4,40	
52	Villages M. Qanater	89 018	95 719	108 847	1,30	1,20		
Total du gouvernorat de Qualioubeyah			465 498	593 624	918 755	4,36	4,25	
TOTAL DU GRAND CAIRE			4 825 880	6 148 593	7 964 735	4,34	2,50	

(a) Le Quism ou secteur est une division administrative qui équivaut à l'arrondissement en France. Le quism est divisé en *Chyakhahs* ou circonscriptions.

(b) Markaz est une division administrative en milieu rural. Il comporte plusieurs villages ruraux.

Si l'on observe le mouvement de la population à l'échelle des quartiers (tableau 3), on note des phénomènes que l'on peut observer dans toutes les grandes villes : "diminution importante de la population des zones résidentielles centrales et diminution relative de celle des zones résidentielles de la première couronne" (12). Ce phénomène est attribué d'une part, à la tertiarisation progressive des quisms du centre moderne (Qasr Al Nil, Abdine, Azbakéyah) et de la détérioration du patrimoine immobilier dans les quisms composant la ville médiévale de l'autre (13).

Huit quisms ont totalisé 67% de la croissance de la population entre 1966 et 1976 ; leurs taux de croissances annuelles varièrent entre 8% et 12%. Il s'agit essentiellement des zones rurales de Guizah et de Qualioubéyah, principales zones de l'urbanisation spontanée.

"La part de l'émigration dans l'accroissement de la population régionale est de l'ordre de 30%. Le gouvernorat du Caire en est le premier réceptacle, mais il est également le principal fournisseur d'émigrants. Le gouvernorat de Guizah est aussi une destination privilégiée pour les immigrants ce qui explique son évolution spectaculaire. Celui de Qualioubéyah apparaît comme une zone de mutations rapides, où les proportions d'immigrants et d'émigrants sont très importantes" (14) (Tableau 3). En conclusion, l'ensemble des quartiers centraux situés dans le gouvernorat du Caire ont perdu 200 000 habitants entre 1960 et 1976 et les zones périurbaines des deux autres gouvernorats ont gagné 2 000 000 d'habitants. L'analyse de la croissance de la surface urbanisée va confirmer la tendance de la ville à s'étendre sur les terres agricoles (15).

III - LA DYNAMIQUE URBAINE ET L'URBANISATION DES TERRES AGRICOLES

L'une des caractéristiques de la crise urbaine actuelle en Egypte est celle de l'urbanisation des terres agricoles. Elle touche toutes les villes implantées dans le Delta et au Sud de la vallée du Nil. Le bilan de la conversion des terres arables en terrains constructibles est extrêmement lourd. Entre 1952 et 1976, contre 921 000 feddans (386 000 ha) défrichés, 640 000 feddans (268 000 ha) de riches terres agricoles furent dévorés par l'urbanisation ; ce qui ramène l'apport réel des terres agricoles bonifiées à quelques 272 000 feddans (114 420 ha) (16). Par ailleurs, on estime que l'urbanisation soustrait tous les ans 60 000 feddans (25 200 ha) des terres agricoles du Nord et de l'Ouest au rythme annuel de 500 hectares de bonne terre cultivable, absorbe des villages entiers qui sont comme phagocytés par l'énorme mégalopole.

Cette formidable dynamique urbaine constitue la seule réponse aujourd'hui au problème du logement à la majeure partie (70%) des 350 000 habitants supplémentaires que compte chaque année la région du Grand Caire" (18). Entre 1945 et 1982, la surface urbanisée du Grand Caire est passée de 7 980 ha à 25 400 ha, soit une croissance de près de 350% en 37

ans ; elle s'est développée essentiellement sur les terres agricoles comme l'illustrent les tableaux 4 et 5.

Tableau 4 : Evolution de la surface bâtie sur les terres agricoles et les terres désertiques dans la Région du Grand Caire

	1945	1968	1977	1982
Terres désertiques en %	3 000 37%	5 600 39%	8 700 41%	11 500 45%
Terres à usage agricole en %	5 000 63%	10 500 61%	12 200 59%	13 900 55%
Total en %	8 000 100%	16 100 100%	20 900 100%	25 400 100%

Source : Greater Cairo Region , op. cit., «Master Sheme».

On constate qu'en 1945, les deux tiers de l'agglomération s'étendaient sur les zones agricoles. La création en plein désert de la ville satellite de Héliopolis (19) au début du siècle n'a eu d'imitation, malgré sa réussite, qu'un demi siècle plus tard. Les options contenues dans le Schéma Directeur de 1953 (20) se sont traduites par la naissance de deux autres agglomérations favorisant l'extension de la ville sur le désert arabe à l'Est : la cité satellite de Madinet Nasr et la cité de Moquattam (sur les plateaux limités par les abrupts rocheux du même nom). Ainsi s'explique l'équilibre qui apparaît dans la répartition de la surface urbanisée en terres agricoles et désertiques en 1977. La préservation des terres agricoles contre le mitage se retrouve au centre des préoccupations des auteurs des Schémas Directeurs de 1970 et de 1981. Le premier propose la création de villes satellites autosuffisantes autour du Caire et le second a comme objectif prioritaire l'orientation de l'extension de la ville vers l'Est par le contournement de l'abrupt du Moquattam. Le développement urbain a suivi pour une part le plan de 1970 (21), mais les villes satellites et les villes nouvelles décidées en 1973 (22) n'étaient pas prêtes à accueillir le flot de la croissance démographique et de l'exode rural au cours de la décennie écoulée.

De plus, le développement planifié et public des terres désertiques ne concerne que les catégories aisées et moyennes de la population. La prolifération des lotissements spontanés sur les terres agricoles demeure toujours importante.

C'est là un des paradoxes de la planification urbaine publique.

Tableau 5 A : Evolution de la masse urbaine de la Région du Grand Caire (a)

	Surface bâtie par gouvernorat (en ha)			Total Région du Grand Caire
	Le Caire	Guizah	Qualioubeyah	
1945	6 820	980	180	7 980
<i>Taux de croissance annuel moyen 1945-1968</i>	2,6 %	4,7 %	8,0 %	3,1 %
1968	12 190	2 890	1 100	16 140
<i>Taux de croissance annuel moyen 1968-1977</i>	2,7 %	3,2 %	4,3 %	2,9 %
1977	15 510	3 790	1 620	20 920
<i>Taux de croissance annuel moyen 1977-1982 (b)</i>	3,9 %	3,8 %	4,7 %	4,0 %
1982	18 800	4 570	2 030	25 400

Tableau 5 B : Evolution de la population urbaine de la Région du Grand Caire (en milliers d'habitants)

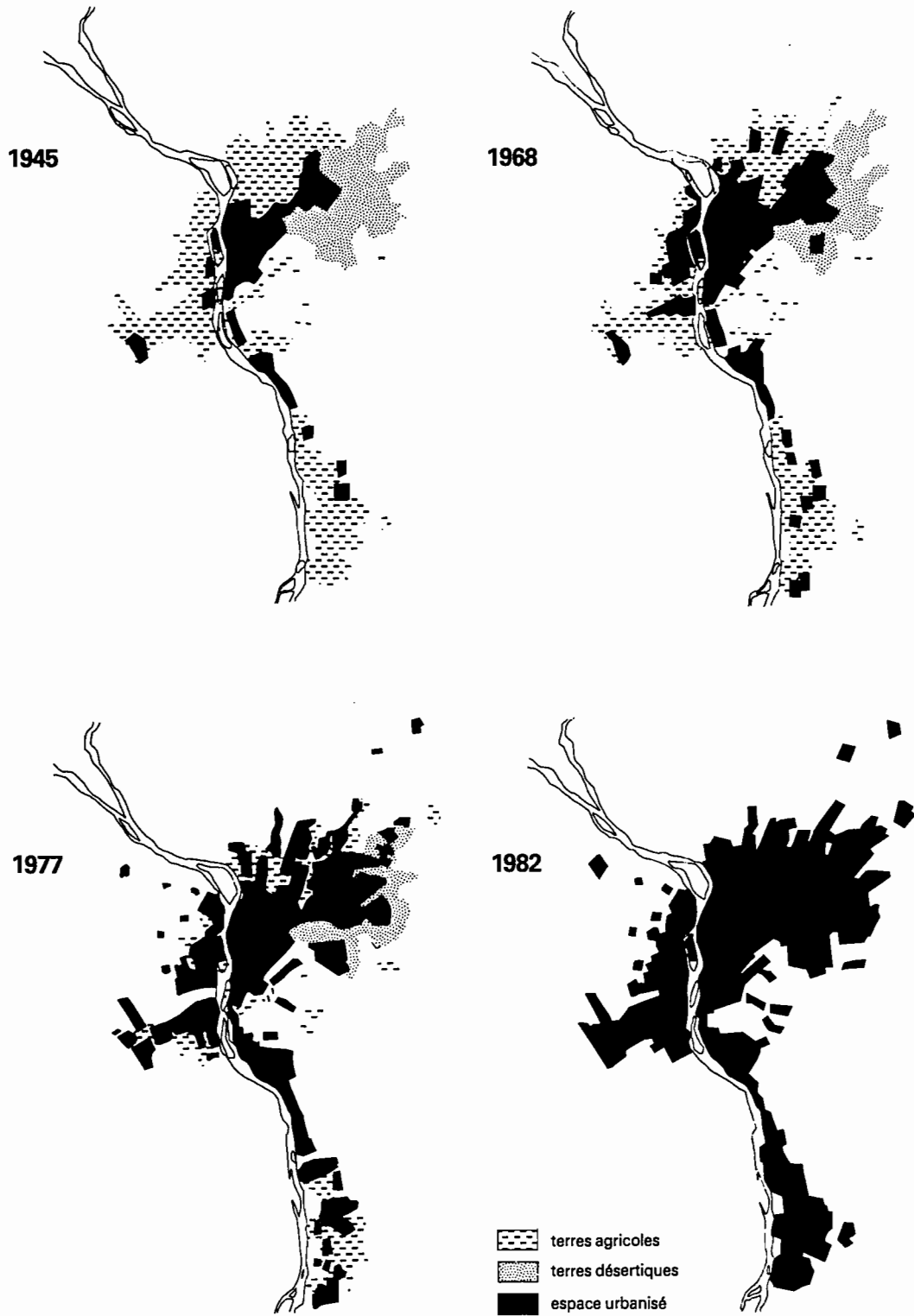
	Population urbaine par gouvernorat			Total Région du Grand Caire
	Le Caire	Guizah	Qualioubeyah	
1945	1 930	198	38	2 166
<i>Taux de croissance annuel moyen 1945-1968</i>	3,8 %	4,6 %	3,6 %	4,1 %
1968	4 410	890	210	5 510
<i>Taux de croissance annuel moyen 1968-1977</i>	1,7 %	3,9 %	4,3 %	2,6 %
1977	5 101	1 340	436	6 877
<i>Taux de croissance annuel moyen 1977-1982 (b)</i>	3,4 %	4,5 %	5,8 %	4,1 %
1982	5 870	1 600	1 130	8 600

Tableau 5 C : Evolution des densités de population par gouvernorat (population par ha.)

	Densité urbaine par gouvernorat			Total Région du Grand Caire
	Le Caire	Guizah	Qualioubeyah	
1945	283	202	196	271
<i>Taux de croissance global 1945-1968</i>	+ 26 %	+ 53 %	- 6 %	+ 24 %
1968	357	309	184	337
<i>Taux de croissance global 1968-1977</i>	- 8 %	+ 10 %	+ 46 %	+ 4 %
1977	327	339	269	325

Notes : (a) : à l'exclusion des aéroports, des zones militaires, des villages ruraux; incluant les cimetières.
(b) : estimation

Source : compilé de différents tableaux in Greater Cairo Region, op. cit.



Source : Greater Cairo Region, Vol I, op. cit.

Fig. 6 : Evolution du Gand Caire - 1945 - 1982

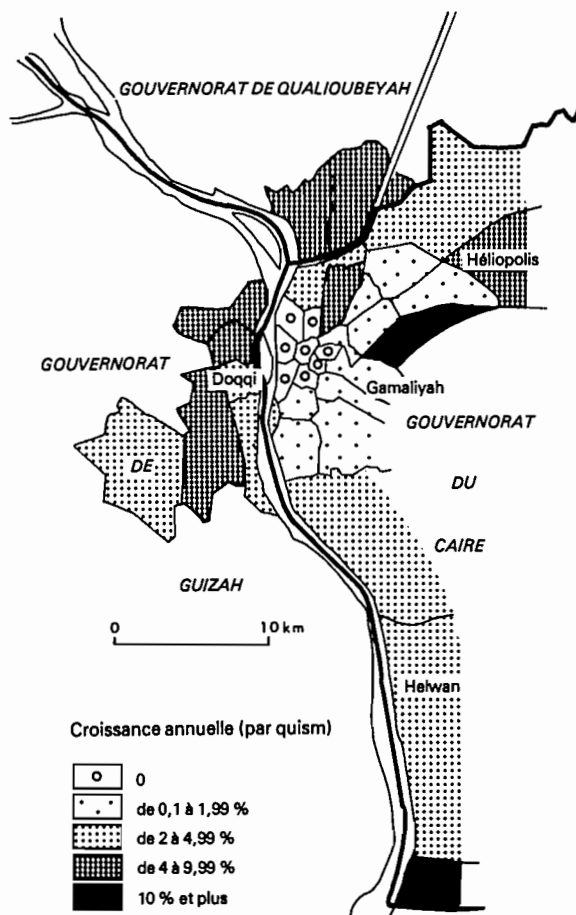


Fig. 7 : Evolution de la surface bâtie entre 1945 et 1968 au Grand Caire

Source : Greater Cairo Region, Vol. II, op. cit.

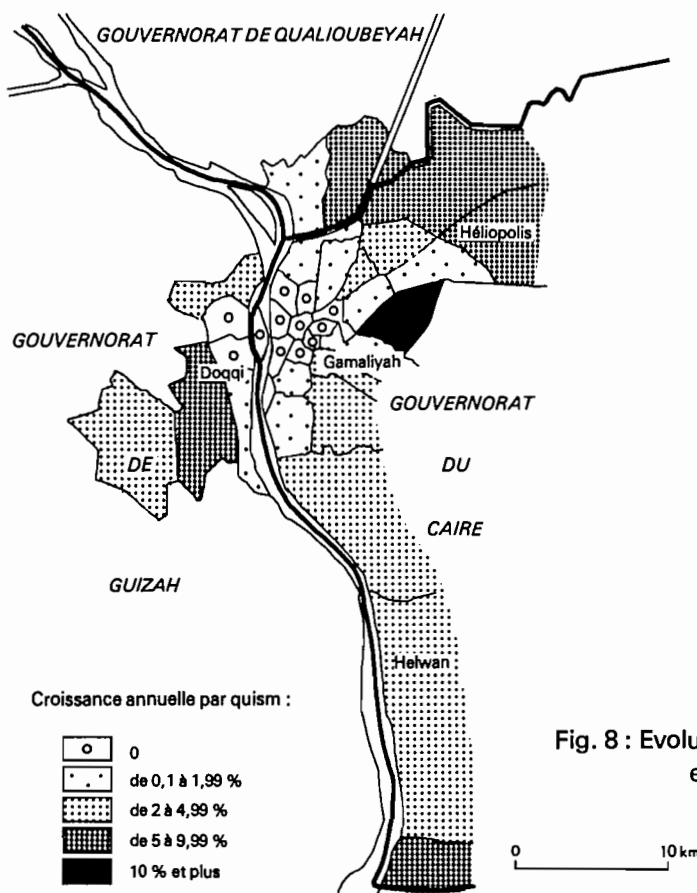


Fig. 8 : Evolution de la surface bâtie entre 1968 et 1977 au Grand Caire

Source : Greater Cairo Region, Vol. II, op. cit.

NOTES

- (1) D'après le recensement de 1976, la population du Caire s'élevait à 8 millions d'habitants.
- (2) Cf. Greater Cairo Region - Long range urban development scheme, interim report n°1 volume 1 - December 1981
- (3) Barrada A. International Youth Congress.1979. Cité in Urbanization of Agricultural Land, by Mohamed El Séoufi. M.I.T. Juin 1981.
- (4) T.A.P. Report 78-3 pp.2. Cité in Urbanization of... Cf note 3
- (5) Greater Cairo Region, cf note 2.
- (6) Gamal Hamdan. Chakhsseyet Masr (La Personnalité de l'Egypte) Edit. Alâm Al KOTOB. 1980, Vol.I pp.40.
- (7) Manuel Castells ; La Question Urbaine. Edit. Maspéro, pp.68
- (8) Le métropolitain du Caire, que la S.O.F.R.E.T.U. est en train de réaliser a coûté au pays la somme de 480 millions de Livres Egyptiennes. De quoi construire 90 000 unités de logements avec leurs équipements pour réduire le déficit actuel, estiment les experts.
- (9) Les principales sources de revenus en Egypte, sont les suivantes (en millions de dollars)¹ :

Tableau 6 : Principales sources de revenus en Egypte (en millions de dollars)

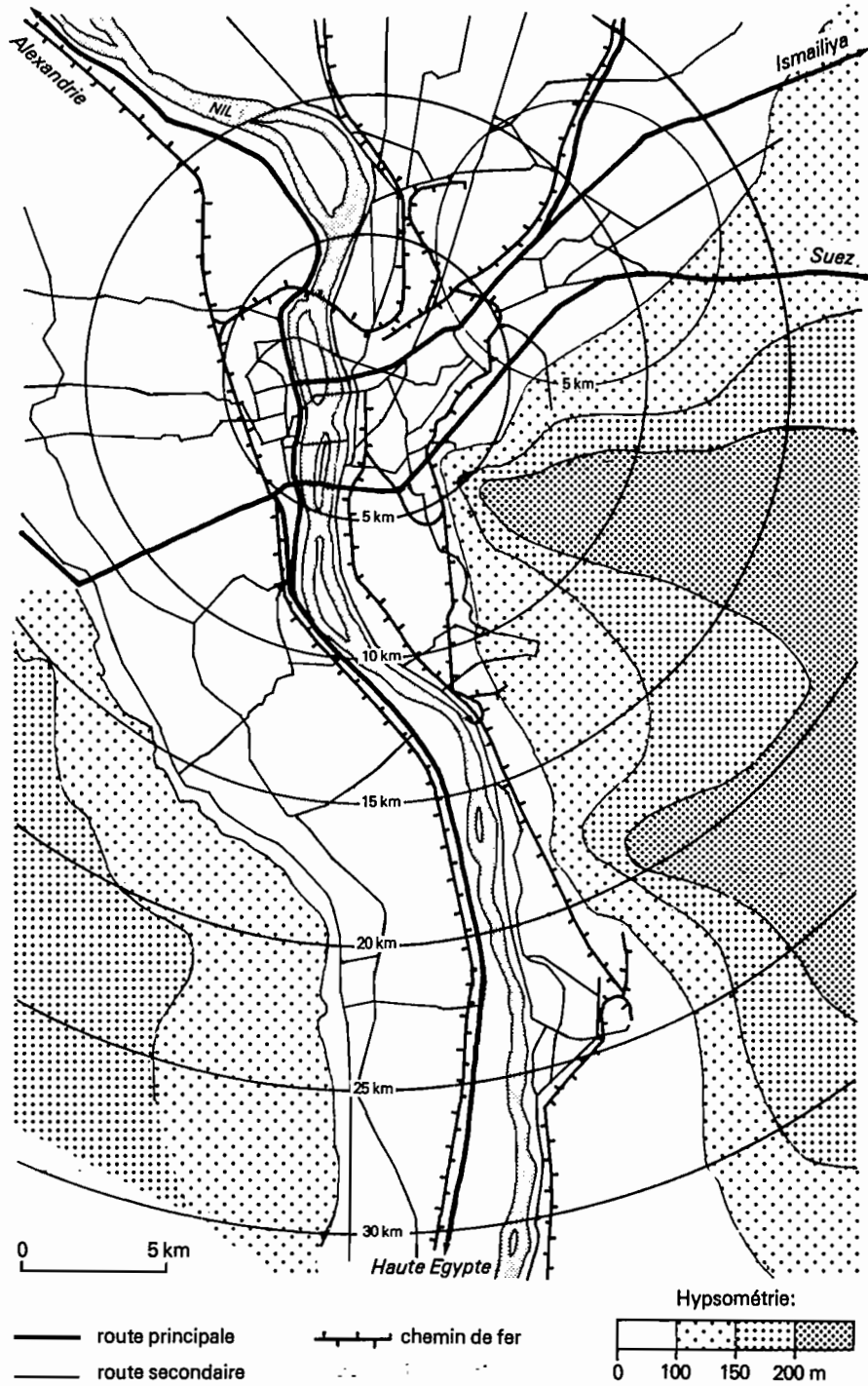
	1977	1978	1979	1980*
Pétrole	600	688	1 347	2 650
Canal de Suez	428	514	589	710
Tourisme	728	702	601	680
Salaire des émigrés	1 896	1 761	2 214	2 750

* estimation

Source : Banque Centrale d'Egypte

- (10) Greater Cairo Region...Cf note 2.
- (11) M. Abdel Dayem. Characteristics of international migrants to Cairo. United Nations A.R.E. Cairo Demographic center. Theses submitted in partial fulfilment for degree of Master of Philosophy in Demography. Cairo. October 1974.
- (12) L'aménagement du Grand Caire ; un projet ambitieux, une coopération exemplaire in Les Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Ile-de-France ; n°75, Mars 1985.
- (13) Le nombre des logements qui sont hors d'usage tous les ans au Caire médiéval, fut estimé à 1 200 logements par le Comité National du Logement.

- (14) L'aménagement du Grand Caire...cf note 12.
- (15) Greater Cairo Region. Long range development scheme. Master sheme. Février 1983.
- (16) La surface cultivée totale en Egypte était de 6 millions de feddans en 1982 (2 520 000 ha).
La bonification d'un feddan (4 200 m² ou 0,42 ha) de terre désertique coûte entre 1 400 et 1 500 L.E. (11 200 F à 12 000 F à la valeur actuelle). Le rendement d'un feddan bonifié est beaucoup plus bas que celui d'un feddan de la vallée. Pour ne citer qu'un exemple, la somme nécessaire à la création d'une valeur de 800 L.E. de blé est de 600 L.E. pour une terre bonifiée, et de 220 L.E. pour une terre de la vallée. Cf.Dames and Moores. Cairo Metropolitan Area Land use. Infrastructure development sheme. Appendix 3. Septembre 1981.
- (17) A. Hassan. Certains aspects de la situation agraire, 25 ans après la révolution de 1952. Publié in l'Economie Egyptienne en 25 ans. Contribution au Congrès des économistes égyptiens. Le Caire 1982 (en Arabe).
- (18) L'aménagement du Grand Caire...Cf note 12.
- (19) En 1905, La Société Européenne animée par le baron Empain achète et lotit dans le désert, au nord de Abasséyah, un terrain de 2 500 ha. Dès 1910, le domaine s'accrut de 5 000 ha. Un réseau de métro lia cette nouvelle cité satellite, appelée Héliopolis, à la capitale.
- (20) Le Schéma Directeur de la ville du Caire élaboré à partir de 1953 et publié en 1956, tablait sur un développement national et régional, une évolution des mentalités due à la généralisation de l'éducation et de l'industrialisation, et par conséquent une régression de la démographie et un meilleur équilibre urbain. Il proposa la création de villes satellites dans un rayon de 30 km de la capitale sur des terres agricoles, séparées de celle-ci par une ceinture verte à préserver. Les villes devaient être contrôlées, leur population ne devait pas excéder 1 million d'habitants. Toutefois, il favorisa l'axe de développement Nord-Est et suggéra la création de Madinat Nasr à l'Est et de Madinat Al Moquattam sur les monts rocheux à l'Est.
- (21) Le Schéma Directeur publié en 1970 et élaboré à partir de 1966 reprend l'idée de villes satellites, mais contrairement au Sud-Ouest de 1956, elles devraient être implantées exclusivement sur les terres désertiques. La route périphérique prévue autour de la capitale, constituait à la limite de développement urbain : "le mur"... Ce mur resté à l'état de tracé, fut enseveli sous la poussée urbaine.
- (22) Le Schéma Directeur de 1980 fut approuvé en 1983. Ses trois principaux rapports furent publiés entre 1981 et 1983.



Source : M. EL SÉOUFI, *op. cit.*

Fig. 9 : Topographie et circulation

CHAPITRE II

Localisation des zones d'urbanisation spontanée

I – UN SITE EXCEPTIONNEL

Le Caire occupe une position clé à la charnière entre le large éventail formé par le delta et l'étroit couloir que représente la vallée. En ce lieu stratégique qui commandait la Basse et la Haute Egypte, les escarpements calcaires du Moquattam et le Nil offraient, sur la rive orientale, un site protégé exceptionnel où se sont succédées sans exception les villes capitales depuis l'unification du pays par Ménéès : Memphis, Babylone, Al Fostat, Al Askar, Al Kataei et enfin Al Kahira (1).

S'étant implantées aux pieds des abrupts et autour d'eux, ces premières agglomérations pouvaient surveiller le fleuve tout en restant à l'abri des inondations (2).

L'obstacle naturel que constituent les abrupts calcaires à l'Est a orienté le développement de la ville suivant l'axe SW-NE, parallèlement au Khalig (canal qui rejoignait la Mer Rouge) (3).

Dans l'espace compris entre la ville médiévale et le Nil, la consolidation des terres déposées par le fleuve (4) a permis l'extension de la ville vers l'Ouest. Sur ces terres basses de la rive orientale fut construite, au milieu du siècle dernier, une ville de type européen ; celle-ci constitue le noyau de la future ville coloniale (5) et abrite le centre d'affaires qui conserve ses fonctions de nos jours. A partir de ce centre, la ville s'est étendue d'une façon radioconcentrique, en franchissant le Nil et en se développant sur la rive occidentale grâce à la stabilisation du lit du fleuve (6) et à la construction d'une série de ponts (7). Ce développement n'a pas infléchi l'extension de la ville suivant l'axe SW-NE, renforcé par l'implantation de la cité satellite de Héliopolis (8).

Les deux tendances séculaires, le rapport au fleuve et la recherche de nouvelles terres urbanisables dans le désert, se sont confrontées tout au long de l'histoire du Caire. Cette opposition se solda presque toujours en faveur de la première tendance. L'espace sur lequel se trouve la ville actuellement est donc le résultat de ce conflit, dominé en priorité par la nature du site. Elle a déterminé à son tour la localisation des zones d'urbanisation spontanées.

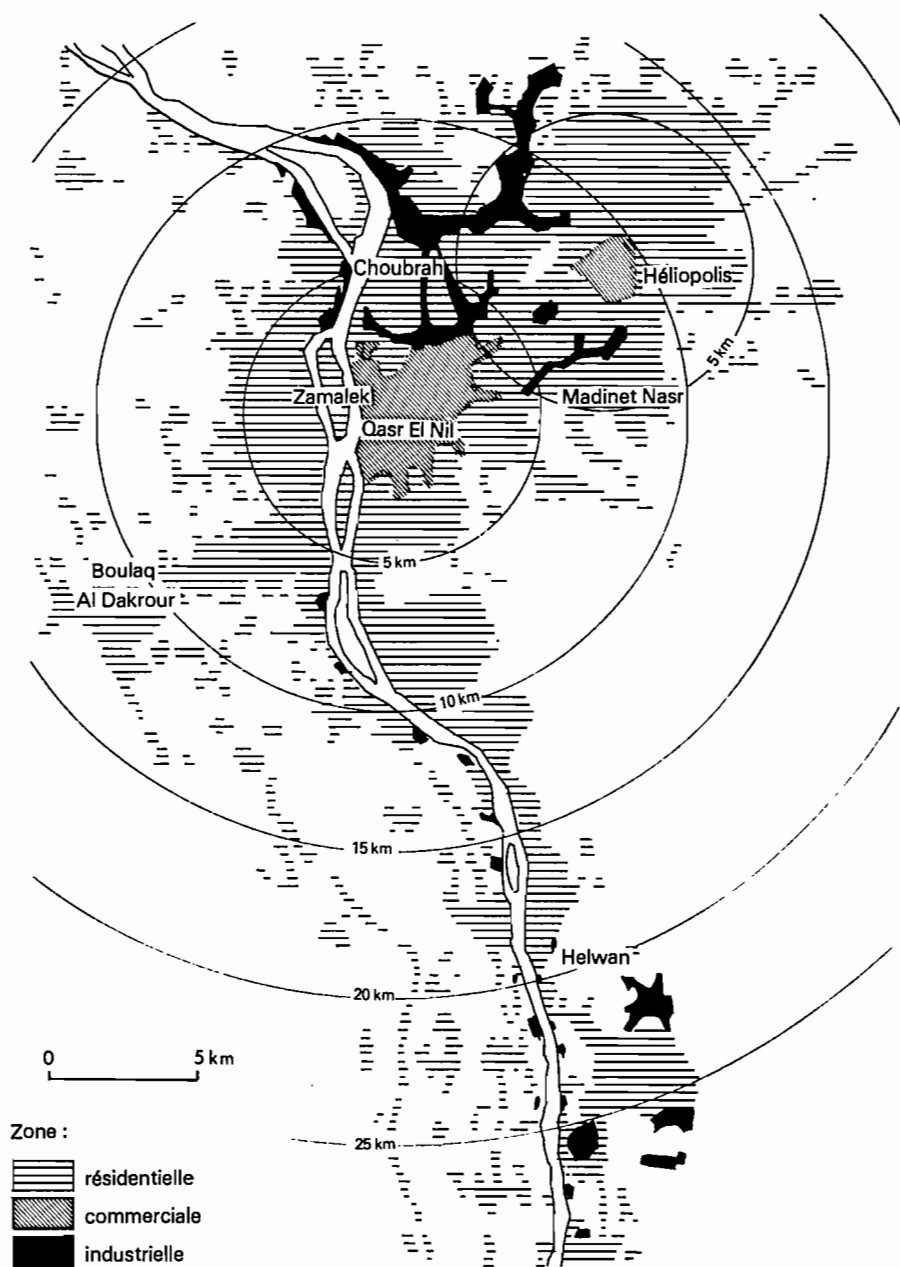
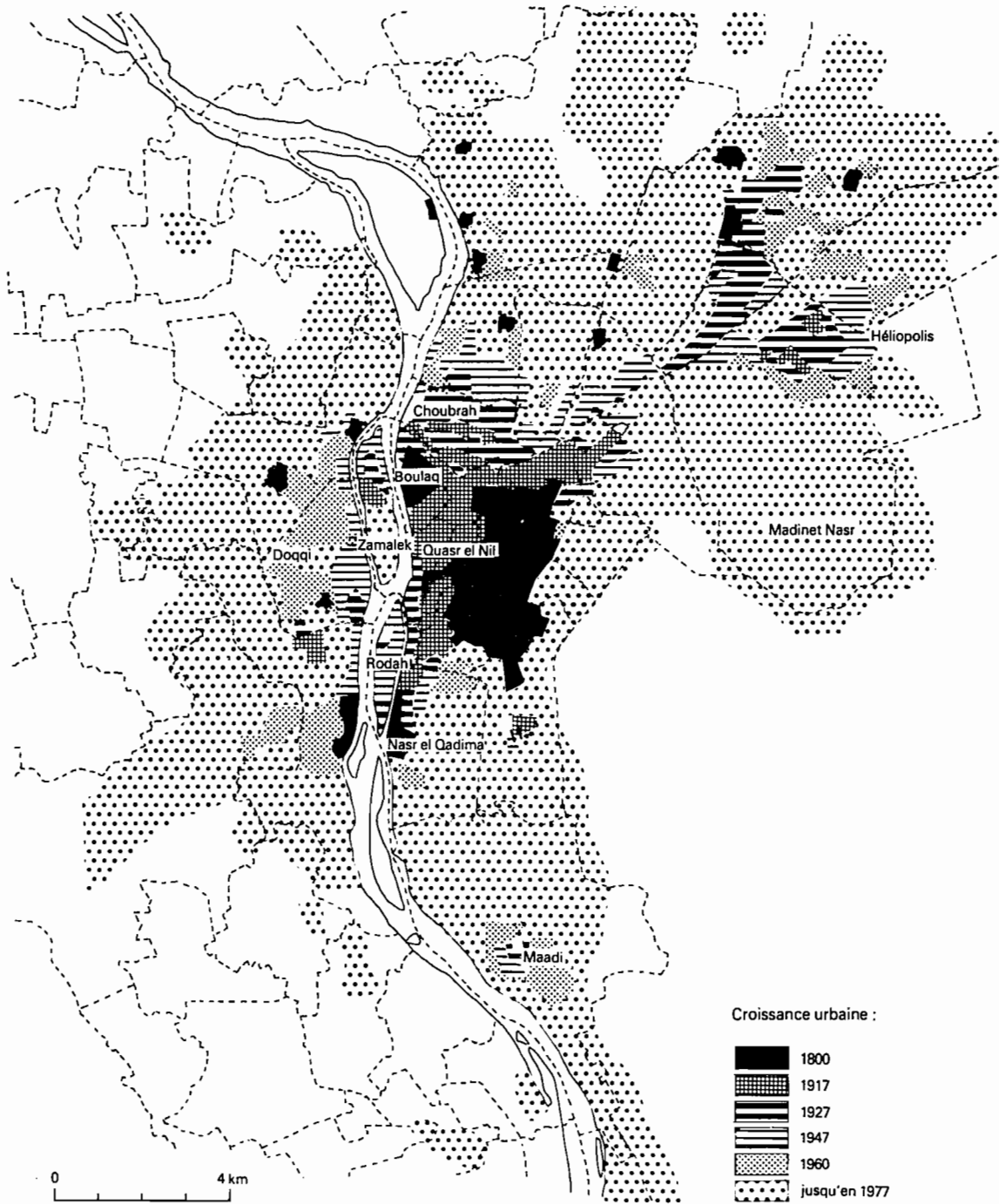


Fig. 10 : Structure de la ville



Source : Housing and community up grading

Fig. 11 : Evolution de la ville du Caire
- 1800 - 1977 -

II - DE VERITABLES "CITES SATELLITES INFORMELLES" CEINTURENT LE CAIRE

Développées dans leur majorité à partir de villages péri-urbains existants, les Z.U.S. ceinturent l'agglomération en gardant une distance raisonnable par rapport au centre et au fleuve. Rares sont celles qui se sont développées en milieu désertique ; nous pouvons citer les cas de Manchet Nasser, située sur les monts Moquattam, à l'Est, au delà des limites de la ville médiévale mais dans le voisinage immédiat de son centre et de Ezbet El Magana sur la route de Suez.

Au nombre de 19, situées dans 11 quibbs du Caire (9), les Z.U.S. abritent une population totale de 1 584 470 habitants (20% de la population du Caire en 1976) et couvrent une superficie totale de 2 921 ha (16,6% de la surface résidentielle et 10,8% de la surface urbanisée). Mais il ne s'agit là que des Z.U.S. principales de la capitale ayant été répertoriées et étudiées ; nous ne possédons donc pas une estimation plus précise de la taille des Z.U.S. L'évaluation de la superficie ci-dessus, calculée par nous, correspond à celle se basant sur l'analyse des photos satellites du Grand Caire (Landsat 1 et 2, Mai 1978).

Comment s'insèrent ces zones dans la division sociale et technico-économique de l'espace ?

III - LA DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE AU CAIRE, SEGREGATION ET CONTRADICTIONS

Il est un constat que tout le monde peut faire en Egypte, c'est que, si les classes moyennes s'élargissent de plus en plus, les écarts entre riches et pauvres demeurent considérables. Mais ces différences de classe, manifestes pour ce qui est des comptes en banque, du mode de vie et de l'éducation, ne se traduisent pas dans l'espace et la construction aussi clairement que les chiffres le feraient croire. Il n'y a pas au Caire d'immeubles vraiment luxueux au sens où on l'entend couramment, ni de bidonvilles comme le nombre d'habitants et le revenu national le laisseraient prévoir.

Dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, la construction par Ismaïl d'une ville nouvelle (10) d'apparence franco-anglaise, jouxtant l'ancienne, a marqué une ségrégation dans l'espace, mais, en un siècle, la frontière entre ces deux tissus urbains s'est estompée, non comme on avait pu l'espérer à l'époque, par l'extension en tache d'huile de la ville moderne, mais par une interpénétration pointilliste des caractéristiques propres à chacun de ces deux ensembles. D'un côté, dans ce qu'il est encore convenu d'appeler la "vieille ville", on a vu s'ériger de façon anarchique des immeubles de plus grande hauteur et de conception "moderne", de l'autre, le délabrement précoce d'un grand nombre de constructions les a rendues rapidement comparables aux ruines de la "vieille ville". Certes, les rues des quartiers d'Ismaïliyah et de la "vieille ville" présentent des différences

Tableau 7 : Localisation et taille des zones de l'habitat spontané par rapport aux quisms dont elles dépendent (1976-1977) (1)

Quism	Population totale 1976	Surface du quism (ha)	Densité population (ha)	Nom de la zone dans le quism	Population	% dans le quism	Surface de la zone	% dans le quism	population par ha
EST									
Mataryah (1)	533 391	1 414	377	9 Chiakas	434 216	81,4	847	59,9	512,6
Zeltoun (1)	267 402	510	524	Masaken Al Amirya	104 273	38,9	210	41,0	496,0
Mancheyet (1)	65 000	130	500	Mancheyet Nasser	55 000	100,0	130	100,0	500,0
Nasser				Zabalin	10 000				
					65 000				
Maadi (3)	266 673	985	271	El Bassatine	75 461	51,4	135	32,8	423,0
				Dar Essalam (4)	61 849		189		
					137 310		324		
Tebbin (2)	33 579	127	264	Tebbin	33 579	100,0	127	100,0	264,0
Helwan (5)	282 647	736	384	Kafr El Elew	7 000	24,0	63	41,1	111,0
				Arab Rached	10 000		75		133,0
				Arab Zeïn	10 975		32		320,0
				Arab Goneim	50 000		133		300,0
					67 975		303		224,0
OUEST									
Imbaba (6)	325 023	304	1 069	Imbaba	273 600	84,0	220	75,3	1 194,0
Boulaq Al Dakroul	321 319	744	432	Boulaq Al Dakroul	200 000	62,3	200	27,0	1 000,0
Guizah (1)	208 424	315	662	Sakiet Mekky	57 994	27,7	55	17,4	1 057,0
Al Ahram	129 459	679	191	Guezirat Addahab					
				n.d.					
NORD									
Choubrah Al Kheïma (7)	394 223	803	505	Choubrah Al Kheïma (1)	210 500	53,5	370	46,0	570,0
Total	2 903 989	6 747	Dens.moy 430,4		1 584 447		2 921		Dens.moy 542,4

n.d. : non défini

Sources : (1) : Meterd water service connection program. «Socio-economic report on proposed service areas». Prepared for the general organization for greater Cairo water supply. Arab Republic of Egypt. Es-Parsons in association with E.G.C. Cairo, Mars 1980.

Nous avons inclus dans le quism la zone Arab El Guesr qui fait l'objet d'une étude monographique personnelle.

(2) : *Ibidem*

(3) : Egypt Urban Development project. Study for lowest income housing. G.O.P.P. and Doxiades associates international consultants on development and Ekistiks. December 1977.

Nous avons réajusté les chiffres concernant la population en fonction du développement récent de la population et de la progression de la surface bâtie.

(4) : Estimation personnelle. Livre statistique n° 93-15111, 1978. C.A.P.M.A.S. - R.A.E.

Comparaison des plans de 1966 et de 1977 pour les surfaces et les densités.

(5) : National Center for Social and Criminological Research. «A case study of low income settlement in greater Cairo». For the Ministry of Housing and U.S.A.I.D., 1979.

(6) : Source (1) et M. El SEOUFI. Urbanization of agriculture land. M.I.T. 1981.

Nous avons inclus l'étude de cas de Al Moonira faite par M. El SEOUFI et calculé les surfaces et la population concernée.

(7) : Nous nous sommes basés sur différentes estimations contenues dans les sources 1 et 3

Nota : Les pourcentages sont calculés par nous. Les chiffres concernant la population totale, la surface des quisms et les densités totales sont tirés du livre statistique cité en (4) et des données publiées dans Greater Cairo Region, op. cit.

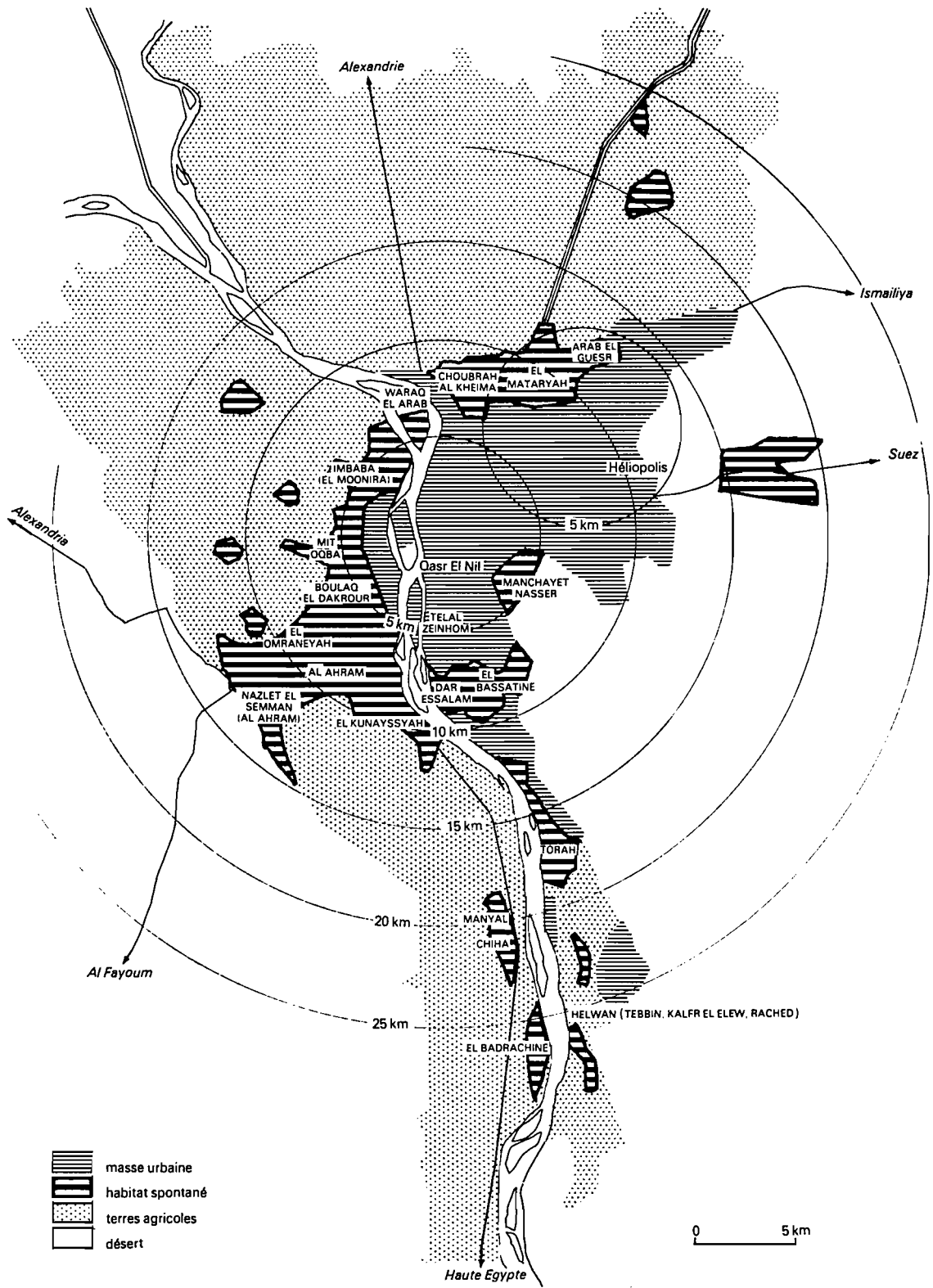


Fig. 12 : Les zones d'habitat spontané

essentielles : les unes larges et rectilignes, les autres étroites, sinueuses et pleines d'accidents ; mais si l'on monte sur un minaret de Qalaoun, Bab Zweïla ou Ibn Touloun (11), et que l'on essaye de déterminer l'âge des bâtiments environnants, on constate que ces édifices sont pour la plupart plus récents que ceux de la ville née au XIX^{ème} siècle. Ce phénomène de nivellement apparent de certains espaces de la ville n'abolit en rien les différences sociales, mais il réfute l'idée simpliste, et encore persistante, de deux villes en opposition -l'une moderne, l'autre ancienne et "traditionnelle", avec tout ce que cela pouvait impliquer comme effets économiques et sociologiques. Le "vase félé" n'existe plus (12).

Au Caire, les déplacements successifs du centre au cours de l'histoire semblent être également un facteur qui freine la ségrégation spatiale. Dans cette transformation permanente, les riches ne restent jamais assez longtemps dans un secteur pour en exclure totalement les pauvres. La ville d'Ismaïl conserve une vague apparence de cité d'affaires, Mohandessine (13) se donne des allures de ville américaine, Garden-City, Zamalek, Héliopolis et les tours du front du Nil, à Guizah (14), demeurent les endroits les plus "chics", mais à regarder de loin. En s'approchant, on découvre des espaces interstitiels absolument insoupçonnables, et le luxe apparent de ces immeubles, quand on les voit de l'autre rive, ne résiste pas à l'examen. L'absence d'entretien, et la lenteur du processus de construction, font qu'un immeuble n'est jamais neuf, puisqu'il commence à se dégrader avant même d'être achevé.

La carence des uns, l'incompétence des autres, la médiocre qualité de la construction, tout concourt à empêcher la création d'un environnement agréable, si l'on excepte quelques vestiges architecturaux d'ailleurs en voie de disparition. L'unité de cette ville se fait dans la laideur ; si cette notion de laideur n'a rien de scientifique, elle est pourtant ici le phénomène le plus unificateur. La laideur, le mauvais entretien sont dans cette ville les caractères communs à toutes les constructions, et à tout traitement de l'espace. Ces données de l'expérience sont tantôt complétées, tantôt nuancées, tantôt contredites par des données chiffrées, elles-mêmes souvent incertaines ou d'interprétation malaisée.

Nous tenterons d'aborder la division de l'espace urbain au Caire par deux biais : une analyse de la distribution des revenus des ménages, dont le degré d'écart est un des facteurs déterminant de la ségrégation urbaine, une analyse de l'organisation sociale des quartiers.

A - LA MOITIE DE LA POPULATION AU-DESSOUS DU SEUIL DE LA PAUVRETE

En Egypte, jusqu'en 1974/75, il existe peu de données sur la distribution des revenus des ménages. Les écarts entre riches et pauvres sont pourtant flagrants. En 1976, la Banque Mondiale, à la tête des organismes créanciers de l'Egypte, se sent dans l'obligation d'attirer l'attention sur les disparités des revenus et les dangers de désordre social et politique que comportent de telles inégalités.

L'enquête de la Banque Mondiale comporte d'étonnantes révélations: ainsi 21,5% du revenu national irait à 5% seulement de la population, tandis que les 20% situés au bas de l'échelle devraient se contenter de 5% de ce revenu. En ce qui concerne le Grand Caire, il ressort d'une enquête menée en 1979 (15), que 54% du revenu irait à 5% de la population la plus aisée et 12% de ce même revenu bénéficierait à 56% des habitants de la capitale.

De nombreuses enquêtes ont tenté, depuis, d'évaluer la distribution des revenus des ménages au Grand Caire et dans toutes les zones urbaines en Egypte. Nous en avons regroupé les résultats dans le tableau 8.

La figure 13 illustre les données contenues dans le tableau 8.

- La courbe n°1 de Saad El Dine Ibrahim (16) reflète les résultats d'une enquête menée sur un échantillon très réduit, ne comprenant que 320 ménages habitant dans les différents secteurs du Grand Caire. Elle classe 45% de la population au dessous du seuil de la pauvreté (17).

- La courbe n°2 de E.S. Parsons (18) est celle d'une enquête ayant couvert 9 quisms de la capitale sans eau potable. La taille de l'échantillon comprend 1 100 ménages qui représentent 1% des ménages habitant ces quisms soit 650 000 habitants. La population vit au dessous de la ligne de pauvreté pour 55%.

- Les courbes n°3 et 4 résultent d'une enquête menée par le N.C.S.C.R. et l'A.I.D. (19) sur six lotissements informels à Héliwan. Elle a ouvert 90 000 personnes compris dans 1 100 ménages vivant dans les Z.U.S. autour de la Zone Industrielle de Héliwan et dans les H.L.M. construits par l'Etat. Elles classent 65% au dessous du seuil de la pauvreté.

- La courbe n°5 est celle de l'U.S.S.A.I.D. et concerne toutes les zones urbaines en Egypte. 15% seulement de la population urbaine sont estimés vivre au dessous du seuil de la pauvreté.

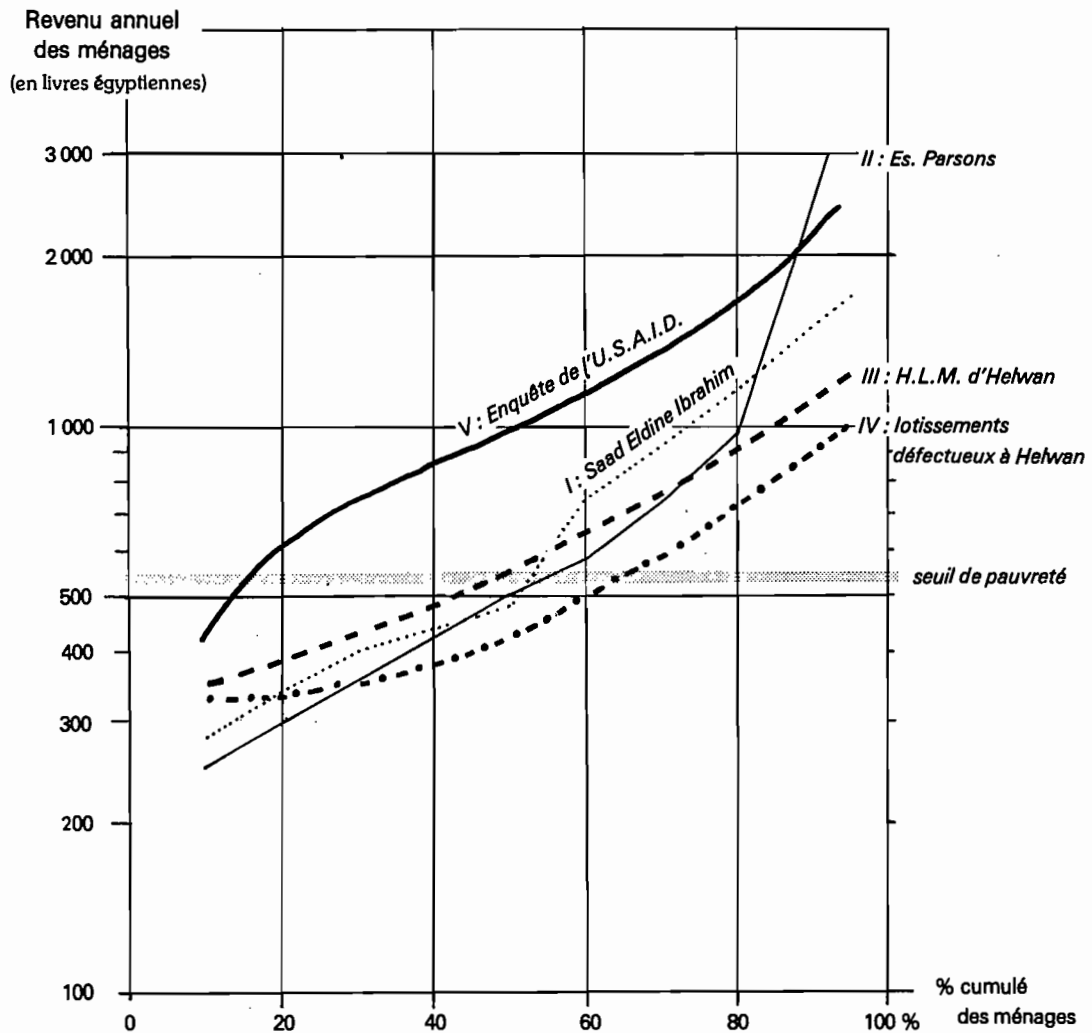
La diversité des résultats qui ressort de ces différentes enquêtes, nous amène à les considérer avec quelque prudence. Ces enquêtes reflètent toutefois les disparités des revenus qui se traduisent par une certaine sélectivité économique et sociale de l'espace urbain.

En ce qui concerne la définition des catégories socio-professionnelles, nous avons choisi d'adopter ceux établis par le centre national des statistiques (C.A.P.M.A.S.) à cause de son exhaustivité (Tableau 9).

Tableau 8 : Distribution annuelle des revenus des ménages du Grand Caire en 1979 (en livres égyptiennes)

Enquête	pourcentage cumulé des ménages									
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %
I. Saad Eldin Ibrahim	280	330	400	430	480	750	940	1 150	1 500	+ 1 500
II. Es- Parsons	240	300	360	430	500	580	730	950	2 500	
III. Helwan - H.L.M.	350	380	430	480	550	650	760	900	1 100	
IV. Helwan Z.U.S.	330	330	350	380	420	500	580	720	900	
V. U.S.A.I.D.	420	620	750	865	1 000	1 135	1 310	1 600	2 200	

Source : Voir texte (Les 4^e, 6^e et 7^e déciles sont calculés par nous à travers les courbes)



Source : voir texte

Fig. 13 : Distribution annuelle des revenus des ménages urbains du Grand Caire d'après différentes enquêtes

Tableau 9 : Catégories socio-professionnelles définies par le Centre National des Statistiques

Catégories socio-professionnelles		%
Catégorie 1	Métiers techniques et scientifiques	14,20 %
Catégorie 2	P.D.G., directeurs de l'administration et hommes d'affaires	2,50 %
Catégorie 3	Comptables, employés, fonctionnaires, secrétaires etc..	15,30 %
Catégorie 4	Commerçants, vendeurs et patrons du commerce	10,00 %
Catégorie 5	Travailleurs dans les services	13,10 %
Catégorie 6	Travailleurs dans les secteurs de l'agriculture et de la pêche	1,00 %
Catégorie 7, 8 et 9	Ouvriers de l'industrie, travailleurs dans le secteur des transports, du bâtiment, ouvriers semi-qualifiés, ouvriers journaliers	36,50 %
Catégorie 10	Non identifiés (demandeurs d'emploi et chômeurs)	7,30 %

B - LA DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE : UNE METHODE D'ANALYSE

Pour tenter d'établir la relation entre la stratification sociale et la stratification urbaine, nous avons analysé la répartition des catégories socio-professionnelles (5CSP) sur les différents quism (arrondissements) composant le Grand Caire. Nous rendant compte de la difficulté qu'il y a à définir avec précision les CSP, il nous a semblé plus pertinent de ne retenir que les catégories clairement déterminées. Il s'agit de deux ensembles, situés aux extrémités de l'échelle sociale : les catégories 1 et 2 (hommes d'affaires, hauts fonctionnaires, PDG des établissements modernes, professeurs d'universités, médecins, professions libérales, etc...) ; les catégories 7, 8 et 9 (ouvriers de l'industrie, travailleurs dans le secteur du transport et du bâtiment, ouvriers semi-qualifiés et ouvriers journaliers) (20). Le taux de représentativité de chacun de ces groupes sociaux dans un quism s'est avéré être un bon indicateur pour rendre compte de sa composition sociale. Le croisement de ces données avec d'autres paramètres tels que la densité des habitants à l'hectare, le taux des illettrés, des diplômés universitaires, le degré d'équipement de chaque quism -assainissement, adduction d'eau, électricité- et le prix du m² du terrain, a mis en évidence la différenciation spatiale (Tableau 11).

Trois espaces relativement homogènes ont été délimités ; ils recoupent grossièrement la division de la société en trois groupes principaux: les couches supérieures, les couches intermédiaires, et les couches inférieures (21). Si cette approche ne permet pas de cerner parfaitement l'organisation sociale des quartiers du Caire, elle aboutit à donner un reflet assez fidèle de l'espace social de la ville. Nous examinerons ci-dessous les caractéristiques de chacun de ces espaces et de ses habitants.

1- Espace A.

Avec 196 hab/ha, une superficie de 4 240 ha et une population totale de 770 447 habitants, le premier espace est le lieu par excellence de résidence de la bourgeoisie. Cet espace comprend les secteurs suivants de la capitale :

- les deux îles de Zamalek et de Rodah (22),
- la banlieue Nord-Est située dans un rayon de 15 km à partir du centre (place Tahrir), c'est-à-dire Héliopolis, Nozha et Nasr City (ou Madinet Nasr) (23),
- Qasr al-Nil, au coeur de la ville,
- sur la rive occidentale du Nil, dans un rayon de 5 km à partir du centre, Doqqi et Al-Agouzah,
- la banlieue Sud, à 12 km du centre : Maadi.

Administrativement, cet espace est constitué de neuf quisms. Ils comportent un pourcentage assez élevé des catégories 1 et 2 (40% en moyenne). En revanche, le pourcentage des catégories 7, 8, 9 n'est que de 7% en moyenne. Les titulaires de diplômes universitaires et post-universitaires représentent 30% de la population âgée de plus de 15 ans, les illétrés 12%. Le nombre moyen de personnes par pièce varie de 0,5 (Zamalek et Qasr al-Nil) à 1,2 et 1,8 au maximum pour Maadi. Le prix au m² du terrain se situe entre 600 LE* et plus de 1 000 LE. Les barrières physiques entre ces secteurs et le reste de la capitale ne sont évidentes que dans le cas des deux îles.

L'île de Zamalek est une véritable forteresse de l'ancienne aristocratie et de la nouvelle bourgeoisie. On n'y rencontre aucun signe de misère, elle est marquée par une très forte homogénéité sociale. Par contre, l'île de Rodah, de peuplement beaucoup plus ancien, est moins homogène socialement.

Les trois quisms de la banlieue Nord-Est, Héliopolis, Nozah et Madinet Nasr forment une masse distincte, d'une homogénéité sociale moyenne. L'implantation de HLM destinés aux couches intermédiaires dans les années 60, et la déconcentration administrative de certains ministères et organismes publics au profit de Madinet Nasr (un certain quota de petits et moyens fonctionnaires ayant eu le droit de s'y loger) ont relativement perturbé l'homogénéité sociale de cette nouvelle cité (25). Mais les trois quisms de la banlieue Nord-Est sont protégés dans leur ensemble contre toute nouvelle "infiltration" pouvant nuire à leur standing : ils sont gérés par les sociétés concessionnaires publiques de promotion foncière et immobilière : la Nasr City Compagny (NCC) et la Société de Héliopolis, qui produisent des logements en condominium destinés exclusivement aux couches sociales aisées.

Sur la rive occidentale du Nil, les quartiers de Doqqi et d'Al-Agouzah sont nés vers les années 30 à la lisière de villages ruraux tels que Mit Okba et Al-Agouzah. Ils les repoussèrent petit à petit au cours de leur développement sans les supprimer définitivement ; une partie du vieux village d'Al-Agouzah existe toujours au Nord de Doqqi, elle en constitue la zone la plus pauvre et tranche sensiblement, par son aspect semi-rural et sa

* L.E. = Livre égyptienne = environ 1 \$ US

Tableau 10 : Répartition des Catégories Socio-Professionnelles au Caire (par quism et pour les plus de quinze ans)

Gouvernorats et quisms	Métiers techniques et scientifiques		P.D.G., Directeurs de l'administration, Hommes d'affaires		Comptables, employés fonctionnaires		Commerçants et vendeurs		Travailleurs dans les services	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Le Caire :										
1 : Héliopolis										
11 Nozha	13 601	40,6	3 593	11,0	4 988	15,0	1 922	5,7	4 882	14,5
12 Nasr city	6 651	34,1	1 325	7,0	2 906	14,9	1 262	6,4	2 907	14,9
13 Masr Al Gadida	13 224	33,1	3 503	8,7	5 951	14,8	3 120	7,8	6 584	16,4
2 : Est										
21 Salam	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22 Mataryah	15 804	11,2	1 701	1,2	24 400	17,3	11 618	8,2	21 974	15,5
23 Ein Chams	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24 Zeitoun	12 966	17,8	1 745	2,3	15 292	20,1	5 920	7,7	10 425	13,7
25 Hadayek Al Qobbah	11 449	13,3	1 855	2,1	15 663	18,2	7 265	8,4	12 468	14,5
26 Al Wayli	7 730	18,0	1 391	8,3	7 024	17,1	3 549	8,6	5 401	13,1
27 Manchet Nasser	2 000	20,0	260	3,0	1 507	17,0	305	3,4	858	9,7
3 : Nord										
31 Choubrah	6 751	17,3	139	2,9	6 957	17,9	4 695	12,0	4 298	11,0
32 Al Zawia Al Hamra	2 648	5,4	137	0,2	5 808	11,8	5 141	10,5	7 328	15,0
33 Charabiah	4 291	6,0	524	0,7	9 467	13,4	8 065	11,4	10 294	14,5
34 Es Sahel	19 255	15,8	3 337	0,2	22 629	18,5	11 067	9,1	13 283	10,9
35 Rod El Farag	11 797	15,1	1 800	2,3	13 106	16,7	10 894	13,9	17 761	22,7
4 : Centre										
41 Zaher	7 010	22,5	1 370	4,4	6 104	19,6	3 541	11,3	3 059	9,8
42 Bab Al Charia	3 177	9,4	356	1,0	4 370	12,9	4 506	13,3	3 594	10,6
43 Gamalyah	2 657	5,0	349	0,7	4 395	9,0	9 255	19,0	5 928	12,1
44 Darb Al Ahmar	4 061	9,0	548	0,2	5 473	12,3	6 688	15,0	4 604	10,3
5 : Ouest										
51 Azbakiyah	3 212	15,5	753	3,6	2 985	14,3	3 195	15,3	2 804	13,4
52 Moski	1 704	9,5	252	1,4	1 883	10,5	3 518	20,0	1 922	10,7
53 Boulaq	3 172	6,0	494	0,9	5 003	9,4	8 463	16,0	6 840	12,9
54 Abdin	5 049	18,0	1 136	4,0	5 166	17,6	2 913	10,2	3 734	13,2
55 Zamalek	2 299	32,7	967	13,7	652	9,2	650	9,2	1 596	22,0
56 Qasr Al Nil	1 904	30,0	635	10,0	495	7,5	536	8,1	1 344	20,0
6 : Sud										
61 Sayedah Zeinab	11 974	15,4	2 266	2,9	14 516	18,7	7 422	9,5	9 839	12,6
62 Khalifah	5 241	7,0	791	1,4	7 453	13,9	4 380	8,1	6 455	11,9
63 Roda	7 786	30,0	2 157	10,0	4 294	16,4	2 022	7,7	3 364	12,8
64 Masr Al Qadima	4 674	8,0	696	1,3	6 733	12,8	5 789	11,0	6 421	12,2
7 : Helwan										
71 Maadi	9 877	12,9	1 736	2,2	9 625	12,6	5 324	6,9	10 176	13,3
72 Helwan	7 581	10,9	864	1,2	6 962	10,0	3 301	4,7	6 801	8,5
73 Cité du 13 Mai	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
74 Al Tebbin	779	8,6	29	0,32	500	5,5	211	2,3	829	9,1
Total du Gouvernorat du Caire	208 524	14,2	36 705	2,5	222 289	15,3	146 607	10,0	191 652	13,1
Gulzah										
Ville de Gulzah-Qualoubeyah										
11 Imbaba	n.d.	2,4	—	0,9	—	9,0	—	13,7	—	16,6
12 Al Agouzah	n.d.	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13 Al Doqqi	n.d.	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14 Al Gulzah	n.d.	1,3	—	4,5	—	15,7	—	12,6	—	18,8
15 Boulaq Al Dakrou	n.d.	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16 Al Ahram	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Qualioubeyah										
Qualioubeyah										
11 Choubrah Al Kheima - 1	—	1,5	—	5,2	—	10,4	—	5,2	—	18,4
12 Choubrah Al Kheima - 2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Source : Compilé de différents tableaux de C.A.P.M.A.S., Statistiques de la Population et Gouvernorat du Caire. Livre 93 1511, 1978, Vol. I
(Nous avons obtenu les pourcentages dans chaque catégorie en divisant le nombre des actifs dans la catégorie par le nombre total des actifs)

Tableau 11 : La division sociale de l'espace du Grand Caire
(Catégories socio-professionnelles, densité par ha., nombre d'illettrés et niveau d'équipements dans les différents quisms en 1977)

	Catégories 1+2 (%), (1)	Catégories 7+8+9 (%), (1)	Densité hab/ha (2)	Illettrés (%), (3)	Diplômés Univ et post Univer. (%), (3)	Equipement			Prix du terrain (L.E. au m ²) (2)
						sans eau (2)	sans égout (%), (2)	sans électricité (2)	
Espace A :									
Nord-Est: Nozha	51,6	5,0	218	12,1	30,0	4	4	4	600 à 1 000
Héliopolis	41,8	10,0	107	14,7	25,0	3	3	3	600 à 1 000
Nasr city	41,1	15,0	111	19,0	25,0	13	13	13	600 à 1 000
Centre : Zamalek et									
Kasr Al Nil	43,0	22,4	166	14,0	30,0	7	4	4	plus de 1 000
Rodah	40,0	15,0	200	14,0	25,0	10	5	5	plus de 1 000
Ouest : Doqqi	n.d.	—	273	15,0	30,0	13	8	8	600 à 1 000
Agouza	n.d.	—	326	20,0	25,0	29	30	14	600 à 1 000
Sud : Maadi	43,4	7,6	271	12,0	35,0	n.d.	n.d.	n.d.	300 à 600
Espace B :									
B1 Centre : Abdine									
Azbakyah	18,6	26,6	521	29,0	7,2	7	7	39	600
Sayedah Zefnab	17,9	31,2	795	20,0	6,1	39	39	25	150 à 300
Daher	17,3	33,7	745	19,1	18,9	13	13	9	300 à 600
B2 Nord : Wayli									
Choubrah	20,2	29,9	1 315	28,7	6,3	15	12	11	150 à 300
Zeltoun	20,1	32,3	524	29,0	64,6	31	31	20	150 à 300
Hadayek Al Quoba	15,4	35,5	916	32,8	4,6	14	12	15	300 à 600
Es Sahel	16,0	33,7	883	28,0	5,1	18	15	11	150 à 1 000
Rod El Fary	17,4	31,7	1 314	30,6	4,9	13	13	9	150 à 1 000
Espace C									
C1 Centre : El Moski									
Bab Al Chaerya	10,4	46,0	1 014	39,8	3,1	16	14	10	300
Darb Al Ahmar	9,2	40,0	783	38,8	2,9	39	39	26	150 à 300
Gamalyah	5,7	47,2	953	48,0	1,5	48	52	28	300 à 600
Khalifah	3,4	47,3	831	41,0	2,8	29	39	25	50
Boulaq	6,9	47,3	1 014	46,0	1,6	42	39	22	300 à 1 000
Masr Al Quadima	9,3	46,2	598	50,0	2,0	35	41	25	150 à 600
C2 Nord-Est : Charabyah									
Mataryah	12,4	37,3	377	38,6	3,0	54,3	60	33	50 à 150
Sud : Maadi									
Helwan	11,8	55,8	384	35,8	2,2	61	86	31	100 à 150
Al Tebbin	8,6	65,9	264	51,0	1,6	74	84	59	100
Ouest : Embaba									
Al Guizah	5,8	28,4	662	35,0	0,8	47	51	28	170 à 1 000
Boulaq Al Dakroul	n.d.	n.d.	428	35,0	n.d.	49	59	22	70 à 100
Al Ahram	n.d.	n.d.	191	45,0	n.d.	80	99	33	100 à 300
Nord : Choubrah									
Al Khetma	6,5	49,2	495	49,0	1,6	82	80	37	50 à 150

Sources : (1) : Tableau 10

(2) : Greater Cairo Region, Op. cit.

(3) : C.A.P.M.A.S., Livre statistique n° 93, Nous avons obtenu les pourcentages des illettrés et des universitaires et des post universitaires en divisant pour chaque rubrique le nombre absolu par le nombre total de la population de plus de 15 ans.

n.d. : non disponible

morphologie, avec les immeubles de grande hauteur ou les villas cossues de ces quartiers. D'autre part, ceux-ci sont cernés au Nord et à l'Ouest par des agglomérations informelles -Embaba, Boulaq el-Dakrou-, desquelles ils sont séparés par la voie ferrée- et au Sud par les secteurs détériorés et semi-ruraux de Guizah. La juxtaposition de quartiers aussi différents par leur tissu urbain et leurs population donne lieu à de curieuses scènes de rue. Des troupeaux de moutons et de chèvres conduits par une bergère à dos d'âne viennent brouter tous les matins l'herbe de la large avenue Gammet el-Dowal, surnommée "Champs-Élysées" par les habitants de Madinet el-Mohandessine, au milieu de l'indifférence totale des passants et des voitures. Ce même endroit est envahi les soirs d'été par une foule nombreuse venue des quartiers informels environnants, pique-niquer à bon marché dans ce minuscule espace vert destiné à agrémenter les quartiers des riches.

Comme Madinet Nasr et Héliopolis, Maadi, au Sud, est géré par une société concessionnaire. Il s'y est constitué une association d'habitants très influente qui impose ses volontés à la municipalité, veille à la conservation et au maintien des espaces verts, au respect des normes de construction et du type de résidence dominant qu'est la villa avec jardin. Ce quartier s'apparente à Zamalek, Nozha et Héliopolis par sa très forte cohésion sociale.

Les secteurs abritant la population aisée de la capitale sont actuellement saturés : on n'y trouve ni terrains constructibles ni appartements à louer -exception faite de Maadi et de Madinat Nasr qui peuvent encore s'étendre sur des terres désertiques. Depuis une dizaine d'années, on constate une intense spéculation immobilière, qui a contribué à transformer complètement ces quartiers. Les villas et les petits immeubles de faible hauteur ont été démolis et remplacés par des tours de 20 à 30 étages. Ceux qui ont échappé à cette fièvre de destruction ont été surélevés, provoquant souvent des effondrements spectaculaires. Ces mutations ont entraîné l'augmentation des prix des terrains par conséquent et renforcé la ségrégation spatiale.

2- Espace B.

C'est le lieu de résidence type des couches intermédiaires et d'une fraction des couches aisées, fixées là depuis la mise en oeuvre des lois bloquant et réglementant les loyers. On y trouve également une part non négligeable de la classe ouvrière. On peut diviser cet espace en deux sous-espaces, en fonction de la proximité du centre.

Le premier sous-espace B1 : Il couvre une superficie de 702 ha, abrite une population de 503 675 habitants, ce qui donne une densité de 717,4 hab./ha. Le pourcentage des catégories 1 et 2 y est en moyenne de 18,6%, celui des catégories 7, 8, 9 de 29,4%. Le taux des diplômés universitaires et post-universitaires est assez modéré, 10% en moyenne pour les 4 secteurs ; en revanche, les illettrés sont fortement représentés, constituant plus du quart de la population adulte des 4 secteurs.

Cet espace se compose administrativement de quatre quismes. Azbakiyah en est le plus ancien ; lieu de résidence de l'aristocratie

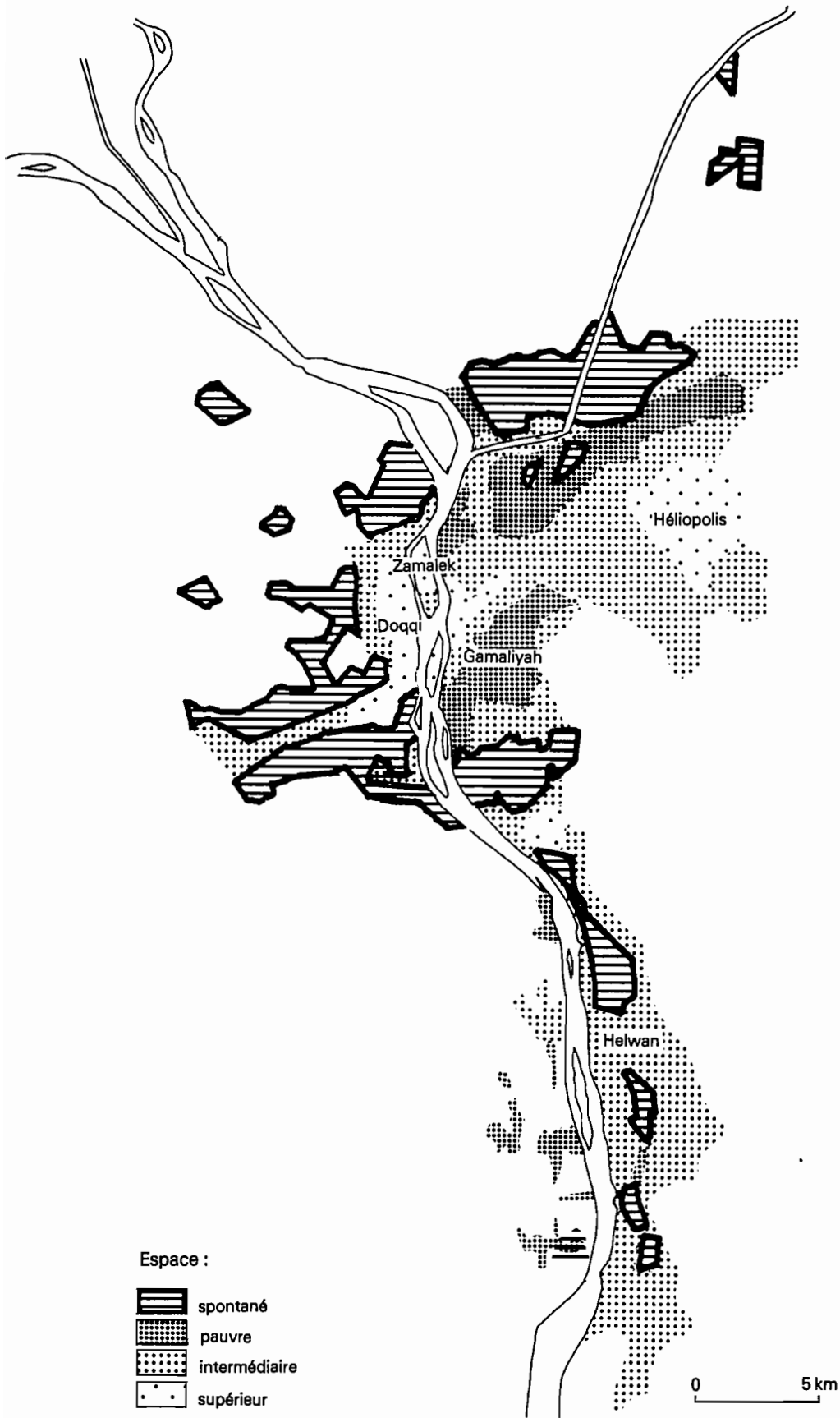


Fig. 14 : La division sociale de l'espace du Caire

mamlouke entre le XVI^{ème} et le début du XVIII^{ème} siècle, choisi par Napoléon en 1798 pour y installer son quartier général, il fut également doté d'un opéra, inauguré par l'impératrice Eugénie en 1869 (26) et d'un grand parc à l'anglaise dans le style "parc Monceau". Actuellement, c'est le quartier des théâtres, et des bouquinistes installés tout au long de l'enceinte du parc de l'Azbakiyah ; il fait partie du Centre d'Affaires et abrite une population hétérogène. Il est très bien équipé en eau, égouts et électricité. Abdine, qui le prolonge au Sud, contient le palais présidentiel de Abdine, qui ne sert plus de résidence au chef de l'Etat, mais remplit des fonctions administratives. Ce quartier est à forte dominante de fonctionnaires. Comme Azbakiyah, il est très bien équipé, le pourcentage des bâtiments non reliés à un réseau de distribution d'eau, d'égouts et d'électricité y est respectivement de 6%, 6% et 2%. Sayeda Zeinab, au Sud de la vieille ville, est aussi vieux que Azbakiyah. C'est un quartier très peuplé et populaire, il l'est moins dans sa partie Ouest longeant le fleuve. Daher est le quartier le plus récent de tous. A la différence des deux précédents, il présente une assez forte homogénéité sociale. Il abrite en particulier, la classe moyenne chrétienne orthodoxe, qui représente à peu près 50% de sa population totale (27).

Le deuxième sous-espace B2 : Il forme ce que Marcel CLERGET (28) appela "la ville Nord", dans les années 30 ; elle ne date que du début du XX^{ème} siècle, au moment de l'apparition du tramway et des moyens de transport en commun. S'étendant sur une surface de 1 816 ha, elle abrite plus du tiers de la population totale du gouvernorat du Caire (1 582 815 sur 5 074 016 selon le recensement de 1976), les densités y sont de l'ordre de 899 hab./ha. Elle se compose administrativement de 6 quibbs, le pourcentage des catégories 1 et 2 y est de 18,4% en moyenne, celui des catégories 7, 8 et 9 de 33%, les universitaires et les post-universitaires représentent 5% de la population adulte, et les illétrés le tiers. La ville Nord tranche avec le sous-espace B1 par son sous-équipement : près de 20% des bâtiments ne sont pas reliés à un réseau d'eau potable et d'égouts, et 15% sont sans électricité. Il existe une différenciation sociale entre l'Est et l'Ouest de la ville Nord. A l'Est et au Nord-Est s'opère la fusion avec Madinet Nasr par Abbassiyah, et avec Héliopolis via Zeïtoun. L'Ouest, très industriel, représente un mélange curieux de couches intermédiaires et d'ouvriers. C'est là qu'on trouve les grandes imprimeries de Amiriyah avec leurs logements ouvriers, les usines pharmaceutiques, le port fluvial du Caire à Rod el-Farag, les ateliers de chemins de fer à Choubrah. C'est également là que se trouvent les "Halles" du Caire, le plus grand marché de gros de légumes et de fruits.

L'espace 2 dans son ensemble est marqué par une très forte hétérogénéité sociale ; même si, à l'intérieur, s'opère une nouvelle division sociale issue du regroupement des couches semblables dans le même lieu, les enchevêtrements et les interférences sont inévitables. Les façades alignées des immeubles bourgeois donnant sur les axes routiers importants, ou longeant le fleuve, cachent souvent des masures. Des flots entiers d'habitat insalubre formés par des immeubles désaffectés et détériorés, où les appartements sont divisés en pièces et loués à la population à bas revenus, s'apparentent aux taudis de la vieille ville. Le nombre de logements d'une seule pièce et le nombre de personnes par pièces reflètent respectivement l'état de "taudification" et de surpeuplement dans cet espace (Tableau 12).

Tableau 12 : Taux de «taudification» et de surpeuplement dans les quisms de l'espace 2

	% des logements d'une seule pièce (1)	Nombre de personnes par pièce (2)
Abdine	29,5	1,7
Azbakiyah	39,4	1,8
Sayeda Zeinab	42,3	2,3
Daher	13,7	1,8
Wayli	55,7	2,4
Choubrah	31,8	1,6
Zeftoun	34,1	1,9
Hadayek al-Qobbah	32,3	1,9
Es Sahel	28,1	2,2
Rod el-Farag	31,0	2,1

Notes (1) :Nous avons calculé le pourcentage des logements d'une seule pièce pour chaque quism en divisant le nombre de pièces à usage d'habitation par le nombre total des unités de logements par quism, en nous basant sur les tableaux du CAPMAS.

(2) Tirés du CAPMAS et publiés in *Doxiades Associates*.

Source : CAPMAS, *Livre statistique n° 92.15112, 1978*

Ce tableau révèle un degré de détérioration et de surpeuplement assez important dans tous les quisms de l'espace 2, à l'exception de Daher. Le pourcentage de logements d'une seule pièce varie entre 28,1% à Essahel à plus de 55% à Wayli. En admettant que chaque pièce abrite un ménage, ceci veut dire que près de 35% des ménages dans ces secteurs habitent dans des logements d'une seule pièce, ce qui explique le fort taux de surpeuplement dans des quisms tels que Sayeda Zeinab et Wayli, où le nombre de personnes par pièce est de plus de 2,3.

3- L'espace C

C'est indéniablement l'espace le plus large qui regroupe le gros de la population de la capitale. Il s'étend sur une superficie totale de 6 354 ha et abrite une population de 4 054 497 habitants, ce qui donne une densité de 638 hab./ha. Cet espace regroupe 51% de la population totale du Grand Caire. Ce qui correspond au pourcentage des couches inférieures, qui occupent 36,2% de l'espace total résidentiel (17 506 ha) de l'agglomération métropolitaine. Plus de 40% de la population adulte occupant cet espace est illettrée, les universitaires et les post-universitaires en représentent une part infime, qui varie entre 1% et 3%. Le pourcentage des catégories 1 et 2 est de 10% au maximum, celui des catégories 7, 8 et 9 est de 50%. Plus de la moitié des bâtiments n'ont ni eau ni tout à l'égout, et plus du quart n'a pas d'électricité. Cet espace se compose administrativement de 18 quisms, nous l'avons divisé en 2 sous-espaces en fonction de la localisation par rapport au centre.

Le premier sous-espace C1 : Il est composé de 7 quisms : les 5 de la vieille ville, fondée par les Fatimides -situé à l'Est, dans le voisinage immédiat du nouveau centre moderne-, le quism de Boulaq à l'Ouest sur la rive orientale, qui prolonge le centre moderne vers le Nord, et le quism de Masr al-Qadima (ou Vieux-Caire) au Sud du centre moderne. C'est un espace historique qui réunit le patrimoine architectural copte, fatimide, mamlouk et ottoman. "De la ville orientale, il ne reste que des reliques dans le centre ancien, à Boulaq et au Vieux Caire. Quelques chapelets de monuments admirables, de rares ensembles architecturaux (dans la Qasba, le groupe de constructions de Qalaoïn, de Nasir et de Barqūq et aux alentours de Bab Zweila, le grand souq couvert et le Darb al-Ahmar) témoignent aujourd'hui encore de la splendeur millénaire du Caire. Mais l'impression qui domine ici est celle d'une misère qu'aggrave la négligence des services publics dans le Caire oublié. Des immeubles modernes vite dégradés remplacent des constructions anciennes prématurément usées par un entretien insuffisant et par une occupation trop dense" (29). Cette détérioration de la vieille ville, que déplorait André RAYMOND il y a dix ans, s'est encore aggravée.

Actuellement, 50 à 60% des logements sont vétustes, 40,4% comportent une seule pièce, 27,6% deux pièces, 22,8% trois pièces et 9,2% quatre pièces, 12% des ménages partagent leur logement avec un autre ménage, et 9,5% avec plusieurs ménages. Les loyers sont extrêmement bas : 61% des appartements ont un loyer de 3 LE/mois (30). Les 6 quisms de la vieille ville et de Boulaq ont des densités de plus de 1 000 hab./ha, ils ont atteint un seuil de saturation extrême : entre 1966 et 1976, leur croissance a été négative. Le pourcentage des logements d'une seule pièce y est très élevé et le nombre de personnes par pièce atteint une moyenne de 3,1 (31) (Tableau 13).

Tableau 13 : Surpeuplement et détérioration des quisms de la vieille ville fatimide, de Boulaq et de Masr AL-Qadima

	% des logements d'une seule pièce	Nombre de personnes par pièce
Moski	34,2	2,2
Bab al-Chaeriyah	35,6	2,7
Darb al-Ahmar	48,8	2,7
Gamaliyah	56,0	2,8
Khalifah	53,0	2,6
Boulaq	45,0	3,1
Masr al-Qadima	39,0	2,0

Source : CAPMAS, Livre statistique n° 92. 15112, op. cit.

L'homogénéité sociale de cet espace est incontestablement très marquée. C'est là que résident le sous-prolétariat urbain, les chômeurs, les nouveaux migrants...tous les urbains pauvres, à mobilité sociale bloquée, qui n'ont aucune chance de sortir de cet état de misère. Cependant on trouve dans la vieille ville des CSP supérieures : il s'agit surtout d'artistes (32) et d'intellectuels nostalgiques du passé, mais aussi d'ingénieurs, de médecins et de divers diplômés de l'université, qui vivent encore là, avec leurs familles.

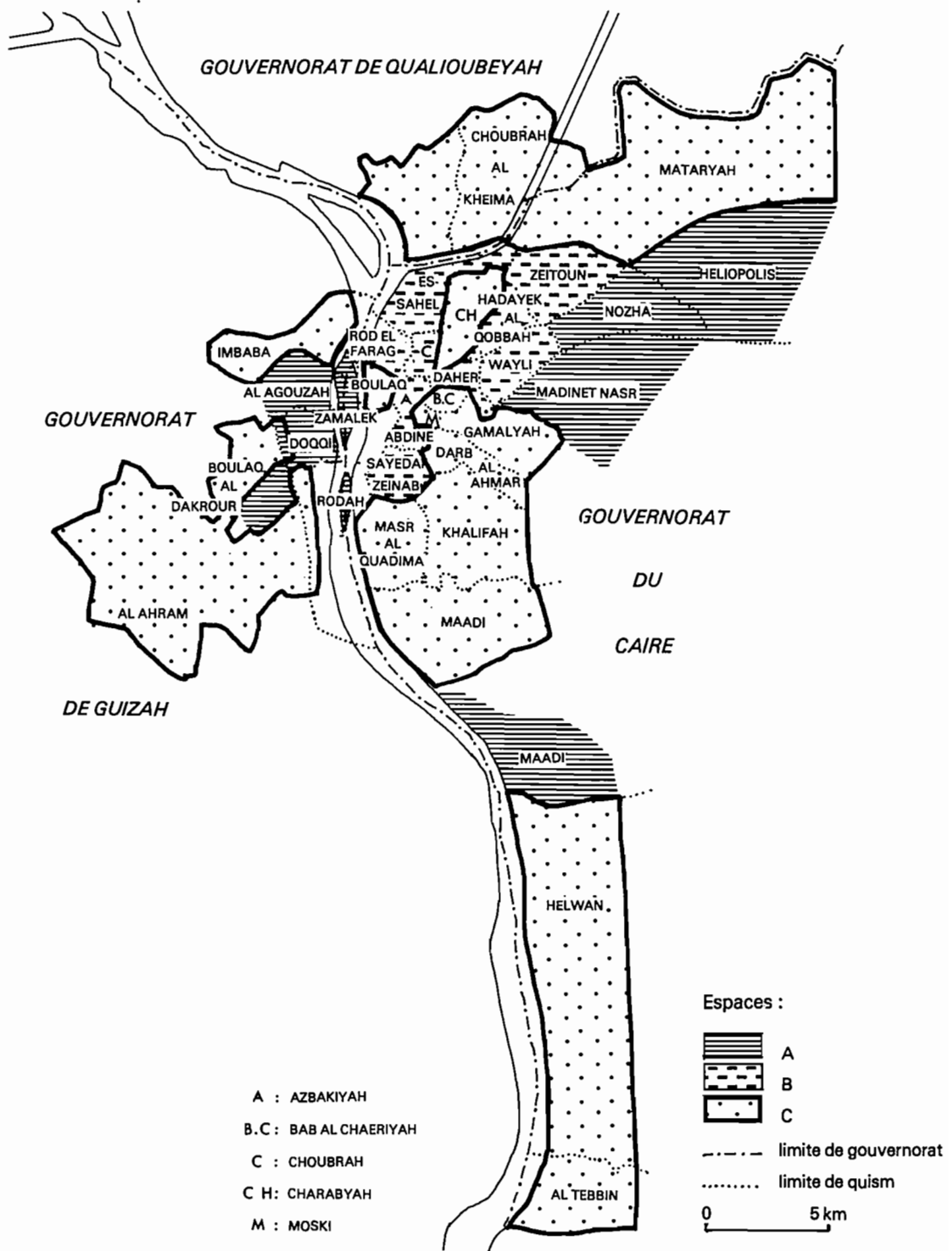


Fig. 15 : Les espaces sociaux

Le deuxième sous-espace C2 : Il regroupe des quartiers périphériques par rapport au centre de la capitale, la place Tahrir. Ce sont ces onze quisms qui forment la ceinture de l'habitat spontané qui cerne la capitale. Exception faite de Bab el-Charabiyah, coincée entre deux lignes de chemin de fer, cet ensemble apparaît comme un coin enfoncé au sein de l'espace B. Par sa composition sociale, ce sous-espace présente à peu près les mêmes caractéristiques que le premier. Il se différencie cependant par des densités plus basses (400 hab./ha), et par un sous-équipement des bâtiments en eau et en égoûts plus accentué que dans le premier. Le pourcentage des bâtiments sans eau et sans égoûts atteint 80% et 90% à Al-Ahram ("les Pyramides") et Choubrah al-Kheïma, il est de 49% dans les quisms considérés comme les mieux équipés, tel que Boulaq al-Dakrou. La différence de densités entre les deux sous-espaces s'explique par le fait que la vieille villa n'a pas d'autre possibilités d'extension que verticale, alors que les secteurs périphériques se sont développés sur des terres agricoles où rien ne pouvait, et ne peut jusqu'à présent, entraver leur extension. Le caractère éminemment spontané du deuxième sous-espace explique son sous-équipement, alors que, dans la vieille ville, il est d'abord un effet de la surdensification, de la détérioration, de l'abandon, et de la prolifération des constructions sauvages de type "taudis" dans les espaces vides à la place des ruines.

Le taux de surpeuplement et le nombre de logements d'une seule pièce sont plus bas dans le deuxième sous-espace. Ceci sous-entend que les zones périphériques de l'espace C abritent une population plus aisée que celle des zones centrales -même s'il s'agit dans les deux cas d'une population à bas revenus.

Tableau 14 : Les quisms du sous-espace C2

	% des logements d'une seule pièce	Nombre moyen de personnes par pièce
A. Nord et Nord-Est:		
Matariyah	32,7	2,2
Charabiyah	30,0	3,0
Choubrah al-Kheïma	35,0	2,4
B. Sud		
Maadi	38,2	1,8
Helwan	41,0	1,9
Al-Tebbin	12,7	n.d.
C. Ouest :		
Embaba	30,0	2,2
Guizah	36,0	1,8
Boulaq al-Dakrou	15,2	1,5
Al-Ahram	43,7	2,4

Source : CAPMAS, *Livre statistique n° 92. 15112, 1978, op. cit.*

La forte représentativité des couches sociales à bas revenu dans le sous-espace C2 ne lui confère pas, cependant, une homogénéité sociale interne. Des disparités sociales existent entre les secteurs le composant, et même à l'intérieur de chaque secteur. C'est le lieu d'accueil des strates moyennes exclues du marché du logement étatique et privé.



Photo 5 : Immeuble bourgeois - pont de l'Université (cliché G. El Kadi)

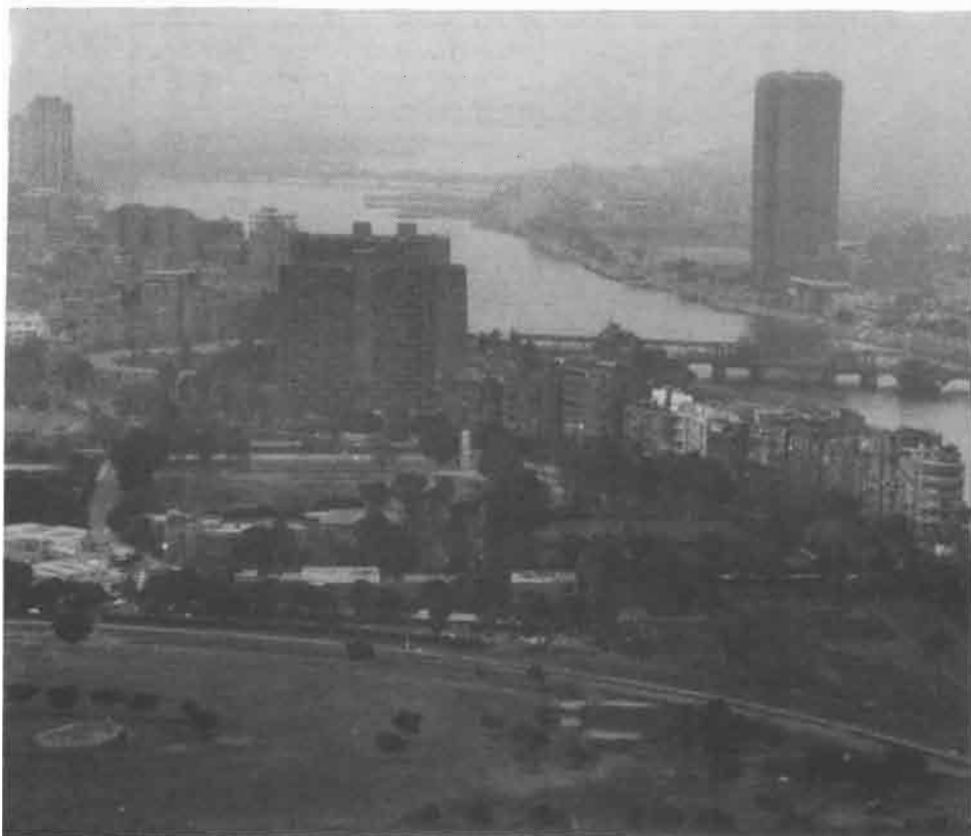


Photo 6 : L'île de Zamalek (cliché G. El Kadi)



Photo 7 : Madinat Nasr (cliché A. Bonnamy)



Photo 8 : Madinat Nasr (cliché A. Bonnamy)



Photo 10 : Azbakyah (cliché A. Bonnamy)

Photo 9 : Daher (cliché A. Bonnamy)



Photo 11 : Midan Al Tahrir (cliché A. Bonnamy)



Photo 12 : La splendeur millénaire du Caire (cliché A. Bonnamy)



Photo 13 : Mataryah (cliché G. El Kadi)



Photo 14 : Boulaq Al Dakroun (cliché G. El Kadi)

L'analyse de l'espace résidentiel du Grand Caire nous permet de présenter les conclusions suivantes :

- Les groupes à fort indice de ségration spatiale sont les groupes extrêmes au niveau supérieur et au niveau inférieur dans l'échelle de la stratification de l'occupation de l'espace. Au niveau supérieur, ils forment des grappes spatiales localisées au centre, et au long du fleuve et en banlieue. La symbolique de l'espace qu'ils occupent est un facteur essentiel qui surdétermine leur tendance à s'agglomérer, le prestige social en étant le moteur.

- Plus on appartient à une strate sociale inférieure, plus on est concentré dans les zones centrales et périphériques de l'agglomération. Au Caire, comme à Brazzaville et Ouagadougou en Afrique, à Mexico et Bogota en Amérique Latine, à Kuala-Lampur en Asie (33) et même en Amérique du Nord, la détérioration de l'espace central des villes du Tiers-Monde relève de la même logique. Cette logique peut se résumer comme suit :

"Au fur et à mesure que les habitations du vieux noyau urbain sont abandonnées par leurs occupants, elles sont réenménagées par les propriétaires et divisées en appartements plus petits, afin d'obtenir des rentes supérieures en multipliant le nombre d'occupants. D'autre part, le propriétaire cesse d'effectuer des réparations, car il a plutôt avantage à accélérer les processus de détérioration.

La raison est double : d'une part, le prix de l'immeuble est en relation de plus en plus défavorable avec le prix du terrain, dont la valeur augmente à cause de la rareté croissante de la localisation centrale... D'autre part étant donné que les nouveaux occupants ont un choix limité, le propriétaire est sûr de trouver toujours suffisamment de locataires parmi les arrivants en quête d'emplois urbains" (34). Comme nous l'avons déjà signalé, les conditions de rénovation urbaine ne sont pas encore réunies pour que le vieux noyau cesse de jouer le rôle de première zone d'accueil des nouveaux migrants.

La formation des Z.U.S. est liée en partie à la détérioration et à la saturation, non seulement du vieux noyau, mais d'une proportion importante du parc immobilier des espaces intermédiaires. Le rythme de la croissance démographique et la vigueur du mouvement migratoire, font que les vieux secteurs deviennent incapables d'absorber le flot montant de cette nouvelle population. Celle-ci n'ayant pas d'autres solutions est aiguillée vers les Z.U.S.

- Les Z.U.S. s'étendent sur les deux quarts de l'espace C et deux des quarts du sous-espace B. Elles se sont donc développées dans la proximité immédiate et en interférence avec des espaces abritant les couches intermédiaires. Cette localisation imposée, s'inscrit dans la hiérarchisation des différents espaces de la ville.

- De plus en plus les couches à revenus supérieurs cherchent à fuir les quartiers centraux vers les banlieues de la périphérie suivant l'axe Nord-Est ou vers le Sud, dans les quartiers construits sur des terres désertiques. La construction de la cité de Moquattam, sur les hauteurs du Mont Moquattam,

par une société concessionnaire privée, permettra à ces couches de disposer d'un nouvel espace bien protégé.

- L'abandon progressif des couches à revenus supérieurs des quartiers centraux (exception faite des îles) conjugué avec la détérioration des espaces intermédiaires est un facteur qui intègre de plus en plus les Z.U.S. dans la ville, surtout dans leurs parties qui touchent les quartiers réglementés.

- Les Z.U.S., enfin, s'articulent à la division sociale de l'espace, ce ne sont pas des zones intersticielles, qui abritent des marginaux, ce sont de véritables villes par leur taille et leur population - elles sont la manifestation et la conséquence des disparités des revenus qui provoque une sélectivité économique et sociale de l'espace urbain dans son ensemble.

IV - LA DIVISION TECHNIQUE DE L'ESPACE.

A- LE SYSTEME DES CENTRES

Quand on appréhende la localisation des activités dans la structure urbaine, on est conduit à se référer tout particulièrement au centre ville.

C'est notamment au centre ville que sont concentrées les activités de décision, les services professionnels qui s'y rattachent et les diverses administrations et ministères. Ainsi au Grand Caire, le centre de décision et ses services annexes se trouvent concentrées au centre de gravité (Midan Al Tahrir) et tout au long de la rue Quasr Al Eïni.

Le tertiaire supérieur (banques, sociétés d'assurances etc...) est situé dans le centre moderne : il s'étend sur les quays de Quasr El Nil, de Azbakéyah et de Abdine. A l'Est se trouve le centre ancien de la ville médiévale qui prolonge le centre moderne.

Comme nous l'avons déjà souligné, on ne peut pas parler dans le cas du Caire d'une bipolarité absolue des centres, mais d'un grand centre unique différencié dans ses deux parties Est et Ouest, qui s'articulent autour de la place El Attaba.

L'extension de ce centre, au cours de ces deux dernières décennies, s'est faite perpendiculairement au fleuve. Le centre du commerce et des affaires a traversé le Nil, des nébuleuses se sont créées puis développées à Guizah, à Doqqi et dans l'île de Zamalek. Des velléités de décentralisation dans les années 60 se sont traduites par une déconcentration administrative partielle vers Madinat Nasr, où prirent place le Ministère de la Planification et l'Institut National qui en dépend, le Centre National des Statistiques et d'autres organismes administratifs de moindre importance. Au Nord-Est, Héliopolis apparaît comme une ville auto-suffisante, avec ses clubs sportifs, ses aires de loisirs, le nombre d'emplois qu'elle offre (48 267) et ses activités d'affaires et de commerce étant aussi importants que ceux de Quasr El Nil.

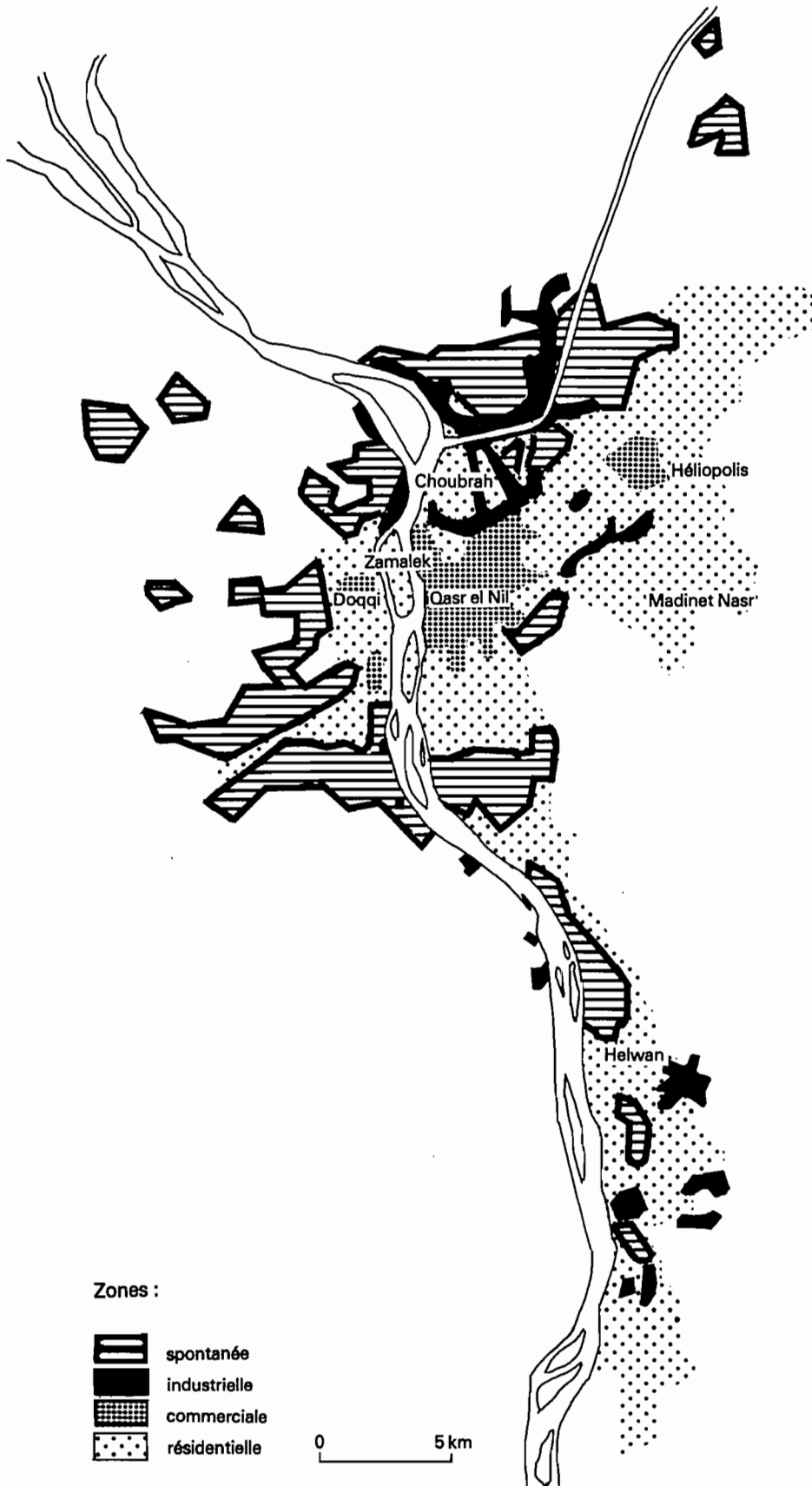


Fig. 16 : localisation des Z.U.S. par rapport aux espaces commerciaux et industriels

Au Sud, la banlieue de Maadi présente les mêmes caractéristiques. La taille du Grand Caire a rendu nécessaire la décentralisation d'activités orientées vers la population dans tous les quartiers de la ville : commerce, activités de réparation, cafés, restaurants... Des services administratifs sont disponibles dans des cités telles que Choubrah Al Kheïma, Helwan et Guizah.

La disposition des Z.U.S., autour de la ville, les place à des distances raisonnables de ses différents centres secondaires et de son centre principal.

Les 15 Z.U.S. (*) du Grand Caire se répartissent de la façon suivante :

- Deux au Nord-Est : Mataryah et Zeïtoun situées dans un rayon de 10 à 12 km à partir du centre (la place Tahrir).

Ces deux zones sont essentiellement liées au centre de Héliopolis. A titre d'exemple, pour les habitants de Arab El Guesr, à Mataryah, "aller en ville" est synonyme "d'aller à Héliopolis" ; pour eux, la banlieue Nord-Est se confond avec Masr qui, comme nous l'avons souligné, désigne également l'Egypte.

- Une à l'Est : Manchet Nasser est située à 5 km du centre. Elle se présente comme une extension "sauvage" de la vieille ville au delà de la route de Salah Salem et à proximité du cimetière des Khalifes mamlouks. Des activités d'artisanat du très vieux souq Al Silah, ont commencé récemment à se décentraliser à Manchet Nasser. Cette zone est située à 1,5 km du centre de la vieille ville.

- Deux dans la partie méridionale Sud : El Bassatine et Dar Essalam à 9 km du centre. Ces deux zones sont à mi-chemin entre la banlieue de Maadi et le "vieux Caire" ou Fostat.

- Cinq en plein Sud : Kafr Al Elew, Ezbet Zeïn, Ezbet Goneïm - Arab Rached et Al Tebbin à 30 km et plus du centre. Ces zones sont situées à des distances variant de 4 à 10 km du centre secondaire de Héliouan.

- Une au Nord : Choubrah Al Kheïma, à 15 km du centre, est une cité industrielle ; elle possède ses équipements collectifs, ses services et ses commerces.

- Quatre à l'Ouest : Boulaq Al Dakrou et Imbaba respectivement à 7 et 5 km du centre, Guizah et Al Ahram à 10 et 15 km. Les zones de l'Ouest sont bien desservies par les centres secondaires de Guizah, de Doqqi et de Madinet Al Mahandessine.

(*) pour une question de méthode, nous appellerons des zones comme Sakiet Mekki et Gueziret Al Dahab par le nom du quism où elles sont localisées: Guizah. De même que pour les deux secteurs de Choubrah Al Kheïma, nous considérerons qu'ils constituent une seule zone. Nous obtenons ainsi 15 zones à la place de 19.

Si la bonne répartition des centres secondaires au Grand Caire profite aux habitants des Z.U.S., le développement des activités de réparation, d'entretien et du commerce de détail dans ces dernières, n'est pas moins avantageux pour les habitants des quartiers limitrophes. L'échange qui s'établit entre la ville "légale" et la ville "sous-standard" crée un rapport de complémentarité.

B- IMPACT DE L'INFRASTRUCTURE URBAINE ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS.

L'impact de ces éléments sur le développement des Z.U.S. est d'une importance notable. Le passage d'une route ou d'une ligne de chemin de fer (train de grande banlieue) provoque dans le premier cas l'extraversion de la Z.U.S. en formation, la lie à son environnement, et par conséquent stimule son développement. Le passage du train entraîne la naissance d'une aire d'activité, d'abord commerciale, qui constitue un second point d'appui avec le village autour desquels s'articule le lotissement. Cette relation apparaît clairement dans les cas de Dar Essalam et de El Bassatine.

La métamorphose de l'ancien village de Boulaq Al Dakroul est liée à la création d'une gare de triage sur la ligne de chemin de fer "Le Caire/Assouan", au long de laquelle cette zone s'est développée.

Al Ahram est l'exemple type de la cité qui s'est développée le long d'une route. La route des Pyramides construite par le vice Roi Ismaïl en 1860, traversait les champs immenses du gouvernorat de Guizah ; des villas charmantes y poussèrent de part et d'autre, sans bouleverser l'équilibre écologique.

Jusqu'en 1950, l'urbanisation autour de la route des Pyramides paraissait infime sur des plans au 1/5000; moins de trente ans plus tard, l'urbanisation a gagné dans les champs, avec une profondeur de 1 km de chaque côté de la route, sur le parcours entre la place Guizah et les Pyramides (7 km). Les villas qui s'égrénaient au long de l'avenue furent remplacées par des immeubles à étages destinés aux classes inférieures-supérieures: au second plan et sur les voies perpendiculaires, s'élève un habitat de type moyen. Au troisième plan commencent les interférences entre habitat réglementé et habitat spontané. Puis, au quatrième plan, dominant les façades serrées sans enduits des Z.U.S., qui poursuivent leur progression dans les champs. Une progression que rien ne peut stopper.

L'installation d'équipements publics, accompagnant la création d'une zone de type H.L.M. à la frange urbaine, provoque également la naissance d'une Z.U.S. : c'est le cas de Al Mounira à Imbala.

Le développement des Z.U.S., à proximité immédiate des quartiers réglementés et au long des axes routiers, leur permet de profiter des services urbains et des équipements collectifs. L'installation de réseaux secondaires d'alimentation en eau potable, en électricité et d'égoûts, se fait souvent à partir du réseau primaire qui court au-dessous des axes principaux.

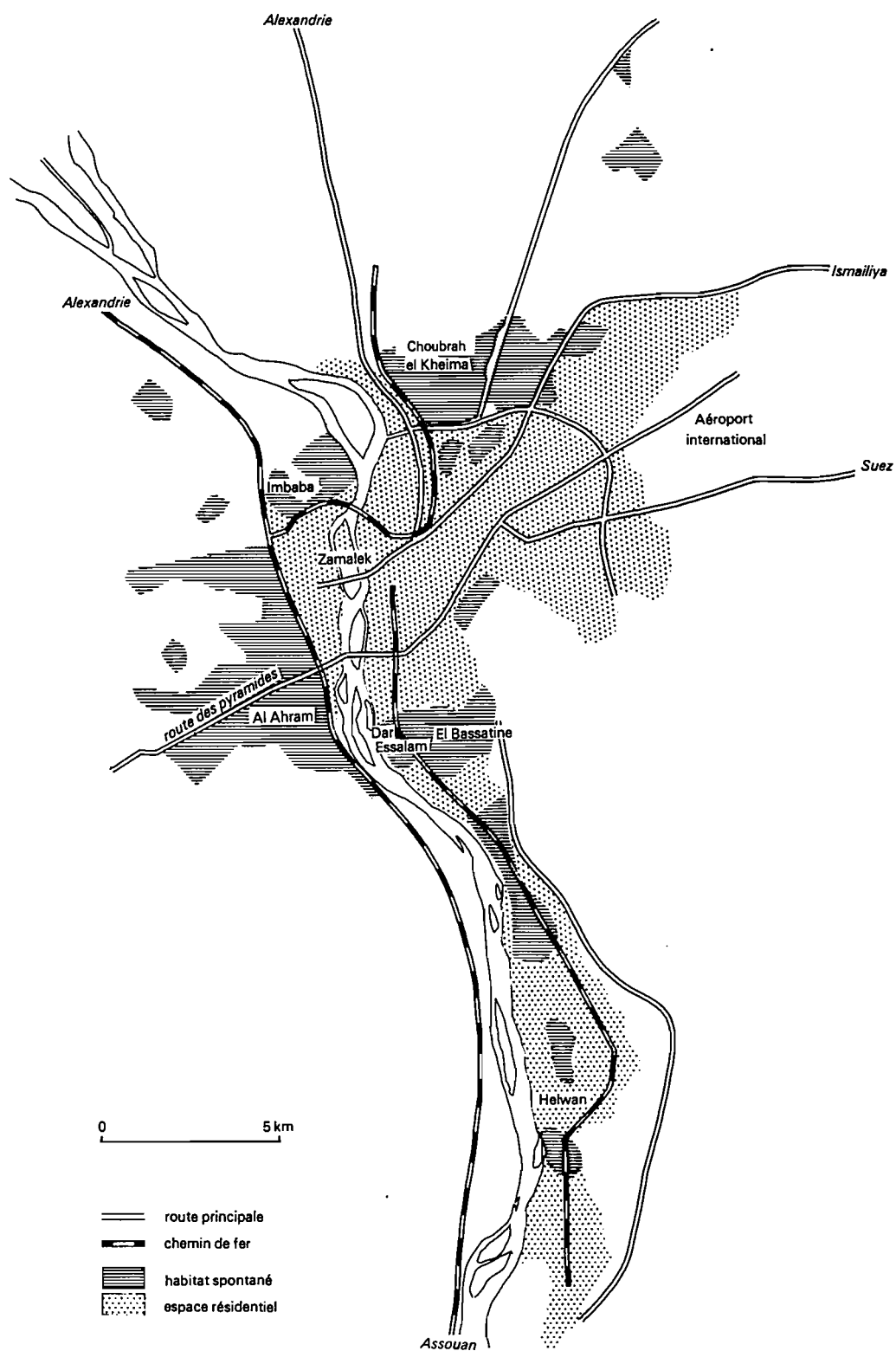


Fig. 17 : Localisation des Z.U.S. par rapport à l'infrastructure routière

Ces greffes sauvages sont très courantes dans les Z.U.S., elles n'auraient pas été possible si les Z.U.S. étaient isolées de l'agglomération.

Les Z.U.S., dans l'agglomération du Caire, se présentent et s'imposent comme une extension périphérique qui s'articule autour des sous-unités du système urbain, exception faite des Z.U.S. de Helwan qui occupent les espaces interstitiels de la Z.I.

C- LA LOCALISATION DES Z.U.S. PAR RAPPORT AUX ACTIVITES DE PRODUCTION

La proximité des activités de production a eu un impact fondamental sur la naissance et le développement de certaines Z.U.S. C'est le cas des lotissements de Helwan au Sud et de Choubrah Al Kheïma au Nord. Inversement, là où il y a une main-d'oeuvre bon marché et disponible, dans des Z.U.S. bien desservies, les petites et moyennes entreprises commencent à s'implanter. Elles contribuent ainsi à la croissance de la zone; c'est le cas de El Bassatine.

1- La localisation des activités de production

Les deux grandes zones industrielles les plus importantes à l'échelle du pays et du Grand Caire sont celles de Choubrah Al Kheïma au Nord et de Helwan Al Tebbin au Sud. 120 000 emplois dans les secteurs privés et publics sont concentrés à Helwan Al Tebbin : c'est là qu'est située l'industrie lourde: sidérurgie, construction métallique, usines de munitions, d'armement, d'automobiles, de tracteurs et de locomotives, de matériaux de construction...

Choubrah Al Kheïma vient en second lieu avec 350 entreprises privées et publiques de textiles, métaux de base, agro-alimentaire, industries chimiques et industries pétrolières.

Guizah, est une zone industrielle secondaire ; elle regroupe les industries textiles de moindre importance, mais abrite surtout les usines de tabac, de bière, de chocolat et les raffineries de sucre... La deuxième zone secondaire est celle du vieux centre, où sont concentrées les petites entreprises et les entreprises artisanales (35). Il existerait au Caire médiéval, selon un recensement effectué en 1974, 25 416 établissements qui emploient 47 922 employés et 14 236 apprentis (36). La nature de l'activité de ces entreprises a un caractère traditionnel : travail du cuir, du bois, du métal, des bijoux..., mais aussi moderne : photogravure, imprimerie, habillement, réparations...

De plus en plus des activités artisanales quittent la vieille ville et s'implantent dans les Z.U.S.; elles perdent ainsi les avantages de la proximité du centre, mais ont plus d'espace. Nous avons pu observer ce phénomène dans notre zone de référence où des entreprises d'ameublement s'étant développées et modernisées ont quitté le centre ancien pour s'installer à Arab El Guesr.

2- Le lieu de reproduction de la main-d'oeuvre industrielle

La main-d'oeuvre industrielle au Grand Caire est de l'ordre de 687 000 travailleurs, 27,2% de la main-d'oeuvre totale. Il existe peu de données actuelles sur la répartition exacte de la main-d'oeuvre industrielle dans les différents secteurs de la capitale. Pourtant, en se basant sur le tableau 13 (chapitre II), nous pouvons constater qu'elle est concentrée dans les quisms du Nord : Charabayah, Rod El Farag, Essahel et Choubrah Al Kheïma ; du Nord-Est : Mataryah et Zeïtoun ; du Centre : tous les quisms de la vieille ville ; du Sud : à Helwan.

Les migrations alternantes entre le lieu de résidence et le lieu d'emploi semblent être assez importantes. A titre d'exemple, pour les Z.I. de Helwan au Sud de la capitale, 10 000 ouvriers habitent dans des H.L.M. construits par l'Etat à proximité de la zone industrielle. 60 000 immigrer quotidiennement vers la zone, tandis que 50 000 travailleurs habitent dans les Z.U.S. environnantes (la Z.I. de Helwan totalise 120 000 emplois). L'étude menée sur les établissements industriels de El Khanka à Qualioubeyah confirme également cette tendance. Au total, 54,7% des travailleurs viennent de l'extérieur, dont 0,9% habitent justement à Helwan, c'est-à-dire autour de l'autre Z.I. à 50 km au Sud d'El Khanka.

Comment dès lors expliquer la localisation des Z.U.S. par rapport aux Z.I. ?

3- Relation entre Z.I. et Z.U.S.

La relation entre le développement des Z.U.S. et l'implantation des Z.I. semble au premier abord évidente. D'ailleurs, elle découle de la nature même de la ville en tant que "marché de l'emploi". Mais ce qui nous paraît moins certain est le lien direct entre le développement spectaculaire des Z.U.S. et l'offre d'emploi dans les Z.I. Les migrations alternantes sont très importantes comme on l'a démontré. En outre, les mobiles qui motivent le choix de résidents relèvent souvent de facteurs liés à leur exclusion du marché du logement, plutôt que de la proximité du lieu de production.

Nous allons donc examiner de plus près les Z.U.S. situées au Nord et au Sud du Caire, à proximité des deux grandes Z.I. de l'Egypte. Afin d'élucider le lien entre Z.I. et Z.U.S., nous prendrons en considération l'activité de la population résidente.

D- CHOUBRAH AL KHEIMA

Située à 12 km du centre de la capitale et traversée par le canal d'Ismaïlya qui puise sa source du Nil à la hauteur de Guézirat Warak Al Arab, Choubrah Al Kheïma est reliée à l'agglomération urbaine par une ligne de tramway à partir de 1907. A cette date, il ne s'agissait que d'un vaste terrain agricole. A la suite de la première guerre mondiale, le groupe national Misr y installe des usines de textile (37). En 1950, Choubrah Al Kheïma apparaît sur les plans comme un terrain agricole parsemé de

quelques petits villages dont les plus importants sont Bigame et Mostorod, les unités de production longeant le canal Ismaïlya.

Au milieu des années 50, Choubrah Al Kheïma est sélectionnée pour recevoir les installations industrielles d'une des deux plus grandes Z.I. du pays. En 1960, on y construit des H.L.M., quelques équipements publics destinés aux travailleurs de la nouvelle Z.I. Entre 1960 et 1976, la population des deux quisms composant Choubrah Al Kheïma et celle du Gouvernorat de Qualioubeyah rattachées au Grand Caire évoluent comme suit :

Tableau 15 : Evolution de la population de Choubrah El Kheïma et de Qualioubeyah entre 1960 et 1976

	1960	1966	1976	Taux de croissance annuel	
				1960-66	1966-76
Choubrah Al Kheïma	100 607	172 902	394 233	10,0	8,2
Qualioubeyah (sans Choubrah Al Kheïma)	364 498	421 624	524 522	4,5	2,4
Total Qualioubeyah	465 498	593 624	918 755	4,36	2,5

Source : Tableau 4, Chapitre 1

Le taux de croissance de Choubrah Al Kheïma dépasse largement celui de Qualioubeyah pour les deux périodes 60/65 et 66/76. Nous constatons que malgré la stagnation économique post 66, la croissance annuelle de Choubrah Al Kheïma n'a enregistré qu'une légère régression ; elle tombe de 10% à 8,2% an pour les deux périodes étudiées.

Tableau 16 : Répartition de la force de travail active à Qualioubeyah en 1976

Secteur d'activité	Nombre des actifs				Total	
	Zones urbaines		Zones rurales		en nombre	en %
	en nombre	en %	en nombre	en %		
1 Agriculture	8 153	6,0	54 387	52,1	62 540	26,0
2 Industrie et mines	57 706	42,5	17 505	16,8	75 211	31,3
3 Utilités	1 320	1,0	405	0,4	1 725	0,7
4 Construction	10 627	7,8	3 322	3,2	13 949	5,8
5 Commerce	13 368	9,8	6 297	6,0	19 665	8,2
6 Transport	10 642	7,8	4 542	4,4	15 184	6,3
7 Finance	959	0,7	311	0,3	1 279	0,5
8 Services publics, défense, services administratifs	26 348	19,4	12 863	12,3	39 211	16,3
9 Services privés						
10 Non définis	6 630	4,9	4 671	4,5	11 301	4,7
Total des actifs	135 753	100	104 303	100	240 055	100
Total population	524 471		393 284		918 755	
Taux d'activité	25,8		26,5		26,0	

Source : calculés à partir du tableau 3

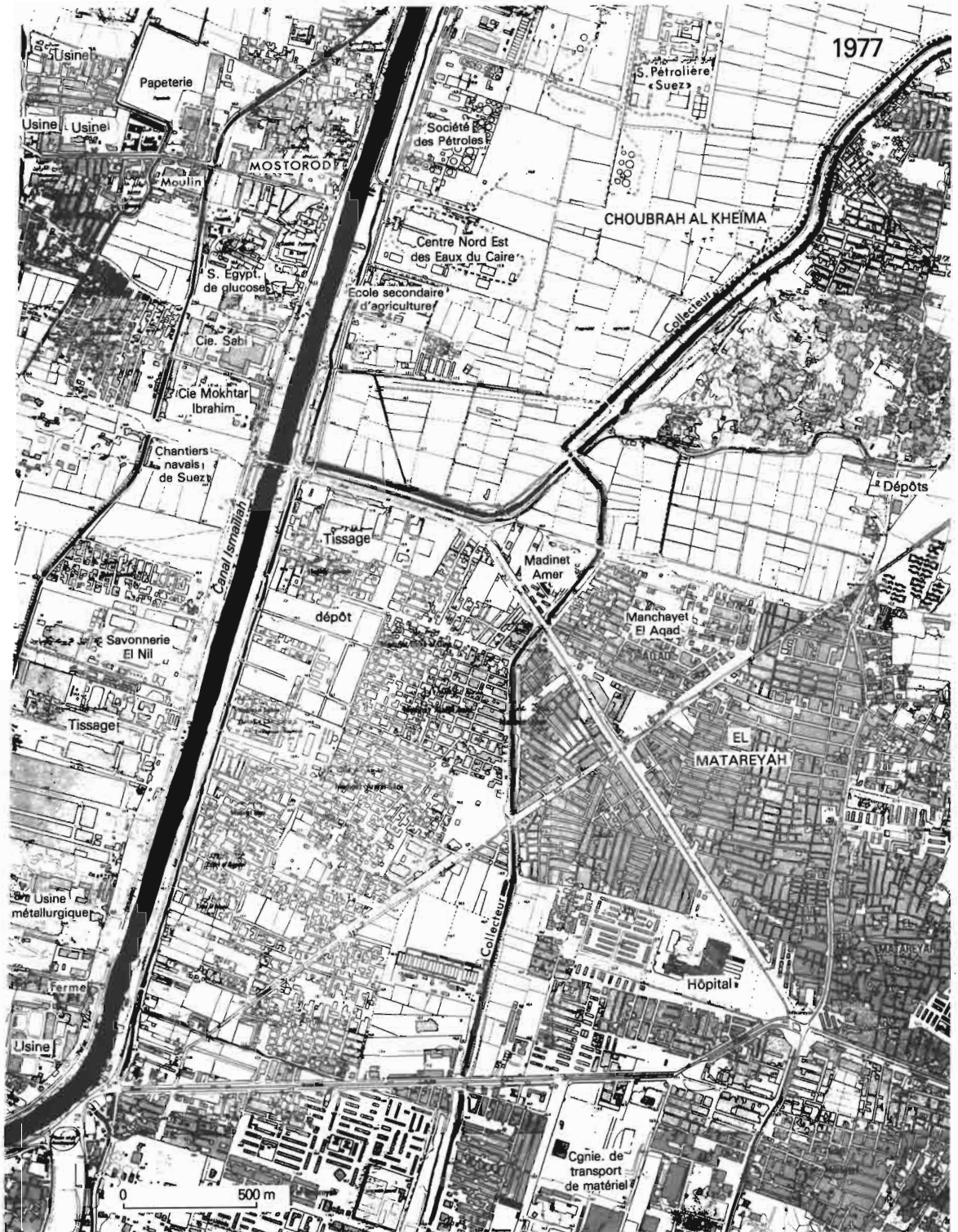


Fig. 18 : Choubrah Al Kheïma

Nous pouvons déduire de ce tableau que l'activité principale de la population active à Qualioubyah est l'industrie et les mines (31,3% de la population active), suivie par l'agriculture (26% de la population active), puis des services (16,3% de la population active). En ce qui concerne Choubrah Al Kheïma voici comment se répartit sa population active :

Tableau 17 : Répartition de la population active à Choubrah Al Kheïma en 1976

Secteur d'activité	% Population active	Secteur d'activité	% Population active
Professionnels	1,5	Commerce et transport	7,9
Employés de l'administration	5,0	Artisans	19,3
Travail de bureau	10,4	Travailleurs qualifiés et semi-qualifiés dans l'industrie et la construction	16,3
Commerce de gros	4,5	Services sans les serviteurs de maison	13,9
Vendeurs	4,2	Serviteurs de maison et travailleurs non qualifiés	4,5
Agriculteurs	1,0	Autres	10,0
Pêche et mines	1,0	Total	100,0

Source : Es. Parson's, *op. cit.*

En se basant sur les données contenues dans le tableau 16 nous constatons ce qui suit : la croissance spectaculaire de Choubrah Al Kheïma, qui est une zone spontanée à 80% n'est pas directement liée à l'existence d'opportunités d'emplois industriels. Une minorité de la population active est employée dans l'industrie tandis que le tiers est dans les services et les transports y compris le commerce. Quels sont donc les mobiles essentiels qui ont orienté le choix de la population résidente ? Un aperçu sur les résultats de l'enquête menée auprès d'un échantillon de la population nous apportera des éléments de réponse.

Tableau 18 : Les critères de choix de Choubrah Al Kheïma

Critères	% Oui	% Non	Critères	% Oui	% Non
Nés sur place	25,3	74,7	Existence d'amis et parents originaires du même village	21,4	78,6
Unique possibilité de logement	59,3	40,7	Proximité du lieu de travail	13,4	86,6
Confort et calme	41,2	58,8	Bon marché	0,9	99,5

Source : Es. Parson's. *Metered water services Arear - op. cit.*

L'inexistence de possibilité de logement, ou plutôt l'exclusion du marché du logement officiel, est un facteur essentiel qui pèse dans le choix des résidents qui trouvent pourtant que ce n'est pas bon marché.

Les personnes nées sur place (à Qualioubeyah et dans les environs de Choubrah Al Kheïma) représentent une part importante des habitants. Le second élément qui pèse dans le choix des résidents est l'existence d'amis et parents.

A notre avis, le confort et le calme sont des notions relatives.

En effet, peut-on parler de confort dans une zone où 90% des bâtiments sont sans eau et sans égouts et où 39% sont sans électricité ? Le confort se mesure dans ce cas par rapport aux conditions antérieures des habitants : migrants ruraux, anciens habitants des taudis de la vieille ville, etc...

Malgré ces éléments qui confirment l'absence de lien direct entre l'existence d'opportunités d'emplois à Choubrah Al Kheïma, notamment les emplois industriels et le développement de la Z.U.S., il serait hâtif d'adopter cette hypothèse.

Pour ce, nous allons examiner les résultats d'un autre questionnaire adressé à un échantillon représentatif des habitants de la zone.

Tableau 19 : Avantages de la Z.U.S. de Choubrah AL Khetma

	% OUI	% NON
Proximité du lieu de travail	25,8	74,2
Existence des amis	20,4	79,6
Existence des parents	14,4	85,6
Bon marché	8,9	91,5
Autres	Indifférent	

Source : Es. Parson's - op. cit.

L'existence d'amis et parents demeure le facteur principal qui détermine le choix des résidents. En revanche, la proximité du lieu de travail constitue un grand avantage.

La naissance de Choubrah Al Kheïma est indéniablement la conséquence directe de l'implantation des industries en ce lieu, mais sa croissance spectaculaire est probablement liée à son rôle de bassin de main-d'oeuvre pour les nouveaux migrants ruraux à la recherche d'un premier emploi dans la métropole. La présence d'amis et de parents leur facilitant leur installation en un premier temps, la rareté des opportunités de travail dans la zone industrielle les oriente à en rechercher ailleurs. Cependant, ils continuent à habiter parmi les leurs, grossissant ainsi les rangs de ces communautés villageoises en cours d'urbanisation.

En outre, les exclus des marchés officiels et privés venus s'installer dans la Z.U.S. sont rarement concernés par les opportunités d'emplois existants ; leur unique souci est de se loger, la proximité du lieu de travail par rapport au lieu de résidence comptant peu dans leur choix. Trouver un appartement à loyer compatible avec le revenu, ou un terrain à bâtir qui pourrait devenir une source de revenu complémentaire pour un ménage, selon les capacités des uns et des autres, est un facteur important.

Soulignons que Choubrah Al Kheïma se trouve à 12 km du centre, qu'elle est reliée à la capitale par un réseau de transports en commun assez efficace et diversifié (tramway, micro-bus). L'abondance des terrains agricoles à lotir conjuguée à sa proximité de la capitale la destinent plutôt à être une zone de résidence pour les strates supérieures des couches inférieures.

Tableau 20 : Revenus des ménages à Choubrah Al Kheïma

	Nombre de Livres Egyptiennes par mois							
	moins de 10	de 10 à 20	de 20 à 30	de 30 à 50	de 50 à 75	de 75 à 100	de 100 à 200	plus de 200
Choubrah Al Kheïma	2,9 %	5,0 %	22,8 %	33,7 %	14,4 %	5,4 %	6,9 %	8,9 %

Source : *Es. Parson's. Matered water services Area - op. cit.*

La moyenne des revenus annuels des ménages à Choubrah Al Kheïma se situe entre 500 et 600 L.E./an. Ce qui correspond au cinquième décile dans l'échelle des revenus conformément à l'enquête II.

E- HELWAN

A l'époque du protectorat britannique, Helwan n'était qu'un centre d'hivernage construit autour d'une source thermale. Plus au Nord, la banlieue résidentielle de Maadi prenait à peine naissance. En 1890, une ligne de chemin de fer grande banlieue fut construite pour relier le centre de la capitale à Maasi et à Torah où des cimenteries furent installées dans cette dernière. Cette ligne fut prolongée jusqu'à Helwan en 1892 avec voie simple, puis en 1915 avec voie double (39).

Le peuplement de Helwan reste insignifiant jusqu'en 1960 où la ville fut sélectionnée, conformément aux recommandations du Schéma Directeur de 1956 pour devenir la première Z.I. du pays. A partir de cette date, Helwan connaît des transformations spectaculaires (40).

"On pourrait oublier qu'Helwan a été élue comme résidence secondaire par le Khédivé Tewfiq et que ses sources thermales en ont fait, dans les premières décennies du siècle, une paisible ville d'eau...". "En venant du Nord..." "très vite on voit se profiler à l'horizon les hautes cheminées empanachées de fumée des aciéries et des usines de Helwan, à proximité desquelles s'étendent d'énormes cités ouvrières implantées dans un paysage désertique et désolé à distance du Nil" (cf. André RAYMOND - Le Caire - op.cit.).

La population de Helwan a évolué de la façon suivante :

Tableau 21 : Evolution de la population de Helwan

	Année					Taux de crois. annuel/moy.	
	1917	1947	1960	1966	1976	60/66	66/76
Population	21 132	44 387	94 385	203 485	282 647	14,4	3,2

Sources : Schéma Directeur de 1970 pour les années 1917 et 1947; Tableau 5 pour 1960, 1966 et 1976

La naissance et le développement des quatre Z.U.S. de Helwan sont intrinsèquement liées à la création de la Z.I. et à la cité de Helwan (38).

1- Kafr El Elew

Arab Kafr El Elew couvre une surface de 63 ha et compte 7 000 habitants. Elle est située sur la route principale menant à Helwan. Elle s'est développée à partir du village original de Kafr El Elew.

Coincée à l'Est et à l'Ouest entre les deux lignes de chemins de fer qui desservent les usines de ciment, de fer et d'acier, Kafr El Elew est délimitée au Nord par l'usine Portland ciment. Les habitants de Arab Kafr Al Elew sont des bédouins originaires de la Péninsule Arabique qui se sont sédentarisés dans la zone au début du siècle. Agriculteurs, ils se convertirent à l'activité industrielle avec la création de la Z.I. de Helwan. Ils furent suivis par d'autres Bedouins venus de Fayoum (au Sud-Ouest de la vallée du Nil). 85% de la force de travail est engagée dans les usines de fer, d'acier, de ciment, de la soie et de munitions, 10% de la force de travail est absorbé par l'activité agricole, 5% dans les activités commerciales et les services à l'intérieur de la Z.U.S. (épiceries, boucheries) et à la cité de Helwan située à 12,8 km.

Kafr El Elew s'est développée sur des domaines publics. C'est un cas typique de squattérisation, les trois autres lotissements suivant le même schéma.

2- Arab Rached

Arab Rached regroupe une population d'origine bédouine grossie par des migrants venus du Sud de l'Egypte. Elle totalise 10 000 habitants et couvre une surface de 75 ha. Elle est située à 400 m de la route principale "Le Caire-Helwan" :

- 90% de la population active est engagée dans les usines de la Z.I.
- 3% dans le secteur de la construction
- 6% dans les services et le commerce
- 3% dans l'agriculture

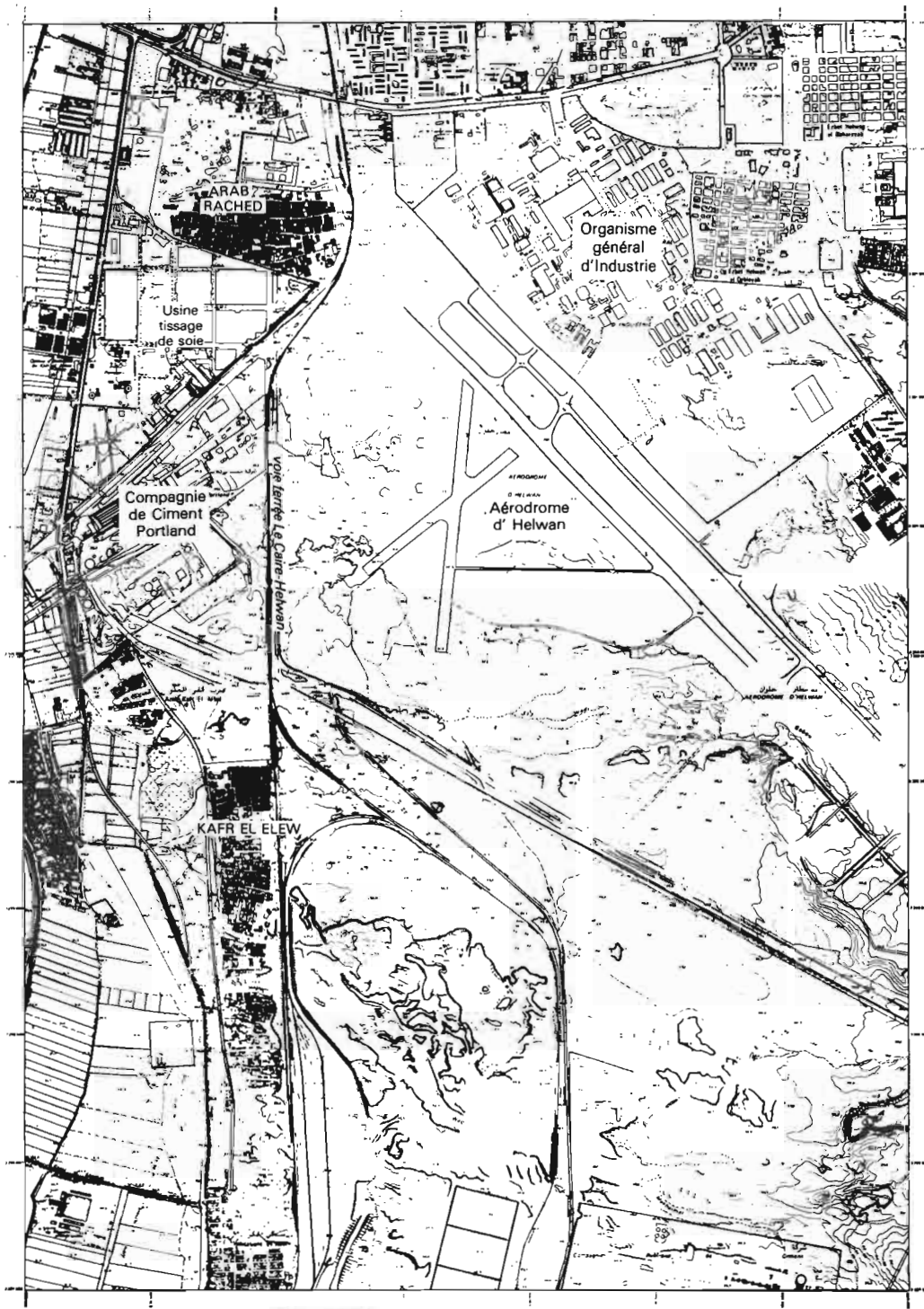


Fig. 19 : Les Z.U.S. de Helwan

3- Arab Zeïn

Arab Zeïn est une Z.U.S. de 10 000 habitants et d'une surface de 52 ha. Située à 300 m de la ville de Helwan et à 7 km de la rivière du Nil, elle est bordée à l'Ouest par la ligne de Chemin de Fer de grande banlieue, à l'Est par la route séparant Helwan des carrières de pierre du Moqattam et au Nord par les usines de munitions. Le lotissement fut baptisé Arab Zeïn du nom de son fondateur Zeïn Ahmed Abd Al Mawla, émigré de la région du canal de Suez au cours de l'agression tripartite de 1956. Après avoir comblé les marais qui submergeaient le terrain, il le lotit et le vendit.

Des migrants de la rive Ouest du Nil (villages de Guizah) vinrent s'installer là par la suite. 90% de la population active est engagée dans les usines environnantes : fer et acier, les usines d'armement n°9 et 99 distantes de 4 km et l'usine de la soie à 8 km de la zone. La population active pour 8% est engagée dans le commerce, à l'intérieur de la zone ou à Helwan pour 2% dans les services.

4- Arab Goneïm

C'est la plus large Z.U.S., parmi les quatre lotissements de Helwan avec ses 50 000 habitants. Elle a une surface de 133 ha. Arab Goneïm s'est développée à proximité de la route principale "le Caire/Helwan". Elle est bordée à l'Ouest par le canal Al Khachab qui irrigue toujours des terres agricoles non urbanisées, à l'Ouest par une ligne de Chemin de fer desservant la Z.I., au Nord par le lotissement de Ezbet El Walda et au Sud par la rue Omar Abd El Aziz. Arab Goneïm est à 10 km de Helwan. Les habitants de la Z.U.S. sont des bédouins sédentarisés dans la zone depuis 50 ans. Ils furent déplacés du terrain qu'ils occupaient auparavant en 1960 par l'Etat qui y installa une cimenterie.

Ils occupèrent un terrain limitrophe où ils créèrent la zone actuelle. Des migrants originaires des villages du Sud de l'Egypte sont venus grossir la population de Arab Goneïm.

- 90% de la population active sont employés dans sept importantes usines de la Z.I. à 13 km de la Z.U.S.
- 9% de la population active cultivent toujours la terre.
- 1% seulement est engagé dans le commerce et les services.

Ces 4 Z.U.S. de Helwan regroupent une population à très bas revenus, mais plus privilégiée que celle de la vieille ville puisque près de 73% des ménages sont propriétaires de leur maison. Le type de location pratiqué est du genre location domestique. Les appartements, comportant généralement deux pièces, sont partagés avec un autre ménage, parent ou amis, à qui est louée une pièce pour des loyers mensuels très bas de l'ordre de 1 à 5 L.E./mois. L'aspect physique de ces Z.U.S., rappelle les gros villages ruraux de l'Egypte. Les maisons d'un seul étage sont construites avec des matériaux divers : terre cuite, brique de boue, association de la brique cuite et des morceaux de pierre, etc... Elles ont des toits en branche de palmiers, en roseau de jonc ou en asbestos (seules 2,7% des maisons ont un toit en béton armé. Elles sont alignées le long de ruelles non pavées de 3 à 5 m de

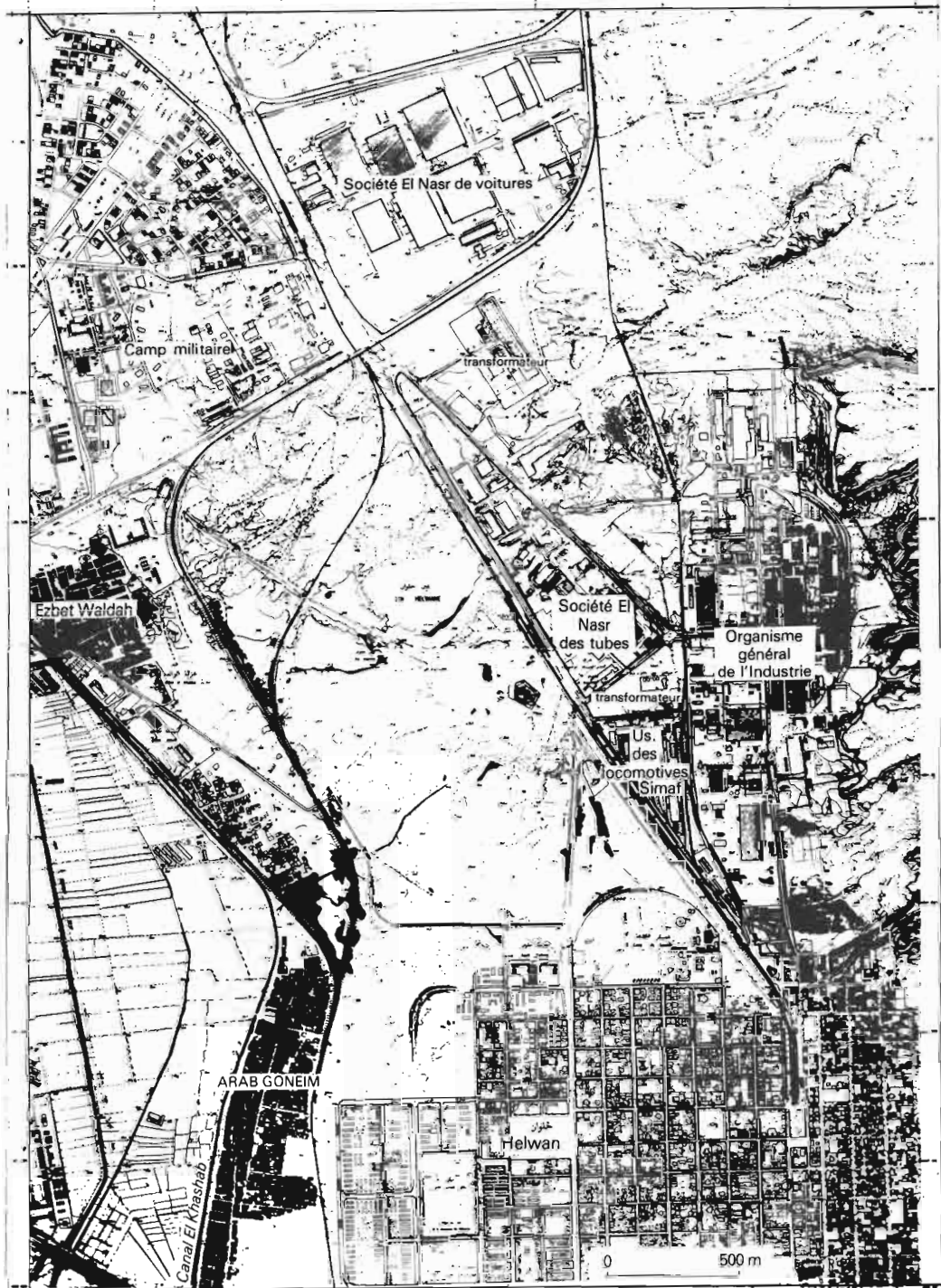


Fig. 20 : Arab Goneim

largeur. Les axes les plus larges qui constituent les artères principales ont une largeur maximum de 15 m. Les surfaces des lots varient entre 50 m² pour les plus petits à 85 m² pour les plus grands, la moyenne y est de 60 m². 20,6% des maisons ont une seule pièce, 33,5% ont deux pièces, 20,2% ont 3 pièces et le reste varie entre 4 et 5 pièces. Toutes les pièces sont multifonctionnelles et le nombre de personnes par pièce varie entre 2,2 (Kafr El Elew) à 3,3 (Arab Rached). Comme la plupart des Z.U.S. du Grand Caire, 99% des maisons n'ont pas le tout à l'égout, 70% sont sans eau et 30% sont sans électricité.

Si 95% environ de la population sont engagés dans les usines de la Z.I. de Helwan, il ne s'agit que d'une main-d'oeuvre peu qualifiée. Près de 50% des hommes adultes et 90% des femmes sont illettrés. La main-d'oeuvre qualifiée ne représente que 35% de la main-d'oeuvre totale, les travailleurs journaliers 6% de la population active.

Les revenus des ménages sont très bas et près de 75% des ménages ont des revenus qui les situent aux deux premiers déciles au bas de l'échelle des revenus.

Tableau 22 : Distribution des revenus des ménages des 4 Z.U.S. de Helwan (en livres égyptiennes par mois)

Revenu mensuel	Kafr El Elew %	Arab ZeIn %	GoneIm %	Rached %
moins de 10 Livres	44,0	34,0	40,8	37,5
30 Livres	33,3	36,0	30,4	34,0
50 Livres	13,3	17,0	17,6	20,9
70 Livres	6,1	8,0	5,6	5,0
plus de 90 Livres	3,3	5,0	5,6	3,0

Source : *Case Study of urban settlements A Multiciplinary. Approach methodologie. N.C.S.C.R., M.O.H.R. and U.S. Agency for international development, Cairo 1979*

La moyenne annuelle des revenus des ménages dans les Z.U.S. de Helwan se situe entre 450-500 L.E./an, en dessous de celle de Choubrah Al Kheïma 500-600 L.E./an.

F- LA SPECIFICITE DE HELWAN PAR RAPPORT A CHOUBRAH AL KHEIMA

Les différences entre Choubrah Al Kheïma et Helwan sont tout d'abord liées à la nature du site et à la distance qui les sépare respectivement du centre de la capitale.

Helwan étant à 33 km de la capitale et la distance la séparant des Z.U.S. varie entre 7 et 12 km, ces dernières se trouvant situées à 40 km du Caire. L'ingratitude du site, l'étroitesse de la vallée et la pollution de l'environnement en font une région très peu accueillante. Les terrains font enfin partie intégrante de la Z.I. et sont donc propriété de l'Etat. Ils peuvent être expropriés à tout moment pour les besoins d'extension des établissements industriels ; ceci ne favorise pas la multiplication de lotissements de plusieurs centaines d'hectares comme c'est le cas sur les terres agricoles privées de Choubrah Al Kheïma.

De part ses moyens très limités, la population de Helwan est contrainte d'habiter à proximité de son lieu de travail, économisant de la sorte les coûts des transports en commun ; elle ne peut construire son habitat que dans les interstices de l'espace industriel : entre deux lignes de chemin de fer comme Kafr El Elew et Arab Rached ou sur des anciens marécages comme Goneïm.

De ce fait, les Z.U.S. de Helwan remplissent le rôle de lieu de reproduction d'une force de travail industrielle très peu qualifiée et à bas revenus. Ce n'est donc pas un hasard si les ouvriers de Helwan ont été les premiers à réagir aux mesures du 17 janvier 1977 à la suite desquelles éclatèrent de violentes émeutes en Egypte (41).

Ce n'est pas un hasard non plus s'ils ont été sélectionnés ensuite comme population cible par des organismes internationaux (A.I.D., Es Parson'a, etc...), qui leur programment des trames assainies. Ce qui n'est pas le cas des habitants de Choubrah Al Kheïma.

Nous venons d'analyser l'impact de l'implantation de deux grandes Z.I. sur la naissance et le développement des Z.U.S. à travers deux cas particuliers qui présentent des caractéristiques et des comportements différents.

L'examen du phénomène réversible, c'est-à-dire l'installation d'une Z.I. à proximité immédiate d'une Z.U.S. déjà développée, est illustré par les cas de Dar Essalam et d'El Bassatine.

G- EL BASSATINE

La Z.U.S. de El Bassatine (42) couvre une superficie de 135 ha et abrite une population de 75 461 habitants. Située à 7 km du centre de la capitale, dans la partie méridionale, et à 2 km à l'Est du Nil, elle est bordée au Nord par le quism de Masr El Quadima, au Sud par Maadi et à l'Ouest par la Z.U.S. de Dar Essalam.

Etant une cuvette, El Bassatine était inondée en périodes de crues avant la construction du Haut Barrage d'Assouan. C'est ce qui explique la présence d'une population à bas revenus. A l'origine, existaient deux agglomérations villageoises, à l'Ouest et au Nord, autour desquelles s'est développé le nouveau lotissement.

Le secteur Nord, longeant la route principale qui mène à la vieille ville, s'est développé en premier lieu. Le centre commercial principal de la zone s'y est installé, renforçant ainsi l'attraction de ce secteur. Un peu plus au Sud, 20 petites entreprises se sont créées et ont formé une sorte de zone industrielle.

Parmi ces entreprises on trouve 6 entreprises de fabrication de meubles, 3 ateliers mécaniques, 2 entreprises de fabrication de carrelage, une de confection et 8 fonderies d'aluminium. Toutes ces petites entreprises réunies n'emploient que 20% de la force de travail active dans la zone.

En 1975, se crée une véritable zone industrielle au Nord d'El Bassatine rassemblant 25 entreprises moyennes privées qui emploient 1 500 travailleurs. L'implantation de 150 autres moyennes et grandes entreprises, qui devraient créer 8 000 à 10 000 emplois, est en cours actuellement.

Les nouveaux employeurs qui avaient amené au début de leur installation leurs personnels, commencèrent par la suite à recruter de la main-d'oeuvre locale, peu ou non qualifiée, ayant l'avantage d'être bon marché.

La création de cette industrielle a sans doute accéléré la croissance de la Z.U.S. On estime la population de El Bassatine et de Dar Essalam (cf.supra) à 1 200 000 habitants.

La population active d'El Bassatine représente 29% de la population âgée entre 19 et 50 ans, elle se répartit comme suit :

Industrie	9,9%
Construction et Artisanat	39,6%
Commerce	29,7%
Services et travail de bureau	<u>20,8%</u>
Total	100,0%

La population de plus de 15 ans est illettrée pour 66,9% ; à l'autre extrémité 1% a un certificat d'études secondaires et universitaires.

H- DAR ESSALAM

Lorsque les habitants de Dar Essalam (43) sollicitèrent le Ministère de l'irrigation en 1975/76, pour combler le canal d'El Khachab, qui irriguait naguère les terres agricoles, les responsables crièrent au crime...

En effet, comment imaginer la suppression d'un canal qui irrigue 450 feddans (189 ha) ? Ils protestaient en connaissance de cause, sur leurs plans multicolores ; Dar Essalam était en vert, une petite masse jaune représentait le vieux village de Dar Essalam, à partir duquel s'esquissait un lotissement au delà de la ligne de chemin de fer.

Quand ces responsables se rendirent sur place ils purent constater la caducité de leurs plans.

L'ancienne zone agricole, située à 7 km du centre de la capitale avait disparu, une nouvelle "cité satellite" était née à sa place.

Articulée autour de la ligne de chemin de fer de grande banlieue Sud, avec sa zone industrielle, elle utilisait le canal comme égoût à ciel ouvert. Celui-ci fut comblé, mais pour punir les habitants, la zone n'eut pas droit à l'assainissement ; seules les usines en bénéficièrent. Selon le recensement de 1976, Dar Essalam a une population de 61 849 habitants (un million selon la presse égyptienne) ; et elle couvre une superficie de 189 ha.

Dar Essalam a pris naissance grâce à la construction d'une importante gare de passagers entre le Caire et Maadi au cours de la deuxième guerre mondiale. Devenue un lieu de transit, elle attira des ouvriers travaillant à Helwan.

Deux grandes entreprises, la Chabrawichy parfum factory et Fayoum Weaving factory, s'implantèrent respectivement, à proximité du chemin de fer et le long du canal Al Khashab. Après l'Indépendance, l'aménagement de la voie sur berge et la stabilisation du lit du fleuve, attirent les promoteurs immobiliers. Les immeubles-tours construits par ces derniers le long de la corniche refoulent l'habitat pauvre à l'arrière-plan et constituent un écran masquant son existence.

C'est probablement cet écran qui donna l'illusion aux responsables de l'irrigation et de la planification que Dar Essalam agricole existait toujours ! Pourtant la Z.U.S. réapparaît vers le Sud, là où on n'a pas pu déloger les habitants.

L'extension vers l'Est de Dar Essalam fut stoppée de la sorte et fut contrainte de se réaliser verticalement. Soulignons que l'introduction d'un nouveau type d'habitat, destiné aux classes aisées, a fait monter les prix des terrains et a refoulé la population à bas et moyen-bas revenus ailleurs, en particulier en direction d'El Bassatine.

65% de la population active de Dar Essalam sont employés dans les secteurs de l'industrie et de la construction ; les 35% restant dans les services, le travail de bureaux et le commerce. Le quism de Maadi, auquel sont rattachés administrativement Dar Essalam et El Bassatine a enregistré un taux de croissance de 9,2% / an entre 1960 et 1966 et de 6,3% /an entre 1966 et 1977.

Tableau 23 : Evolution de la population de Maadi entre 1960 et 1976

	1960	1966	1976	Taux de croissance annuel	
				1960/66	1966/76
Population	83 000	140 533	266 673	9,7	6,3

Source : Tableau 3

CONCLUSION

Les parties spontanées de la ville du Caire s'insèrent dans l'ensemble du système urbain et en constituent des espaces différenciés ; cette différenciation est déterminée par la nature du site de la distribution des revenus qui engendre divers types de consommation et d'organisation de l'espace.

Les espaces spontanés au Caire ne sont pas toujours des espaces interstitiels, ce sont de véritables villes "satellites" ; par leur taille, elles se présentent et s'imposent comme une extension naturelle de la ville, et s'articulent autour de ses axes routiers, se positionnent par rapport à ses unités de production et absorbent le trop plein des zones rurales, aussi bien que tous les exclus des autres sous-espaces urbains.

L'analyse des caractéristiques sociales et économiques de la population des Z.U.S. contenue dans le troisième et dernier chapitre de cette partie, démontra que ces zones n'abritent pas particulièrement des chômeurs ou des marginaux, mais une main-d'oeuvre salariée et des catégories sociales relativement hétérogènes. Par conséquent, une nouvelle différenciation entre les zones spontanées s'opère.

NOTES

- (1) Depuis la fondation de Memphis, capitale du Nord et du Sud unis, elle ne changea quasiment pas d'emplacement. Les fondations capitales se succédèrent tout en s'étirant au Nord de Memphis : Fostat (640), Al Askar (750), El Kataye (865) Al Kahira (970) Al Kalaa (1 771). De leurs fusion est né Le Caire, appelé déjà le Grand Caire par les historiens et voyageurs du XV^{ème} siècle. Cf Galila El Kadi. Evolution du Caire. Mémoire de Maîtrise soutenue au département de l'urbanisme de Paris VIII, Université de Saint Denis, juin 1981.
- (2) A l'arrivée des Arabes en 640, la ville était dans la plaine alors que la forteresse la dominait au Sud sur une crête d'une hauteur qui à l'Ouest donnait à pic sur le Nil. Les éléments qui faisaient les avantages du choix du site de la forteresse (colline, zone non inondable permettant une meilleure défense militaire...) étaient la cause de sa vulnérabilité : puisque l'approvisionnement en eau était effectué par un système de roues hydrauliques et de limaces pouvant être détruites en temps de guerre. Ce qui explique la seconde installation au bord du Nil dans la vallée, plus au Nord, à Kasr Al Châm, dès avant l'occupation romaine. Cf Casanova Paul, la reconstitution de Fostat. Fostat, la première fondation arabe, fut fondée dans la plaine au Nord de Kasr Al Châm.
- (3) La tête du Khalig au Caire se trouvait à Fom El Khalig, à Masr Al Kadima, dans la partie méridionale du Caire. Ce canal allait rejoindre la Mer Rouge, où il débouchait près du lac Timsah à un mille de Suez. Son parcours dans la capitale était parallèle à l'artère centrale du Vieux Caire qu'il traversait du Sud au Nord-Est. Comblé en 1889, il est remplacé par un axe important : l'actuelle rue Port-Saïd.
- (4) Entre la date de la conquête arabe (640) et le 15^{ème} siècle, plus précisément en 1400, le Nil s'est déplacé de 500 m vers l'Ouest à la hauteur de Fostat et de 2,5 km vers l'Ouest à la hauteur d'Ezbekyah et de Choubrah. Le Nil, dans son mouvement, a déposé des terres sur la rive droite aux dépens de la rive gauche.
- (5) En 1860, lorsque le Khédive Ismaïl accède au pouvoir, il décide de faire de sa capitale un "Paris au bord du Nil" (les travaux de la création du quartier d'Ismaïlya ont commencé en 1866). Par ses caractéristiques urbaines inspirées du modèle haussmannien, cette ville tranchait sensiblement avec ce qui était construit jusqu'à présent.
- (6) Le Nil a été progressivement domestiqué par les constructions successives des barrages d'Aswan (1893, 1912, 1934, 1964) qui ont permis à la ville de s'étendre sur les rives du fleuve et dans la plaine agricole.
- (7) Le pont Kasr Al Nil, long de 402 m, qui reliait les deux rives, date de 1871. A partir de 1920, on construisit trois autres ponts ; entre le Vieux Caire et la pointe Sud de Rodah (pont du Malek Al Saleh, 83 m de long sur 15 m de large), entre la pointe Nord de Roda et Kasr Al Aïni, le pont Mohamed Ali (67 m de long sur 15 m de large), entre Rodah et Guizah, le pont Abbas II (535 m de long sur 20 m de large). Ces trois ponts furent terminés en 1907.

On construit quatre autres ponts à partir de cette date. "Ainsi, après avoir été privé si longtemps de communications commodes avec les îles et la rive gauche, le Caire a été finalement pourvu d'un remarquable ensemble de ponts". Cf. Clerget Marcel. op.cit.

- (8) Cf note 19, chapitre I
- (9) Les enquêtes menées sur l'habitat spontané au Caire ont couvert 19 zones situées dans 11 quisms. Parmi ces études nous pouvons citer les cinq rapports produits par l'A.I.D. et le Ministère du Logement (M.O.R.), ainsi que les études menées par le Ministère de la Planification, le M.I.T. et l'université du Caire. La liste de toutes ces références se trouve dans la bibliographie.
- (10) Avec la fondation de la ville d'Ismaïl, à l'Ouest de la vieille ville, en 1866, s'amorce le déplacement de la bourgeoisie commerçante et de l'aristocratie mamlouke. Ce fut là la plus grande mutation subie au Caire et par toute la société. A partir de cette date, et au fur et à mesure que de nouveaux quartiers se créent, la vieille ville décline et se prolétarise. En 1930, elle joue déjà le rôle de lieu d'accueil des nouveaux migrants et d'habitat des prolétaires et des sous-prolétaires. Les déplacements inter-quartiers modernes du nouveau Caire, se font lentement. Les quartiers marqués par le sceau de la bourgeoisie n'ont pas changé d'affectation depuis leur apparition jusqu'à maintenant. Ce sont des parties des secteurs abritant les couches intermédiaires qui se sont prolétarisées. Nous citons à titre d'exemple Daher et Faggala où le départ de la bourgeoisie moyenne juive au cours des années 50 et au début des années 60, fut suivi par l'arrivée de couches petites bourgeoisies moins aisées, mais aussi des classes moyennes en particulier copte. De même que le déplacement de la bourgeoisie copte de Choubrah vers Héliopolis entraîna des modifications notables dans ce secteur.
- (11) Chefs-d'oeuvre de l'architecture religieuse, construits respectivement aux époques mamlouk, fatimide et toulounide.
- (12) Cité par J.Berque dans l'Egypte, impérialisme et révolution, Gallimard, 1967, p.85.
- (13) Le mot mohandessines signifie ingénieurs. En 1948 s'est formée la première coopérative de logements et de construction sur l'initiative du syndicat des ingénieurs. Ils achetèrent des terrains appartenant au waqf et construisirent des villas à Doqqi, sur la rive Ouest du Nil. Ce fut le noyau de la future Madinet El Mohandessine.
- (14) Garden-city est située au bord du Nil sur la rive Est, Zamalek est une des deux îles du Caire.
- (15) La crise économique actuelle en Egypte. Vers une issue. Rapport présenté au Congrès National sur les problèmes économiques en Egypte, par le parti du rassemblement progressiste et unioniste (P.R.P.U.), février 1982, ronéo, 120p. (en Arabe).
- (16) Saad El Dine Ibrahim. Social Mobility and Income Distribution ; Lisbon conference, 1979.

- (17) La ligne de pauvreté est le niveau minimum de revenu au dessous duquel un ménage se trouve incapable de subvenir à ses besoins essentiels. Elle se calcule par l'addition des coûts nécessaires à la stricte reproduction de la force de travail d'un ménage typique.
- (18) Es. Parsons consultant for general organization of the greater Cairo Water supply, in Metered water service connections programme. A socio-economic report. March 1980.
- (19) Case study of urban settlements : a multidisciplinary approach methodology, National center for social and criminological research. M.O.H.R. - U.S.A.I.D.1979 and Appraisal of public housing in Helwan. 1979. M.H.O.R. - U.S.A.I.D.
- (20) Tiré de C.A.P.M.A.S. (Central Agency for Public Mobilisation and Statistics), Recensement de la population, Gouvernorat du Caire, Livre n°93 - 1511, 1978.
- (21) Housing and Community Upgrading for Low Income Egyptians, U.S.A.I.D., August, 1977.
- (22) Après la construction des ponts d'Ismaïl et de Fouad 1er, l'île de Zamalek fut achetée par la société Bahler qui la lotit et la construit entre 1905 et 1907. Sa destination fut tracée dès le départ : lieu de résidence de l'aristocratie locale et des Anglais. Alors que l'île de Rodah était déjà peuplée au temps Romains, à la veille de la conquête arabe, cette île constituait un point d'appui entre la rive Est et la rive Ouest. Les Arabes y installèrent ensuite un nilomètre. Elle comporta des agglomérations pauvres d'agriculteurs. Lorsqu'elle devint urbaine au début du siècle, les agglomérations existantes ne disparurent pas mais se transformèrent en quartiers populaires ; ils représentent une partie infime de l'île.
- (23) Nozha n'est qu'une extension récente de Héliopolis. Il constitue actuellement un quism à part entière, alors que jusqu'en 1975 il était rattaché administrativement au quism de Héliopolis.
- (24) Madinet Nasr est une ville satellite créée en 1956 par l'Etat à l'Est du Caire entre la capitale et Héliopolis.
- (25) Le pourcentage des H.L.M. destinées aux couches intermédiaires fut de 2,5% à Madinat Nasr.
- (26) C'était à l'occasion de l'inauguration du Canal de Suez sous le règne du Vice-Roi Ismaïl.
- (27) Selon le Recensement officiel de 1976, le pourcentage des Coptes à Daher serait de 22%. Sachant que les recensements de 1966 et de 1976 furent rejetés par les Coptes, car ils sous-estimaient leur proportion par rapport à la population totale, l'église procéda à un autre Recensement qui révéla que les Chrétiens d'Egypte représentaient plus de 1/5ème de la population totale (8 millions) au lieu des 2 millions publiés dans le Recensement officiel. Leur pourcentage à Daher pourrait donc dépasser les 50%.
- (28) Clerget Marcel. Le Caire, 1934, 2 volumes.

- (29) André Raymond. Le Caire dans l'Egypte d'aujourd'hui. op.cit.
- (30) Housing and community upgrading for low income Egyptians. Ministry of housing. Arab republic of Egypt with office of housing. Agency for international development. U.S.A., August 1977.
- (31) Andrea B. Rugh, auteur d'une étude monographique sur Boulaq (op.cit.), analyse les facteurs qui bloquent la mobilité sociale des couches à très bas revenus (15 à 20 L.E./mois). Le très bas niveau d'éducation et de qualification, le nombre élevé des enfants par ménage et l'obligation assignée au Chef de ménage d'entretenir des personnes âgées et des proches parents sans emplois, en sont les facteurs essentiels. En outre, les divorces fréquents, qui frappent en particulier ces familles, représentent un élément important qui perpétue le cycle de pauvreté. Cette perpétuation se renforce à travers le mariage : les pauvres se marient entre eux. La ségrégation sociale et urbaine contraint les pauvres à vivre entre eux, dans un milieu fermé, ils s'aventurent rarement dans les zones des riches. Ceci ne signifie pas que ce blocage est définitif et exclusif. La mobilité sociale peut s'effectuer sur trois générations, et l'on peut passer d'un grand-père sans qualification à un père "col bleu", au fils petit employé "col blanc", ce qui constitue la limite extrême. Mais les crises financières cycliques, dont sont victimes les couches à bas revenus, peuvent bloquer la mobilité au second stade. De même, en sacrifiant tous les enfants et en concentrant les efforts sur un seul, en général le cadet ou le benjamin, on arrive dans de rares cas à atteindre un stade supérieur, avec un diplôme universitaire dans la famille.
- (32) L'architecte égyptien Hassan Fathy, de renommée mondiale, habite dans la vieille ville dans le voisinage de la citadelle.
- (33) Gestion foncière, production immobilière et habitat populaire, op.cit.
- (34) M. Castells. La question urbaine. op.cit.
- (35) Furent classées entreprises artisanales les entreprises qui employaient entre 1 à 9 salariés, petites entreprises celles employant entre 10 et 50 salariés.
- (36) Dans cette évaluation, les entreprises artisanales ne sont pas prises en considération. Source : Doxiades associates international consultants.
- (37) Le groupe Misr est un groupe financier privé constitué par des capitaux égyptiens à la suite de la révolution de 1919 en Egypte. Il fut nationalisé à partir de 1956, partiellement puis totalement.
- (38) Pour les lotissements de Helwan nous nous sommes basés sur les enquêtes menées par le Centre National de Recherche Sociologique et Criminologique. Cf Case study of urban settlements : a Multidisciplinary Approach methodology. National Center of Social and Criminological Research. Ministry of housing and development/ USAID. Le Caire, 1979.
- (39) Marcel Clerget. op. cit.
- (40) Au cours d'un discours prononcé au Caire en 1965, Nasser parla ainsi de Helwan : "nous disons qu'en treize ans une grande évolution s'est opérée dans presque chaque partie de notre pays. Je voudrais citer à titre d'exemple une région qui est à une demi-heure ou à 45 minutes du Caire : la région de Helwan.

Nous savons tous ce qu'était Helwan avant la révolution. Il n'y avait rien du tout ; on disait que c'était un centre d'hivernage mondial, une région qui se distingue par son climat sec et son eau sulfureuse. Lorsque l'on se rend aujourd'hui à Helwan par la corniche, la première chose que l'on rencontre est la centrale électrique du Caire Sud. C'est une des premières réalisations de la révolution. On voit aussi le chantier de construction d'unités fluviales, puis l'usine de fer et d'acier dont la production s'élève aujourd'hui à 250 000 tonnes..." "A côté se trouve une cokerie, une forge, une usine de ciment, une fabrique de soie, une usine de tissage et de filature et une unité de laminage en cours de construction..."

..."A Helwan également, les cimenteries sont en cours d'agrandissement. Il y aura aussi l'usine d'automobiles, de camions et de tracteurs Nasr puis celle des wagons de chemin de fer. Il y a également les usines de tuyaux, de câbles, d'avions et les usines militaires, usines d'armes légères, de mitrailleuses, de munitions. Les usines militaires comportent des sections d'industrie lourde". Image impressionnante certes, mais l'autre face de la monnaie ne fut pas évoquée dans ce discours, car à côté des usines il y a aussi Kafr El Elew, Arab Rached, Arab Zeïn, Arab Goneïm, etc...

- (41) Le 17 Janvier 1977, l'annonce des mesures de suppression des subventions des produits alimentaires de première nécessité, par l'Etat, sous pression de la Banque Mondiale, déclenche de violentes émeutes d'Assouan à Alexandrie. L'Etat fait volte face sur la forme, mais sur le fond il diminuera les subventions graduellement et discrètement.
- (42) General Organization For Physical Planning. Doxiades associated. Study for lowest income housing. Egypt urban development project. World Bank/Ministry of Housing and Reconstruction. December 1977.
- (43) Ibid.

CHAPITRE III

Caractéristiques et dynamiques des zones d'urbanisation spontanée

Les zones spontanées se différencient à plusieurs niveaux. Nous avons pu le constater à travers les exemples décrits précédemment.

A partir de l'analyse des caractéristiques socio-économiques des habitants des Z.U.S. dans leur ensemble, nous distinguerons deux grands types de zones spontanées. Les zones que nous appellerons intégrées et les zones précaires et intersticielles. Cette situation repose sur une série de critères qui ne sont pas toujours exclusifs : type de tenure (précarité), nature du sol, type du parcellaire et taille des parcelles, type d'architecture des bâtiments. Ces deux derniers critères serviront à la fois de critères de distinction entre d'un côté, les Z.U.S. dans leur ensemble, et avec les autres sous-espaces composant la ville, de l'autre.

A la fin de ce chapitre, nous illustrerons la dynamique des Z.U.S. par la confrontation de deux plans datés différemment pour chaque zone.

I - LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES HABITANTS DES ZUS

A - LES EMPLOIS

Les deux activités principales de la population active sont d'un côté l'industrie, la construction et l'artisanat, et de l'autre le commerce et les services. Le fait que l'artisanat soit mis sous la même rubrique que la construction et l'industrie ne nous permet pas de déduire avec précision la part de l'industrie dans les activités de la population active. Mais la séparation de l'artisanat de l'industrie serait également source d'ambiguïté. En effet, un artisan peut être un travailleur qualifié qui travaille à son compte et gère une petite entreprise de production, comme il peut être apprenti ou ouvrier dans le secteur du bâtiment.

Les trois premières activités réunies absorbent plus de 40% de la population active, tandis que le commerce et les services, sans le transport, représentent en moyenne 35% de la population active des 19 Z.U.S.

Tableau 24 : Caractéristiques et origines des habitants des Z.U.S.

	Mataryah (1)	Zettoun (1)	Man Mancheyet Nasser (2)	El Bassatine (2)	Dar Essalame (4)	Tebbin (1)	Kafr EL Elew (3) Ezbet Zeln Ez.Gonefm Ez.Rached	Imbaba (1)	Boulaq El Dakrouf	Guizah Al Ahram (1)	Choubrah El Khefma (1)
Occupation par secteur d'activité (en pourcentage)											
Industrie	16,2	6,6	5,6	9,9	65,0	36,7	89,0	12,7	n.d.	n.d.	17,3
Artisanat	15,7	16,2	41,6	39,6	—	13,3	—	22,6	—	n.d.	19,3
Construction	n.d.	n.d.	—	—	—	n.d.	—	n.d.	—	—	n.d.
Commerce	11,6	10,2	29,1	29,7	35,0 *	8,3	6,5 *	13,7	—	—	8,7
Transport	8,9	5,1	—	—	—	3,3	—	9,0	—	—	7,9
Service	17,4	22,6	18,1	15,8	—	25,0	—	16,2	—	—	13,4
Travail de bureau	14,0	13,2	8,0	5,0	—	—	—	9,0	—	—	10,4
Agriculture	1,3	2,9	—	—	—	—	5,5	3,2	—	—	1,0
Techniciens et administratifs	3,9	2,9	—	—	—	5,0	—	3,3	—	—	6,5
Autres = Retraités, chômeurs, demandeurs d'empl.	10,8	11,5	—	—	—	6,4	—	9,0	—	—	6,0
Revenu annuel moyen des ménages (en Livres égyptiennes par an)	de 500 à 600	de 500 à 600	de 450 à 500	de 500 à 600	— —	de 400 à 500	de 450 à 500	de 600 à 700	de 600 à 700	de 600 à 700	de 500 à 600
Niveau d'éducation											
Illettré	41,6	44,6	61,6	66,9	42,5	51,8	47,2	50,6	—	52,8	41,7
Sait lire et écrire	4,9	5,7	15,1	11,5	27,2	6,9	34,2	3,4	—	4,4	3,3
Niveau d'études primaires	30,1	26,6	15,1	17,4	9,8	28,1	12,3	24,7	—	20,2	28,3
Niveau d'études préparatoires	12,8	17,2	3,8	3,2	6,9	6,7	5,0	9,8	—	11,9	10,2
Niveau d'études secondaires	8,6	3,9	—	—	9,3	4,7	—	9,8	—	11,7	13,2
Diplômés de l'Université	2,3	1,4	4,4	1,0	2,7	0,8	5,8	1,7	—	1,7	3,3
Taille des ménages	—	—	5,0	5,3	6,0	6,2	5,7	5,7	5,0	5,9	5,7
Nombre de personnes par pièce	1,86	1,96	3,50	1,93	1,97	2,00	2,80	1,96	—	2,66	2,00
Origine de la population (%)											
Migrant rural	—	—	76,0	77,0	—	—	77,1	56,0	—	—	—
Né dans la zone	—	—	7,0	2,4	—	—	5,0	14,0	—	—	n.d.
Venant des différents secteurs du Caire	—	—	18,0	20,5	—	—	18,0	30,0	—	—	—

Sources : (1) : Metered water service connection program. Op. cit.

(2) : Study for lowest income housing. G.O.P.P. and Doxlades associates. Op. cit.

(3) : N.C.S.C.R. and U.S.A.I.D. A case of study for low income settlement. Op. cit.

(4) : A.B.T. Associated. Informal housing in Egypt. Op. cit. , complété par les documents de C.A.D.M.A.S., livre statistique n° 93, 1511, 1978.

n.d. : non disponible

* Commerce et services

Si on considère que sous la rubrique "autres" sont groupés dans chômeurs, des travailleurs occasionnels, en particulier dans les services, on obtiendra le même taux d'actifs dans le secteur secondaire et tertiaire.

Les travailleurs de bureaux représentent près de 7% des activités de la population des Z.U.S.

Ce cas de figure va à l'encontre de l'hypothèse selon laquelle les habitants des Z.U.S. sont chômeurs ou travailleurs occasionnels dans leur majorité. On est donc face à une population active salariée dans sa majorité, mais nous ne pouvons pas déterminer la part des travailleurs temporaires et des travailleurs journaliers, notamment dans le secteur de la construction.

Tableau 25 : Détails des revenus des ménages dans les Z.U.S. (en livres égyptiennes par mois)

Quism	Revenus des ménages (en L.E./mois)							
	moins de 10	de 10 à 20	de 20 à 30	de 30 à 50	de 50 à 75	de 75 à 100	de 100 à 200	200 et plus
Mataryah	1,3	8,1	18,3	35,3	19,1	2,6	4,3	0,4
Zeftoun	4,4	7,4	25,7	33,1	11,8	5,9	3,7	0,7
Mancheyet Nasser	2,4	15,2	26,4	22,4	14,4	9,6	9,6	—
Al Bassatine	1,2	2,4	7,3	30,5	36,6	7,3	7,3	7,3
Dar Essalame	0,6	7,1	17,4	38,7	19,4	5,2	3,2	—
Tebbine	1,7	10,0	34,0	21,7	16,7	5,0	5,0	—
les Z.U.S. de Helwan	40,0	—	33,4	17,1	6,7	4,2	—	—
Imbaba	0,5	9,0	18,4	30,7	18,4	5,6	4,7	0,5
Boulaq Al Dakroul	<i>non déterminé</i>							
Guizah	1,3	12,0	17,6	29,6	13,2	8,7	3,8	1,3
Al Ahram	<i>non déterminé</i>							
Choubrah AL Khetma	2,5	5,0	22,8	33,7	14,4	5,4	6,9	—

Sources : - Doxiades Associates, *op. cit.*
 - A case study of an urban settlement in Greater Cairo, *op. cit.*
 - Metered water service Area, *op. cit.*

B- LES SALAIRES

La moyenne du revenu annuel de la population active des Z.U.S. se situe entre 450 et 500 L.E./an et 600 à 700 L.E./an selon les zones. Cependant, la moyenne annuelle des revenus masque les différences entre les Z.U.S.

En effet, dans les zones du Sud du Caire, le groupe à plus bas revenus, entre 10 et 30 L.E./mois représente plus de 40% des ménages. De même 65% des ménages ont un revenu qui les situe nettement au-dessous de la ligne de pauvreté.

Le même phénomène est observable à Mancheyet Nasser où près de 60% des ménages ont un revenu inférieur à 600 L.E./an.

Dans les Z.U.S. de Matarayah et de Imbaba, le groupe le plus important de la population active est celui ayant un revenu qui se situe entre 30 et 75 L.E./mois (voir tableau 25).

Le pourcentage des ménages situés au dessous de la ligne de pauvreté y est respectivement de 27,7% et 27,9%, ce qui correspond à peu près à la moyenne en zones urbaines (30%).

Pour toutes les autres Z.U.S., les résultats se rapprochent de ceux de Matarayah et Imbaba. Nous avons là un premier critère de distinction entre deux grandes catégories de Z.U.S.

C- LE SOUS-EMPLOI

Pas plus que pour toute l'Egypte, le taux de chômage dans les Z.U.S. n'est pas facile à déterminer. L'absence de statistiques précises à ce sujet, l'existence d'un grand nombre de travailleurs saisonniers, occasionnels, journaliers et autres et l'inexistence d'une allocation chômage, rendent cette tâche peu aisée. Il existe cependant des estimations, basées sur les documents officiels, notamment ceux de C.A.P.M.A.S., mais elles paraissent sous-estimer la réalité. Le tableau ci-dessous peut donner une idée de la situation du chômage au Grand Caire.

Tableau 26 : Evolution des sans emplois par rapport à la force de travail au Grand Caire entre 1960 et 1976 (en %)

	Hommes		Femmes	
	1960	1976	1960	1976
Le Caire	3,9	5,9	9,4	19,4
Guizah	3,2	6,8	3,5	21,2
Qualioubayah	3,5	7,2	13,0	41,4
Total Grand Caire	3,8	6,2	9,4	20,6

Source : *Compilé des tableaux statistiques de C.A.P.M.A.S publié in Greater Cairo Region, Vol. I, op. cit.*

D'une façon générale, le taux de chômage au Grand Caire s'est accru de 60% entre 1960 et 1976. Il est passé de 3,8% à 6,2% pour les hommes et de 9,4% à 20,6% pour les femmes.

Ce taux nous semble relativement bas ce qui pourrait s'expliquer par la migration temporaire vers les pays Arabes voisins. En ce qui concerne les Z.U.S., nous ne possédons qu'une évaluation basée sur les enquêtes menées à Manchet Nasser et Al Bassatine (1), le pourcentage du sous emploi y serait de l'ordre de 12% à 14%, ce qui n'est pas surprenant dans la mesure où une grande proportion des habitants de ces zones est sans qualification, illettrée, récemment immigrée et à la recherche d'un emploi.

D- CARACTERISTIQUES DES MENAGES

Le taux des illettrés dans les Z.U.S. est dramatique. Il est de l'ordre de 50% en moyenne dépassant ainsi la moyenne en milieu urbain : 36% et celle du Grand Caire : 39,5%.

Le fait le plus déplorable est qu'aucune campagne d'alphabétisation n'a été mise en place jusqu'à maintenant à l'échelle nationale. Aucune recommandation allant dans ce sens n'a été formulée par les rapports d'enquêtes des organismes internationaux.

Nous avons constaté au cours de notre séjour au Caire que les enfants quittent l'école à la fin des études primaires pour s'engager comme apprentis dans le secteur de la construction ou chez les artisans. Cette pratique reproduit l'analphabétisme. Le manque d'écoles dans ces zones et les longues distances à parcourir pour s'y rendre (2) constitue un autre facteur de reproduction de l'analphabétisme, de la misère, de l'ignorance et du sous-développement (3).

La taille des ménages dans les Z.U.S. semble se rapprocher de celle des ménages habitant les zones réglementées, elle est de 5 à 7 personnes. En outre, c'est la famille nucléaire qui prédomine.

Quatre catégories de ménage furent délimitées par A.B.T. (4) :

- la famille nucléaire
- la famille intégrée comprenant des enfants mariés.
- la famille étendue comprenant des parents proches adultes, mais sans enfants mariés.
- la famille intégrée et étendue comprenant à la fois des enfants mariés et des parents proches.

Ces situations sont résumées dans le tableau 27 :

Tableau 27 : Comparaison des types de ménages dans les Z.U.S. et dans les zones réglementées

Type de ménage	Z.U. spontanée	Z.U. réglementée
Nucléaire	83,3	85,2
Intégré	6,3	4,8
Etendu	7,6	6,3
Intégré-étendu	1,8	2,0

Source : A.B.T. associated - *Informal housing in Egypt, op. cit.*

La provenance de la population des Z.U.S. n'a pas bénéficié d'une attention particulière des organismes enquêteurs. On a classé l'origine de la population par rapport au lieu de naissance, au Caire ou hors du Caire.

Rares sont les études qui s'attachent à suivre les itinéraires des migrants depuis leur arrivée à la capitale.

Le pourcentage de la population venant des différents secteurs de la capitale serait de l'ordre de 20%. Or la population classée "née hors du Caire" inclut également une partie ayant vécu dans le centre ancien ou dans un des secteurs de la vieille ville.

II - TYPOLOGIE DES Z.U.S.

En se basant sur les revenus des ménages, nous avons distingué deux catégories de zones spontanées. Cette distinction s'appuie principalement sur le type de tenure du sol qui détermine la précarité de la zone et la nature du sol. Les deux catégories de Z.U.S. peuvent se définir de la façon suivante :

- les Z.U.S. situées sur des terres agricoles privées. La population de ces zones est plus aisée, le tissu urbain est dominé par le tracé du parcellaire, l'architecture des bâtiments se rapproche des maisons urbaines,
- les Z.U.S. situées sur les domaines de l'Etat. Leur population se trouve être au bas de l'échelle des revenus, le type de tissu urbain est imposé par la configuration de site ou de l'espace intersticiel sur lequel elles se développent, l'architecture des maisons est plutôt du type rural.

A- LES Z.U.S. SITUÉES SUR LES TERRES AGRICOLES.

1- Type de tenure

La majorité des zones spontanées (13 sur les 15 étudiées) se sont développées sur des terres agricoles à partir des villages existants.

Les terres agricoles en Egypte sont propriété privée, chaque parcelle est possédée privativement avec un statut clair. Ces terres ne peuvent donc pas être squattérées : elles sont vendues, achetées et loties. Dans ce cas, la transaction est légale, mais la situation ne l'est pas. Cette situation assure une grande stabilité de ces zones. Nous ne connaissons aucune cas où l'Etat est intervenu pour démolir des habitations situées en zones agricoles. Sauf dans le cas où l'irrespect de l'alignement entrave les travaux d'asphaltage suite à la reconnaissance de la zone.

2- Le tissu urbain

Le type de tissu urbain dominant dans ces zones est celui qui se superpose sur l'ancien parcellaire. Il existe des variantes qu'on examinera dans la seconde partie, comme il existe des lotissements libres, étant donné les disponibilités du site.



Photo 15 : Type courant d'immeubles dans les Z.U.S. (cliché G. El Kadi)



Photo 16 : Un plus grand jeu géométrique des volumes (cliché G. El Kadi)



Photo 17 : L'utilisation de la couleur dans les zones spontanées (cliché A. Bonnamy)



Photo 18 : Des égouts à ciel ouvert (cliché G. El Kadi)

Les anciens canaux qui irriguaient le terrain agricole se transforment en égouts à ciel ouvert, et les sentiers en ruelles. La largeur des rues varie entre 6 et 8 m, quelquefois moins.

3- L'architecture

La forme architecturale dominante est l'immeuble de 3 à 5 étages, ayant une emprise au sol de 100 à 120 m². Sur les axes routiers importants qui relient le lotissement à ses alentours, on peut trouver de grands immeubles de 6 à 8 étages.

Ces immeubles ont une structure et un plancher en béton armé, le remplissage des murs est en brique de terre cuite. L'architecture des immeubles est à la limite entre l'architecture rurale et l'architecture moderne. C'est une architecture "hybride", sans architecte, mais qu'on ne peut pas qualifier de vernaculaire. Elle se rapproche de l'architecture rurale par l'absence de l'enduit extérieur, les briques étant laissées apparentes, mais elle emprunte des éléments à l'architecture moderne : les baies normalisées, les loggias et les balcons, l'extension verticale, la disposition intérieure des pièces, etc... Au fur et à mesure que la zone se développe, les habitants commencent à peindre leurs façades. Ils utilisent des gammes de couleurs vives ou plagient le papier peint, ce qui donne un caractère inhabituel voire fantaisiste à leurs habitations.

On trouve dans ces zones un plus grand jeu géométrique des volumes et une plus grande liberté de formes que dans les zones réglementées, plus monotones.

Le rapport des hauteurs des bâtiments à celles des rues et ruelles créé des espaces humains plus intimes que dans les zones H.L.M. de type Garden City.

Dans ces zones, il n'existe ni places, ni placettes, ni espaces verts. Les espaces vacants qu'on peut percevoir encore sont aussitôt vendus et construits. Telles sont les caractéristiques principales des Z.U.S. situées sur des terres agricoles.

B- LES ZONES SITUÉES SUR LES DOMAINES DE L'ÉTAT

C'est le cas des Z.U.S. de Helwan et de Manchet Nasser.

1- Le type de tenure

Le terrain sur lequel se sont développées ces zones est squattérisé et approprié illégalement. Il est toujours revendiqué par l'Etat, aucun titre de propriété n'est octroyé aux occupants même s'il y a reconnaissance de fait.

Ces zones sont très vulnérables et précaires. Elles se développent dans les interstices du tissu urbain de la ville : entre deux lignes de chemin de fer ou sur un terrain accidenté derrière les cimetières comme à Manchet Nasser.

La précarité de la situation impose le type de construction et le tissu urbain suit la configuration du site.

2- Type de tissu urbain

Le tissu urbain est très serré dans ces zones, les rues sont tortueuses, contrairement aux zones situées sur les terres agricoles. Toutefois, ce tissu ne se distingue pas d'une façon flagrante du précédent, sur une photo aérienne à titre d'exemple.

C- TYPES DE CONSTRUCTIONS

Les maisons ont généralement un rez-de-chaussée et supportent rarement un étage supplémentaire. Elles sont construites en briques sèches et ont un toit en roseau de jonc, en palmiers ou en asbestos. L'architecture des maisons se rapprochent nettement de celle des maisons rurales de la campagne égyptienne.

La précarité de ces lotissements est à mettre en relation avec le faible revenu des habitants qui ne peuvent investir dans la consolidation de leurs habitations. Nous avons appris par la presse égyptienne (4) que les lotissements de Goneïm, de Rached et de Ezbet Al Walda étaient démolis par l'Etat. La zone de Mancheyet Nasser jouit d'une plus grande stabilité, elle fut démolie et reconstruite plusieurs fois au cours des années 60. Actuellement, les maisons sont en dur et comportent plusieurs étages. Le site occupé par cette zone est en effet peu convoité par les promoteurs immobiliers. A l'inverse, les terrains occupés par les Z.U.S. de Helwan sont convoités par les entreprises industrielles pour leurs besoins d'extension.

III- DIFFERENCIATION DES Z.U.S. DES AUTRES QUARTIERS

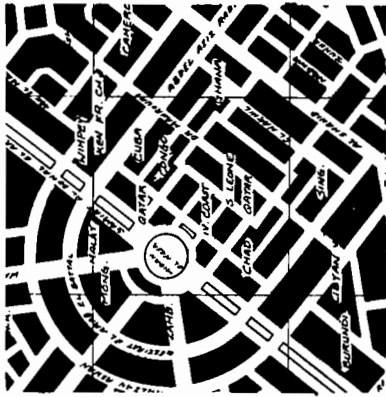
Les barrières physiques importantes entre la "ville légale" et les "villes spontanées" ne sont perceptibles que dans les cas de Boulaq Al Dakrou et de Choubrah Al Kheïma.

Dans le premier cas, le chemin de fer du Sud de l'Egypte marque la frontière entre le quartier chic de Madinet Al Mohandessine et la Z.U.S. de Boulaq Al Dakrou. Dans le deuxième cas, le canal d'Ismaïlya qui sépare Choubrah Al Kheïma de Choubrah au Nord, et de Mataryah à l'Est, est une barrière entre deux types d'espaces similaires.

Dans les autres cas, c'est l'alternance des parcellaires et des types d'habitat qui marque les différenciations entre les différents secteurs de la ville et non pas les barrières physiques.

Ainsi le tissu urbain des Z.U.S. se distingue nettement :

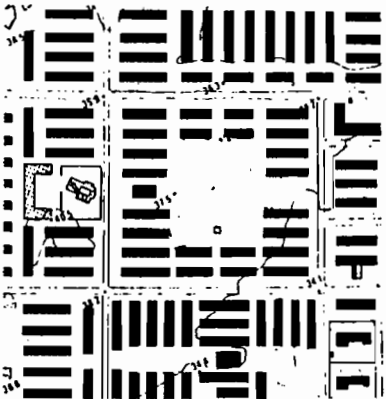
- du tissu urbain des quartiers de la vieille ville, très irrégulier et tortueux, il s'élargit par endroits formant des petites placettes ou des impasses.



quartier résidentiel



quartier spontané



HLM étatiques



vieille ville

Fig. 21 : Types de trames

- du tissu urbain des cités H.L.M. type "cité-jardin" où les barres linéaires sont disposées parallèlement, avec un espace vert central.

- du tissu des zones résidentielles moyennes et riches, très régulier, avec des rues larges qui convergent vers des ronds-points.

Les grands immeubles de 6 à 8 étages qui dominent les axes routiers importants des Z.U.S. font généralement la jonction avec la ville "réglementée". Le passage peut se faire insensiblement d'un quartier réglementé à un quartier non réglementé comme à Al Ahram par exemple.

En revanche, l'absence d'enduit extérieur sur les façades des immeubles des Z.U.S. leur confère une caractéristique particulière qui les rend plus repérables.

Au sujet de la différence entre les constructions "informelles" et "formelles", un entrepreneur observe que la différence est plutôt entre l'habitat populaire et l'habitat de standing (5).

Un autre élément dominant dans les Z.U.S. est le mélange des fonctions qu'on ne retrouve pas dans les zones résidentielles de standing. Cependant, l'absence de mélange de fonctions est strictement limitée aux zones très nobles dans la capitale. Dans les quartiers moyens et même dans certaines parties du centre moderne (6), le petit commerce, les petits ateliers de réparation et même les petites entreprises artisanales sont situées aux rez-de-chaussée des immeubles.

Le sous équipement des Z.U.S., notamment en eau potable et en réseau d'égoûts, leurs rues non asphaltées, leur confère l'image d'un grand village urbain (7).

Mais la dégradation de la chaussée, la détérioration de l'habitat, le débordement quotidien des égoûts dans les secteurs moyens pauvres de la ville, les rapprochent des zones spontanées.

De par leur caractère évolutif et dynamique, les Z.U.S. finissent par ressembler aux quartiers populaires de la ville légale, ce qui rend difficile la distinction entre les deux. De même, certaines parties des Z.U.S., notamment celles où les immeubles ont pignon sur les rues importantes ne diffèrent en rien de l'habitat de moyen standing.

IV- LA DYNAMIQUE DES Z.U.S.

Nous illustrerons cette dynamique par la confrontation de deux plans pour chaque zone à deux dates différentes 1947/1961 et 1977. Les plans établis pour les zones en 1947 ont été révisés et mis à jour jusqu'en 1961. Les plans de 1977 ont été dressés à partir des photos aériennes prises par l'I.G.N.

Ce jeu de plans illustre pertinemment la dynamique de l'urbanisation spontanée. Fautes de données disponibles, nous ne présenterons, ci-après, que les zones principales :

- Choubrah Al Kheïma (Ezbet Osman)
- Choubrah Al Kheïma et Mataryah (Nord)
- Boulaq Al Dakroul
- Imbaba (El Mounira)
- El Bassatine

CONCLUSION

Les agglomérations spontanées qui se sont développées autour du Caire n'ont pas les caractéristiques du bidonville ni de l'habitat précaire. Ce sont en quelque sorte des villes "sous-standard". La ville sous-standard est, pour une large part, celle d'un habitat qui a toutes les apparences de la décence, mais qui est excentré, mal construit, souvent exigu et toujours mal équipé. Cet habitat se distingue nettement, dans sa localisation et sa morphologie, de l'habitat populaire, misérable et précaire. Les logements sous-standard correspondent à un besoin nouveau : ils sont destinés à la large fraction des classes moyennes dont "l'ascension" est bloquée ou la "déchéance" amorcée, et à la petite fraction des couches populaires, migrants les plus chanceux des années 70, stabilisés dans un emploi leur assurant une rémunération supérieure au revenu minimal vital.

Cette série de constats, sans nous autoriser à conclure, nous amène peut être à nous interroger sur la logique de la **forme de production** de cet habitat ; quel est l'enjeu qu'elle représente ? Pour les agents gestionnaires, pour la population et surtout pour l'Etat ? Quel est son devenir et quelles sont ses limites ? Nous tenterons de trouver des éléments de réponse à ces questions dans la deuxième partie de cette recherche.

NOTES

- (1) Egypt urban development project. Study for lowest income housing. G.O.P.P. and Doxiodis associate, international consultants on development and Ekistiks. December 1977. Il s'agit d'une excellente étude et une des rares qui n'est pas une approche "épiphénoménale" de l'urbanisation spontanée.
- (2) Il n'existe pas d'écoles dans les Z.U.S. de Helwan. A titre d'exemple à Dar Essalam, la seule école primaire existante est largement insuffisante aux besoins des enfants en âge de scolarité. Les parents opiniâtres qui souhaitent un avenir différent pour leurs enfants, les envoient dans les écoles situées dans les quartiers environnants. Vu la localisation de Dar Essalam sur la voie ferrée, des accidents graves et mortels, dont sont victimes les enfants, se produisent fréquemment.
- (3) C'est surtout dans les Z.U.S. que les groupes de Frères musulmans les plus fanatiques sont actifs. Ils contribuent à enfoncer davantage la population dans l'ignorance.
- (4) Al Ahaly. Hebdomadaire. Organe du parti du rassemblement progressiste unioniste. 16 Octobre 1983. Nous avons été surpris de cette mesure étant donné que ces zones furent sélectionnées par l'A.I.D. Un projet de trames assainies était prévu pour leurs habitants.
- (5) Propos recueillis au cours de l'enquête menée à Arab El Guesr. Novembre 1981/Mai 1982.
- (6) Il est surprenant de constater que le centre moderne d'une métropole de 10 millions d'habitants conserve encore de nos jours des petites activités de réparation et du petit commerce de détail à proximité des grands magasins. Cette image frappe tous les voyageurs.
- (7) Les va-et-vient des femmes et des enfants portant des habits traditionnels de la campagne, entre les robinets publics et leur domicile afin d'amener l'eau, font partie des scènes de la vie quotidienne dans les Z.U.S. Elles s'apparentent aux mêmes scènes à la campagne.

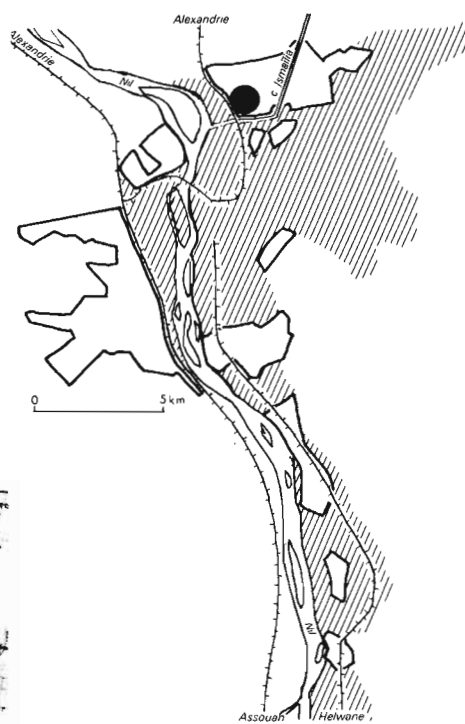


Fig. 22 : Choubrah Al Kheïma
(Ezbet Osman)

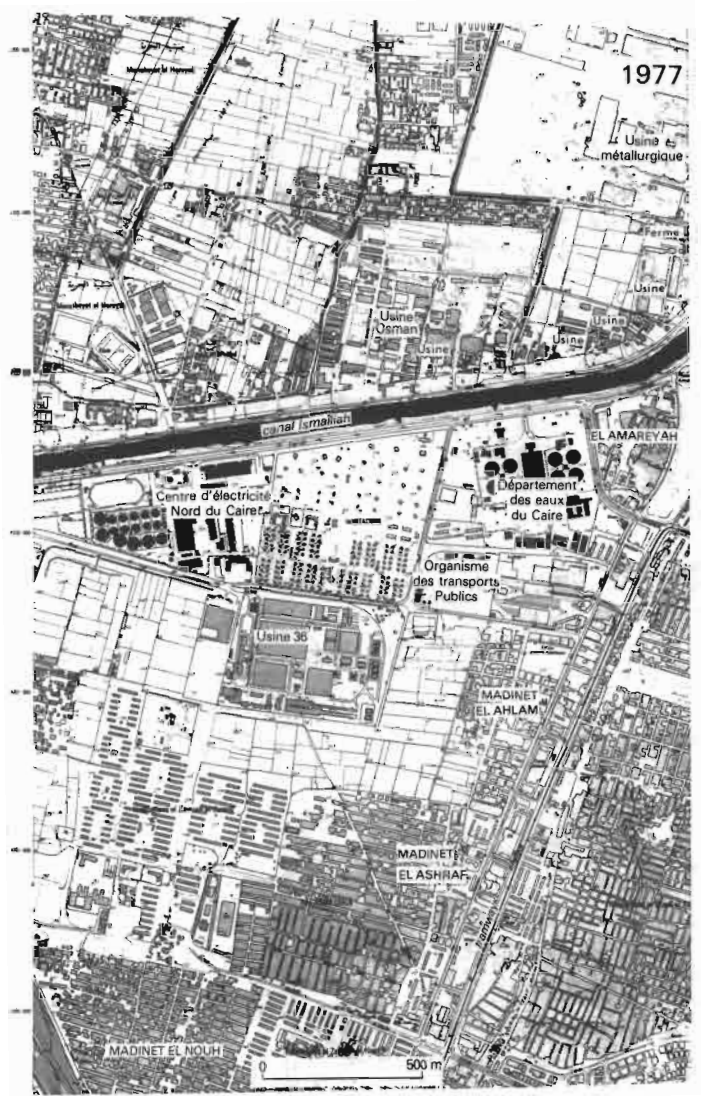
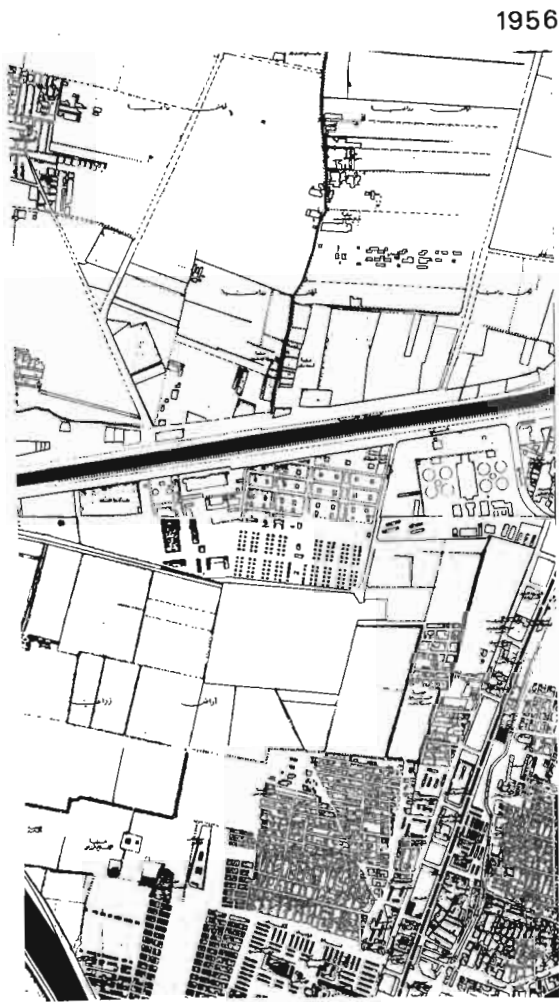
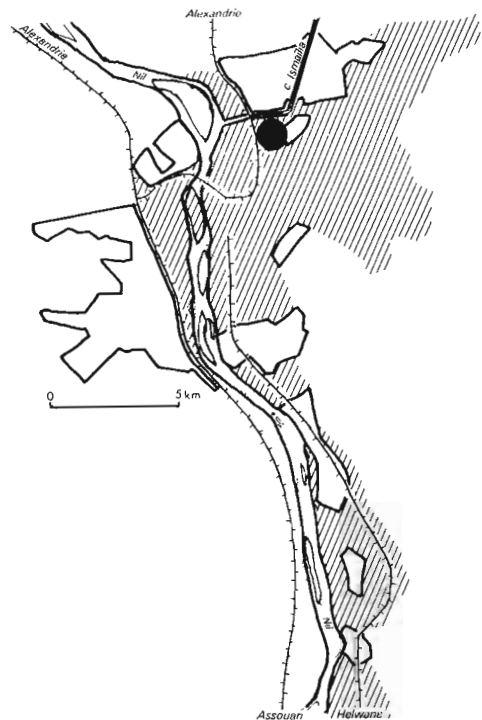


Fig. 23 : Mataryah et Choubrah El Kheïma



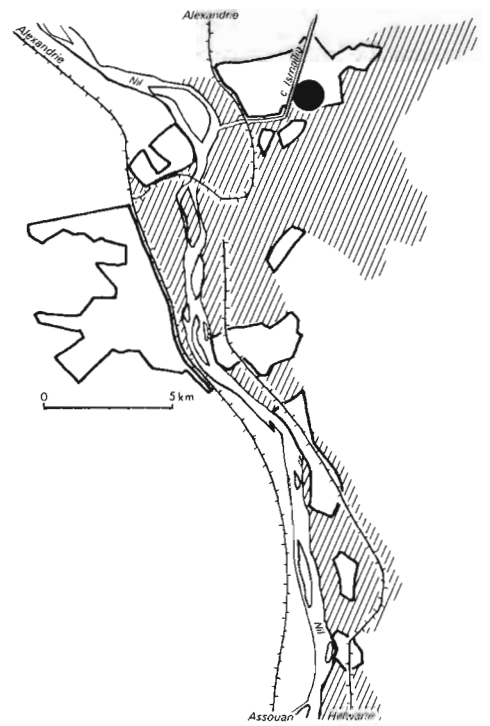


Fig. 24 : Mataryah et Choubrah El Kheïma

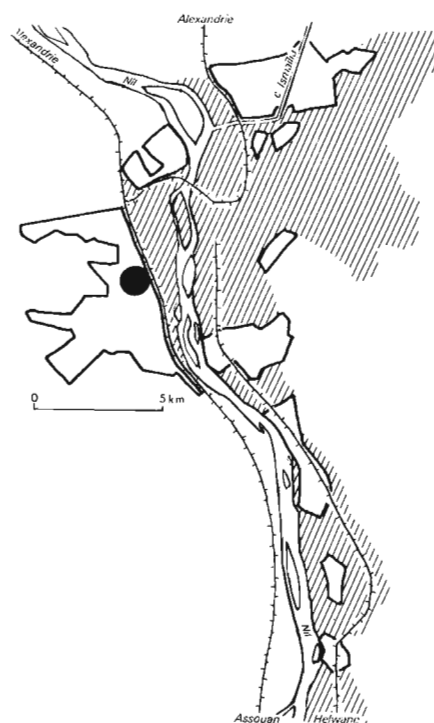


Fig. 25 : Boulaq Al Dakrouir



Fig. 26 : Imbaba (El Mounira)

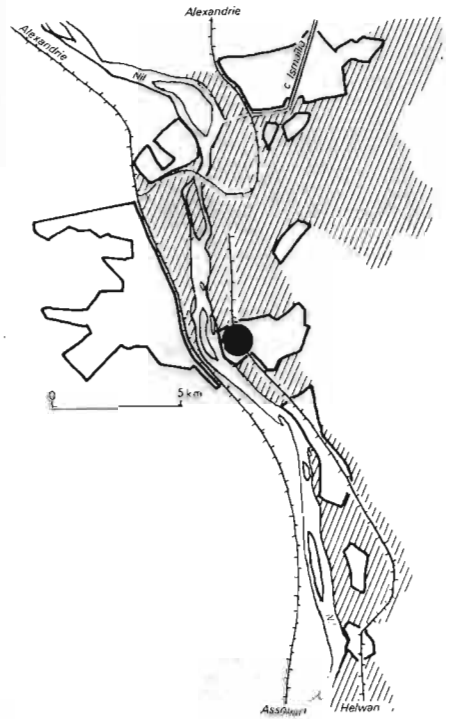
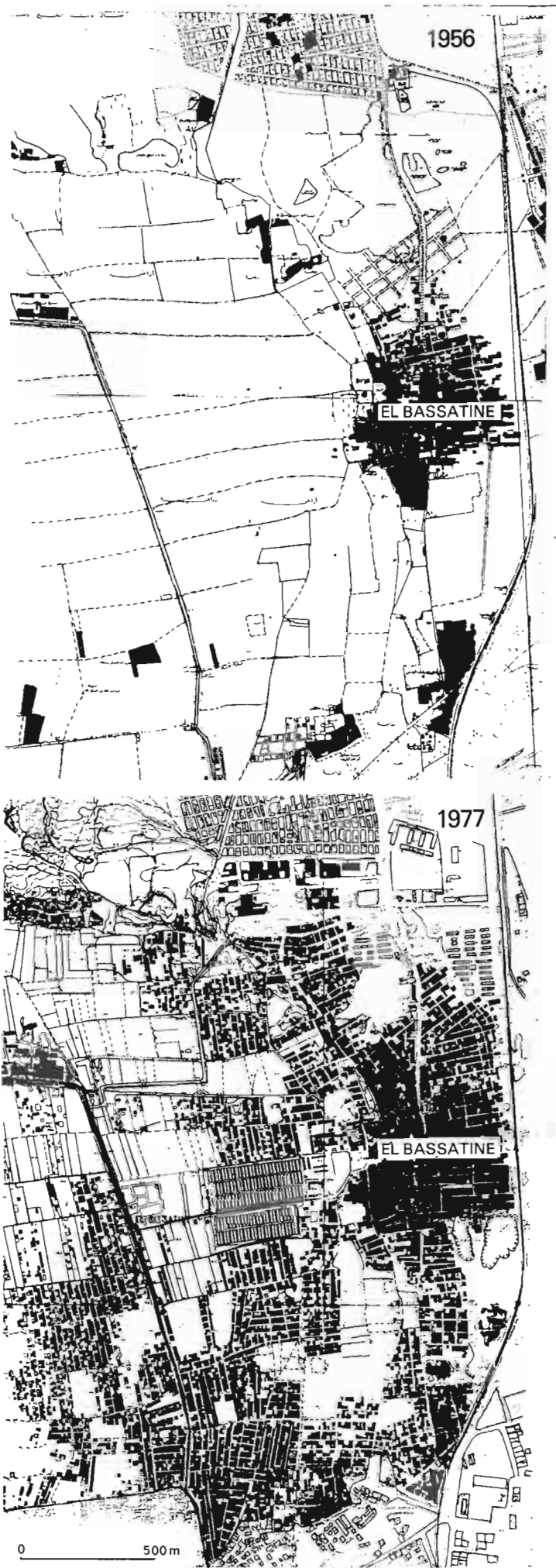


Fig 27 : El Bassatine



Photo 21 : Rue à Boulaq Al Dakroul (cliché G. El Kadi)



Photo 22 : Rue dans la vieille ville (cliché A. Bonnamy)



Photo 19 : L'absence d'enduit extérieur (cliché G. El Kadi)



Photo 20 : Rue dans la ville satellite El Salam (cliché G. El Kadi)



Photo 23 : Madinat Nasr - Avenue (cliché G. El Kadi)



Photo 24 : Ville nouvelle du 15 Mai (cliché G. El Kadi)



Photo 25 : H.L.M. étatiques type garden city (cliché G. El Kadi)



Photo 26 : H.L.M. étatiques type garden city (cliché G. El Kadi)



Photo 27 : Aspects de la «ruralisation» - Boulaq Al Dakrou (cliché G. El Kadi)



Photo 28 : Echelle d'une rue (cliché A. Bonnamy)



Photo 29 : Immeuble de moyen standing - Z.U.S. Arab El Guesr (cliché G. El Kadi)



Photo 30 : Immeubles bourgeois à Héliopolis (cliché G. El Kadi)

DEUXIÈME PARTIE

La gestion foncière et la production immobilière

On a souvent tendance à attribuer la naissance et le développement de l'habitat spontané aux seuls facteurs que nous avons abordés précédemment soit : l'explosion démographique et l'exode rural qui dirigent les flots de migrants vers les villes sans rapport direct avec le développement des forces productives.

Ces éléments pèsent sans aucun doute dans l'analyse de l'urbanisation spontanée dans la majorité des pays en voie de développement ; mais ils ne sont pas les seuls à devoir être privilégiés dans l'explication du phénomène. Ils apparaissent comme les conséquences des contradictions du projet social, des politiques menées par l'Etat et de ses objectifs, de la nature même de cet Etat et de celle de sa base sociale, du type d'accumulation adopté et des mécanismes de l'affectation de cette accumulation.

En outre, on a systématiquement expliqué ce phénomène en se référant à la crise du logement. Or il s'agit, dans le cas de l'Egypte, d'une "crise" différente de celle qu'ont connue les pays développés, même si des similitudes peuvent être dégagées.

Par contre, on a rarement pris en compte le problème foncier en Egypte, alors que ce dernier est une donnée fondamentale de l'urbanisation en général et de l'urbanisation spontanée en particulier.

On sait maintenant, en effet, à travers les exemples des pays en voie de développement (1), que l'activité foncière et immobilière est devenue une des activités principales par le biais de laquelle les classes dominantes prélèvent une masse importante de l'épargne sociale.

On commence à prendre conscience du rôle joué par le foncier dans l'accumulation et l'enrichissement des différents groupes sociaux et de la généralisation de la spéculation foncière même au sein des couches modestes : car il suffit d'avoir un titre juridique sur un lopin de terre pour en tirer un profit, sans investissement, sans risques et sans travail.

On se rend compte également de la fonction du sol comme moyen de régulation des rapports sociaux, qui permet à l'Etat et à la classe dominante de se dérober face au problème du logement qu'ils ont eux-mêmes créé.

On connaît surtout les contradictions engendrées par ces situations, "car rien de tout cela ne sert au développement du pays ; mais cela appauvrit, pénalise le capital productif, réduit le volume déjà faible des investissements par le biais d'opérations assurant des marges bénéficiaires élevées" (2) par conséquent une idéologie de "laisser faire, laisser aller" diffuse à l'échelle de la société toute entière.

Devant ce constat, toute interrogation sur ce phénomène conduit nécessairement à l'analyse des rapports sociaux, économiques et politiques généraux et des rapports sociaux de production dans les formes concrètes du travail productif et de la division de ce travail pour la production des espaces bâtis.

Dans cette partie, nous retiendrons comme point de départ l'analyse du problème du logement et de son évolution à travers l'intervention de l'Etat au cours de ces deux dernières décennies (chapitre I). Nous pourrions ainsi cerner les mécanismes et la logique de l'exclusion de la majeure partie de la population qui constitue la clientèle cible des agents de l'urbanisation spontanée et qui explique sa raison d'être.

Nous passerons ensuite à l'examen du secteur de la construction afin de déterminer la place occupée par les agents de la production de l'habitat spontané dans la division du travail, leur degré de dépendance et l'enjeu que représente pour eux ce type d'habitat (chapitre II).

Nous pourrions alors aborder l'analyse du système de la gestion foncière, de la structure de la propriété foncière en Egypte, des types de propriété du sol et des formes de gestion correspondantes et de leurs agents supports : Etat, waqf, propriétaires privés (ch.III et IV).

Nous mettrons particulièrement l'accent sur la gestion foncière dans les zones péri-urbaines tout en analysant les causes qui poussent les petits paysans à vendre leurs terres et à abandonner l'agriculture (chapitre V).

Précisons que sont sous-entendues de façon permanente, en attendant le moment de les rendre explicites et de les analyser, les transformations subies par le marché foncier et immobilier en Egypte sous l'effet de l'émigration internationale et de la politique de libéralisation économique (chapitre VI). Le rôle de l'Etat régulateur lié à la nature de la classe dirigeante et de ses alliés constituera le second volet de ce chapitre.

- (1) CF. travaux et rapport de synthèse des journées d'étude des 18/20 novembre 1982 : **Logiques et pratiques des acteurs de la gestion foncière et de la production immobilière dans les villes des pays en voie de développement. Travaux du réseau P.F.I./P.V.D.**
- (2) R. PAJONI. **"Le foncier et l'immobilier, pièges de l'épargne et phagocytes de l'accumulation dans les pays capitalistes dépendants"**. Réseau P.F.I./P.V.D.

CHAPITRE I

La question du logement

I – EXPOSE DE LA PROBLEMATIQUE

"La question du logement est avant tout celle de sa crise. Manque de confort et d'équipements, surpeuplement (malgré le sous-peuplement de certains logements), vétusté, insalubrité..."

..."Ce qui caractérise cette crise c'est qu'elle affecte d'autres couches sociales que celles se trouvant en bas de l'échelle des revenus, et qu'elle atteint de larges secteurs des strates moyennes, mieux placées dans d'autres domaines de la consommation, mais ne pouvant pas échapper à la pénurie de logements suscitée par la concentration urbaine" (1).

Peut-on considérer la crise du logement comme un des éléments générateurs de l'habitat spontané ? Ne retrouve-t-on pas dans les Z.U.S. à peu près les mêmes conditions de surpeuplement, de manque de confort et d'insalubrité que dans les habitations de la vieille ville désaffectée et taudifiée ? Il apparaît que la saturation de ces parties de la ville a provoqué le déplacement d'une fraction de ses habitants vers les parties spontanées périphériques, mais ces mouvements seuls n'expliquent pas le développement spectaculaire des Z.U.S.

Si donc le rapport entre crise de logement et développement des Z.U.S. n'est pas seul en cause, le rapport entre "pénurie" de logements et urbanisation spontanée paraît être plus clairement établi.

Dans le cas de l'Egypte, nous ne sommes pas dans une situation de pénurie générale en matière de production de logements. Nous pouvons même dire qu'au cours des dix dernières années, il y a eu surproduction de logements, tant pour les strates supérieures que pour les strates inférieures (cf.infra). Il s'agit dans ce cas particulier d'une situation paradoxale, qu'on tentera d'élucider dans ce chapitre. La crise du logement existe bien évidemment et nous l'avons démontré dans la première partie. La pénurie est liée à l'insatisfaction de la demande peu solvable ; elle engendre la crise.

Crise et pénurie sont la conséquence de la distribution ségréguée du parc existant et récemment formé :

"ce qui est certain, c'est qu'il y a dans les grande villes déjà suffisamment d'immeubles à usage d'habitation pour remédier sans délai par leur emploi rationnel à toute véritable (crise du logement)" (2).

L'insatisfaction de la demande peu solvable puise son origine dans la logique du système capitaliste de production de la marchandise-logement : "l'industrie du bâtiment, pour qui les appartements à loyer élevé offrent à la spéculation un champ beaucoup plus vaste, ne construira qu'exceptionnellement des logements ouvriers" (3).

En effet, de multiples obstacles s'opposent à la rentabilité d'un capital investi dans la production du logement pour les ouvriers et les couches à bas revenus : "il n'y a pratiquement pas de production privée de logement social, alors que l'on trouve des industries fabriquant des biens de consommation destinés à toutes les échelles des revenus" (4).

Cet état de fait est inhérent à la spécificité de la marchandise - logement et de son processus de production : longueur du cycle de rotation du capital, cherté des matériaux de construction, voire souvent leur pénurie, recherche de valorisation des différentes fractions des capitaux qui interviennent dans le processus de production et de circulation du logement, dépendance de la construction par rapport à la disponibilité et aux prix des terrains à bâtir... L'articulation de tous ces éléments, analysée pertinemment par Topalov, se répercute sur les loyers et les prix de vente des logements et les rend inaccessibles par les seuls mécanismes du marché, pour près de 90% des ménages actifs.

C'est à ce moment que l'Etat intervient à différents niveaux :

- il prend directement en charge la production de logements sociaux, destinés à une partie de la population peu solvable ; dans le cas de l'Egypte, il s'agit de l'élite ouvrière, de la population déplacée à la suite d'une opération de rénovation urbaine et d'une partie des fonctionnaires moyens.
- il intervient indirectement en forgeant des mécanismes qui rendent solvables une partie des salariés de la strate moyenne supérieure, sous forme de prêts bonifiés à long terme pour l'accession à la propriété et prêts aux coopératives ou en créant des institutions financières pour drainer l'épargne des salariés telles que la toute récente Banque de l'habitat et de la reconstruction (B.H.D.) créée en 1980 (5).
- il intervient sur le plan juridique en édictant les lois qui règlent les loyers, ou qui les bloquent si c'est nécessaire, afin de réduire la marge bénéficiaire des promoteurs immobiliers privés et de les contraindre à diversifier leur gamme de production en faveur des couches intermédiaires.
- il intervient implicitement en fermant les yeux sur le développement des différentes formes illégales de production du logement qui contribuent à atténuer la crise et à lui assurer la paix sociale.

Ces interventions implicites et explicites de l'Etat sont modulées par la conjoncture politique et répondent à des objectifs concrets et idéologiques. Elles sont le support de plusieurs contradictions que l'Etat s'efforcera de gérer.

La genèse de l'intervention de l'Etat dans la production du logement nous semble une clé privilégiée qui rend plus intelligible les situations de "pénurie" et de crise de logement dans leur évolution.

II – EVOLUTION DE L'INTERVENTION DE L'ETAT

A - APPROCHE HISTORIQUE

1- La période de la domination britannique

Au cours des trois-quarts de siècle de la domination britannique, l'Egypte était une grande plantation cotonnière pour les usines du Lancashire. Il existait donc une rente agricole à l'échelle de la formation sociale, un mécanisme centralisateur de cette rente (les gros propriétaires terriens et à leur tête la famille régnante) et un processus de redistribution de cette rente. Ce processus donna lieu à un développement de la rente foncière urbaine.

A partir de la première guerre mondiale, l'aile moderniste de la bourgeoisie rurale investit une partie du surplus agricole dans les villes. Elle s'associe à une bourgeoisie citadine, commerçante et affairiste qui fait fortune grâce aux retombées de la guerre. Son activité se développe dans le cadre de la domination étrangère et en association avec ses intérêts.

Le marché du logement est un marché monopolisé par les capitaux étrangers notamment français, belges, anglais et dans une moindre mesure égyptiens. Le financement est assuré par les banques étrangères à travers leurs succursales en Egypte ou par les banques privées des grandes sociétés concessionnaires de promotion foncière et immobilière (Maadi et Héliopolis).

Des capitaux d'origine rurale et commerçante, en quête de valorisation, s'investissent également dans la promotion immobilière étant donné l'émergence et le développement d'une demande provenant des classes moyennes et de la petite bourgeoisie citadine en formation. L'orientation des investissements dans la promotion immobilière est due à l'inexistence d'autres opportunités d'investissement. La bourgeoisie égyptienne s'est donc développée sur des "bases monopolistes afin de pouvoir bénéficier des avantages exceptionnels que les monopoles impérialistes se ménageaient sur le marché égyptien" (6).

Au cours de cette période, aucun système public d'offres de logements sociaux n'est mis sur pied. Le Waqf jouera ce rôle d'une façon ponctuelle en 1948. La propriété immobilière est partagée entre les sociétés de P.F.I.* concessionnaires, les sociétés d'assurances qui construisent des immeubles et les donnent à la location, des grands et moyens rentiers immobiliers et probablement des commerçants, industriels et artisans (7).

Seule la demande solvable est prise en compte, les loyers suivant les fluctuations du marché et les mécanismes de l'offre et de la demande.

La population à bas revenus loge dans la vieille ville, qui absorbe également le trop-plein de la campagne.

Le surpeuplement et la taudification de la vieille ville ont marqué le début d'une crise de logement au Caire, qui ne fera que s'amplifier par la suite.

* Par souci de simplification nous écrivons P.F.I. pour Production Foncière et Immobilière dans toute la suite du texte.

A la suite de la deuxième guerre mondiale, l'Egypte subit une crise économique et sociale (8). Les industries légères entrent dans une période de stagnation à la suite du développement artificiel né des besoins des armées étrangères ; des centaines de milliers de travailleurs sont jetés hors de la production (9). L'inflation et le chômage touchent la petite bourgeoisie citadine. Une loi est promulguée en 1947 bloquant les loyers et interdisant aux propriétaires de chasser les locataires. La surexploitation des paysans pauvres et leur dépossession forcée va exacerber les tensions en milieu rural et accélérer l'exode rural. Les insurrections armées se généralisent dans la campagne. La situation n'est pas moins tendue dans les villes.

Le 26 janvier 1952, le Caire brûle. L'incendie du centre d'affaires de la capitale reflète à la fois l'ampleur du malaise social et l'essor du mouvement populaire qui est sur le point de déboucher sur une véritable révolution. La nouvelle classe dirigeante issue du coup d'Etat de juillet 1952, six mois après l'incendie, doit prendre en compte certaines réalités sociales fondamentales qui s'imposent et conditionnent la nature et les priorités de ses interventions.

2- De 1952 à 1960

Jusqu'en 1961, date du premier Plan quinquennal, l'Etat ne définit pas une politique globale dans le domaine de la production immobilière.

Il multiplie des interventions ponctuelles, d'ordre conjoncturel dont les objectifs principaux sont :

- inciter la bourgeoisie égyptienne à abandonner le secteur de la P.F.I. pour participer au développement industriel,
- se rallier une partie de la population urbaine à l'instar des populations rurales.

Les principales actions entreprises entre 1952 et 1956 peuvent se résumer comme suit :

- promulgation d'une série de lois abaissant les loyers (10)
- abolition du Waqf Ahli et création du ministère des Waqfs,
- création d'un organisme chargé d'assister les coopératives et d'encourager le mouvement de la coopération déjà existant depuis 1948 (11).

Mais ni la réforme agraire, ni les lois d'abaissement des loyers ne donneront l'élan escompté à un fort mouvement de capitaux susceptibles d'intensifier les investissements agricoles et industriels (12).

"En 1955, sur 45 millions de L.E. libérés de la terre, 6 millions seulement viennent s'investir dans l'industrie. Le reste ?

La prolifération d'immeubles de luxe n'a pu être arrêtée que par une législation (loi n°844 de 1956). Les investissements du bâtiment ont totalisé depuis 1949 environ 15 à 20 millions de L.E. annuellement, dont la quasi-totalité concentrée au Caire et à Alexandrie. En 1956, les investissements dans ce secteur ont atteint 47,3% de la totalité des investissements et 75,8% du total des investissements privés" (13).

L'Etat va donc être amené à intervenir directement. Il crée en 1957-1958 son propre organisme de P.F.I., Nasr city Company (N.C.C.) pour la construction de la ville nouvelle du désert nord-est. Dans le domaine de la production du logement social, ne disposant pas encore des outils et expériences nécessaires, l'Etat fait réaliser par le Ministry of housing (M.O.H.) des ensembles H.L.M. destinés à reloger la population à bas revenus dont les maisons se sont écroulées.

A la suite de l'agression tripartite de 1956 et grâce au soutien populaire dont la classe dirigeante a joui, plusieurs ensembles de la même nature sont réalisés dans la capitale (14), et dans les villes sinistrées de la zone du Canal de Suez.

Telles sont les actions principales de l'Etat dans le domaine de la production du logement jusqu'en 1960.

Au total, c'est le secteur privé qui demeure prédominant dans ce domaine. Il assure une production annuelle moyenne de 56 000 logements entre 1952 et 1960, destinés en particulier aux couches intermédiaires et aisées.

3- De 1960 à 1970/1971

1960 est l'année des nationalisations. Après huit ans d'ambiguïté et de tâtonnements, l'Etat s'empare de tous les leviers économiques du pays. Les Banques, les sociétés d'assurances, les groupes financiers et les sociétés foncières et immobilières, ainsi que les 120 grandes et moyennes entreprises de construction de plus de 150 salariés sont nationalisées.

1960 est aussi la date du lancement du premier véritable Plan Quinquennal 1960/1961 - 1964/1965, où la part d'investissement dans la construction du logement représentait 18% du total des investissements.

L'Etat définit également sa nouvelle politique de logement qui consiste en trois tendances majeures :

- le gouvernement égyptien fixe les loyers à partir de 1961. Désormais, la valeur locative est calculée en fonction d'un taux de 5% du prix du terrain et 8% des coûts de construction, fixée ainsi une fois pour toute, elle n'est pas susceptible d'augmenter.

Il crée en même temps des comités siégeant aux gouvernorats locaux pour veiller à l'application de cette loi. Cette politique est effective jusqu'en 1973. Elle eut deux conséquences : perception illicite de pas de porte de la part des propriétaires atteignant dans certains cas quatre fois le prix de revient de l'unité, et investissement dans les appartements en condominium à partir de 1973/1974.

- Pour résoudre le problème de l'augmentation des coûts de construction et afin de contourner le déficit commercial, l'Etat fixe le prix des quatre principaux matériaux de construction (ciment, bois, fer, verre) en dessous des prix pratiqués sur le marché international, tout en optant pour une politique de rationnement. Cette mesure développa un énorme marché noir dont les acteurs principaux furent les entreprises du nouveau secteur public.

- Production lourdement subventionnée du logement social pour la population à bas revenus, destiné en particulier aux ouvriers des deux pôles industriels créés, aux sinistrés ayant perdu leur logement à la suite de son effondrement, et à la population évacuée de la vieille ville pour cause d'insalubrité.

Le nombre d'unités produites est resté largement en dessous de la demande, et le népotisme régna pour l'attribution de ces unités, notamment dans les gouvernorats.

Cependant, il faut souligner que les barres rectilignes essaimèrent dans toutes les villes de l'Egypte, marquant ainsi le paysage urbain. Tous les quartiers pauvres et moyennement pauvres portent encore la trace de cette intervention qui témoigne ainsi d'une des oeuvres populistes de l'époque nassérienne.

- En 1963, l'Etat ne délivre plus de permis de construire au secteur privé. Il assure de cette façon l'affectation de tous les matériaux de construction à la réalisation du Haut-Barrage, à ses équipements collectifs qu'il planifie et à ses logements sociaux. Commence alors l'ère des pénuries et des déficits en matière de production du logement pour les classes sociales dans leur ensemble.

Dans quelle mesure l'offre du logement a-t-elle pu répondre aux besoins des ménages urbains et sinon quelles en furent les conséquences ?

La distribution des investissements dans tous les secteurs de l'économie au cours du premier Plan quinquennal est résumée dans le tableau ci-dessous :

Tableau 28 : La distribution des investissements au cours de la période 1959 - 1965 (en pourcentage)

Secteur	1959-1960	1960-1961	1961-1962	1962-1963	1963-1964	1964-1965
Agriculture	9,7	7,4	7,1	6,9	8,3	8,4
Irrigation et drainage des terres	5,1	6,6	7,8	9,7	10,0	10,4
Haut barrage	2,4	3,0	5,7	8,0	9,3	5,1
Industrie manufacturière et extractive	28,7	30,0	20,0	26,9	28,3	27,3
Construction	—	—	—	1,2	1,2	1,3
Electricité	3,6	2,5	2,5	4,0	9,6	14,9
Transport, communication, canal de Suez	20,9	33,2	28,3	18,0	12,1	13,5
Commerce et finance	—	—	2,0	1,2	1,7	1,2
Logement	18,2	8,5	15,0	12,5	10,0	8,3
Travaux d'utilité publique	4,4	3,4	3,4	4,3	2,2	3,1
Services	7,0	5,4	7,3	7,1	7,3	6,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Amr MOHEILDINE, *The role of the construction sector in the Egyptian economy*. Prepared by Cairo University & Massachusetts Institute of Technology. 1977

Il ressort de ce tableau que le logement vient en troisième position après le transport et la communication, le Canal de Suez et le secteur de l'industrie. La part du secteur de l'industrie évolue au cours des années du Plan alors que celle du logement s'amenuise. En 1966-1968 elle ne dépasse pas 12%. La moyenne de la part des investissements dans le secteur du logement entre 1959/1960 et 1967/1968 est de 12,4% annuellement.

Dans quelle mesure le nombre des logements produits a-t-il couvert les besoins de la population urbaine ?

Au cours du Plan quinquennal 1960-1965, le nombre des logements prévus se répartit comme suit (15) :

Logements urbains :		
. H.L.M. pour les bas revenus	45 000 unités à un rythme annuel de construction de 9 000 unités par an	coûts de production : 15 820 000 L.E.
. logements pour les couches intermédiaires	22 600 unités à un rythme annuel de construction de 4 500 unités par an	18 000 000 L.E.
Logements ruraux	5 000 unités à un rythme annuel de construction de 100 unités par an	100 000 000 L.E.

La part du Caire dans ces investissements est de 11 000 000 L.E. (32,4%) dont 8 454 000 L.E. sont affectés à la construction de H.L.M. et 2 500 000 L.E. à des logements destinés aux couches intermédiaires.

Les objectifs de ce Plan furent à peu près atteints et même dépassés en ce qui concerne le Caire où en 1965 on acheva de construire 16 282 logements pour les bas revenus dont 28% avaient une seule pièce (15), 54% deux pièces, 18% trois pièces.

Lorsqu'on sait que en 1965 la taille moyenne des ménages était de 7 personnes on peut imaginer le surpeuplement de ces logements qui, actuellement, ont l'allure de taudis.

En ce qui concerne les logements destinés aux couches intermédiaires, en 1965, 1 040 logements furent édifiés. Cela ramène le nombre total des logements construits par l'Etat au Caire au cours de la période du Plan à 17 322 logements, ce qui demeure largement en dessous des besoins.

En 1966, le Ministre du Logements a fait le point de la situation. Les besoins en logements au Caire s'élevaient à 264 000 unités dont :

- 14 400 destinés à décongestionner les quartiers à très forte densité,
- 40 000 pour satisfaire l'augmentation prévue de la population,
- et 80 000 pour remplacer les unités vétustes.

Or, entre 1965 et 1975, 75 000 unités d'habitations furent construites. La pénurie s'est donc aggravée au cours de cette période (17).

La répartition de la production du logement entre les secteurs privé et public est la suivante :

Tableau 29 : Production du logement du secteur public et du secteur privé entre 1960 et 1972

Année	Secteur public	Secteur privé	Total
1960-1961	3 300	11 600	13 900
1961-1962	16 800	25 700	42 400
1962-1963	31 300	22 600	43 900
1963-1964	11 900	10 900	22 700
1964-1965	9 000	8 900	17 900
1965-1966	20 500	13 000	33 500
1966-1967	9 800	15 700	25 600
1967-1968	11 000	29 500	40 500
1968-1969	5 200	22 700	28 000
1969-1970	9 500	28 700	38 800
1970-1971	5 300	22 500	27 800
1971-1972	5 800	21 500	27 300
Total	139 400	233 400	372 800

Source : M.O.H., *Proposal actions*

Il ressort de ce tableau que, malgré les nationalisations et les lois de contrôle des loyers, le secteur privé s'est maintenu avec une production moyenne de 23 340 unités/an contre 13 940 unités/an pour le secteur public, c'est-à-dire à près du double.

Examinons à présent les revenus disponibles des ménages au cours de cette période, dans leur relation avec les loyers des unités produites sans subvention, afin de déduire la part de la demande insatisfaite.

La distribution des ménages parmi les différentes tranches de revenus en 1968/1969 était la suivante :

Tableau 30 : Les revenus des ménages en 1968-1969

Revenu annuel (en livres égyptiennes)	% des ménages (1)	% cumulé (Quartile/décile)	Revenus (cumulé)	Formation annuelle des ménages urbains (2)
280	57	25	120	40 000
281 à 490	9	50	220	40 000
491 à 900	16	75	800	32 000
901 à 1 450	14	90	1 220	18 000
1 451 à 1 640	4	100	1 640	9 000

Sources : (1) : *Doxiades Associated, op. cit.*

(2) : *Housing Policy and Urban «Markets» in developing countries : The Egyptian Experience, by William C. WEATON in the Housing and Construction Industry in Egypt. Interim working papers, 1978*

Le taux d'effort des ménages est résumé dans le Tableau 31.

Tableau 31 : Taux d'effort des ménages pour la location d'un logement avec confort (cuisine, douche, W.C.)

Type de logement	Loyer mensuel officiel (en Livre Egyp.)	Revenus mensuels disponibles (en livres égyptiennes)					
		8,3	22,5	39	62,5	95,8	145,8
3 pièces, 75 m ²	15 L.E.	—	66,5 %	38,4 %	24 %	15,6 %	10,2 %
4 pièces, 90 m ²	20 à 25 L.E.	—	88,8 %	57,6 %	36 %	23,4 %	15,4 %
5 à 6 pièces, 150 m ²	30 à 40 L.E.	—	—	76,9 %	48 %	31,3 %	20,5 %

La lecture des deux tableaux ci-dessus démontre que la construction privée n'est pas capable de répondre à près de 75% de la demande des ménages situés dans les trois premiers quartiles. Sachant que la formation annuelle des nouveaux ménages urbains, dans ces catégories de revenus, est de 112 000 et que la production annuelle moyenne du secteur public est de 13 940 logements/an dont 9 000 subventionnés, on peut facilement déduire le déficit entre l'offre et la demande.

Que s'est-il donc passé au cours des années 1960 ?

"Que se passe-t-il quand, dans une situation bloquée, l'Etat ne vient plus en aide à la construction ou le fait d'une façon insuffisante ? La réponse est claire : c'est l'invasion des terrains libres par les sans-logis et l'organisation d'un habitat sauvage obéissant aux normes culturelles de ses habitants, équipé suivant leurs moyens, et qui se développe en lutte contre la répression policière, les menaces juridiques et parfois les attentats criminels des sociétés immobilières, ainsi mises en échec dans leurs projets, c'est un phénomène massif dans les villes latino-américaine..." (18).

... et aussi dans les villes égyptiennes. Seulement dans le cas de l'Egypte, c'est le lotissement des terres agricoles privées qui est prédominant et non pas l'invasion des domaines publics.

On a estimé que la production du logement par les agents privés "informels" était de 50 000 unités/an (19). La répartition de la production annuelle du logement en milieu urbain était la suivante au cours des années 60 :

Sur 87 340 logements produits annuellement :

- 13 940 (15,9%) étaient produits par le secteur public,
- 23 340 (26,7%) étaient produits par le secteur privé,
- 50 000 (57,2%) étaient produits par le secteur "informel".

En supposant que les 50 000 logements produits par ce qui a été convenu d'appeler le secteur "informel" avaient deux pièces chacun, abritant une famille, on peut émettre l'hypothèse qu'ils répondaient aux besoins des 100 000 ménages formés dans les trois premiers quartiles. Le déficit de la production officielle fut ainsi à peu près comblé.

La fiabilité de cette hypothèse ne peut pas être vérifiée avec précision. Elle est entretenue et véhiculée par les experts de la Banque Mondiale et de l'A.I.D., notamment pour la période suivante 1966/1976 (20). Nous tenterons d'en cerner le fondement à la fin de ce chapitre.

B- LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU COURS DES ANNEES 70

1- Le contexte économique et politique

Depuis l'indépendance et en l'espace de vingt ans, l'Egypte a connu deux bouleversements profonds qui se sont succédés dans un laps de temps très court.

Si le premier bouleversement est le résultat d'une brusque mutation, concrétisée par le coup d'Etat de 1952, qui a détrôné la monarchie pour instaurer une république et libérer l'Egypte de la présence étrangère (économique puis politique), le deuxième bouleversement se fit sans changement de la classe au pouvoir et s'est déroulé dans le cadre du système antérieur.

Continuité ou rupture ? L'analyse des faits et de leurs causes dépassent largement le cadre de cette recherche.

Rappelons seulement qu'au cours des trois dernières décennies, l'Egypte est passée d'une phase de transition au cours de laquelle les rapports de production quasi féodaux et précapitalistes étaient supposés être détruits, à une phase de capitalisme d'Etat, au cours de laquelle les rapports de production capitaliste se perpétuèrent, tant dans le cadre du secteur public appartenant à l'Etat que dans les entreprises privées qui se sont maintenues en marge des nationalisations, enfin à une phase d'intégration dans le marché capitaliste international.

De même, quelles qu'aient été les aspirations égalitaires de la classe dirigeante au cours des années 60 et leur début de réalisation, notamment dans les domaines de la santé, du travail et de la scolarité, son incapacité à définir un projet idéologique cohérent rendait vulnérable la poursuite de la dynamique initiale.

A partir de l'instauration de la politique de libéralisation économique, l'Etat commence à se désengager progressivement vis-à-vis des couches à bas et moyens revenus dans le domaine de la production du logement subventionné.

2- La politique du logement

La phase suivante qui conclut le rapport du Plan national du logement, réitérée dans son programme exécutif annexe, résume la nouvelle orientation de la politique du logement de l'Etat :

"Il serait temps de revoir la politique de l'Etat dans le domaine de l'habitat. Le secteur privé doit prendre en charge la plus grande part de responsabilité dans la construction des logements. Ses capacités dépassent celles de l'Etat et du secteur public" (21).

La mise en application de cette nouvelle orientation se traduira par une baisse des investissements dans le secteur du logement.

Tableau 32 : Distribution des investissements parmi les secteurs économiques entre 1970 et 1976 (en %)

Secteur	1970-1971	1971-1972	1973	1974	1975	1976
Agriculture	7,72	5,59	5,57	5,07	} 7,50	7,00
Irrigation et drainage	-	-	-	-		
Haut barrage	6,09	5,76	4,82	3,33		
Industrie manufacturière	0,94	—	—	—	—	—
Industrie extractive et minière	27,31	32,68	27,26	29,44	21,59	25,06
Construction	7,58	6,11	5,91	6,48	9,26	10,55
Electricité	2,46	1,47	1,07	1,64	2,43	5,61
Transport et canal de Suez	6,39	5,68	6,51	4,65	4,28	4,23
Commerce et finance	22,47	21,23	26,44	28,98	30,46	28,89
Logement	2,63	2,93	0,58	0,81	1,26	1,86
Utilité publique	7,33	7,95	8,66	7,98	13,82	8,88
Services	4,65	4,51	4,90	4,45	3,70	3,20
	4,43	5,73	6,28	6,81	5,70	4,72
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Source : A. MOHEILDINE: *The role of the construction sector in the Egyptian economy. Prepared by Cairo University and Massachusetts Institute of Technology, 1977*

Le secteur de la production du logement qui était en troisième position au cours des années 60 est relégué en quatrième position dans le plan 1970-1976. Sa part dans les investissements en capital fixe tombe de 12,4% à 8,4%, elle demeure stationnaire entre 1978 et 1982 (22).

L'Etat ne pourra pas tenir ses engagements : il annonce une production annuelle qu'il ne peut assumer et le gouffre qui sépare les objectifs déclarés et la réalité des faits est manifeste.

Tableau 33 : Logements prévus et logements réalisés (en milliers)

Année	Logements planifiés (1)	Logements réalisés (2)	Déficit
1976	90,5	19,7	78 %
1977	132,4	15,9	88 %
1978	159,7	22,1	86 %

Sources : (1) : Mohaya ZEITOUN . *La libération économique et le problème du logement, 1982*

(2) : M. DORRAH, député socialiste. *Rapport présenté à la Chambre, ronéo, 1982.*

Quant au secteur privé, il double sa production qui passe de 23 340 logements en moyenne par an, au cours des années 60, à 40 622 logements par an entre 1973 et 1981.

Lorsqu'on sait que le secteur privé ne s'adresse qu'aux couches aisées de la population, et que seul le secteur public est capable de satisfaire la demande des couches à bas revenus, on peut facilement déduire le degré d'insatisfaction de ces dernières catégories.

Dans cette politique de désengagement de l'Etat, le nouveau Plan 1981/1985 prévoit une compression de la part des investissements de l'Etat dans le domaine du logement. Cette part devrait tomber de 28% au début du Plan à 25% à la fin, contre 75% pour le secteur privé (23).

Suite aux événements d'octobre 1981, ce plan fut abandonné au bénéfice d'un nouveau "vrai Plan quinquennal" dans lequel la part des investissements du secteur public devrait être ramenée progressivement à 6% à la fin du Plan contre 94% pour le secteur privé (24).

Ainsi, lorsque différents chercheurs estiment que l'habitat spontané représente 90% de la production totale du logement en l'an 2 000, il ne s'agit pas de pures extrapolations, mais d'évaluations qui reposent sur des fondements objectifs (25).

La politique de l'Etat reste fidèle à ces nouvelles orientations qui sont en rupture avec celles des années 60 :

- l'Etat cesse de produire des logements lourdement subventionnés. Il ne produira plus à perte. Ses sociétés de P.F.I. ne s'adresseront qu'aux couches aisées. Un fait nouveau se manifeste : la diffusion de la propriété d'occupation; l'Etat ne produit qu'exceptionnellement du logement locatif. L'apport personnel exigé des futurs acquéreurs constitue une barrière et un critère de sélection qui contribue à grossir les rangs des exclus.

- il crée en 1979 une banque, Bank of housing and development (B.H.D.), à vocation de financer la production des logements, des bâtiments administratifs, des hôtels et toutes sortes de constructions. Elle s'adresse en particulier aux salariés ayant un revenu annuel minimum de 900 L.E./an (75 L.E./mois), situés au 5ème décile de l'échelle des revenus. Cette banque va drainer l'épargne de ces couches par la rétention non obligatoire de 25% du salaire ; elle offre des unités d'habitations aux épargnants au bout de 6 ans, à condition que le coût de l'unité puisse être remboursable avant la retraite du candidat.

Prenons, à titre d'exemple, un candidat ayant le salaire minimum requis (75 L.E./mois) et supposons qu'il souscrive à la B.H.D. dès le premier jour de son embauche (à 25 ans). Il choisit une unité de 3 pièces ayant une surface de 75 m² qui coûte 9 600 L.E. Pendant 6 ans, ce candidat doit verser à la banque :

$$75 \times \frac{25}{100} \times 6 \times 12 = 1\,350 \text{ L.E.}$$

Il lui reste à payer : $9\ 600 - 1\ 350 = 8\ 250$ L.E. pendant 30 ans, c'est donc à la retraite qu'il deviendra propriétaire de plein droit.

Au cas où le candidat souscrit à 35 ans, il doit verser un apport personnel à la banque égal à la différence entre ce qu'il aurait dû verser depuis 10 ans.

Ce système de drainage de l'épargne constitue une action positive, mais, par la force des choses, il ne touche qu'une fraction minime de la population.

- Le second volet de la nouvelle politique est l'augmentation des crédits alloués aux coopératives de l'habitat (26). Ces coopératives s'adressent essentiellement aux couches moyennes supérieures.

- Le rationnement des matériaux de construction est annulé. La subvention est maintenue. Cette subvention ne bénéficie qu'aux propriétaires ou promoteurs munis d'un permis de construire.

- Un paradoxe est à souligner : L'Etat maintient la politique de contrôle des loyers tout en apportant quelques modifications. La loi n°49 de 1977, amendée par la loi 136 de 1981, maintient le principe de la fixation des loyers en portant leur montant à 7% du prix de la construction au lieu de 5%. Cette loi ne s'applique pas à l'habitat de haut et moyen standing (unités de 100 à 150 m² et plus, finition luxueuse, etc...).

Cette attitude est extrêmement contradictoire. En effet, comment l'Etat espère-t-il imposer cette loi alors que lui-même ne produit plus de logements locatifs ? Croit-il qu'en portant le taux de profit à 7% il incitera le secteur privé à construire des logements pour les bas revenus, alors qu'en 1977 les intérêts bancaires pour les placements en devises locales étaient de 12% et de 20% pour les placements en dollars ?

Supposons, dans le cadre de la loi, qu'un propriétaire ou un promoteur, investisse dans la construction d'un immeuble locatif situé dans un quartier moyen sans percevoir ni avance de paiement, ni pas de porte. La surface de l'unité étant de 70 m² pour s'inscrire dans les normes de l'habitat pour les moyens revenus, calculons le loyer d'une telle unité.

	1977	1986
Prix du m ² de construction	80 L.E.	120 L.E.
Prix du m ² de terrain	40 L.E.	150 L.E.
Prix du m ² constructible	120 L.E.	270 L.E.
Prix de revient de l'unité	$120 \times 70 = 8\ 400$ L.E.	$270 \times 70 = 18\ 900$ L.E.
Loyer annuel	$\frac{8\ 400 \times 7}{100} = 588$ L.E./an soit 50 L.E./mois	$\frac{18\ 900 \times 7}{100} = 1\ 323$ L.E. /an soit 110,25 L.E./ mois

En s'inscrivant dans la logique de l'Etat et du parti au pouvoir qui prônent que la part des loyers dans les dépenses des ménages ne doit pas dépasser 30%, il faut disposer d'un salaire mensuel minimum de 150 L.E./mois (en 1977) ou 330 L.E. (en 1986) pour se loger, c'est-à-dire se situer au premier décile haut de l'échelle des revenus !

A quelle logique obéit le maintien de la loi ? Est-ce une façade qui permet à l'Etat de rejeter toute la responsabilité de la crise du logement sur le secteur privé et de canaliser ainsi le mécontentement populaire vers les "promoteurs profiteurs" ?

A notre avis, cette loi vise en premier lieu les promoteurs-constructeurs et les propriétaires promoteurs du secteur "informel", puisque ce sont les seuls agents qui produisent du logement locatif.

Les unités produites par ces agents étant de 60 m² au maximum, les coûts de production sont réduits grâce à l'absence de frais de gestion et de frais administratifs, ce qui ramène le loyer d'une telle unité à 30 L.E./mois (27). Le maintien de cette mesure pourrait peut-être expliquer le niveau assez modéré des loyers dans les Z.U.S., où les locataires n'hésitent pas à s'adresser aux autorités dans le cas où les propriétaires dépassent une certaine limite.

Etant dans une situation totalement ou partiellement illégale, les propriétaires préfèrent ne pas s'aliéner l'hostilité des locataires. Ils évitent de cette façon de provoquer l'intervention des autorités qui pourraient être amenées à remettre en cause tout le processus engagé par les propriétaires.

Soulignons toutefois que les propriétaires et les promoteurs constructeurs dans les Z.U.S. ont commencé à exiger depuis quelques années un apport personnel ou un pas de porte exorbitant des locataires, ce qui n'est pas en contradiction avec la loi du logement de 1977 (28). Le processus de sélection et d'exclusion s'enchaîne de la sorte (cf. étude de cas, 3ème partie).

III – LE PROBLEME DU LOGEMENT

A- LES SYSTEMES D'OFFRE DE LOGEMENTS

Le désengagement de l'Etat vis-à-vis des couches à bas et moyens revenus dans leur ensemble, conjugué avec la spécialisation des promoteurs privés dans le haut de la gamme, a stimulé la forme de production "populaire", surtout dans une conjoncture où une forte demande est générée par la solvabilité acquise grâce à l'émigration temporaire vers les pays arabes voisins.

La nouvelle situation créée au début des années 70, suite à l'instauration de la politique de libéralisation économique, partage les possibilités de se loger en deux sous-systèmes distincts, qui s'articulent entre eux, sans parvenir toutefois à résorber les déficits cumulés en logements ni à répondre à toute la demande insatisfaite.

Le premier sous-système d'offre de logements comporte cinq variantes :

1- Les logements produits par les sociétés de promotion immobilière privée et ceux des sociétés de P.F.I. étatiques.

Ces logements sont exclusivement destinés aux couches les plus aisées de la population. Les unités produites sont vendues sur plan de telle sorte que le prix de l'unité est remboursé avant qu'elle ne soit habitée, suivant des tranches de paiement qui s'étalent sur 24 et 36 mois.

Seuls les émigrés hautement qualifiés (professeurs d'université, médecins, ingénieurs), les nouveaux patrons de l'industrie privée associés au capital étranger, et les agents de l'import-export sont capables de payer le prix de cette marchandise qui atteint quelquefois 300 000 L.E. (600 000 FF actuels).

2- Le logement produit par les coopératives de construction et d'habitat pour leurs propres membres.

Ces coopératives obtiennent des prêts bonifiés par l'Etat à un taux d'intérêt de 4% remboursables sur trente ans.

Les prêts offerts par l'Etat à travers G.A.B.H.C.C. (29) devraient couvrir théoriquement 70 à 80% du prix de revient de l'unité de telle sorte que l'apport personnel initial du coopérateur couvre 20% seulement du prix. Mais, dans la réalité des faits, les prêts ne couvrent que 50% du prix de l'unité. Cette obligation limite les coopératives, théoriquement ouvertes à tous les citoyens, à une minorité capable de verser 5 000 à 6 000 L.E. au minimum pour avoir droit à un logement coopératif.

A ce critère de sélection vient s'en ajouter un autre, le revenu mensuel du candidat qui doit être égal à 4 fois le versement mensuel du prêt augmenté du taux d'intérêt. Ce qui limite l'accès des coopératives aux tranches de revenus situées au haut de l'échelle des revenus.

Soulignons en l'occurrence que le système de coopération dans le domaine de l'habitat a sensiblement dévié de ses objectifs initiaux au cours de la dernière décennie, selon l'enquête menée par le quotidien Al Ahram en 1980 (30) confirmée par son organe économique (31). Parmi les 1 400 coopératives existantes à l'époque, 50 seulement appliquaient des règles coopérativement acceptables. Les autres spéculaient sur le foncier et les besoins des actionnaires en revendant les terrains, obtenus gratuitement ou à des prix symboliques, à leur prix réel et en vendant à leurs membres à des prix exorbitants les unités produites.

Ces nouvelles pratiques tendent à transformer les coopératives en sortes de sociétés de promotion immobilière qui ne sont plus coopératives que de nom (32). Ce phénomène accentue la ségrégation et l'exclusion des couches intermédiaires qui devaient être les premières à bénéficier de ce système.



Photo 31 : H.L.M. construits au cours des années 60 (cliché G. El Kadi)



Photo 32 : Cité d'urgence (cliché G. El Kadi)

3- Les programmes financés par la nouvelle banque du logement (B.H.D.)

Ces programmes sont insuffisants, eu égard aux besoins ; d'autre part ils ne conviennent pas aux couples qui veulent se loger immédiatement et qui estiment la période d'attente de 6 ans trop longue.

Certains couples vont adhérer à ce système, mais en attendant la livraison du logement promis, ils iront habiter dans les zones spontanées. C'est le cas de trois couples que nous avons eu l'occasion de rencontrer dans la zone qui fait l'objet d'une étude de cas contenue dans la troisième partie de cette recherche.

4- Les logements produits par l'organisme semi-autonome du Waqf (cf.chapitre V) sont identiques à ceux produits par les sociétés immobilières privées.

5- Les programmes H.L.M. produits par les différents gouvernorats

Ces programmes s'adressent :

- aux sinistrés dont le logement fut démoli suite à une opération de rénovation urbaine, à un projet d'utilité publique, ou pour une cause d'insalubrité,
- aux jeunes couples salariés à bas revenus (-75 L.E./mois)
- aux fonctionnaires municipaux détachés pour une période déterminée.

Ces programmes sont financés de la façon suivante :

- les avances de paiement sur les domaines privés de l'Etat vendus à des particuliers, sociétés ou ministères,
- les fonds drainés à travers la vente des bons de logements (33),
- les taxes et amendes payées par les promoteurs qui dépassent les C.O.S.,
- des allocations du fonds de l'Etat qui couvrent la différence entre le taux d'intérêt réel (16%) et le taux d'intérêt supporté par les acquéreurs (3%).

L'Etat fait donc produire par les gouvernorats des H.L.M. destinés à la vente sans apport personnel initial, pour la population à bas revenus. Or, ces programmes aboutissent rarement et ne profitent qu'accidentellement aux plus démunis. Cette carence s'explique par différentes raisons, nous en citons les principales :

- les logements produits dans le cadre de ces programmes sont attribués aux bénéficiaires selon un système de tirage au sort. La liste des inscrits étant trop longue, les "heureux élus" sont très peu nombreux,
- l'accaparement des terrains de l'Etat par les classes sociales dominantes, phénomène qu'on analysera dans le chapitre III, prive les gouvernorats d'une importante source de financement,
- le laxisme quasi total observé par les autorités publiques vis-à-vis des dépassements du C.O.S. et les dérogations multiples et systématiques

accordées aux promoteurs enlèvent aux gouvernorats la deuxième source importante de financement,

- l'allocation admise et offerte par l'Etat apparaît donc insuffisante.

Trois solutions s'offrent aux gouvernorats :

- Réaliser des programmes sans commune mesure avec ce qui a été initialement prévu,
- Affecter l'allocation de l'Etat à d'autres projets : amélioration des services urbains, construction d'hôtels, de clubs sportifs, etc...
- Déposer les sommes affectées par l'Etat dans les banques commerciales, pendant plusieurs années, à des taux d'intérêt de 12%.

Cette dernière pratique, qui commence à se généraliser, fut mise en évidence à deux reprises par l'Organisme central des comptes (34).

6- Les dizaines de cités d'urgence dites "provisoires" produites par l'Etat afin de loger les sinistrés évacués suite à l'effondrement de leur logement. Cet habitat provisoire peut durer 6 ans.

7- Les habitations "précaires" construites ou autorisées par l'Organisme semi-autonome des Waqfs dans les cours des palais classés qui relèvent de sa gestion (cf.chapitre IV).

Ces deux dernières variantes devraient être classées dans le second sous-système mais étant donné qu'elles sont le fait des agents appartenant au premier système, nous avons estimé qu'elle en font partie.

Le second sous-système, appelé spontané ou populaire, offre également plusieurs variantes, ses agents relayant l'Etat et le secteur privé. La disparition des logements locatifs dans le premier sous-système sera corrigée par l'exclusivité d'offres de logements locatifs dans le second sous-système.

B- LE DEUXIEME SOUS-SYSTEME

Ce sous-système comporte également plusieurs variantes dont l'émergence et la différenciation sont la conséquence de l'exclusion de larges couches salariées de la sphère du premier sous-système.

1- Les grands immeubles locatifs

Ces immeubles sont produits par des entrepreneurs-propriétaires en une seule fois et donnés à la location. Ils comportent 6 à 8 étages et intègrent commerces, garages et cabinets médicaux.

Cet habitat s'adresse aux couches intermédiaires aisées, c'est-à-dire ayant un revenu qui les situe au 3ème décile haut de l'échelle des revenus (94 à 100 L.E./mois).

Ces couches auraient pu s'insérer dans le premier sous-système car elles répondent au profil requis. Mais les glissements constants de celui-ci vers le haut accentuent le processus sélectif.

2- Les petits immeubles locatifs

Ils ont généralement trois étages. Les appartements ont des petites surfaces, de 30 à 45 m². Ils répondent aux besoins de toutes les strates des couches intermédiaires.

3- Les logements d'une seule pièce.

Cette variante est issue de la subdivision des appartements de la deuxième variante. Elle répond aux besoins des strates inférieures des couches intermédiaires.

4- Les baraques en terre crue

Elles servent à loger la population située au bas de l'échelle des revenus. Ces baraques sont très précaires, car souvent elles occupent provisoirement le terrain d'un propriétaire qui n'a pas encore le moyen de financer la construction.

5- Les différentes formes de squattérisation et de taudification

Il s'agit de la squattérisation des cimetières et des toits des maisons. Dans les deux cas, le "squatter" est obligé d'avancer un pas de porte, même sommaire, aux "chefs" de ces lieux : croquemorts dans le cas des cimetières locataires de l'étage supérieur ou propriétaire de l'immeuble dans le cas des toits des immeubles.

La taudification de la vieille ville se fait par la division des appartements en pièces, les extensions verticales, les ajouts de toutes sortes entre les immeubles existants, etc...

Ces types d'habitation abritent la population urbaine la plus démunie (35).

C- L'ARTICULATION DES DEUX SOUS-SYSTEMES DE L'OFFRE DU LOGEMENT

L'articulation entre ces deux sous-systèmes semble évidente. Le premier a défini des couches sociales cibles, à qui il offre une gamme de solutions qui théoriquement devraient satisfaire leur demande. Or l'analyse des faits réels a montré qu'une partie de ces couches est systématiquement exclue à cause de l'émergence de pratiques spéculatives de la part des coopératives, du retard de la réalisation des programmes de l'Etat et de l'importance de l'apport personnel initial exigé, aussi bien que pour des motifs de népotisme et de corruption.

Le deuxième sous-système va donc relayer le premier en s'adaptant à cette nouvelle demande provenant des couches qui, autrefois, au

cours des années 60, trouvaient leur place dans le premier sous-système.

La complémentarité entre les deux sous-systèmes aurait pu juguler la pénurie du logement et satisfaire toute la demande. Or, ce n'est pas le cas.

Les carences du premier sous-système entraînent le glissement vers le haut du second sous-système. Ce glissement est également renforcé par la pression de la demande provenant des émigrés, moyennement qualifiés dans les pays arabes voisins, dont la nouvelle solvabilité acquise entraîne l'émergence de pratiques spéculatives dans le second sous-système.

Les anciens usagers étendent verticalement leurs habitations en associant leur propre épargne à celle des futurs locataires à qui ils demandent une avance de paiement ou un pas de porte assez important, même pour les logements d'une seule pièce. Les entrepreneurs-promoteurs passent à une production plus élargie en étendant leur influence sur une rue ou un secteur d'une zone ; ils diversifient leur production et passent à la production d'immeubles de moyen standing.

La spéculation se généralise dans le Z.U.S. Une partie des logements produits dépasse même les capacités de la clientèle habituelle du second sous-système. C'est ce qui explique l'existence d'un stock de logements vacants. Les ménages les plus touchés par l'apparition du processus spéculatif sont ceux qui n'ont pas eu la chance d'émigrer ; obligés de vivre au rythme de "l'infitah" (libéralisation économique) et de l'émigration, ils ne trouvent pas même une place dans les Z.U.S., sinon dans les baraques de terre crue ou dans le meilleur des cas dans les logements d'une seule pièce.

Dans de telles conditions, pénurie et crise du logement se maintiennent et la demande insatisfaite est omniprésente. Cependant, différentes évaluations officielles, qui se basent sur les rapports des organismes étrangers, tentent de prouver qu'il n'existe pas de pénuries de production, mais une surproduction. Surproduction pour qui ? et sur quelles bases se fondent ces évaluations qui s'appuient sur un empirisme souvent trompeur ?

D- EVALUATION DE LA PENURIE OU DU DEFICIT DU LOGEMENT

En 1976, le rapport officiel du Ministère de la planification (36) évaluait les besoins en logements, jusqu'à l'an 2000, à 3,6 millions d'unités se répartissant de la façon suivante :

Motif	Nombre de logements nécessaires
- accroissement prévu de la population	2 180 000
- suppression du surpeuplement	589 000
- déficit cumulé	831 000
	<hr/>
	3 600 000

Ceci veut dire qu'en 1976 il fallait construire 1 420 000 logements pour supprimer le surpeuplement et résorber le déficit cumulé dans toutes les villes de l'Egypte, sans compter les besoins futurs. Le Grand Caire représentait le quart de ce déficit, c'est-à-dire 355 000 logements (37).

- Entre 1976 et 1981, le rythme de croissance de la construction des logements a dépassé celui de la population urbaine du Grand Caire.

Ainsi, entre 1976 et 1981, le nombre d'unités d'habitation produites a enregistré un taux de croissance annuel de 5,9%, celui des unités occupées a eu un taux de croissance identique à celui de la croissance de la population : 3,9%.

Cette situation s'est traduite par l'existence d'un pourcentage de logements inoccupés évalué à 5,5% du stock et d'un nombre d'unités en cours de construction de l'ordre de 4,3% du stock (38).

- Cette croissance se fit sous la forme d'appartements et non de logements d'une seule pièce. Entre 1976 et 1981, le taux de croissance des appartements fut de 6,5% par an, tandis que celui des logements d'une seule pièce fut de 1,4%. Il en résulte une décroissance du pourcentage de ces derniers par rapport au total des unités produites : il tombe de 16% à 13%, ce qui suppose une réduction du surpeuplement (39).

- D'après le recensement de 1976, le Grand Caire totalisait 1 585 666 logements ; il était nécessaire de construire 355 000 logements pour supprimer le surpeuplement et résorber le déficit cumulé, et un certain nombre de logements pour répondre à la demande des nouveaux ménages formés.

Or, entre 1976 et 1981, 463 847 nouveaux logements furent construits, dont 36% (166 985) avec permis et 64% (296 862) sans permis. Cette production est attribuée au secteur "informel" (40).

On estime que ce nouveau stock a résorbé le déficit cumulé et les besoins des nouveaux ménages formés et les a même dépassés (41).

Cette thèse s'appuie d'une part sur l'existence de 112 723 logements vacants au Caire, dont 56,2% seraient situés dans les Z.U.S. (42), de 88 129 logements en cours de construction, ainsi que sur la grande mobilité des citoyens du Caire au cours de cette dernière décennie d'autre part.

Cette mobilité s'exprime graphiquement de la façon suivante :

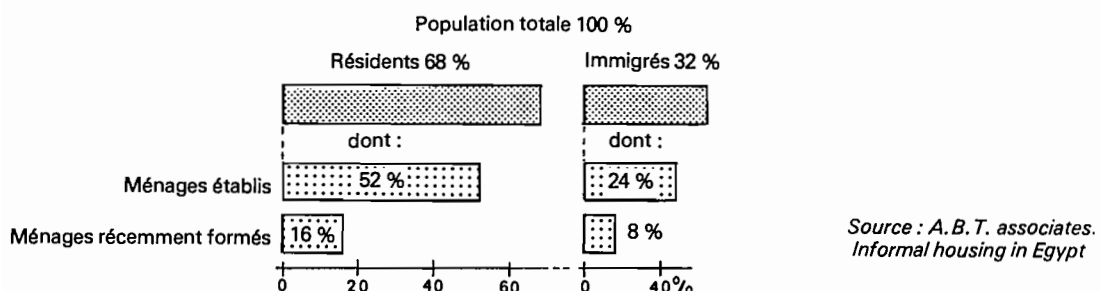


Fig. 28 : Satisfaction de la demande en logements

- Cette figure tente de prouver que les nouveaux logements produits ont répondu à la fois à la demande provenant des nouveaux migrants, des ménages récemment formés et de la population qui ne faisait que déménager. Elle demeure pourtant imprécise, car elle nous renseigne peu sur les caractéristiques sociales et économiques de la population qui se déplaça. En se basant sur ces différentes hypothèses et évaluations, nous pouvons avancer une autre interprétation.

Le dépassement du taux de croissance de la population par celui de la construction des logements est une donnée qui recouvre des ambiguïtés. Nous ne mettons pas en question la fiabilité de cette donnée mais son interprétation. En effet, l'existence de logements vacants ne signifie en aucun cas que la demande est satisfaite. Bien au contraire, dans une situation de crise, cette vacance révèle le développement d'un phénomène spéculatif et inflationniste, surtout si 56,2% des logements vacants se trouvent dans les zones spontanées.

- La forte contribution de la production populaire à la formation du nouveau stock au cours des dix dernières années (de l'ordre de 64% pour le Caire et de 84% pour toute l'Égypte) (43) témoigne sans aucun doute de la satisfaction d'une partie de la demande exclue du premier sous-système.

Cependant, le taux élevé des logements inoccupés dans les zones spontanées reflète l'incidence du glissement vers le haut de l'offre du logement dans le premier sous-système et du désengagement de l'État qui ont entraîné l'exclusion de couches de plus en plus larges, ce qui a contribué à l'émergence d'un autre processus spéculatif dans les Z.U.S.

- La généralisation des pratiques spéculatives dans les Z.U.S. entraîne à son tour de nouvelles exclusions et contribue à la résurgence d'autres zones spontanées, plus éloignées du centre. Une fois développées, ces zones en reviennent aux mécanismes du marché excluant les uns et intégrant les autres.

- Cet enchaînement d'exclusions ne fait qu'exacerber la crise et la pénurie du logement pour une proportion non négligeable de la population que son niveau de revenus maintiendra dans une situation précaire.

De véritables constructions en bidons commencent à faire leur apparition à proximité des zones spontanées et ailleurs (44).

Ce phénomène est-il amené à se développer ? Quelles sont les limites de la forme de production de l'habitat spontané ?

L'analyse du secteur de la construction et de la place occupée par les agents de la production de cet habitat et de leur degré d'autonomie va nous permettre d'avancer quelques hypothèses.

NOTES

- (1) Manuel Castells. La question urbaine. op.cit. pp.190
- (2) F. Engels. La question du logement. Editions sociales. pp.42
- (3) F. Engels. Ibid. pp.27
- (4) M. Castells. Cf. supra note (1) pp.198
- (5) Cette banque à économie mixte fut créée en 1979. Elle a la vocation de financer la production des logements, des bâtiments administratifs, des hôtels et toutes sortes de construction.
- (6) Mahmoud Hussein. La lutte des classes en Egypte (1945-1970). Edition Cahiers libres. François Maspéro. 1971.
- (7) Il ne s'agit là que d'une hypothèse difficilement vérifiable, étant donné le manque de données.
- (8) La crise économique qui toucha l'Egypte à partir de la deuxième guerre mondiale est liée à la fois à des facteurs extérieurs et intérieurs. Elle montre à quel point l'économie était dépendante organiquement du marché capitaliste international : baisse du niveau général des prix des matières premières, substitution des fibres synthétiques au coton concurrence des U.S.A. sur le marché du coton, etc...Les facteurs intérieurs relèvent de l'incapacité de la classe dominante de promouvoir un développement capitaliste rigoureux en réalisant des investissements industriels à long terme pour absorber l'excédent de la main-d'oeuvre et redonner un élan à l'ensemble des secteurs économiques.
- (9) Au cours de la deuxième guerre mondiale 200 000 ouvriers supplémentaires furent utilisés dans les bases britanniques. Les effectifs industriels augmentèrent du tiers. Cf. Anouar Abd El Malek. L'Egypte société militaire. Edition du Seuil. 1968.
- (10) La loi 199 de 1952 abaissa les loyers de 15% de leur valeur contractuelle. Elle s'appliquait aux logements construits à partir de 1944. La loi 55 de 1958 a abaissé les loyers de 20%. Elle s'appliquait aux logements construits à partir du 18/5/1952. La loi 168 de 1961 abaissa les loyers des logements construits la même année de 20%.
- (11) En 1948 s'est formée la première coopérative en Egypte sur l'initiative des membres du syndicat des ingénieurs. Ils achetèrent des terrains au Waqf et construisirent des villas à Doqqi. Ce fut le noyau de la future cité de El Mohandessine sur la rive Ouest.

- (12) Cf. Supra note (9). Anouar Abd El Malek. L'Egypte société militaire.
- (13) ibid.
- (14) Les premiers grands ensembles de logements H.L.M. réalisés dans la capitale furent ceux de Amiryah pour les ouvriers de l'imprimerie, de Zeīnhom et de Aīn El Sirah.
- (15) Janet Abu Lughod. Cairo, the city victorious. Princeton Press. 1971.
- (16) ibid.
- (17) Extrait du rapport du ministre de l'habitat publié in Cairo the city victorious. cf. supra note (15).
- (18) Manuel Castells. La question du logement. op.cit. pp.217
- (19) William C. Weaton. Housing policy and urban market. op. cit.
- (20) Voir A.B.T. associates. Informal housing in Egypt. 1982 et W.C. Weaton. Ces hypothèses sont reprises par les autorités égyptiennes qui se dérobent de la sorte à leurs responsabilités.
- (21) Rapport du plan national du logement. Editions Al Ahram rédigé en 1977, publié en 1980.
- (22) D'après Amr Moheildine. Les investissements en capital fixe dans le domaine de l'habitat sont tombés à 4% au cours de la période 1978-1982. Cf. Amr Moheildine. The rofe of the construction sector. op. cit.
- (23) Plan national du logement. Cf. supra note (21).
- (24) Evaluation des résultats accomplis au cours de la première année du Plan quinquennal de 1982/1987 par le Docteur Galal Amin. Etude publiée in Al Ahali . Hebdo (opposition). 23/11/1983.
- (25) M. El Séoufi. Urbanization of agricultural land. op. cit.
- (26) Les crédits offerts aux coopératives sont passés de 67 millions de L.E. en 1979 à 450 millions de L.E. en 1980. Déclaration du ministre de l'habitat. Al Ahram 26/2/1982.
- (27) La différence entre le loyer offert par les agents de la production populaire et ceux des propriétaires privés est due à l'absence de frais d'architecte, de frais de gestion, des démarches administratives, de la sous-traitance. etc...
- (28) La loi de 1977 autorise les propriétaires à percevoir une avance du locataire afin d'accomplir les travaux de finition (peinture, électricité, plomberie, chauffage, etc...).

- (29) G.A.B.H.C.C. General authority for building and housing construction cooperatives. Cet organisme fut créé en 1954 pour assister les coopératives.
- (30) Al Ahram. 12/3/1980. Quotidien.
- (31) Al Ahram économique. 16/4/1980. Hebdomadaire.
- (32) G. El Kadi. Quelques aspects des pratiques des coopératives de l'habitat en Egypte. Contribution à la table ronde de Paris. 18,19 et 21 Novembre 1982. C.E.G.E.T./C.N.R.S.
- (33) Les promoteurs construisant des immeubles de standing, où la surface des appartements dépasse 75 m², sont obligés d'acheter des bons de logement aux services des gouvernorats qui leur délivrent les permis, afin de contribuer à financer l'habitat économique.
- (34) Sur 61 700 000 L.E. alloués par l'Etat aux gouvernorats à travers la banque d'investissement nationale, 23% (14 550 173 L.E.) furent affectés à d'autres projets, dans trois gouvernorats. Dans quatre autres gouvernorats des opérations de construction de logements populaires confiées à des entrepreneurs privés totalisant une somme de 4 254 204 L.E.. soit 7% du total de la somme allouée, n'ont pas encore été accomplies, alors qu'elles auraient pu être livrées en 1980. Le reste de la somme allouée (70%) est placée dans des banques, inutilisée : pourtant les gouvernorats paient des intérêts tous les ans : d'après le rapport de l'Organisme central des comptes publié dans Al Ahram économique. n°173 du 13 Septembre 1982. Un autre rapport issu du même organisme vient d'être publié dans Al Ahram économique. n°773 du 7 Novembre 1983.
- (35) Cf. Andrea B. Rugh. Coping with poverty. Op.cit.
- (36) Extrait du rapport du ministère de planification publié in : Le problème du logement en Egypte. Etude réalisée par Al Ahram économique. Ronéo. 1982.
- (37) Housing and community upgrading for low income Egyptians. August 1977.
- (38) A.B.T. associates. Informal housing in Egypt. op.cit.
- (39) Ibid.
- (40) Ibid.
- (41) Ibid.
- (42) Ibid.
- (43) Ibid.
- (44) Le phénomène fut observé à Choubrah Al Kheima et en particulier à Ezbet Osman.

CHAPITRE II

L'industrie de la construction en Egypte

Une des particularités de la logique de l'habitat spontané est qu'il représente une issue vitale pour les petites et moyennes entreprises, qui leur permet de se maintenir, voire de se développer dans les marges qui leur sont laissées.

En effet, les petites et moyennes entreprises de construction sont totalement soumises aux grandes entreprises modernes, seules prises en considération par l'Etat.

Des barrières multiples s'opposent à l'expansion des P.M.E. et leur bloquent l'accès au marché "institutionnel" ; refus de crédit à cause de leur petite taille, de leur volume de travail réduit du capital fixe et de l'absence de garantie. Les P.M.E. ne peuvent fonctionner que sous la commande des grandes entreprises sous forme de sous-traitance.

Au cours de cette dernière décennie, l'incapacité de l'industrie de la construction à croître pour répondre à la forte demande de produits B.T.P., générée par les objectifs de reconstruction d'après guerre d'une part, et par la solvabilité acquise par les émigrés d'autre part, a provoqué une hausse vertigineuse des coûts de la construction.

Cette hausse fut doublée par l'inflation des prix du foncier et l'augmentation des salaires des ouvriers du bâtiment due à l'émigration de la main-d'oeuvre qualifiée qui toucha essentiellement le secteur de la construction. Ces facteurs réunis ont réservé les possibilités de rentabilisation des investissements immobiliers aux puissantes sociétés immobilières publiques et privées, filiales des groupes financiers.

L'apparition de ces sociétés privées répond à la rationalisation et à la modernisation des grandes entreprises publiques et privées. A partir de l'instauration de la politique de libéralisation économique, ces entreprises établissent des "joint-venture" avec des entreprises étrangères, ce qui leur permet de se doter d'équipements modernes et d'opter pour des modes de construction plus évolués : préfabrication légère et lourde. A cette nouvelle donnée s'ajoute la baisse de la production locale des matériaux de construction, en particulier le ciment et le fer à béton dont l'Egypte était exportatrice au cours des années 60. La substitution des matériaux importés participe donc à la logique d'intégration de l'Egypte au marché capitaliste international.

A partir de 1975/1976, la nouvelle alliance entre les sociétés de promotion immobilière et les grandes entreprises modernes locales et étrangères, se traduit par de nouvelles formes de production : grands ensembles intégrant bureaux, commerces et loisirs, tours géantes de 30 étages livrés en 24 mois aux acquéreurs, "office-building" avec des panneaux sandwich entièrement en verre, etc...

Les nouveaux produits B.T.P. du sous-secteur de l'habitat sont exclusivement situés dans les parties nobles de la ville, le centre moderne et les nouvelles zones de développement urbains, ils s'adressent aux couches aisées de la population.

Cet état de fait entraîne l'exclusion des petits et moyens investisseurs de la ville "légale" vers les zones "spontanées", où l'irrespect des normes peut toujours assurer une certaine rentabilité. Cette délocalisation des investisseurs est accompagnée par celle des P.M.E., qui ne peuvent que se satisfaire des nouvelles possibilités dans un marché subissant une très forte demande. Ceci ne signifie pas que les grandes entreprises modernes n'ont plus besoin des P.M.E. Le recours à la sous-traitance est demeuré une pratique systématique, mais la concurrence entre les P.M.E. pour "décrocher" un contrat est acharnée.

Dans ces conditions, le marché de l'habitat spontané constitue un sous-secteur fondamental, non seulement pour les P.M.E., mais aussi pour les ouvriers qualifiés temporaires ou journaliers qui ne sont pas employés à plein-temps. Ces derniers parviennent quelquefois, selon la conjoncture, à s'installer à leur compte.

Dans ce chapitre, nous examinerons d'abord d'une façon générale la structure du secteur B.T.P., son organisation et son évolution au cours de ces dix dernières années.

Nous analyserons ensuite les rapports de production au sein de ce secteur et déterminerons la place relative occupée par les agents de la production de l'habitat spontané tout en démontrant leur degré d'autonomie et/ou de dépendance.

Nous émettrons enfin l'hypothèse selon laquelle l'expansion des petites et moyennes entreprises ne peut se réaliser qu'à travers l'accaparement de la rente, c'est-à-dire que seuls les entrepreneurs promoteurs peuvent accumuler et acquérir une relative autonomie.

I – APERCU GENERAL DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN EGYPTE

1- Définition de l'industrie de la construction

L'industrie de la construction s'identifie à la branche du bâtiment et des travaux publics (B.T.P.). Elle est classifiée en Egypte en fonction des biens produits en deux grandes catégories :

a- Les infrastructures industrielles, ou ce qu'on pourrait appeler la structure d'accueil du capital et qui comprend la construction des voies de communication, routes, chemins de fer, autoroutes, des édifices non résidentiels destinés aux banques, aux ministères : bureaux, locaux commerciaux, hôtels, des oeuvres de génie civil (barrages hydro-électriques, ports, aéroports), les bâtiments industriels aussi bien que la bonification des terres, l'élévation des digues, les travaux de drainage des terres, etc...

b- Les infrastructures urbaines (adduction d'eau, égouts, évacuation des eaux usées), les logements et les services publics (écoles, hôpitaux, équipements sportifs).

2- Le rôle du secteur de la construction dans l'économie égyptienne.

La participation du secteur de la construction au P.N.B. a varié entre 7,26% et 7,04% au cours des années 1960 et 1970. Il a généré 4,5% de la valeur brute ajoutée en 1975, et absorbé 4,7% du total des emplois. La participation du secteur de la construction à l'emploi en milieu urbain atteint 7% du total des emplois. Sa contribution à la valeur ajoutée non agricole est de l'ordre de 6% (1).

La participation de l'industrie de la construction à la production nationale a été de l'ordre de 43,1% au cours des années 70/71. Ceci signifie que chaque augmentation de l'investissement de 1 000 L.E. nécessite l'investissement de 431 L.E. en facteurs de production (2).

3- L'organisation du secteur B.T.P. en Egypte.

Le secteur B.T.P. est marqué à la fois par un haut degré de concentration et une grande dispersion. Il est composé de deux sous-secteurs:

- Le secteur public qui regroupe 50 grandes entreprises puissantes de plus de 500 salariés ; elles réalisent 75% du total des activités de construction notamment dans le domaine des travaux publics. En 1975, le volume de production des entreprises du secteur public s'élevait à 542 millions de L.E., contre 150 millions de L.E. pour les entreprises privées (3).

- Le secteur privé est composé de 21 700 grandes, petites et moyennes entreprises, qui se partagent 26% des activités, en particulier dans le domaine de l'habitat. Aucune statistique précise ne nous permet de classer les entreprises du secteur privé en fonction de leur taille.

Cette figure globale masque la véritable nature du marché de la construction et les rapports entre le secteur privé et le secteur public.

Par le biais de la sous-traitance, le secteur privé réalise plus de 64% des opérations de construction.

Au cours de la seule année 1973, le nombre des opérations réalisées par le secteur privé au profit du secteur public était de 2 089 dont 1 906 en sous-traitance. La valeur totale de ces opérations s'est élevée à 14 millions de L.E. dont 10 (71%) en sous-traitance.

Le tableau ci-dessous révèle la nature des opérations et des contrats passés entre les deux secteurs pour certaines opérations (4).

Tableau 34 : Les opérations confiées au secteur privé en 1973
(en millions de Livres Egyptiennes)

Nature de l'opération	Valeur des opérations	Valeur des opérations confiées au secteur privé	% du secteur privé
Bâtiments résidentiels	2,3	1 774	77 %
Bâtiments industriels	3,2	1 600	50 %
Equipements scolaires	0,6	540	90 %
Total	6,1	3 910	64 %

En règle générale, les entreprises publiques sous-traitent 30% à 100% de leurs travaux selon les cas (5). Cette pratique a des répercussions considérables sur l'augmentation des coûts de l'opération qui dépassent de loin les bilans prévisionnels et causent quelquefois la faillite de l'entreprise qui est le maître d'ouvrage (6).

a- le secteur public

La naissance de ce secteur date de 1961 date à laquelle l'Etat nationalisa partiellement, puis totalement en 1965, les 120 moyennes et grandes entreprises de B.T.P. de plus de 150 salariés (7).

Cette mesure visait la concentration et l'accumulation dans un secteur clé de l'économie nationale.

En outre, elle dota l'Etat d'un outil d'intervention qui allait lui permettre de mieux contrôler la réalisation de son Plan quinquennal où la composante de la construction (infrastructures industrielles, haut barrage, travaux de génie civil) représentait 47% des investissements engagés du Plan 1961/65 (8).

Simultanément, l'Etat fixait le plafond du volume des contrats passés avec le secteur privé à un seuil de 30 000 L.E./an ; au-delà de cette limite, l'Etat décidait de participer à 50% du capital de l'entreprise.

En 1962, ce seuil est amené à 100 000 L.E./an, à 500 000 L.E./an en 1974. Cette limite est enfin levée en 1978.

Cette contrainte devant permettre à l'Etat de s'emparer de la quasi-totalité de la plus-value produite dans le secteur de la construction resta fictive.

Le secteur privé, qui s'est maintenu en marge des nationalisations, a réussi à travers de multiples manoeuvres (morcellement de ses opérations sur plusieurs années, utilisation des noms d'entreprises inexistantes, sous-traitance) à réaliser 80% des travaux de construction prévus dans le Plan (9).

b- Organisation et intervention du secteur public

Le secteur public est composé de 48 grandes entreprises publiques, dont 30 sont affiliées au Ministère de la Construction et de l'Habitat (M.O.H.R.) et les autres aux différents ministères (transports, agriculture, irrigation, et mines).

La production des deux matériaux de construction fondamentaux, le ciment et le fer à béton, est monopolisée par le secteur public. Avec huit usines nationales de ciment et 92% de celle du fer à béton, qui assument 100% de la production locale du ciment et 92% de celle du fer à béton, le secteur public est l'unique producteur dans ce domaine. Le secteur privé n'a que 17 petites entreprises de fer à béton qui produisent une quantité négligeable.

Les plus larges entreprises sont celles affiliées au M.O.H.R. Elles ne travaillent que pour le compte de l'Etat et interviennent rarement dans le sous-secteur de l'habitat. Leurs réalisations sont réparties à 60% dans le domaine des infrastructures industrielles et des équipements publics et 40% des oeuvres de génie civil.

La répartition du travail au sein du secteur public favorise trois grandes entreprises.

En 1975, le volume du travail réalisé par les 29 entreprises affiliées au M.O.H.R. était d'une valeur de 400 millions de L.E. dont 270 (51,6%) revenaient aux trois plus grandes entreprises et 36,2% à la seule entreprise Arab Contractor's Company (O.A.O.). Ce qui donne une idée de la monopolisation du marché de la construction par cette entreprise (10).

Le financement de ces entreprises provient des banques commerciales avec une garantie du Ministère des Finances. Leur unique client est l'Etat : c'est lui le maître d'ouvrage qui prend l'initiative de l'opération. Ces banques interviennent également dans les pays arabes voisins (11).

Leur intervention dans le domaine de l'habitat concerne les projets de logements sociaux produits et financés par l'Etat. Le financement des chantiers se fait par paiements périodiques correspondant aux tranches successives du travail en cours.

Plusieurs chercheurs égyptiens ont analysé les rapports de production dans le cadre du capitalisme d'Etat, parmi lesquels les plus éminents, M. Hussein (12) et Samir Amin (13).

Pour les uns et les autres, les classes capitalistes en formation dans les pays en voie de développement "organiquement dépendantes d'un marché capitaliste mondial en crise, n'ayant pu accomplir leur accumulation primitive du fait du pillage de leurs richesses par l'impérialisme, et ne pouvant cependant se développer que sur la base de moyens de production relativement socialisés, sont absolument privées de la possibilité de jouir de

l'épanouissement libre de la propriété privée que la bourgeoisie a connu à ses débuts. Elles ne peuvent espérer qu'un développement très relatif, étroitement lié au capital étranger et fondé en grande partie sur la propriété capitaliste de l'Etat (l'Etat étant dans ce cas le seul appareil capable de dominer un processus complexe de production et de reproduction), c'est-à-dire qu'elles ne peuvent espérer qu'un développement capitaliste étatique, où les initiatives individuelles sont rattachées d'une manière ou d'une autre à la propriété juridique de l'Etat" (14).

Ainsi, dans ce cas, la transformation formelle (juridique) de la propriété ne comporte pas par elle-même une transformation de la nature de production. L'exploitation des travailleurs et l'extorsion de la plus-value se fait par la classe dirigeante qui détient le pouvoir d'Etat et a des droits absolus sur l'ensemble des moyens de production.

Les travailleurs sont séparés de leurs moyens de production. Ils vendent leur force de travail, ce sont des prolétaires. Ils n'ont aucun droit de regard réel sur le processus de production.

Une partie de la plus-value produite est appropriée par des éléments de la classe dirigeante "qui tendent spontanément à acquérir une autonomie de plus en plus grande vis-à-vis du pouvoir d'Etat central, c'est-à-dire à réaliser des formes de domination privée réelle sur les moyens de production, qui soient le plus proche possible de la propriété privée" (15).

Bien plus, ils réalisent une accumulation qui leur permet de créer leurs propres entreprises, ou un véritable empire financier comme dans le cas de Osman Ahmed Osman (voir annexe II). Dans le secteur de la construction, placé entre le choix d'investir d'importants capitaux en machines modernes, de concentrer les travailleurs en généralisant le salariat, et celui d'intensifier l'exploitation du travail humain, l'Etat capitaliste opta pour la deuxième solution. Dans cette branche de production, sévit de façon chronique la plus honteuse exploitation des enfants et des travailleurs journaliers ne bénéficiant d'aucune couverture sociale.

Le recours à une main-d'oeuvre temporaire ou à des journaliers est une pratique systématique de la part des entreprises publiques ; elle est dominante dans le secteur de la construction dans son ensemble. Le pourcentage des travailleurs temporaires dépasse de loin celui des salariés stables. En 1970/71, le nombre des ouvriers du bâtiment travaillant dans les entreprises du secteur public s'élevait à 88 000 ouvriers dont 60 000 (68%) étaient des ouvriers temporaires et 28 000 (32%) des ouvriers permanents (16).

Sachant qu'en 1974 le secteur de la construction comptait 315 000 travailleurs, la part du secteur public (88 000) est donc de 27,9% du total des emplois dans le secteur. En ne prenant pas en compte les emplois temporaires, sa part tombe à 8,9% (17).

Le recours à la main-d'oeuvre temporaire (intérimaires et journaliers) est justifié selon les responsables du secteur public, par la

non-continuité du travail, la délocalisation des chantiers, la grande mobilité de la main-d'oeuvre spécifique à ce secteur au sein duquel dès que l'ouvrier acquiert une formation, il devient artisan et s'installe à son compte.

Ces arguments ne reposent pas sur des fondements solides, puisque les ingénieurs et techniciens se déplacent sans que cela pose de problèmes à l'entreprise. Dans cette catégorie socio-professionnelle, le taux des salariés permanents est de 60% (18).

La logique des entreprises capitalistes de l'Etat rejoint celle des entreprises privées. Son intérêt est évident.

Il s'agit d'échapper à certaines charges sociales et fiscales, aux frais et primes de déplacements, à l'établissement obligatoire de polices d'assurances pour les ouvriers travaillant sur les chantiers ; il s'agit donc de réduire au minimum les investissements et de réaliser une plus-value absolue (longueur de la journée de travail spécifique à ce secteur). Cette stratégie des entreprises publiques brise l'homogénéité des travailleurs, en opposant les permanents aux journaliers et temporaires, et entrave la formation de syndicats défendant des intérêts relativement antagonistes.

Le coût de la reproduction de la force de travail est maintenu de la sorte à son strict minimum -en particulier pour les journaliers drainés des villages environnants ou du Sud de l'Egypte par les entrepreneurs de la main-d'oeuvre ; ils vivent dans de très mauvaises conditions, habitent sur place au cours des travaux dans des tentes, supportent les intempéries et risquent souvent leur vie sur les chantiers.

Les conséquences de cette situation peuvent se résumer de la façon suivante.

- On assiste à la multiplication des entreprises de la main-d'oeuvre temporaire dont le nombre est passé de 2 996 en 1966 à 6 863 en 1978. Ces entreprises, qui jouent le rôle d'intermédiaires exercent une forte ponction sur le revenu de la main-d'oeuvre ; cette ponction atteint 50% en plus de la commission qu'ils perçoivent de l'entreprise (19).

- La poussée de l'émigration vers les pays arabes voisins où les conditions de travail sont meilleures et les salaires plus élevés, a entraîné une pénurie de la main-d'oeuvre dans le secteur de la construction dans son ensemble et a fait augmenter les salaires de 200%. Cette hausse des salaires s'est répercutée sur les coûts de la construction.

Pourtant les entreprises publiques n'ont pas modifié leurs stratégies, elles continuent à drainer une main-d'oeuvre non qualifiée de la campagne et à intensifier le recours au travail des enfants et des femmes (20).

- Les arrêts fréquents des chantiers, conséquence de la pénurie de la main-d'oeuvre qualifiée, au cours des années 70, ont porté atteinte à la capacité de production dans le domaine de l'habitat social où les programmes de l'Etat furent systématiquement compressés.

- L'absence de fixation de la main-d'oeuvre a amené les ouvriers du bâtiment à intervenir à plusieurs niveaux dans la forme de production populaire : travail à la tâche, détournement des matériaux de construction et leur vente au marché noir, etc...

c- Le secteur privé

D'importants écarts se manifestent entre les diverses sources quant à l'évaluation du nombre des entreprises privées. Le nombre des entreprises inscrites au registre du M.O.H.R. est le double de celui enregistré au registre commercial des entrepreneurs privés et quatre fois plus grand que celui assujetti aux impôts.

Pour l'essentiel, ces discordances résultent de divergences d'origine réelle. Cependant, plutôt que de confronter les résultats que font apparaître diverses sources, il nous paraît préférable de retenir l'énumération la plus extensive, celle de 1978, qui évaluait le nombre total de ces entreprises à 22 741 (21).

Il n'existe aucune classification de ces entreprises en fonction de la taille, du volume de travail, de la raison sociale... Cette carence est inhérente au caractère fluctuant de ces entreprises qui peuvent effectivement n'employer aucune main-d'oeuvre salariée.

Les entreprises du secteur privé sont classées en 3 catégories :

1- Les entreprises générales : 10 035 entreprises (soit 44% de l'ensemble des entreprises), réalisent les gros oeuvres : démolitions, fondations, structure, maçonnerie, plâtrerie, carrelage et une partie du second oeuvre. 85% de ces entreprises interviennent dans le sous-secteur du bâtiment résidentiel et non résidentiel et 10 à 15% dans le secteur des travaux publics et du génie civil, sous forme de sous-traitance (22).

2- Les entreprises spécialisées : 5 843 entreprises (soit 26% de l'ensemble des entreprises) réalisent les second-oeuvres : menuiserie, charpente, couverture, plomberie-chauffage, serrurerie, construction métallique, peinture et travaux d'électricité. Ces entreprises sont en majorité des entreprises familiales artisanales. Malgré l'emploi d'un ou de plusieurs compagnons, le patron travaille lui aussi à la production. Une partie infime de ces entreprises travaille pour le marché, la majorité travaillant à la commande et en sous-traitance (23).

3- Les entreprises de main-d'oeuvre : 6 863 entreprises (soit 30% de l'ensemble des entreprises) servent simplement d'intermédiaires, voire de parasites."Ce sont des marchands d'hommes, ou marchands de viande comme on les appelle" (24).

Sur les 15 878 entreprises de moyen et gros-oeuvre, 200 peuvent prétendre être de grandes entreprises modernes de grande catégorie (25). A ces entreprises, il conviendrait d'ajouter les entreprises travaillant dans les

zones spontanées. Il s'agit de petites et moyennes entreprises, des entrepreneurs individuels, qui peuvent être des ouvriers spécialisés du secteur public ou privé, des petits fonctionnaires d'Etat travaillant dans les différents gouvernorats, des architectes qui sous-traitent des petites opérations de gros et moyen oeuvre et des lotisseurs (26).

Ces entrepreneurs se caractérisent par une grande mobilité, ils disparaissent et réapparaissent sous d'autres formes, d'autres noms, les plus structurés arrivant à sous-traiter des opérations aux grandes entreprises des secteurs public et privé.

L'absence de statistiques concernant le secteur privé ne nous permet pas de déterminer avec précision la place occupée par les petites entreprises qui interviennent dans les Z.U.S.

L'analyse des rapports entre les deux grands sous-secteurs débouche sur quelques hypothèses qui seront vérifiées par l'étude de cas. Nous examinerons tout d'abord l'évolution du secteur de la construction dans son ensemble au cours des deux dernières décennies. L'accent sera mis sur la différenciation des grandes entreprises publiques et privées par rapport aux petites et moyennes entreprises. Cette différenciation est liée à la rationalisation du travail dans ces entreprises et à la dislocation puis à l'intégration du secteur B.T.P. aux entreprises internationales.

II – L'EVOLUTION DU SECTEUR B.T.P.

A- CROISSANCE ECONOMIQUE ET CROISSANCE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Au cours de ces dernières décennies, l'industrie de la construction a sensiblement fluctué. Cette fluctuation est liée à celle de la croissance économique de l'Egypte, qui subit des hauts et des bas en fonction de la conjoncture intérieure et internationale.

Ainsi, après la période du grand boom du premier Plan quinquennal 1960/1965, le taux de croissance se ralentit, entraînant une chute d'investissements dans tous les secteurs de l'économie.

Au cours de cette période, l'investissement croît à un taux de 16% par an. Le taux de l'investissement atteint 19% du P.I.B. (prix constants). Au cours de la même période le produit de la construction connaît un rythme de croissance de 11% par an (prix constants).

Cette période est caractérisée par de gros investissements en infrastructure et en industrie (Haut Barrage, industrie sidérurgique, travaux publics). L'emploi augmente de 28% avec un taux de croissance de 4,2% (27).

1966/1970 est une période de récession à cause de la guerre de 1967 et des dépenses qu'elle a impliquées, lesquelles ont atteint, au début de 1970, 18% du P.I.B. (28).



Photo 33 : Immeubles produits par les grandes entreprises B.T.P. (cliché G. El Kadi)



Photo 34 : La préfabrication (cliché A. Bonnamy)

Le taux d'investissement tombe à 10% du P.I.B. en prix courants, et le taux de croissance, qui était de 6,1% au cours de la période précédente, n'est que de 3,1% par an pour la période 1966/1970 (29).

Par conséquent, le taux de croissance du produit de l'industrie de construction tombe à 5,3% (il était de 11% au cours de la période précédente). L'investissement dans ce secteur est passé de 1,77% à 0,7% du total des investissements en capital fixe (30).

La période qui va de 1970 à 1976 représente une déviation complète par rapport à la période précédente.

Les investissements en capital fixe passent de 0,36 milliard de L.E. en 1970/1971 à 1,6 milliard en 1976. Ceux du secteur de la construction passent de 3,4 millions de L.E. en 1969/1970 à 78,8 millions de L.E. en 1976 (31).

Ce grand bond en avant des investissements en Egypte se justifie par les nécessités de reconstruction à la suite de la guerre de 1973, par l'ouverture du Canal de Suez et par les travaux de récurage, d'approfondissement qu'elle entraîne en vue d'augmenter sa capacité d'accueil, et par le lancement de vastes programmes de construction de villes satellites et villes nouvelles dans le désert, afin de résoudre les problèmes urbains et les problèmes du logement. Ce développement important, conjugué à la demande provenant des émigrés en produits de construction, aurait dû se traduire par une rationalisation du secteur de la construction et donner une forte impulsion à tous les secteurs de l'économie. Or ce ne fut pas le cas. Pourquoi ? Plusieurs causes sont avancées, notamment "l'absence d'un plan réaliste pour rationaliser la production des matériaux de construction" (32), la fuite des ouvriers du bâtiment vers les pays arabes voisins qui priva le secteur de la construction de 50% à 80% de sa main-d'oeuvre la plus qualifiée (33) provoquant ainsi une hausse des salaires, une pénurie de main-d'oeuvre et une augmentation des coûts de construction, et l'incapacité des entreprises B.T.P. à "s'industrialiser".

Ces arguments sont insuffisants car ils laissent dans l'ombre une des causes fondamentales du blocage de l'expansion du secteur B.T.P. : il s'agit de la soumission puis de l'intégration du secteur local de la construction au capitalisme financier international et aux entreprises multinationales. Cette intégration s'est accomplie à la suite de la désintégration du secteur public par les agents locaux ; elle prendra effet à partir de 1977 (34).

Etant donné l'importance du secteur de la construction dans l'économie nationale, le capital international tente de le soumettre, comme il a précédemment fait avec le secteur financier (les banques). Il domine ainsi les deux secteurs-clés de l'économie : le secteur financier d'abord, puis le secteur qui conduit à la réalisation concrète des projets d'investissement.

Cette nouvelle donnée, qui s'inscrit dans la logique de la politique de libéralisation économique, se traduit par la baisse de la production locale des matériaux de construction au profit d'une importation massive, ce qui

déséquilibre la balance des paiements et contribue à l'inflation des coûts de la construction. L'exemple de l'industrie du ciment, du fer à béton et de la brique illustre cette situation.

B- LA PRODUCTION DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

1- Le ciment

Alors qu'elle est exportatrice, en moyenne de 546 000 tonnes de ciment au cours des années 60, l'Egypte dépend aujourd'hui de plus en plus de l'étranger pour répondre à ses besoins. Le volume des importations dépasse la production domestique.

- A partir de 1975, les importations augmentent à un taux de 412,5% par rapport aux années 60. En outre, l'Egypte dépense pour 1 million de dollars par jour pour importer du ciment (35).
- Les exportations ont enregistré une baisse de 60% par rapport à la décennie précédente.
- La consommation a augmenté de quatre fois en 1979 par rapport aux années 60.

Les quatre usines de production de ciment sont étatiques. Construites dans les années 60, où elles tournaient au maximum de leur production, l'âge des machines, leur usure et leur manque d'entretien font qu'elles ne tournent qu'à 74,5% de leur capacité en 1978 (36). Seul l'Etat est capable de construire une nouvelle usine ou de remplacer l'outil dévalorisé des usines anciennes. Le capital privé local, pourtant puissant, préfère servir de relais aux producteurs internationaux et s'oppose par tous les moyens à la construction d'une nouvelle usine. Ce fait fut souligné par le rapport du Ministre de l'Habitat en 1982, dont est tiré l'extrait suivant :

"Le groupe des entrepreneurs arabes gère parmi ses 36 sociétés une société privée d'importation de ciment. Il le vend à l'Etat et sur le marché au double du prix officiel... Son retard dans l'exécution des travaux de la nouvelle cimenterie est lié à cette activité..."(37).

Il semble que la situation n'ait pas améliorée depuis.

Dans un récent rapport rendu public par la Chambre de Commerce Egyptienne (38), moins de dix importateurs dominent le circuit d'importation et de distribution du ciment. Le paradoxe est que le Ministre du Transport Maritime propose, comme remède à cette situation, de concentrer l'exportation du ciment dans les mains des trois plus puissants agents importateurs ! (39). Le prix du ciment ne cesse d'augmenter, il passe de 18 L.E./tonne en 1973 à 90 L.E./tonne en 1979 et 150 L.E./tonne en 1983. Alors que le prix du ciment produit localement est passé de 11 L.E./tonne en 1973 à 28 L.E./tonne en 1979 (prix officiel subventionné). Il existe actuellement en Egypte trois marchés parallèles : le marché officiel, le marché libre et le marché noir (40).

2- Le fer à béton

Alors que la production du fer à béton a augmenté de 59% entre 1959/1960 et 1976 avec un taux de croissance annuel de 2,9% par an, le rapport entre les importations et la production domestique a cru de 15% en 1968/1969 à 35% en 1973, 51% en 1974 et 70% en 1975. En 1976, les importations ont surpassé la production domestique de 80%.

3- La brique

La production de la brique, assurée à 90% par les usines privées, n'a cessé de décroître à partir de 1966. Cette baisse est liée à la fermeture de plusieurs usines, suite aux décrets successifs interdisant la production de la brique de terre. Ces mesures ne se sont pas accompagnées de la mise en place d'autres mécanismes pour combler le déficit résultant de la disparition de ces usines.

Cette baisse de production, face à une demande très forte, provenant en particulier de la part de l'habitat populaire, dont la brique constitue un matériau fondamental, a fait augmenter les prix. Ceux-ci passent de 1 L.E./1 000 briques à 25 L.E./ 1 000 briques entre 1966 et 1970, soit une augmentation de 250%. Actuellement le prix des 1 000 briques se situe entre 35 L.E. et 40 L.E.

C- L'UTILISATION DE NOUVELLES TECHNIQUES

Le secteur de la construction demeure toujours un secteur à très faible composition organique du capital. Cependant, à partir du milieu des années 1970, les grosses entreprises publiques et privées ont commencé à se doter de machines sur les chantiers, telles que les grues et les bétonnières. Elles ont substitué les coffrages glissants aux coffrages traditionnels, des éléments de préfabrication légère (poutres, poteaux) et de préfabrication lourde (usines de production clés en main).

Au cours des années 60, l'importation des équipements de chantiers (grues, postes de commande, bétonnières, coffrage tunnels) était très limitée à cause de la priorité pour l'importation de biens intermédiaires et de la carence des devises.

A la suite de la politique de libéralisation, l'établissement de "joint-venture" entre les grandes entreprises publiques et privées et les entreprises étrangères et l'intervention directe de ces dernières sur le marché de la construction, modifièrent ces données de base.

En mai 1978, **198 entreprises étrangères représentées par 118 entreprises locales** de distribution fournissaient les équipements nécessaires aux sociétés de construction (41). Quelles furent les conséquences de ces transformations ?

D- LES CONSEQUENCES DES TRANSFORMATIONS SUBIES PAR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

L'augmentation des salaires des ouvriers du bâtiment, le renchérissement des matériaux de construction et l'inflation des prix du foncier se sont répercutés sur les coûts de la construction : le coût du m² de construction est passé de 10 L.E./m² au cours des années 60 à 40 L.E./m² en 1976 et 80 L.E./m² en 1977/1978.

Cette augmentation des coûts de construction est également la conséquence de l'augmentation du produit B.T.P. qui inclut l'amortissement des nouveaux équipements, des intérêts bancaires des banques étrangères, le profit des entreprises étrangères et celui des entreprises locales.

Les nouveaux produits B.T.P. mis sur le marché (immeubles, tours, grands ensembles, etc...) ont accentué la division sociale de l'espace et contribué à l'augmentation des prix du foncier. Ceci a entraîné l'exclusion des petits investisseurs détenteurs de capitaux patrimoniaux ou d'un capital commercial, des parties nobles de la ville et même des quartiers de moyen standing.

L'association du secteur public au secteur privé et aux entreprises internationales a entraîné la modernisation et la rationalisation des grandes entreprises. Elles ont de moins en moins recours aux petites entreprises artisanales, en particulier pour le gros-oeuvre. Celles-ci doivent se résigner à la disparition ou chercher un autre marché : l'activité constante dans les Z.U.S. leur a permis de se maintenir.

Même les entreprises moyennes qui ne fonctionnent pas à plein temps trouvent dans les Z.U.S. une issue vitale qui leur permet de se développer relativement. Se heurtant à la concurrence des tâcherons et des petites entreprises qui les avaient précédées dans ce marché, elles tendent de les soumettre. C'est ainsi qu'apparaît un nouveau type d'entrepreneur-prêteur ou d'entrepreneur-lotisseur-prêteur support de plusieurs fonctions qui essaie de soumettre et de dominer les locataires, les tâcherons et les petites entreprises (cf.étude de cas).

La conjugaison de ces nouvelles données entraîne une augmentation des coûts de construction dans les Z.U.S., qui se sont répercutés sur les loyers, ce qui conduit à l'exclusion des couches sociales faiblement solvables qui constituent la population cible de la forme de production populaire.

Cette population n'a d'autres choix que de squattériser les cimetières ou de tenter de trouver une place dans les baraques construites par le waqf.

III - LA DIFFERENCIATION AU SEIN DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Cette différenciation se fait entre, d'un côté, les grandes entreprises publiques et privées, de l'autre les petites et moyennes entreprises. Les critères que nous utiliserons sont le mode d'organisation au sein de l'entreprise, le type de produit, la clientèle et les technologies utilisées, le mode de financement.

En évitant de refaire un historique de l'évolution du secteur de la construction, nous nous placerons délibérément au stade actuel de l'évolution de la formation sociale capitaliste. Notre analyse est essentiellement synchronique.

A- LES GRANDES ENTREPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Si nous prenons l'exemple de l'entreprise O.A.O. (publique) et de l'entreprise privée Dorra and Co, nous avons là deux grandes entreprises générales qui se caractérisent par un mode organisationnel et technologique assez moderne :

- Les deux entreprises ont une main-d'oeuvre salariée assez importante : 2 800 salariés à plein temps et 12 000 intérimaires et journaliers pour O.A.O. et 550 salariés à plein temps pour Dorra and Co, plus 300 journaliers intérimaires.
- Elles occupent des locaux situés au centre ville.
- Elles ont des bureaux d'étude technique qui préparent et définissent le produit.
- Elles utilisent des technologies avancées et sont en même temps fournisseurs d'équipements de chantiers.
- De plus en plus, elles abandonnent les méthodes traditionnelles de construction: poutres et planchers coulés sur place, remplissage des murs en brique de parpaing et optent pour l'utilisation d'éléments préfabriqués, de murs porteurs avec coffrage tunnels, de panneaux sandwich pour les façades...
- Ce type de construction est lié à la nature du produit qu'elles élaborent : hôtels, bâtiments administratifs, logements de haut et moyen standing sous forme de tours de 30 étages et des grands ensembles.
- Elles s'associent à des entreprises internationales.
- Pour leur financement elles s'adressent aux banques ou ont leur propre banque comme O.A.O. Leur réputation, leur chiffre d'affaires, l'importance de leur capital fixe leur permettent d'avoir accès sans difficulté aux crédits bancaires.

Tout cela n'empêche pas que ces entreprises sous-traitent les moyens oeuvres à de petites entreprises, comme elles peuvent sous-traiter la totalité d'une opération de villas dont elles se désintéressent. Elles associent également une main-d'oeuvre temporaire et des journaliers assez importants à leur main-d'oeuvre salariée.

B- LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

Si on prend l'exemple d'une entreprise "artisanale" générale, celle-ci a une main-d'oeuvre salariée assez réduite : des aides appartenant à la famille et quelques compagnons.

- La division du travail n'est pas très poussée et tous les ouvriers sont capables d'exécuter plusieurs tâches et peuvent être polyvalents,
- Cette entreprise peut ne pas avoir un local fixe, ou pas de local du tout,

- Son équipement se réduit à des outils rudimentaires : échaf audages en bois, pelles, écuelles etc... L'échaf audage constitue la part la plus importante du capital fixe.
- Cette entreprise ne peut pas obtenir des financements d'une banque, car la banque exige un certain chiffre d'affaires, un volume de travail antérieur important, une garantie de réputation et l'existence d'un capital fixe,
- La taille de l'entreprise et la généralisation d'un type nouveau d'habitat pour les couches aisées et moyennes lui imposent son champ d'intervention et le type de produit : les quartiers intermédiaires et les parties spontanées de la ville. Le type de produit pourrait être des villas à la commande pour classes moyennes et des immeubles de 3 à 8 étages. La commande viendra en général des petits investisseurs immobiliers.

L'entreprise moyenne peut avoir exactement les mêmes caractéristiques que la petite entreprise (42) mais elle possède une plus grande puissance financière qui lui permet d'obtenir des travaux de sous-traitance auprès de l'Etat ou des grandes entreprises privées. Dans les temps morts, ces entreprises interviennent dans les Z.U.S. : des entreprises de 26 à 150 salariés construisent des immeubles dans les Z.U.S.

Les petites et moyennes entreprises ne peuvent avoir accès au marché de l'Etat et des entreprises privées qu'au travers de la sous-traitance. Pour les appels d'offre lancés par l'Etat, celui-ci exige une lettre de garantie de la banque, des frais d'enregistrement qui atteignent 2% des coûts, une police d'assurance pour l'équipement et les ouvriers, etc...

IV – RAPPORTS ENTRE LES ENTREPRISES ET DEGRE D'AUTONOMIE DES PETITES ENTREPRISES

L'organisation du secteur de la construction en Egypte laisse une marge réduite aux petites et moyennes entreprises et entame fortement le degré d'autonomie de la forme de production populaire du logement.

A- LA SOUMISSION DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

Nous avons montré combien la sous-traitance est importante dans le secteur de la construction. Les formes de cette sous-traitance sont variables selon la nature et l'importance de l'opération.

De prime abord, nous estimons que, de plus en plus, les petites entreprises générales (gros-oeuvre) sont évincées lorsqu'il s'agit d'une opération de grands ensembles ou "d'immeubles-tours" de standing. Dans de tels cas, la grande entreprise assure elle-même la construction complète, depuis les fondations jusqu'aux travaux de cloisonnement et de finition. Les équipements sanitaires, la peinture, le revêtement du sol, l'électricité sont en revanche sous-traités.

Le marché peu organisé des petits immeubles et des villas tente les moyennes et les grandes entreprises qui y voient la possibilité d'assurer le relais entre l'artisan et la clientèle. Elles sous-traitent donc toute la fabrication et assurent ensuite la commercialisation.

Cette formule convient bien évidemment aux petites entreprises qui travaillent sans imprévus et sont payées ponctuellement ; de même, elles reçoivent quelquefois matériaux et équipements. Par contre, les grands entrepreneurs se déchargent sur elles pour les temps morts et le respect des délais.

La domination de l'artisan et de l'entreprise moyenne par le capital est évidente : les uns et les autres, ne pouvant avoir directement accès aux crédits et au marché de l'Etat, sont subordonnés aux grandes entreprises à travers la sous-traitance. Cette subordination varie selon la taille de l'entreprise et sa nature. Dans le cas de l'entreprise artisanale, l'artisan se transforme en ouvrier ou en contremaître de la grande entreprise, payé à la tâche.

Dans le cas d'une entreprise moyenne, l'entrepreneur n'est que l'exécutant, il ne contrôle pas tout le processus, il dépend de la grande entreprise; des délais importants peuvent causer sa faillite.

Les rapports au sein du secteur de la construction forment une chaîne de subordination et de dépendance qui se cache derrière une indépendance juridique formelle. Ainsi, les entreprises moyennes sont subordonnées aux grandes entreprises, les petites aux moyennes ou aux grandes ; au sein des petites entreprises, l'artisan est subordonné à l'entrepreneur du gros-oeuvre; parmi les artisans, le maître-maçon est subordonné à l'entrepreneur du B.A. Toutes les entreprises dans leur ensemble, exception faite de O.A.O., travaillent à la commande d'un client, d'une banque ou d'une société de promotion.

La marge d'autonomie de l'entrepreneur est très réduite. Il ne prend l'initiative du procès de production que lorsqu'il devient support de deux fonctions : le financement et l'exécution d'un projet. Est-il si autonome ?

B- LE DEGRE D'AUTONOMIE DES PETITES ENTREPRISES

L'entrepreneur dépend de l'Etat et des fournisseurs privés pour l'achat des matériaux de construction. Les fournisseurs offrent des crédits aux entrepreneurs, ils sont leurs premiers prêteurs.

Il dépend également des fournisseurs d'équipements, même rudimentaires: bois pour les échafaudages et outils divers qu'il loue s'il ne les possède pas.

Cette dépendance constitue un frein essentiel à l'autonomie de la forme de production populaire; étant donné que ces entreprises travaillent à la commande et en sous-traitance, leur financement est assuré par un client maître d'ouvrage de l'opération qui peut être une grande entreprise ou un individu. Les retards dans le paiement de ces avances peuvent causer de sérieux problèmes à ces entreprises. Seules 7% des petites entreprises travaillant dans les zones spontanées ont recours aux banques (43).

Dans le cas où l'entrepreneur est agent support de plusieurs fonctions : lotisseur, constructeur et promoteur, sa marge de manoeuvre est plus grande. Mais une proportion importante de son financement provient des avances de paiement sur les lots qu'il commercialise et les apports des futurs locataires. C'est uniquement dans ces conditions qu'il passe à la production d'immeubles de six à huit étages de moyen standing.

Le choix du moment de l'intervention est très important, car si l'entrepreneur garde quelques parcelles bien situées et n'intervient que lorsque la zone est développée et que les prix du foncier ont augmenté, il peut tirer un grand profit de la rente de localisation et d'innovation.

Toutefois, ces entreprises ne peuvent devenir maîtres d'ouvrage d'une opération que dans les Z.U.S. L'accès à la ville "légale" leur a été quasiment interdit. Les transformations subies par le secteur de la construction et la modernisation des grandes entreprises auraient pu causer la disparition d'un grand nombre d'entreprises petites et moyennes.

La délocalisation concomitante des petits et moyens investisseurs du centre de la capitale, à cause de l'augmentation vertigineuse des prix du sol, de l'exclusion d'une proportion importante de la population de la sphère d'intervention de l'Etat, et de la nouvelle solvabilité acquise par les émigrés, a créé les conditions favorables au maintien de ces entreprises et à leur évolution. Cette évolution ne peut s'exercer que dans les limites qui lui sont tracées, étant donné la rigidité de la division des tâches dans le secteur de la construction et les rapports de domination qui y règnent.

En effet, si les interventions au coup par coup dans le secteur de la construction de l'habitat spontané permettent à l'entreprise de se maintenir et de se reproduire, celle-ci ne pourra évoluer qu'en associant à son activité de construction une activité de lotissement. Il n'y aura alors construction que si c'est le meilleur moyen de s'approprier la rente.

La propriété du sol apparaît comme le seul moyen qui pourrait assurer aux petites entreprises une autonomie relative aussi bien qu'une certaine accumulation variable en fonction du volume d'activité de l'entreprise et de la conjoncture.

L'analyse des formes de la gestion foncière permettra de déterminer les modalités de l'appropriation de la rente et de son partage entre les propriétaires, les lotisseurs et les entrepreneurs.

NOTES

- (1) Amr Moheildine. The role of the construction sector in the Egyptian economy. Ronéo, non publié. 80 pages.
- (2) Ibid.
- (3)

Tableau 35 : Les entreprises de B.T.P. et le volume de leur production dans le secteur de la construction en Egypte en 1975

	Nombre d'entreprises	Production (en Millions de L.E.)
1 : Secteur public - Ministère de tutelle :		
Habitat et reconstruction	34 (a)	302
Transport et communication	—	15
Agriculture et bonification des terres	6	20
Irrigation	4	25
Industrie et mines	4	30
Total secteur public	48	329
2 : Secteur privé	13 200 (b)	150 (c)
TOTAL	13 248	542

- Notes :
- (a) Ce chiffre inclut quatre entreprises spécialisées dans la construction des routes : Nile general Co. for roads and bridges
Nile general Co. for road construction and paving
Nile general Co. for desert roads
Nile general Co. for construction
Ces quatre entreprises furent transférées sous l'égide du Ministère du Transport et des Télécommunications fin 1977-début 1978. Parmi les 34 entreprises il y a une entreprise de préfabrication créée en 1975 et placée sous l'égide du Ministère de l'Industrie.
- (b) On peut ajouter à ce chiffre 5 866 entrepreneurs indépendants
- (c) Ces 150 millions de L.E. en comprennent 50 de contrats de sous-traitance passés au secteur public.

Source : *Organization and operation of construction industry*, by Dr. Janet A. Koch, M.I.T., Tarek Selim, M.I.T., and Ingr Omar El Gamal, *The Arab contractors*, Cairo. Publié in *The Housing and Construction Industry in Egypt - Interim working paper*, 1978

- (4) Amr Moheildine, The role of...cf supra note (1).
- (5) Un exemple qui illustre cette situation concerne l'entreprise égyptienne de drainage des terres, où le pourcentage des travaux sous-traités est passé de 50 % à 96 %. A l'extrême, la totalité des opérations de l'entreprise des ponts et chaussées (G.N.B.) et des entreprises B.T.P. Nasr Civil Work et Red sea for construction sont entièrement sous-traitées.

- (6) C'est le cas de la société de Wadi Kom Ombo, où les coûts des travaux exécutés par une entreprise sous-traitante, par rapport au chiffre d'affaires de la société, sont passés de 65% à 230%. Renseignements recueillis auprès de l'organisme de la comptabilité nationale, publiés in : L'efficacité du secteur de la construction. Mémoire lourd présenté à l'Institut de planification en Égypte par Fatem Abd El Moneïm. En Arabe Ronéo. Le Caire. 1982.
- (7) Le recensement de 1957 comptait 1 759 établissements privés dans l'activité de la construction. Il s'agit des entreprises de toutes tailles figurant sur les registres officiels.
- (8) Amr Moheildine. Cf. supra note (1).
- (9) Au cours des cinq années du Plan, le secteur privé réalisa un volume de travail dont le montant s'éleva à 568 millions de L.E. sur 711. Cité dans : Quadaya Al Taharar W al Ichtira Kyah. (Problèmes de liberté et de socialisme) par T.A.Chaker. Editions Al Farabi. Beyrouth. 1973.
- (10) The housing and construction industry in Egypt. Cf. supra note (3).
- (11) Le volume du travail exécuté par les 29 entreprises du secteur public dans les pays arabes en 1977 s'élevait à 101 280 millions de L.E. dont 63 877 (63%) revenaient aux trois plus larges entreprises publiques. Source : Housing and construction industry. Cf. supra note (3).
- (12) Mahmoud Hussein. La lutte de classe en Égypte. Editions Maspéro. Paris. 1974.
- (13) Samir Amin. Le développement inégal. Essai sur les formations sociales du capitalisme périphérique. Editions de Minuit. Paris 1973.
- (14) M. Hussein. Cf. supra note (12)
- (15) Ibid.
- (16) Amr Moheildine. The role of the... cf. supra note (1)
- (17) Ibid.
- (18) Fatem Abd Al Moneïm. L'efficacité... cf. supra note (6).
- (19) Housing and construction industry... cf. supra note (3)
- (20) Le nombre des femmes travaillant dans le secteur de la construction est passé de 24 600 en 1960 à 79 700 en 1978. Source : Banque Al Ahli Al Masry. Rapport économique, volume 23.

- (21) The housing and construction industry in Egypt. Cf. supra note (3).
- (22) Ibid.
- (23) Ibid.
- (24) Cité in La ville, marché de l'emploi. Henry Coing. Edition P.U.G. 1982.
- (25) The housing and construction industry...cf supra note (3).
- (26) J'ai pu observer ce genre de pratique quand je travaillais au Ministère de la reconstruction où j'ai occupé un poste d'architecte-urbaniste pendant un an.
- (27) Amr Moheildine, The role of...cf supra note (1).
- (28) Ibid.
- (29) Ibid.
- (30) Ibid.
- (31) Les estimations des coûts de reconstruction de la zone du Canal de Suez en 1975 étaient de 5,7 milliards de L.E. 40% de cette somme devait être allouée au développement urbain : logement + infrastructure + équipements. Cf. R.J. Watkins : Estimated capital requirements of the area plans 1975-2 000. Cairo, June 1976. Cité in The role of construction in the Egyptian economy, op.cit.
- (32) Amr Moheildine, The role of... cf supra note (1)
- (33) Ibid.
- (34) C'est à la suite de l'amendement des lois de la libéralisation économique en 1977 que les investisseurs étrangers et les entreprises internationales ont eu le droit d'intervenir dans le secteur de la construction en Egypte. Jusqu'en 1978, le nombre des projets présentés et acceptés par l'organisme d'investissement s'élevait à 29 pour un capital de 33 millions de L.E. A la fin de septembre 1979, ce nombre fut porté à 79 pour un capital de 56,5 millions de L.E. Le montant d'investissement s'élevait à 83,3 millions de L.E. Cf. Adel Hussein : Al Iktisad Al Masri, min Al Istiklal Ila Al Tabaya (L'économie égyptienne de l'indépendance à la soumission 1974-1979) éditions Dar Al Mostaqbal Al Arabi, le Caire 1982.
- (35) Al Ahram économique n°554. Septembre 1978.
- (36) Mohaya Zeïtoun. La libéralisation économique et le problème du logement, in "La libéralisation économique, les racines, la récolte et l'avenir". Editions centre de recherche arabe. Le Caire 1982.

- (37) Rapport publié dans le quotidien Al Ahram. 22 mars 1982.
- (38) Rapport publié dans Al Ahali. Hebdomadaire. 7/9/1983.
- (39) Ibid.
- (40) L'existence d'un marché noir résulte de l'organisation de la pénurie établie par les gros importateurs de matériaux. Les marchandises peuvent être bloquées aux ports d'Alexandrie ou de Suez pendant des semaines au cours desquelles des spéculations de toute sorte peuvent avoir lieu. D'autre part, les matériaux produits localement et dont les prix sont subventionnés par l'Etat, destinés en particulier au secteur public et aux propriétaires munis d'un permis, sont souvent détournés et vendus au marché noir.
- (41) Resources and contractors in Egypt : a review. by Tarek Selim et Dr David B. Ashley. Papier présenté au Seminar Proceedings. Janvier 19-20/1980. Le Caire. Publié in Management of the construction industry in Egypt. 1980.
- (42) Le nombre des salariés dans une entreprise ne caractérise pas toujours sa taille. Nous avons remarqué que des entreprises de 10 à 12 salariés étaient considérées comme étant des entreprises moyennes à cause du volume de leur travail qui s'étendait sur plusieurs villes provinciales en Egypte. Ce genre d'entreprise ayant une certaine capacité financière peut recruter la main-d'oeuvre nécessaire au coup par coup. Elles jouent souvent le rôle d'intermédiaires entre la grande entreprise et les petites entreprises sous-traitantes.
- (43) A.B.T. associates. Informal housing in Egypt. op.cit.

CHAPITRE III

La question foncière

I - UNE SERIE DE CONTRADICTIONS

La question foncière au Caire n'est pas celle de l'obstacle de la propriété foncière et de la levée du "verrou foncier" qui s'oppose au développement de l'accumulation.

Elle se pose dans d'autres termes plus complexes qui se manifestent par une série de contradictions que l'on présentera avant d'avancer des pistes d'analyse de la gestion foncière populaire.

L'urbanisation spontanée au Caire est essentiellement une urbanisation des terres agricoles péri-urbaines. Aucun obstacle, aucune barrière physique, n'entravent l'extension de la ville dans les riches zones agricoles où tout terrain est approprié privativement et avec un statut clair. Cette propriété péri-urbaine est caractérisée par une extrême fragmentation et elle fonctionne comme valeur d'usage pour des petits propriétaires exploitants.

La multiplication des lotissements défectueux et leur extension accélérée en ces lieux témoignent de l'existence d'un extraordinaire marché foncier qui couvre des dizaines d'hectares tous les ans et qui se déroule apparemment sans obstacles. Or, les petits propriétaires périurbains sont bénéficiaires de la réforme agraire de 1952.

Ce qui surprend au premier abord c'est donc la facilité avec laquelle les propriétaires se dessaisissent de leur unique moyen de production et de reproduction, la parcelle de terre, abandonnant ainsi le sol pour l'appropriation duquel leurs ancêtres ont sacrifié leur vie (1) et eux-mêmes mené des luttes acharnées (2).

Les acheteurs qui sont des lotisseurs ou des sociétés de lotissement ne rencontrent aucune résistance de la part des propriétaires, bien au contraire. Ces derniers vont proposer eux-mêmes leurs terres aux acheteurs.

Cette pratique, naguère considérée comme le plus grand déshonneur (3), est révélatrice d'un bouleversement profond dans les rapports idéologiques, économiques et sociaux de la propriété foncière.

On pourrait arguer que si le rapport entre le montant de la rente foncière issue d'une exploitation agricole et celle issue des terrains à lotir est nettement en faveur de cette dernière, il prédispose les petites exploitations au lotissement.

Mais cette loi économique n'explique pas suffisamment la cession de gré à gré consentie par les petits paysans de leur unique moyen de production, sans opposer la moindre résistance, même s'ils en tirent meilleur profit. Dans ce cas, ce qui doit surprendre, c'est moins la vente de leurs terres par les paysans que la rapidité avec laquelle ils agissent.

En effet, les analyses menées sur l'obstacle que représente la propriété foncière en France, démontrent à quel point cette forme de propriété constitue un obstacle majeur à l'investissement du capital :

"Ces formes de propriété foncière fonctionnant comme valeur d'usage (bien patrimonial ou instrument de production) sont une énigme pour le capital : comment se fait-il que ces individus ne se décident pas à vendre alors que leur est offert un prix supérieur au revenu capitalisé imputable à leur bien..."(4).

La résistance de la petite propriété paysanne découle du fait qu'elle entre directement dans la reproduction de la force de travail des propriétaires. Ceci fut attesté par Simone BERNO à propos des lotissements défectueux de la banlieue parisienne entre les deux guerres :

"Les rapports de consommation entretenus par les propriétaires sur leur terrain ont une caractéristique qui les rend plus facilement destructibles. Ils n'entrent pas directement dans la reproduction de la force de travail du propriétaire..." "Les grands propriétaires de Ste Geneviève des Bois n'ont pas un besoin vital de leur propriété..." "Il ne s'agit pas ici d'éléments subjectifs, mais de fait, leur propriété, qu'ils y soient attachés ou non, entre moins directement dans la reproduction de leur force de travail..."

"La concentration foncière et le rapport de consommation reposant sur ces terrains ont facilité la levée de l'obstacle foncier au lotissement du sol" (5).

Tout en tenant compte des différences entre les contextes français et égyptien, ces témoignages expriment néanmoins un fait universel: on ne se sépare de son unique moyen de production et de reproduction que par la force des choses ou sous la contrainte. En l'occurrence, on peut citer la généralisation des rapports de production capitalistes à la campagne, ce qui est relativement vrai dans le cas de l'Égypte. Mais l'évolution de ces rapports n'a pas éliminé d'elle-même la paysannerie de banlieue. Ce n'est pas non plus une urbanisation de type capitaliste qui acheva sa destruction.

Quelles sont les causes qui poussent donc les paysans à aller proposer leurs terres aux lotisseurs ? La réponse à cette question nécessite une analyse très fine de l'évolution des rapports sociaux de propriété, c'est-à-dire les rapports d'exploitation, de dépossession et d'extorsion de tributs fonciers.

Le deuxième fait qui surprend, c'est l'appropriation des terres agricoles périurbaines par des couches sociales modestes, et la perception de la rente par des agents sociaux, non intégrés dans leur majorité dans le système dominant.

Alors que ces terres auraient pu être génératrices de surprofits pour le capital immobilier et industriel, comment se fait-il que l'on ait laissé des pauvres construire leurs cités dans des lieux situés en bordure immédiate du Nil à 3 ou 5 km du centre de la capitale (6), créant ainsi un fait quasiment irréversible, du moins à moyen terme ?

On pourrait répondre hâtivement que ces terrains étaient prédestinés aux couches modestes, car accidentés ou mal desservis. Or ce n'est le cas pour aucune des Z.U.S. du Caire.

Un autre argument vient renforcer ce premier : il repose sur l'interdiction par la loi de la transformation des terres agricoles en terrains constructibles. Or cette loi ne date que de 1966 ; elle concernait directement les petits lotisseurs car les dérogations accordées au capital immobilier ou industriel pour s'investir sur des terres agricoles n'étaient pas négligeables.

Les terres agricoles présentent des avantages notables. Elles sont plus proches du centre que les terres désertiques, mieux desservies, facilement constructibles, proches des sources d'énergie, des moyens de transports ferroviaires, routiers et fluviaux. Elles sont donc susceptibles de générer des surprofits pour le capital industriel ou immobilier.

L'obstacle que représentaient les zones spontanées à l'investissement du grand capital se fit sentir plus que jamais à partir de l'instauration de la politique de libéralisation économique en 1972/1973 ; notamment lorsque les possibilités d'investissements des capitaux privés égyptiens, arabes et étrangers, garanties par des lois explicites, assorties de clauses contre toute nationalisation, devinrent effectives. A ce moment, on s'est heurté à une ceinture de cités "satellites informelles". Le recours à l'intervention de l'Etat s'avérait inutile. Le phénomène avait pris une telle ampleur qu'il devenait impensable de "jeter ces gens dans la rue" selon une expression consacrée. Que s'est-il passé dans une telle situation ? Un phénomène des plus paradoxaux.

Alors que dans les villes du Tiers Monde, lorsque le lotissement défectueux est quasiment inexistant, ou rendu impossible par l'application d'une surveillance rigoureuse, la demande insatisfaite de la population pauvre se traduit par des invasions, en particulier des domaines de l'Etat, au Caire et à Alexandrie, ce sont les capitalistes industriels et immobiliers qui "squattérisent" les domaines de l'Etat, et empiètent même sur les domaines publics. Cette forme de "squattérisation" recouvre bien évidemment d'autres rapports et prend une autre signification que celle de l'invasion des domaines de l'Etat par les couches démunies. Est-ce la conséquence directe ou indirecte du blocage que représentent les Z.U.S. ? Ou existe-t-il d'autres explications qu'il faut chercher dans l'analyse des rapports sociaux, du rôle et de l'intervention de l'Etat ? Une chose nous semble pourtant évidente : la relation dialectique entre l'urbanisation spontanée et les autres formes de

gestion de l'espace urbain dans son ensemble. C'est cette relation qu'il faut mettre en transparence.

Nous avons jusque là laissé de côté un agent principal : l'Etat, dont le rôle dans l'articulation des mécanismes et des agents de la gestion foncière est fondamental. Son intervention en tant que planificateur et régulateur des rapports sociaux n'est pas le moindre paradoxe dans les situations évoquées ci-dessus.

Depuis deux décennies, les autorités publiques n'ont pas cessé d'affirmer la nécessité de préserver les terres agricoles et de limiter l'exode rural, en particulier vers la capitale. Mais toutes leurs actions concrètes vont dans le sens de l'encouragement de l'urbanisation des terres agricoles et de l'exode rural.

Contre la poussée de l'urbanisation sur les terres agricoles, l'Etat a entrepris de vastes travaux, à des coûts exorbitants, de bonification de terres désertiques; pour ce prix, il aurait pu offrir à la population à bas et moyens revenus des terrains légèrement équipés. Quant aux villes nouvelles et villes satellites qu'il construit dans le désert, elles ne sont pas destinées à ces populations (7).

La concentration de la majorité de ces villes autour de la capitale ne fera qu'accentuer le déséquilibre déjà énorme entre "l'empire du Caire" (8) et le reste du pays. Alors qu'on ne cesse de s'alarmer sur l'afflux quotidien des migrants vers l'agglomération métropolitaine, on va jusqu'à envisager de proclamer le Caire ville fermée (9).

Simultanément, l'Etat applique une politique agraire discriminatoire vis-à-vis des petits et moyens paysans qui constituent le gros de la population rurale, ce qui contribue à leur appauvrissement, et par conséquent les contraints à abandonner l'agriculture et à vendre leurs terres, pour émigrer vers la ville ou même dans un pays arabe voisin où les conditions de travail sont meilleures (10).

D'autre part, l'Etat tolère l'accapement de ses domaines par ses alliés, au moment où il réprime féroce la population démunie qui s'y installe. Il les aiguille de la sorte vers les terres agricoles, tout en forgeant des lois et des décrets qui pénalisent le changement de l'usage des terres agricoles (11).

Ainsi l'Etat, par ses politiques contradictoires et discriminatoires, contribue à l'exacerbation de la crise urbaine à tous ses niveaux : déséquilibre ville-campagne, exode rural, croissance urbaine accélérée et prolifération des lotissements défectueux sur les terres agricoles, accentuation de la division sociale de l'espace par l'exclusion de la majorité de la population de ses domaines, etc... Reste à savoir comment l'Etat gère ces contradictions, et comment il parvient à maîtriser l'espace urbain.

II- LE SYSTEME DE LA GESTION FONCIERE EN EGYPTE

Le système de la gestion foncière en Egypte est déterminé par la nature de la propriété foncière et de l'intervention de l'Etat.

La répartition actuelle de la propriété foncière est l'aboutissement d'un long processus historique au cours duquel la lutte entre l'Etat central et les classes sociales en formation, mena à une "dépossession" progressive de l'Etat de son pouvoir absolu sur les terres de l'Egypte et à une plus grande privatisation du sol. Nous en rappelons brièvement les étapes principales.

L'évolution de la répartition de la propriété foncière en Egypte se caractérise par des permanences et des changements.

1- Seul propriétaire du sol

"On sait que le Pharaon d'Egypte ne fait qu'un avec la divinité ou les Dieux, du moins jusqu'à la fin de l'ancien empire. Un gouvernement bureaucratique hautement centralisé lui assure le contrôle politique et idéologique de la nation ; son emprise sur le régime des eaux, forages des canaux d'irrigation, érection des digues contre les inondations, régulation du niveau des eaux du Nil, fait de lui le maître absolu de la vie quotidienne (...).

Ainsi donc le Pharaon, comme Dieu et comme maître effectif des sources d'irrigation et de la main-d'oeuvre, était le seul propriétaire de la terre en Egypte" (13).

La conquête de l'Egypte par les Arabes ne changea guère la structure de la propriété foncière (14) sous les Mamlouks et sous les Turcs. L'Etat ne manqua pas de pratiquer une sorte d'usufruit tout en restant le seul propriétaire.

Le dépouillement de l'Etat de son monopole absolu sur les terres de l'Egypte s'annonce avec l'expédition française de Bonaparte (1798-1801) (15), puis sous le règne de Mohamed Aly (1801-1846) (16). Celui-ci conserve le seul aspect de la propriété laissant aux particuliers le soin de l'exploitation sous sa surveillance vigilante et cruelle (17).

Avec la fin du monopole en 1846, le mouvement en direction de l'établissement de la propriété privée n'allait plus s'arrêter, pour mener à la privatisation totale du sol en 1894 ; le foncier urbain et rural est arrivé aux mains des particuliers, ne laissant à l'Etat que la propriété juridique des terrains désertiques incultes.

Gestion et contrôle furent assurés par l'aristocratie, la bourgeoisie terrienne et les sociétés foncières étrangères, pour ce qui est du rural, et de l'administration coloniale et des sociétés de promotion foncière et immobilière privées pour ce qui est de l'urbain.

2- Le waqf

L'absence de la propriété privée du sol en Egypte depuis le début de son histoire a entraîné l'émergence d'un droit de propriété comparable au droit de main-morte de l'Eglise : le Waqf.

Ce système est né sous la quatrième dynastie des pharaons (18). Il consistait en l'immobilisation des legs octroyés par le pharaon aux hauts fonctionnaires (terres, serfs, bétail, etc...) et en l'affectation de leur produit à l'entretien des tombes et des lieux de culte.

L'évolution de cette pratique et sa généralisation par la suite amena la création d'une institution chargée de la gestion de ces biens, dont le produit pouvait également être affecté à des dévolutaires désignés par le constituant du Waqf : héritiers directs ou non. Ainsi le Waqf est devenu progressivement un puissant propriétaire foncier et immobilier qui gérait des proportions importantes du sol rural et urbain.

L'évolution vers la privatisation du sol mettra en cause l'existence de ce système qui bloquait d'importantes superficies de terres et constituait un obstacle majeur aux investissements immobiliers des capitaux étrangers et de leurs alliés nationaux.

3- Les nationalisations

C'est ainsi qu'au lendemain de la révolution de 1952, l'Etat a entrepris de supprimer le Waqf, qui constituait un Etat dans l'Etat. Rappelons toutefois que cette institution relayait l'autorité publique à l'époque coloniale, en prenant en charge la gestion de l'habitat de la grande masse des exclus. A partir de l'indépendance, l'Etat rétablit partiellement son monopole et totalement son contrôle et sa gestion sur le foncier rural et dans une moindre mesure sur le foncier urbain (19). Suite à la réforme agraire (20), et "comme pour marquer la continuité de l'histoire égyptienne", l'Etat propriétaire des terres dites "terres de la réforme agraire" (21) redevient le plus grand propriétaire terrien.

La réforme foncière urbaine se fit par le biais de la nationalisation des sociétés étrangères de promotion foncière et immobilière, du secteur B.T.P. (22) et de la levée de l'obstacle de la propriété foncière par la promulgation des lois sur l'expropriation (23), par la suppression du Waqf enfin. Mais ni la réforme agraire ni la "réforme" urbaine ne mettront en question le principe de la propriété privée. La première élargira sa base par une meilleure redistribution des terres et la deuxième permettra à l'Etat de contrôler la distribution de l'espace tout en maintenant sa division sociale et technico-économique.

Ce monopole précaire s'effritera sous la poussée des forces sociales nées au sein de l'Etat, lesquelles par leur mainmise accrue sur tous les leviers de la vie économique et politique, bouleverseront profondément les structures de la société.

4- Contre le monopole de l'Etat

Une nouvelle lutte contre le monopole foncier de l'Etat s'engage. Les pressions des classes dominantes amènent l'Etat à vendre au secteur privé les 600 000 feddans défrichés qui restaient en sa possession.

D'autre part, il restitue au Waqf les terrains séquestrés à l'époque nassérienne et intégrés aux collectivités locales.

L'augmentation des prix des terrains urbains à partir de 1973 et l'instauration de la politique de libéralisation économique, doublée de l'absence d'une stratégie de planification urbaine, vont créer les conditions favorables à la naissance de différentes formes de spéculation foncière dont l'évolution aura des effets particulièrement dévastateurs dans la vallée du Nil.

"L'appropriation et l'accaparement des terres, les prélèvements du tribut foncier, l'intégration de la terre dans la sphère marchande..." et la création d'espaces types par le biais du lotissement, seront l'apanage de différentes catégories d'agents qui organisent "clandestinement" le marché des terrains et agissent sur la structuration et la formation de l'espace urbain.

Les manifestations les plus spectaculaires de cette situation sont : l'urbanisation des terres agricoles périurbaines et l'accaparement des domaines de l'Etat.

L'articulation de ces deux modes de gestion de l'espace urbain va-t-elle dans le sens d'un dépouillement des institutions étatiques d'une grande partie de leur gestion et du contrôle de l'urbanisation ? L'analyse du système de la gestion foncière pourra donner une réponse à cette question. Ce système est dominé par trois catégories d'agents principaux qui se répartissent la propriété du sol, tant en milieu urbain que rural, dans des proportions inégales :

- l'Etat,
- le Waqf,
- les propriétaires privés (individus, sociétés de lotissement, lotisseurs, etc...).

A chaque type de propriété correspond une forme de gestion distincte. Il existe certes des combinaisons et des articulations entre ces formes ; c'est cette articulation qui agit sur l'organisation et la différenciation de l'espace urbain et conditionne l'intervention et la logique des différents agents supports.

III- L'ETAT ET LA MAITRISE DE L'URBANISATION

L'Etat possède 96% des terres de l'Egypte ; il est donc, et de loin, le plus grand propriétaire foncier. Son droit juridique s'exerce sur des terres désertiques et incultes qui, une fois urbanisées ou bonifiées, sont intégrées à la sphère marchande et cédées à des particuliers.

En outre, il agit à différents niveaux et ses interventions portent sur l'affectation et l'usage du sol. C'est lui qui prend des décisions en matière de planification, de définition des zones et des normes de lotissements, de la réalisation des équipements d'infrastructure et de l'implantation des équipements collectifs.

Son intervention a donc des conséquences considérables sur la valorisation du sol.

L'analyse de la gestion foncière de l'Etat n'a d'intérêt que si elle permet de comprendre à quoi conduit cette gestion : à un transfert de surprofits au capital à travers le transfert de la rente et par conséquent à une double exclusion des petits investisseurs et de la population à moyens et bas revenus ? ou bien à une gestion qui vise à intégrer cette population par la constitution d'une grande réserve foncière publique qui permet à l'Etat de diminuer les charges foncières des quartiers populaires et des zones de production ?

A- LES TYPES DE PROPRIETE FONCIERE DE L'ETAT

1- Les domaines de l'Etat

Ils comprennent le désert, les terres en friche, les biens vacants et les terres séquestrées de la famille royale.

Ces terres peuvent être vendues, louées ou transférées aux différents ministères en fonction de leurs besoins, en particulier le Ministère de l'Habitat, de la Reconstruction et des Nouvelles Communautés.

2- Les domaines publics

Ce sont les terres d'utilité publique : routes, chemins de fer, cours d'eau, installations militaires, sites archéologiques, etc...

Les espaces aménagés en places publiques, parcs, ou affectés à d'autres fins d'utilité publique, deviennent domaines publics.

Lorsque les zones spontanées sont légalisées, les rues et les ruelles sont cédées à la municipalité et deviennent ainsi des domaines publics.

B- LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL DE LA GESTION FONCIERE DE L'ETAT

1- Le cadre juridique

Les domaines publics ne peuvent pas être transférés à des tiers, à l'inverse des domaines de l'Etat. Ils sont imprescriptibles et inaliénables. Selon l'article 968 du code civil, les biens vacants (terrains des étrangers partis à la suite de l'Indépendance) sont prescriptibles au bout de quinze ans d'occupation continue.

Cependant, l'article 970 du même code civil, amendé par la loi 39 de 1959, stipule l'imprescriptibilité de la propriété privée de l'Etat. Cette loi n'étant pas rétroactive, elle entre en vigueur à partir de la date de sa promulgation.

En revanche, un individu devient immédiatement propriétaire d'une terre incultivable dans le cas où il la développe. Il perd ce droit dans le cas

de l'arrêt de l'exploitation pendant les cinq premières années suivant la prescription (article 874 du code civil).

D'un autre côté, l'Etat s'est doté progressivement d'un arsenal de lois et règlements qui lui permettent de contrôler l'affectation et la maîtrise du sol urbain. Ces lois furent amendées et renforcées et complétées après l'Indépendance. Elles confèrent à l'Etat des compétences élargies, notamment en ce qui concerne la libération du sol : expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'affectation du sol aux usages industriels, résidentiels et touristiques ou protection d'un site historique, expropriation des étangs, des marais, etc... (annexe III) (23).

Mais le recours à l'expropriation est une pratique rarissime en Egypte. Elle dépend de la conjoncture, du rapport de force entre l'Etat et les propriétaires, de la place de ces derniers dans la hiérarchie sociale et de la nature du projet à réaliser (24).

Plusieurs facteurs expliquent le fléchissement de l'Etat face à l'usage de cette procédure :

- D'abord la propriété privée, en tant qu'appropriation privée d'un moyen de production, est étroitement liée aux fondements du mode de production capitaliste. Même si elle constitue dans certains cas un obstacle à l'investissement des capitaux privés ou publics, les tentatives de la réduire suscitent de vives réactions à l'intérieur même de la classe dominante.
- En milieu urbain, le coût social et économique que représentent les opérations de rénovation urbaine, dans une ville comme le Caire où beaucoup d'espaces centraux de grande valeur sont sous ou mal utilisés, rend difficile l'usage de l'expropriation. Le manque de moyens financiers pour l'indemnisation des propriétaires, le relogement des locataires, les démolitions, le déplacement des décombres, etc... sont des éléments qu'il faut prendre en considération (25).
- Le souci de préserver les terres agricoles contre l'urbanisation fait que depuis deux décennies, l'Etat ne réalise des projets en zones agricoles (centrale électrique, château d'eau, etc..), que dans des cas extrêmes.

Les Z.U.S. auraient pu être la cible de l'application des lois sur l'expropriation, notamment à la suite de la politique de "l'infithah". Mais une intervention directe de la puissance publique pourrait signer l'arrêt de mort du gouvernement.

Pourtant des interventions indirectes, plus subtiles, se multiplient en particulier dans les zones situées au bord du Nil : refus d'installation des équipements d'infrastructure, malgré les remboursements des frais par la population, diverses pressions et intimidations (26).

L'Etat tempore ; il compte sur les lois du marché : augmentation du prix des terrains urbains, intervention des groupes financiers existant actuellement en Egypte, et qui se sont tous dotés d'une ou plusieurs sociétés de promotion foncière et immobilière, achat des terrains à l'amiable dans ces zones, etc...

La nécessité de préservation des terres agricoles amène l'Etat à développer les terres désertiques. Il utilise ses domaines propres qu'il développe et vend aux particuliers, aux sociétés et aux investisseurs. L'importance des superficies possédées par l'Etat et la diversification des usages et de l'affectation du sol ont nécessité la mise en place de plusieurs organismes de gestion foncière.

2- Le cadre institutionnel de la gestion foncière

La gestion des domaines de l'Etat, s'appuie sur douze organismes principaux que l'on classera en trois catégories (annexe III) :

a- Des organismes ayant exclusivement des fonctions de gestion foncière : sélection et appropriation du sol, affectation à des usages résidentiels, commerciaux ou industriels, transfert ou vente aux individus, sociétés publiques et privées et aux différents ministères.

b- Des organismes de gestion foncière et de promotion immobilière, tels que les gouvernorats et les sociétés de promotion foncière et immobilière publiques ayant une concession de l'Etat. Ces dernières sont récemment passées sous le contrôle des gouvernorats. Les Ministères de la Défense et du Tourisme peuvent être inclus dans cette catégorie.

c- Des organismes de planification tel que l'organisme central G.O.P.P. et le bureau d'étude A.B.D.C.

Si telle est la structure institutionnelle de la gestion foncière de l'Etat, les lois et règlements qui en découlent et qui sont imposables aux tiers ne manquent pas.

Tout est spécifié dans les moindres détails, la taille des parcelles, le C.O.S., les couleurs des façades, les hauteurs des bâtiments, les rapports entre le vide et le plein. Tout est sujet à permis et chaque infraction est justiciable d'une amende.

Mais, "tout ce système minutieusement construit, ne résiste pas à l'épreuve des réalités. Pratiquement, il finit même par contribuer à mettre en place toute une série de blocages..." "A ces blocages, somme toute faciles à surmonter, viennent s'ajouter les blocages nés de la structure même du système administratif. A force de multiplier contrôles et instances, on a en effet fini par paralyser l'action"... "De plus, chaque niveau de décision dispose de ses comités, conseils ou conférences locales : la seule assemblée populaire de l'arrondissement Ouest du Caire dispose de douze commissions techniques spécialisées"...

..."Ainsi les collectivités locales du seul gouvernorat du Caire employaient, en 1981, 37 347 agents"(27).

Quant à la procédure de transformation d'un terrain agricole en terrain constructible, elle nécessite l'approbation préalable d'un comité local au niveau du gouvernorat où est situé le terrain en question. Un autre comité formé par des sous-secrétaires de l'Agriculture, de l'Industrie, de l'Education,

de la Planification et du Logement, statuera et donnera son accord final ou son rejet !

Mais l'objectif de cet exposé n'est pas de démontrer l'inefficacité ou la carence du système de la gestion foncière au Caire. Si les lourdeurs des démarches, les enchevêtrements des responsabilités et quelquefois les insuffisances techniques, peuvent expliquer en partie le laisser aller qui caractérise la gestion urbaine en Egypte, il n'en demeure pas moins que ces institutions existent, prennent des décisions et les exécutent. Mais il faut surtout voir en faveur de qui elles interviennent, et quels sont les intérêts qui sont en jeu.

C- A QUI PROFITE CE SYSTEME ?

Examinons différentes configurations qui s'appuient sur ce système mais qui relèvent de différentes logiques, séparées dans le temps.

Première configuration :

L'Etat vend des terrains non équipés en zones désertiques, donc supportant de faibles charges ; leur prix pourrait être symbolique.

Les coûts de mise en valeur de ces terrains étant très élevés, seules de puissantes sociétés immobilières ou des groupes financiers seraient en mesure d'entreprendre une opération d'urbanisation ; la rentabilité d'un tel investissement serait liée à la taille de l'opération, aux facilités offertes par l'Etat et à une conjoncture favorable.

Cette configuration prévalut avant 1952. C'est le cas de la société de Maadi qui développa les terres désertiques de la banlieue Sud.

Dans de telles conditions, la population à faibles revenus et les lotisseurs étaient exclus du champ d'intervention de ces sociétés concessionnaires.

Deuxième configuration :

L'Etat développe les terres désertiques et les vend. Il le fait à travers des sociétés concessionnaires publiques et sous forme de villes nouvelles ou villes satellites, c'est la forme type de l'urbanisation de l'Etat. Le coût des équipements, de l'amortissement des intérêts, des prêts bancaires et des frais de gestion se répercute sur les prix des parcelles vendues, ce qui les rend plus élevés que le prix des terrains nus ; par contre ils demeurent plus bas que les prix des terrains privés, le capital investi ne cherchant pas un grand profit.

Deux cas de figure se présentent :

- Premier cas de figure :

L'objectif de l'Etat est d'assurer la production de logements destinés aux couches intermédiaires (base sociale de l'Etat) (28) et d'enrayer la spéculation foncière.

Il ne permettra pas que ses terrains équipés soient sous-lotis. Aucune société de lotissement n'a le droit d'intervenir.

Il vend les terrains ainsi équipés avec une marge bénéficiaire réduite. De la sorte, il supprime la rente. Ce n'est pas là la seule intervention en amont. Les plans de chaque tranche dans l'opération sont opposables au tiers : taille des lots, largeur des voiries, C.O.S., types de construction (collectif, individuel) sont spécifiés et devraient être rigoureusement respectés.

A ces contraintes vient s'en ajouter une autre : l'obligation infligée aux acquéreurs de construire le lot dans un délai de trois ans à partir de la date de l'achat. Faute de quoi, la société publique gestionnaire récupère le lot, rembourse à l'acheteur le montant qu'il a payé, déduction faite de 5% qu'elle prélève comme frais de gestion.

D'autre part, l'Etat interviendra en aval du processus de construction, à travers les lois de fixation des loyers.

Ce cas de figure prévalut au cours des années 60 (ex. : La cité de Madinat Nasr) (29).

Cependant ce système a engendré des contradictions :

- Les prix des terrains équipés par l'Etat étaient très élevés pour les couches à bas et moyens revenus. Les tailles des parcelles et les contraintes qui les frappaient les excluaient massivement de ces territoires.
- Ce sont donc les capitaux immobiliers ou patrimoniaux qui pouvaient s'investir sur ces terrains. Les classes aisées ont construit des villas pour leurs propres usages. Les investisseurs immobiliers ont construit des logements de haut et moyen standing pour les fractions supérieures des couches intermédiaires et pour les couches aisées.

Le détournement des lois de réglementation des loyers et la perception des pas de porte assura une forte rentabilité et par conséquent un transfert de la rente au bénéfice des investisseurs immobiliers.

- Deuxième cas de figure :

L'Etat vend les terrains équipés au prix du marché, c'est-à-dire avec une marge bénéficiaire importante. Il se comporte ainsi comme un propriétaire lotisseur qui veut valoriser ses investissements et cherche par cette pratique à affecter les revenus tirés de la vente du sol aux fonds du logement populaire créés dans les gouvernorats locaux.

En revanche, il vend des terrains équipés avec une faible marge bénéficiaire aux coopératives de construction et d'habitat.

Les acheteurs (sociétés immobilières ou individus) ne sont soumis à aucune contrainte, sauf le respect des alignements et des normes de la construction.

Les lotisseurs n'ont toujours pas le droit de sous-lotir les terrains de l'Etat.

C'est cette configuration qui prévalut à partir de 1973.

Cette nouvelle tendance va à l'encontre des intérêts des classes dominantes et des investisseurs immobiliers. Ils vont donc accaparer les terrains de l'Etat, puis négocieront le prix à payer à postériori.

Dans les deux cas décrits ci-dessus, deux catégories d'agents sont exclues : les lotisseurs et les couches intermédiaires. Les premiers n'ont pas le droit de lotir des terrains équipés, les seconds ne peuvent pas acheter les terrains développés par l'Etat à cause de leurs prix très élevés, de la faiblesse de leurs revenus et de l'absence de système de crédit destiné à ces couches de la population.

A aucun moment, et jusqu'à ce jour, l'Etat n'a entrepris de réaliser des lotissements faiblement équipés, sur ses propres domaines, tout en offrant des crédits à la construction pour ces couches.

Pour ne citer qu'un exemple, la taille des parcelles vendues par l'Etat varie entre 300, 600 et 1 000 m², le prix du m² (à la valeur actuelle) dans la cité de Madinat Nasr vaut entre 150 et 300 L.E. ; le prix d'une parcelle de 300 m² est de 60 000 L.E. ce qui équivaut au salaire d'un ouvrier qualifié en 100 ans de travail.

Dans les villes nouvelles, en cours de construction, le prix du m² est de 40 L.E., le prix d'une parcelle de 300 m² est de 12 000 L.E., c'est-à-dire le salaire d'un ouvrier en 20 ans de travail. Sans compter le coût de construction qui implique le respect des normes. Or, les lotisseurs et sociétés de lotissements qui urbanisent les terres agricoles offrent des prix et des tailles de parcelles compatibles avec les revenus des couches intermédiaires. Leur intervention comble l'absence ou le retrait volontaire de l'Etat de ce domaine.

IV- LA LOGIQUE DU SYSTEME

Au cours des années qui suivirent l'Indépendance, en particulier à partir de 1956, l'objectif majeur de l'Etat a été de drainer l'épargne et les capitaux privés vers la participation au financement du développement industriel. Il prit des mesures coercitives afin de contraindre la bourgeoisie à abandonner le secteur de la P.F.I. (cf. chap.I).

Il paraissait donc contradictoire de créer les conditions favorables à l'orientation des investissements vers les activités spéculatives. C'est ce qui explique son refus du sous-lotissement et son mode d'urbanisation qui lui permettait de contrôler rigoureusement l'affectation du sol.

Etant donné qu'il visait la concentration et l'accumulation dans le secteur de la construction quasi totalement nationalisée à partir de 1961,

opter pour une solution du type lotissement sommairement équipé, ou même encourager son développement, constituait un frein à la concentration et à l'industrialisation escomptée dans le secteur de la construction.

Au cours de cette période, l'Etat ne voulait pas que le sol joue le rôle du "phagocyte" de la petite épargne. A aucun moment il ne prôna la diffusion de la propriété d'occupation dans les couches à bas et moyens revenus, ni ne créa des institutions qui pouvaient rendre une partie de la population solvable pour être capable d'acheter les terrains ; à cette fin, aucun système de crédit ne fut mis sur pied.

Il tablait sur la généralisation et le développement du système coopératif, mais les crédits bonifiés offerts aux coopératives couvraient à peine les besoins des couches moyennes supérieures.

L'Etat qui avait comme objectif de fixer les paysans à la campagne et qui commençait en 1966 à refouler les migrants ruraux (30), n'allait pas créer les conditions de leur insertion.

Telles sont, selon nous, les raisons principales pour lesquelles l'Etat n'a pas adopté le lotissement populaire comme mode de gestion urbaine au cours des années 60.

A la suite de la guerre de 1973, la hausse vertigineuse des prix du foncier, la réouverture du Canal de Suez à la navigation internationale, la récupération par l'Egypte des puits de pétrole du Sinaï et la découverte de nouveaux puits sur la Mer Rouge, doublés de l'augmentation du prix du brut et du changement du contenu économique et social de l'Etat, allaient faire de l'Egypte un Etat rentier, bien évidemment non comparable à ses voisins de la péninsule arabe.

Le fait qu'à partir de 1971/1973 le principe de base de l'économie égyptienne n'était plus la production mais la quête d'une rente, faisait du foncier urbain une source de rentes différentielles considérables pour l'Etat, lui permettant de s'approprier, par la vente, des terrains urbains et urbanisables et des sites archéologiques au capital transnational et aux investisseurs locaux (31). Par ailleurs, la rente tirée de la location ou de la vente des domaines de l'Etat était supposée alimenter les fonds du logement populaire des gouvernorats. L'Etat voulait donc faire du sol urbain l'instrument de sa politique sociale et économique.

Cette politique allait à l'encontre des intérêts de la classe dominante, alliée de l'Etat, qui refusait ce partage. C'était à un transfert intégral de la rente en sa faveur qu'elle aspirait.

Les terrains privés situés dans les zones urbaines centrales ne procuraient pas les mêmes avantages que ceux de l'Etat ; le temps nécessaire à leur libération réduisait le taux de profit escompté par les investisseurs immobiliers. Il était en effet devenu possible, à partir de l'instauration de la politique de libéralisation économique, d'obtenir presque gratuitement des terrains de l'Etat dans le nouveau climat de "laisser faire" qui commençait à s'installer.

C'est ainsi que différentes couches de la fraction de la classe dominante vont recourir à l'accaparement des domaines de l'Etat en le mettant devant le fait accompli, quitte à négocier par la suite le prix à payer.

Ces accapareurs constituent une classe homogène, capable de défendre ses intérêts. C'est la base sociale principale de l'Etat post-1973. Nous présenterons quelques exemples significatifs de cette pratique avant d'examiner les conséquences de la gestion foncière de l'Etat.

V- L'ACCAPAREMENT DES TERRAINS DE L'ETAT

Il s'agit des domaines de l'Etat, constitués en grande partie de terres désertiques, des domaines publics parmi lesquels sont inclus les sites archéologiques et le Nil (32), des terrains urbains gérés par les sociétés nationales de P.F.I., des réserves foncières constituées par les gouvernorats et, dans une moindre mesure, des terrains du Waqf.

Nous pouvons identifier trois types d'agents qui accaparent les terrains de l'Etat :

- 1- Les commerçants et investisseurs qui installent des entrepôts ou des unités de production sur des terrains occupés illégalement.
- 2- Les responsables qui s'approprient des terrains situés sur la côte dans le but de construire des villas pour leur propre usage, ou destinées à la location, ainsi que ceux qui réalisent des opérations immobilières.
- 3- Les sociétés de lotissement qui lotissent les banlieues des villes nouvelles.

Ces agents occupent une place dominante dans la hiérarchie sociale, il s'agit "des notables, des parents d'actuels et d'anciens ministres, ds gouverneurs, des députés de l'Assemblée du Peuple, de l'Assemblée consultative et des conseils municipaux, des industriels, des commerçants et des membres notoires du parti au pouvoir" (33).

A- LES CATEGORIES 1 ET 2

Ces catégories comprennent les grands commerçants, les agents de l'import-export, et en particulier les concessionnaires des constructeurs internationaux de voitures, des industriels, des entrepreneurs privés et des fournisseurs de matériaux de construction.

Ils installent leurs entrepôts, sans aucune contrepartie, ni taxe, ni redevance, ni loyer, sur les routes rapides intérieures, sur les axes routiers importants reliant les grandes villes, à l'intérieur de la zone urbaine en se greffant sur les îlots vacants de l'ancien tissu, sur de grandes surfaces appartenant aux sociétés nationales.

Dans ce cas particulier, l'occupation par un entrepôt démontable est précaire, le mobile essentiel étant la réalisation ultérieure d'une opération immobilière.

Les exemples-types d'accaparement des terrains de l'Etat sont illustrés par les situations suivantes :

- Sur la R.N. le Caire-Alexandrie, dans les environs de la future ville nouvelle Al Amréya, 350 feddans (157 ha) appartenant à la ville d'Alexandrie, sont appropriés par 16 sociétés et 17 individus qui y installent des entrepôts. Le choix de la localisation révèle un objectif à long terme qui vise la réalisation d'une opération de lotissement ou d'une opération immobilière (34).

- 12 000 personnes s'approprient une superficie couvrant 22 000 ha où ils construisent des villas sur la côte. La valeur de ces terrains est estimée à 4 000 millions de L.E. (35).

Le transfert de ces terrains et leur équipement est facilité par la municipalité dont 60 membres sur les 65 membres du conseil élu sont impliqués dans cette affaire (36).

- Le bilan des terrains accaparés à Alexandrie s'élève à 45% de la surface possédée par le gouvernorat (37).

Nous avons déjà souligné que la vente ou la location des domaines de l'Etat sert à alimenter les fonds de logement des gouvernorats leur permettant de financer en partie les programmes d'habitat destinés aux couches à bas revenus. Or, en 1982, les caisses du fond de logement du gouvernorat d'Alexandrie sont vides depuis 1972 (38). Aucune démarche n'est entreprise auprès du Department State of Land (D.S.L.) du gouvernorat par un constructeur ou un investisseur en vue de la location ou de l'achat d'un terrain.

- Au Caire, 114 investisseurs ayant présenté des projets qui s'inscrivent dans le cadre des programmes de la sécurité alimentaire (39) obtiennent gratuitement de l'Etat des terrains d'une superficie totale de 500 feddans (220 ha) et des prêts bonifiés à un taux d'intérêt de 6%. Ils affectent les terrains à d'autres usages en y installant des locaux commerciaux, des entrepôts et des unités de production (40).

- La société de promotion foncière et immobilière de Maadi est propriétaire de 800 feddans (336 ha) à Istabl Antar, dont 550 feddans (237 ha) sont appropriés illégalement par des organismes et sociétés publiques.

- M. Esmat Essadat a accaparé 500 ha au Km 4,5 sur la route nationale Le Caire/Suez, appartenant à la N.C.C. Il en fait un lotissement défectueux appelé "Ard Al Haggana" (41).

Nous pouvons multiplier les exemples qui reflètent l'ampleur de ce phénomène. La prolifération des grands ensembles et des immeubles-tours intégrant bureaux et commerces, construits par une quarantaine de sociétés de promotion, créées au cours de ces dix dernières années, et à la tête

desquelles se trouvent des accapareurs notoires, est une preuve suffisante (voir annexe IV, l'histoire de Ard El Mansouryah).

B- LES SOCIÉTÉS DE LOTISSEMENT

Comme nous allons le démontrer au chapitre V, ces sociétés interviennent généralement en zones agricoles.

Cependant, les options de développement urbain dans le désert, prises à partir de 1973 et les débuts des travaux dans les chantiers des villes nouvelles et des villes satellites de la région du Grand Caire vont permettre aux sociétés de lotissement de diversifier leurs champs d'intervention.

Ainsi, les banlieues de la ville nouvelle du "10 Ramadan," de la ville satellite d'El Obour ainsi que la route qui relie la capitale à la ville du "6 octobre", feront l'objet d'opérations de lotissement. Pour attirer les acquéreurs et pour semer la confusion, certaines sociétés vont choisir pour leur lotissement, les noms mêmes des villes satellites, "El Salam" et "15mai". Or, ni les banlieues des villes ni les villes nouvelles elles-mêmes ne peuvent faire l'objet de telles opérations (42). Pourtant, les sociétés lotisseuses passent des annonces publicitaires quotidiennement dans la presse !

Les autorités se contentent de passer dans les journaux des avis de mise en garde pour prévenir les acquéreurs contre la confusion que peut provoquer l'homonymie.

VI – LES CONSÉQUENCES DE LA GESTION FONCIÈRE DE L'ÉTAT

La gestion foncière de l'Etat mène à renforcer et à reproduire la division sociale de l'espace. Elle entraîne l'exclusion de larges couches de la population qui ne peuvent pas avoir accès aux domaines de l'Etat.

Ce refoulement "conscient", qui touche également les petits investisseurs, contredit les déclarations officielles sur la nécessité de préservation des terres agricoles. En effet, l'Etat élève de plus en plus de barrières à l'usage de son sol face aux détenteurs de capitaux patrimoniaux et aux émigrés, alors qu'il le distribue généreusement aux accapareurs qui ne contribuent nullement à la résolution du problème du logement pour le grand nombre ; l'extension de la ville sur les terres agricoles devient inexorable.

Les recommandations de l'A.I.D. (43) qui vont dans le sens de la création d'une agence foncière centrale gérée par l'Etat mettant à la disposition des couches intermédiaires des terrains équipés en zones désertiques, n'ont trouvé aucun écho de la part des responsables.

L'accélération de l'émigration post-1970 a rendu solvable une proportion non négligeable de la population et engendré une forte demande de terrains qui aurait pu s'articuler à une offre adéquate de la part de l'Etat, maître de la terre en Egypte. Il en fut autrement, cette demande

ayant été prise en charge par une filière de lotissement dont les objectifs spéculatifs limitaient son champ d'action aux terres agricoles périurbaines.

Nous n'analyserons pas dans l'immédiat les fondements économiques, politiques et sociaux de cette situation paradoxale, puisque nous n'avons jusqu'ici abordé que l'un des aspects de la gestion foncière.

NOTES

- (1) et (2) La lutte contre l'exploitation et la misère de la paysannerie risque de déboucher, à deux reprises dans l'histoire de l'Égypte contemporaine, sur une révolution populaire. En 1881/1882 la révolution menée par le Colonel Ahmed Orabi est écrasée par l'intervention directe de l'armée britannique, l'occupation de l'Égypte est consacrée. Entre 1959 et 1961, les soulèvements des paysans se multiplient sur les grands domaines notamment à Kfour Negm et à Bahout. Le pays est au bord d'une révolution populaire. Elle sera étouffée et relayée par le mouvement des officiers libres de 1952.

Dans les deux cas, c'est le conflit autour de la terre qui est le moteur de la révolution. Dans les deux cas, cette révolution est étouffée par des moyens différents liés à la conjoncture internationale et locale et au degré d'évolution des rapports sociaux : ce sera la répression féroce au XIX^{ème} siècle et la réforme agraire au milieu du XX^{ème} siècle.

- (3) De nombreuses épopées folkloriques, faisant partie du patrimoine culturel de la campagne égyptienne, tournent autour de la terre, de la dépossession des paysans par la force, de la lutte qui se noue autour du foncier... Le paysan qui cède de son propre gré son lopin est vilipendé, boycotté par toute la communauté rurale, déshonoré et montré du doigt même par les enfants (cf. L'épopée de Awâd).
- (4) Christian Topalov. Capital et propriété foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines. 1973.
- (5) Simone Berno. Propriété foncière et processus d'urbanisation. Les lotissements de Ste Geneviève des Bois entre les deux guerres, p.55.
- (6) Dar Essalam à titre d'exemple ou les extensions de Imbaba sur l'autre rive en face de Zamalek.
- (7) Les villes nouvelles prévues et en cours de construction sont les suivantes : la ville nouvelle du "10 Ramadam" à 60 Km du Caire, "Sadat city" à 75 Km et "Al Amréyad" à 150 Km. Les villes satellites sont au nombre de quatre "Al Amal" à 40 Km à l'Est de Maadi (Sud-Est) du Caire, "Al Obour" à 20 Km à l'Est de Héliopolis, "6 Octobre" à 30 Km à l'Ouest de Guizah et le "15 Mai" à Helwan à 45 Km du centre de la capitale. Toutes ces villes réunies absorberaient 10% de la croissance prévue de la population en l'an 2 000.
- (8) Gamal Hamdan. La personnalité de l'Égypte. op.cit.
- (9) Beaucoup de voix s'élèvent actuellement, exigeant la fermeture de la capitale aux nouveaux migrants.

- (10) Un million de paysans égyptiens ont émigré en Iraq sans compter ceux qui ont pris le chemin d'autres pays arabes. L'Iraq avait besoin de cette main-d'oeuvre pour un gigantesque projet de bonification. Chaque paysan égyptien a eu droit à une maison et à une parcelle de terre.
- (11) Les lois 59 de 1973 et 58 de 1978 prévoient un emprisonnement d'un an, sans préjudice de l'amende, pour la transformation des terres agricoles en terrains constructibles.
- (13) I. Amer. Al Ard Waal Fallah. Al Mas'ala al. Ziraiyya Fimisir. "La terre et le Fellal - la question agraire en Egypte". 1958, Trad. par Anouar Abd El Malek in L'Egypte société militaire. Edit. Seuil, 1962.
- (14) "Le régime de la propriété foncière et le système social qui s'y superpose étaient ceux d'un féodalisme oriental" dont les bases différentes de celles du féodalisme européen étaient l'absence de la propriété privée des terres et le centralisme du pouvoir d'Etat dans le domaine de l'agriculture. Il y a cependant quelques points de ressemblance avec le féodalisme européen, à savoir la corvée et le retour de l'économie naturelle à la campagne". I.Amer. Ibid.
- (15) La loi du 16 septembre 1798 institue un prix pour les terres, reconnaît le droit des fellahs à l'héritage et règlemente l'enregistrement de la propriété foncière.
- (16) De 1813 à 1818, Mohamed Aly établit un cadastre, répartit la terre des communes aux fellahs, à certaines catégories de fonctionnaires et aux membres de sa famille. Anouar Abd El Malek. L'Egypte société militaire. Editions Seuil, 1962, p.62.
- (17) Ibid.
- (18) "Sous la quatrième dynastie, le pharaon seul propriétaire de la terre de l'Egypte, a octroyé le droit aux hauts fonctionnaires qui l'entouraient d'élever leurs demeures funéraires à proximité de ses pyramides... Ils ont immobilisé à la disposition de leurs tombes des terres, du bétail et des serfs. Ils ont affecté les legs qu'ils recevaient à l'entretien de ces lieux. Une catégorie de serviteurs "les serviteurs de l'âme" est ainsi née pour veiller à la gestion de ces biens Waqfs. Les terres immobilisées étaient un legs du pharaon, l'édification des temples autour des tombes fut rendue indispensable, d'où la naissance des "serviteurs de Dieu", les prêtres. Autant de serviteurs pour gérer les biens immobilisés en faveur des lieux de culte et de sépulture. I.Amer op.cit. (p.54). Ce n'est donc pas une innovation du droit musulman.
- (19) Bien que les programmes ambitieux d'industrialisation, d'investissement en infrastructures et la fixation de la main-d'oeuvre qui en découle, nécessitent une restructuration de l'espace urbain et un aménagement du territoire, donc une stratégie à long terme, l'Etat opte plutôt pour une politique conjoncturelle au coup par coup.

- (20) Nous développerons ces mesures ultérieurement.
- (21) Les terres de la réforme agraire sont celles qui appartenaient à l'ancienne famille royale et n'ayant pas fait l'objet de distribution. A. Abd El Malek. L'Egypte société militaire. Ed. Seuil.
- (22) Cf. Chapitre II
- (23) Nous avons regroupé ces lois dans l'annexe III.
- (24) L'expropriation des villages de la Nubie au cours des années 60, à cause de la construction du Haut Barrage, suscita quelques protestations qui furent amoindries par l'importance de la réalisation, de son intérêt et de la grande propagande qui accompagna ce projet qui allait avoir des effets considérables sur le développement de l'agriculture et de l'industrie (extension de la superficie cultivée, production de l'énergie électrique, etc...).
- La seule grande expropriation urbaine survenue au cours de la même époque, fut celle de "Tillals Zeīnhoum", sortes de monticules au Sud de la vieille ville, occupés par de l'habitat pauvre et considérés comme un haut lieu de délinquance et de criminalité. On construisit à la place des H.L.M.
- (25) Les autorités publiques ont mis dix ans pour convaincre puis dissuader les habitants de Echech El Tourgourman, une zone du centre ville, de déménager dans leurs nouveaux logements qu'elles avaient construits pour eux. Jusqu'à maintenant les ateliers installés dans la nouvelle ville de relogement sont demeurés inoccupés. Les artisans refusent de se déplacer, à cause des liens qu'ils entretiennent avec leur clientèle.
- (26) C'est le cas des habitants de Dar Essalam. Voir annexe I.
- (27) Robert Ilbert. Le Caire : à la recherche d'un modèle. Contribution à la Table-Ronde de Lyon : Politiques urbaines dans le Monde Arabe. 17-20 novembre 1982. I.R.M.A.C., Lyon, Diffusion Sindbad, 1984.
- (28) Au cours d'un discours prononcé en présence des ouvriers de l'organisme du Canal de Suez, Nasser exprime clairement quelle est la classe sociale qui constitue la base sociale de l'Etat : "la révolution de 1952 fut celle de la classe moyenne... Cette classe subit avec les autres couches du peuple l'exploitation, la persécution et la frustration de la part de l'alliance entre le colonialisme, le féodalisme et le grand capital. Elle aspirait à l'indépendance politique totale, et visait à la dissolution des intérêts économiques de ce trio hideux qui entravait sa croissance et son développement et l'empêchait de s'emparer du marché interne afin d'édifier sa société et son Etat". Cité dans "Problèmes de la libération économique et de la révolution sociale" par T.A. Chaker. Editions Alfarabi, Beyrouth, 1973.

- (29) La société de Madinat Nasr fut créée en 1957 sur le modèle des deux sociétés concessionnaires de Héliopolis et de Maadi.
- (30) En 1966, Zakaryah Moheildine, premier ministre sous Nasser, ordonne le refoulement de tous les nouveaux migrants ruraux dans leurs villages d'origine. Des services de contrôle s'installent à la gare centrale de la capitale et renvoient tous les "suspects" chez eux. Ces mesures se sont avérées sans effet, et ne survécurent pas longtemps.
- (31) Au cours d'un discours officiel, le président Sadate s'était félicité de l'inflation des prix du foncier : "notre pays a actuellement une valeur... le prix du m² au centre ville vaut 700 livres sterlings" a déclaré Monsieur le Président.
- (32) Une des pratiques qui suscita beaucoup d'émotion en Egypte, au cours de l'été 1983, fut le remblaiement d'une partie du Nil au Caire, par M. Osman Ahmed Osman, afin d'y construire un immeuble.
- (33) Rapport du comité d'enquête du conseil municipal d'Alexandrie, publié dans l'hebdomadaire Al Mossawar, n°2987 du 8 janvier 1982.
- (34) Al Mossawar. Op.cit.
- (35) Ibid.
- (36) Il ne s'agit pas d'un scandale mais d'un bilan.
- (37) Estimation du gouverneur d'Alexandrie. Al Mossawar, n°2995 du 5/2/1982.
- (38) Ibid.
- (39) Les programmes de la sécurité alimentaire ont comme objectif d'assurer l'approvisionnement du marché intérieur en viande, en produits laitiers, et en produits agricoles. L'élevage des ovins, bovins et caprins et des volailles, l'installation d'abattoirs mécanisés, de chambres froides aussi bien que la production des fruits et légumes, s'inscrivent dans le cadre de ces programmes. Ils garantissent aux investisseurs dans ces domaines de nombreux avantages, parmi lesquels des prêts à long terme bonifiés par l'Etat, des terrains gratuits, etc...
- (40) Al Ahrar. Hebdo. Opposition 10/3/1982.
- (41) Cité au cours du procès de Mr Esmat Essadat.
- (42) New Urban Community, l'organisme créé en 1979 pour gérer les villes nouvelles, établit un rayon de 5 Km autour de chaque ville, soumis à des règlements très stricts. Les terrains des villes nouvelles ne peuvent pas être sous-lotés.
- (43) Land use in Egypt. Agency of international development. August 1977.

CHAPITRE IV

Le Waqf

Le Waqf désigne à la fois une forme juridique de propriété du sol (1), une institution gestionnaire et un type spécifique de gestion foncière et de promotion immobilière.

L'analyse du Waqf présente un double intérêt. D'abord le Waqf est un agent de la gestion foncière et de la promotion immobilière populaire, qui intervient en faveur des couches les plus démunies, tant dans la vieille ville que dans les zones agricoles périurbaines. Il est également un promoteur foncier et immobilier de type capitaliste. C'est donc un cas très spécifique qui mérite qu'on lui accorde une attention particulière. Les deux types de gestion dont il est le support reposent sur deux juridictions distinctes qui sont séparées dans l'espace, bien qu'elles s'articulent entre elles puisque l'une contribue au financement de l'autre.

L'enjeu économique, social et politico-idéologique que représente le Waqf, tant pour l'Etat que pour les gestionnaires, les transformations et réformes dont il fit l'objet au cours de ces trois dernières décennies reflètent parfaitement l'évolution des rapports sociaux.

De nombreuses recherches et études menées par des chercheurs égyptiens et étrangers se sont attaquées à l'histoire du Waqf, à son évolution et à sa place dans le droit contemporain. D'autres études, traitant de la question agraire ou urbaine (2), l'ont également abordé en tant que forme de propriété spécifique.

C'est cependant au C.E.D.E.J. (3) que nous devons la première étude documentaire ayant rassemblé des textes juridiques, des discours et des extraits des discussions au Parlement (4).

Ce document, non commenté, constitue pour nous le document de base pour l'essentiel de ce qui nous intéresse dans cette recherche. Nous avons cependant fait appel à d'autres sources pour les renseignements qui faisaient défaut.

I- DEFINITION DU WAQF

Constituer un Waqf, c'est immobiliser un bien et affecter son produit à une oeuvre pieuse ou charitable.

a- Immobilisation du bien : le bien waqf, décrit par un acte, ou Waqfieh, est "consacré à Dieu". Il devient inaliénable et, par là même, ne peut plus faire l'objet de vente, d'achat, d'expropriation, d'hypothèque, etc...

b- Affectation du produit : le revenu du bien waqf est affecté à un objet agréable à Dieu : entretien d'une mosquée, d'une fontaine, d'un hospice, etc... Le produit de certains Waqfs est affecté directement à cet objet : ce sont les Waqfs Khaîri, ou publics. Certains autres voient leur produit selon les stipulations de leur fondateur, affecté à des dévolutaires intermédiaires avant qu'il ne parvienne à l'oeuvre pieuse : ce sont les Waqfs Ahli, ou privés, ou familiaux.

c- Administration du Waqf : Le Waqf est administré par un nazir (surveillant) qui veille à ce que le produit en soit affecté conformément aux stipulations de la waqfieh. Il est traditionnellement désigné par le fondateur du Waqf et est souvent l'un des bénéficiaires (5).

Les biens waqfs sont soumis aux règles de la rentabilité, au même titre que ceux de n'importe quel particulier. Les terres agricoles, les palais, les boutiques, les anciens hôtels, les immeubles sont loués à des particuliers. Les gestionnaires de ces biens y ont toujours vu une occasion de profits faciles.

II- APERCU HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU WAQF.

A- LE POUVOIR DES WAQFS EN EGYPTE DE MEHEMET ALI A LA REVOLUTION DE 1952

Traditionnellement, une part importante du territoire égyptien est constituée en Waqf. D'après G.BEAR (6), en 1942, les Waqfs couvraient une superficie de 677 555 feddans (284 573 ha) ; pour donner un ordre de grandeur, cette superficie équivaut à celle des trois gouvernorats qui forment le Grand Caire (299 863 ha).

Avec l'institution de la propriété privée du sol, la terre devient une marchandise; la naissance de la bourgeoisie égyptienne et les abus des gestionnaires du Waqf, nécessitent l'abolition de cette forme de propriété. Elle devient une entrave au progrès, à la modernisation de l'agriculture, à la rénovation urbaine mais surtout un obstacle majeur à l'investissement du capital (7).

"De ce fait, depuis Méhémet Ali, le pouvoir central manifeste à l'égard des waqfs des vellétés réformistes, qui vont du contrôle de la gestion des nazirs à diverses formes d'assimilation des waqfs. En 1851, Abbas 1er surveille les nazirs par le biais d'une administration dépendant du Khédive vingt ans plus tard. Puis les pressions britanniques ont pour effet le rétablissement du ministère en 1913, et ce afin de "rationaliser" la gestion

des waqfs et de mettre un terme "aux scandales de l'Administration des waqfs qui exercent une influence morale si funeste dans ce pays" (Lord Cromer). Un budget des waqfs est depuis lors publié chaque année.

Dans l'entre-deux-guerres, une controverse oppose, d'une part les milieux réformistes et "modernistes" désireux d'aménager, voire de supprimer les waqfs, et de l'autre le parti de divers ulémas emmenés par le sheikh Bakhit et soutenus par le Palais. Ce n'est qu'en 1946 qu'est promulguée une loi qui réforme profondément le système du waqf jusqu'à ce que le régime issu de la révolution de juillet 1952 prenne une série de mesures qui bouleversent le statut des waqfs"(8).

B- LE WAQF AU LENDEMAIN DE LA REVOLUTION DE 1952.

A partir de 1952, un décret-loi n°180 a été promulgué portant abolition du régime des Waqfs constitués à d'autres fins que des oeuvres pies (extrait). Les trois articles majeurs de cette loi sont les suivants:

Art.1- Il est interdit de constituer un waqf à d'autres fins que des oeuvres pies.

Art.2- Est réputé éteint tout waqf dont le bénéfice n'est exclusivement affecté à une oeuvre de bienfaisance(...).

Art.3- La quote-part dans laquelle le waqf s'éteint (...) deviendra la propriété du constituant s'il est en vie et s'il s'est réservé le droit de révocation. A défaut, la propriété en reviendra aux bénéficiaires actuels proportionnellement à la quote-part de chacun d'eux dans le bénéfice du waqf.

Si le waqf comporte une vocation graduelle des générations, la propriété en reviendra aux bénéficiaires actuels et aux descendants des bénéficiaires décédés de leur génération au prorata de la quotité de chacun d'eux ou de celle de son auteur(...) (9).

La loi de 1953 règle ensuite l'organisation des Waqfs de bienfaisance. Le ministère du Waqf est devenu ainsi administrateur de la totalité des biens religieux de bienfaisance. La loi 649 de 1953 portera suppression du droit Hikr, bail à long terme grevant des terres waqfs et qui permet au locataire d'un terrain waqf d'y faire des plantations ou d'y élever des constructions sur lesquelles il aura un droit de propriété.

Enfin la troisième étape du bouleversement du système du Waqf a consisté en leur transfert aux organismes de la réforme agraire et aux conseils locaux, en échange de titres portant intérêt (loi 152/1957). La loi n°44 de 1962 définit les dispositions selon lesquelles les terres waqfs seront régies. La gestion des terres séquestrées au Waqf donne droit aux conseils locaux de percevoir 10% des revenus globaux des biens cités, comme frais de gestion et d'entretien. La rente nette des biens devant être remboursée au ministère du Waqf, afin qu'il puisse poursuivre sa tâche de propagation du message islamique et de continuer à affecter une part des revenus conformément aux stipulations des fondateurs.

L'abolition du Waqf Ahli, le sequestre du Waqf Khaïri, leur mise sous contrôle de l'Etat et des collectivités locales constituent une mesure

importante dans la levée de l'obstacle de la propriété foncière pré-capitaliste et une réforme urbaine indéniable.

Sur les 284 573 ha immobilisés en Waqf, 92 400 ha de terres agricoles et de terrains urbains sont transférés aux conseils locaux et à l'organisme de la réforme agraire. Les 192 173 ha restant sont transférés aux bénéficiaires désignés par les fondateurs. Les 9 950 immeubles sont à leur tour placés sous la gestion des conseils locaux (10).

C- LA PHILOSOPHIE DU SYSTEME ET LES OBJECTIFS VISES PAR LA REFORME WAQF

En abolissant les Waqfs Ahli, le régime Nassérien se présente comme le défenseur de la propriété privée du solet de la libre disposition de son bien contre une forme de propriété moyenâgeuse. Cette mesure s'inscrit dans la logique du nouveau système mis en place au lendemain de la révolution de 52, qui a permis de pallier les aspects les plus aigus de blocage de la voie capitaliste.

Le transfert des terres des Waqfs Khaïri (de bienfaisance) aux conseils locaux et à l'organisme de la réforme agraire renforcent l'assise foncière de l'Etat, tout en lui permettant de rationaliser leur exploitation et l'affectation de leurs revenus. En outre, il permet aux collectivités locales de disposer de réserves foncières importantes sans engager des frais d'expropriation et d'indemnisation.

Les domaines du Waqf sont devenus un instrument de la politique sociale et économique de l'Etat. Des bâtiments publics (ministères et locaux administratifs), des équipements collectifs (clubs sportifs, écoles) et des logements sociaux essaimant dans toutes les villes de l'Egypte, sont réalisés sur des terrains waqfs, au moindre coût social et économique.

Privée de son pouvoir économique, l'institution waqf perd en même temps son pouvoir politique et son autonomie sur le plan idéologique. L'Etat en fait l'instrument de propagande de sa nouvelle idéologie "socialiste", tout en pratiquant implicitement la surenchère religieuse en optant pour une solution de compromis qui tentait de concilier la religion avec la science et le modernisme.

"Ainsi, après avoir concentré l'administration des waqfs dans le ministère, le gouvernement nassérien réorganise celui-ci et crée en son sein un conseil supérieur des affaires islamiques dirigé par un jeune officier, au rôle avant tout idéologique : diffuser le message islamique dans le monde entier" (11). Malgré la mise sous contrôle de l'Etat de l'institution waqf, et l'élimination des éléments considérés comme réactionnaires, cette institution demeure une pépinière de la réaction qui regroupe les personnes attachées aux aspects les plus obscurantistes de la religion. Les anciens cheiks qui monopolisaient le pouvoir économique et politique dans les waqfs, voyant leurs intérêts compromis, s'allient à l'ancienne bourgeoisie détrônée et à la nouvelle bourgeoisie affairiste aussi bien qu'à la bourgeoisie rurale ; ils n'attendent tous que le moment propice pour s'abattre sur tout le système et reprendre la situation en main.

D- A PARTIR DE 1971, LES WAQFS SOUS SADATE.

Les mesures prises sous Nasser ne survivent pas sous Sadate. La loi 43/1973 ordonne la restitution au ministère des waqfs des biens transférés aux conseils locaux, tandis qu'un organisme égyptien est créé pour gérer les biens waqfs. Cet organisme semi-autonome, joue le rôle de promoteur foncier et immobilier para-public.

Pour justifier une telle mesure, on évoque "la mauvaise gestion des waqfs par les organismes auxquels ils étaient transférés"... "l'arrêt total des investissements"... "le détournement des biens waqfs au détriment des mosquées et des musulmans pauvres"... "et la construction d'immeubles et de bâtiments destinés aux ministères de l'Education, de la Santé et de l'Intérieur"... alors qu'autrefois "le ministère construisait de magnifiques mosquées, bâtissait et dirigeait des institutions charitables, participait à la propagation de l'Islam..."(12).

Dans un réquisitoire virulent devant l'Assemblée du Peuple en 1980, le ministre des Waqfs remet en cause le régime nassérien. Nous en transcrivons les extraits les plus significatifs qui résument clairement les orientations idéologiques du nouveau régime issu du remaniement du 15 mai 1971 (13) :

"Dans sa réponse, le ministre a déclaré que pendant la période précédente, avait été effectivement comploté un plan dressé par une bande "de diables" pour saper les fondements de l'Islam, à savoir la mission islamique, par la dissipation et la dispersion des biens que les musulmans ont consacré en waqfs pour les mosquées et la propagation du message de l'Islam.

Et ce plan communiste disposait que les propriétés de la mission islamique étaient affectées à l'organisme de la Réforme Agraire pour qu'il les distribue aux paysans ; et ensuite il n'est rien resté pour les propagateurs du message islamique. C'est parce que le responsable des waqfs et de la mission islamique, à ce moment là, était de gauche.

L'ancien régime voulait mener l'Egypte (chef de file du monde islamique) à sa perte, comme c'est le cas actuellement pour l'Afghanistan !

Il ajoute que nous avons vu, après la défaite de 1967, comment les imams, qui font les prêches du Vendredi, se sont unis pour rappeler aux gens que la défaite était due à leur éloignement de Dieu, et qu'ils leur ont ordonné de mettre un terme à leur incroyance.

...Puis la révolution du "Redressement" est survenue et, avec elle, le Président pieux (...)" (14).

Le pouvoir issu du remaniement du 15 mai 1971 va tenter d'être logique avec lui-même, et ce, en créant une espèce d'homogénéité avec l'idéologie religieuse. Une couverture religieuse lui était nécessaire pour justifier sa politique de libéralisation économique et de dénationalisation. Il fallait donc ménager les religieux et donner satisfaction à leurs exigences. Désormais, toute mesure économique et politique sera mystifiée. Elle

trouvera son essence dans le Coran (le Livre saint), la sunna (la pratique du Prophète) et la shari'a (le droit musulman). Même si les textes ne sont pas clairs, ils seront réinterprétés de façon à servir les intérêts de la classe dominante.

Comme la restitution des terrains waqfs au ministère relevait de considérations d'ordre religieux, la restitution des terrains à l'ancienne aristocratie terrienne va s'inscrire dans la même logique.

Cette mystification prendra une allure caricaturale et invraisemblable lorsque les sociétés de promotion immobilière étayeront leurs annonces publicitaires dans la presse par des versets du Coran.

L'institution des Waqfs, ayant récupéré son pouvoir économique relayé par le pouvoir politique, va procéder à la propagation du message "islamique" et à la poursuite de l'oeuvre charitable en faveur des pauvres ; le revers de la médaille est son rôle de promoteur foncier et immobilier le plus puissant en Egypte. Nous exposerons ci-dessous les deux actions...

III- LE WAQF ET LA PROMOTION FONCIERE ET IMMOBILIERE

Sur les 92 400 ha transférés auparavant aux conseils locaux, le Waqf n'en récupéra que la moitié. Quant à son patrimoine immobilier, il est presque resté intact.

Avec 49 854 ha dont 46 200 ha de terres agricoles, 336 ha de terrains urbains, 294 ha de vergers d'une valeur totale de 783 millions de L.E., 9 950 immeubles d'une valeur de 106 millions de L.E. ainsi que 6 580 ha de terres "Hikr" (cf infra), le Waqf est devenu le plus grand propriétaire foncier et immobilier de l'Egypte (15).

Conformément à la loi n°80 de 1971, l'organisme des Waqfs jouissant de la personnalité morale et relevant du ministère des Waqfs sera exclusivement compétent pour la gestion et l'investissement des fonds des Waqfs... sur des bases économiques, afin d'accroître les biens des Waqfs en tant que biens du domaine privé... Il sera tenu de verser au ministère le revenu net des Waqfs Khaïri, tout en prélevant 15% pour la gestion, 10% comme frais divers (16) (extraits des articles 2, 3, 5 et 6).

Le Waqf va gérer ces biens sur un mode capitaliste, son secteur de prédilection étant la promotion foncière et immobilière. Il produit des immeubles de standing, destinés aux classes aisées et en tire des profits qui suscitent des remous à l'Assemblée du Peuple (17). La liste des réalisations de l'organisme des Waqfs depuis 1971 est jointe (annexe IV).

A cette forme de gestion capitaliste, vient s'articuler une forme précapitaliste qui prédomine dans les secteurs de la vieille ville.

IV – LE WAQF ET L'HABITAT POPULAIRE

L'affectation de l'apport de la propriété de Dieu, pour utiliser un terme consacré, par les nouveaux gestionnaires des Waqfs, devrait aussi bénéficier aux "pauvres" et aux "nécessiteux".

Le Waqf est propriétaire de presque la moitié de la vieille ville du Caire (18), sans compter les palais, les hôtels, et les anciennes mosquées qu'il a la charge d'entretenir. Ces monuments, chefs-d'oeuvre de l'architecture mamlok et ottomane, bien que classés, servent à abriter les sans-logis avec l'accord implicite des Waqfs, ce qui accélère leur dégradation.

"Au début du vingtième siècle, d'après le comité de conservation des monuments arabes, il existait 75 maisons et palais classés, dont il ne reste aujourd'hui qu'une trentaine, presque à l'état de ruines, sauf si l'on excepte quelques constructions visitables" (19).

L'habitat très pauvre dans la vieille ville est en partie rattaché aux monuments historiques, ce qui lui confère une spécificité particulière. Nous transcrivons ici le tableau décrit par M.ZAKAREYA sur ce genre d'habitat, avant d'analyser la logique de cette pratique .

"Un des aspects les plus fréquents de l'habitat informel dans les zones historiques est rattaché aux monuments historiques : en effet, la cour, qui caractérisait souvent ces bâtiments, représente une superficie de terrain non contrôlée, pouvant être louée par les waqfs comme terrain vide, auquel est ajouté le droit d'usage. De là, l'apparition d'un nouvel habitat informel urbain : le Hawch. Il s'agit d'un certain nombre de pièces construites en matière légère par le locataire du terrain, qui lessous-loue à son tour. Nous citerons le Hawch construit à l'intérieur de la cour du Rab de Kisler. Ce Hawch consiste en une quarantaine de pièces occupées chacune par une famille. Ces constructions informelles se sont créées surtout après l'aggravation de la crise de l'habitat. Soixante-dix pour cent des habitants sont des habitants de la vieille ville qui se sont trouvés sans maison après la ruine de leurs anciens immeubles. Ils avaient le choix entre payer un pas de porte dépassant des milliers de livres ou se contenter d'une pièce dans un contexte parallèle et d'un loyer moyen.

Nous pouvons affirmer que ces Hawch sont construits en dépit des normes du système sanitaire public : l'existence d'un seul robinet d'eau potable est déjà souvent une exception. Cela a de graves conséquences, non seulement sur le plan sanitaire, mais aussi sur les fondations des bâtiments historiques qui entourent ces Hawch. Plus tard, le ministère des Waqfs a essayé de récupérer ces terrains à louer, en vue d'un usage plus planifié. Mais il existe encore au moins une trentaine de Hawch à l'intérieur du Caire historique" (20).

Les monuments historiques (palais, mosquées, maisons ayant une certaine valeur) placés sous le Waqf, dont les revenus n'ont cessé d'augmenter jusqu'à sa nationalisation, auraient dû être entretenus puisque cet organisme déduisait des revenus qu'il versait aux dévolutaires des frais d'entretien et de fonctionnement.

D'autre part, les Waqfs Khaïri (de bienfaisance) étaient souvent destinés à entretenir les anciens palais et mosquées conformément aux stipulations de leurs constituants.

La remise en état de ces monuments, abandonnés à leur sort et laissés en état de délabrement par manque d'entretien, nécessitait de gros investissements. N'ayant qu'une valeur d'usage, une opération de restauration ne semblait pas fructueuse aux yeux de leurs gestionnaires.

La crise du logement née au lendemain de la deuxième guerre mondiale pour la population à bas revenus, s'est aggravée ensuite ; elle a conditionné l'intervention du Waqf dans le domaine de l'habitat populaire.

Cette intervention ne se limite pas à la vieille ville, elle englobe aussi les zones d'habitat spontané périurbaines. Nous trouvons ainsi des terrains "Hikr" à Boulaq Al Dakroul et à Helwan.

Le Waqf procède selon trois systèmes précapitalistes dans ces zones comme cela existait à Paris et à Rouen jusqu'au XVIIIème siècle (21) :

a- *Le Hikr*, aboli par la loi de 1953, demeure toujours en vigueur et grève les terres waqfs aussi bien dans la vieille ville que dans les zones d'habitat spontané. C'est une sorte de bail à long terme limité à 60 ans. Il est comparable à un fief perpétuel. L'objet de ce bail peut être un terrain nu ou une maison. Le preneur paie une rente annuelle, réévaluée en fonction de l'augmentation du prix du foncier. Il prend à sa charge les frais de réparation et d'entretien, il a le droit de faire construire. Avant la première réforme de 1946, les terrains waqfs étaient inaliénables et ne pouvaient être vendus. A la suite de la promulgation de la loi, le preneur a eu le droit de vendre ; dans ce cas, le Waqf perçoit 40% du prix de vente (code civil, article 999-1014).

Nous pensons que la rente annuelle, que le preneur devrait verser au waqf, est fixée une fois pour toutes et, même si elle est réévaluée, elle ne doit suivre aucune règle de la valeur.

b- *L'Idjaratein*. C'est une forme de Hikr qui s'applique aux bâtiments ayant besoin d'être restaurés. Le preneur paie au Waqf une somme égale à la valeur du bâtiment (souvent modique car le bâtiment est en état de ruine), plus un loyer annuel (code civil, article 1013).

c- *Le Kholoul al intifaa* est un type de location comparable à un fief perpétuel (code civil, article 1014). Il semble que ces deux dernières formes de bail ont cessé d'exister.

Si cette forme juridique a été utilisée en Europe "lorsque le propriétaire n'était pas en mesure de faire face aux dépenses d'entretien et de construction..."(22), ce n'est pas le cas des Waqfsen Egypte dont le revenu s'élevait à 10 millions de L.E. en 1958 (23).

Mais il s'est avéré qu'on pouvait "faire fortune en louant un abri aux pauvres, et que la spéculation locative pratiquée de la sorte est une affaire rentable"(24).

En effet, les investissements étant amenés à leur coût le plus bas (construction légère, absence d'équipements et d'infrastructure) ou pas d'investissement du tout dans le cas de l'existence du bâtiment, on fait payer aux locataires 10, 15 ou 20 fois les frais engagés.

Ce type de rapport économique, dit Topalov, "opère donc une séparation entre un propriétaire foncier titulaire d'une rente et un investisseur de capital argent : ce dernier dans le cas où il n'a pas à faire construire l'immeuble, reçoit celui-ci "gratuitement" car il ne doit assurer que l'entretien"(25).Même l'entretien n'est pas assuré. Le souci du preneur étant de tirer le maximum des locataires, il procède donc à la densification (ajouts de toute sorte) et la subdivision en pièces où logent des familles entières. Lorsque l'immeuble s'effondre, il ne reconstruit pas un immeuble à sa place, sauf dans le cas où il est assuré de réaliser une rente d'innovation. Il continue donc à multiplier les baraques précaires sur la parcelle. Qui est le bénéficiaire dans ce rapport ? Le Waqf ou le preneur ? Le partage inégal de la rente entre les deux partenaires va sans doute en faveur du preneur ; mais sachant que le Waqf loue directement, sans intermédiaire, des immeubles et des terrains aux pauvres, il est largement bénéficiaire, sinon ses revenus n'auraient pas augmenté.

Le Waqf encaisse de la sorte la plus-value sociale en faisant payer aux travailleurs des loyers, si modiques soient-ils, dans des taudis dont le prix de revient est remboursé plusieurs fois. Simultanément il désigne des percepteurs de la rente, qui à leur tour exercent le même type d'extorsion.

Cette plus-value sociale prélevée sur les revenus des pauvres était auparavant répartie entre les nazirs (administrateurs des biens waqfs) et les dévolutaires désignés par les fondateurs, sorte de rentiers oisifs et improductifs. A la suite de l'abolition du système waqf et des multiples réformes introduites, les revenus du Waqf ont baissé sensiblement. Ils sont passés de 10 millions de L.E./an à 1 million de L.E./an (26). Phénomène normal dans la mesure où le contenu, la nature de la propriété et sa valeur d'usage se modifient. La rentabilité sociale fait place à la rentabilité économique abusive.

A partir de 1971, avec la restitution des biens waqfs au nouvel organisme créé, les revenus extorqués aux pauvres servent à l'investissement dans les immeubles destinés à l'habitat des riches.

L'organisme des Waqfs a deux pratiques foncièrement contradictoires: il se présente comme promoteur foncier et immobilier moderne à l'extérieur de la vieille ville et comme une institution moyenageuse féodale à l'intérieur de la vieille ville et dans les zones de l'habitat spontané. Mais ces pratiques semblent complémentaires et s'inscrivent dans la logique du système. Elles reposent sur un fondement plutôt idéologique et politique qu'économique :

- Elles permettent aux nouveaux migrants et sous prolétaires de trouver un abri, même dans des conditions précaires, assurant ainsi une régulation des rapports sociaux à moyen terme.

- Elles s'avèrent rentables pour le Waqf et les percepteurs de la rente désignés par lui dans la mesure où toutes les conditions ne sont pas encore réunies pour réaliser une rente d'innovation ; bien que, de plus en plus, elles commencent à se matérialiser. Les initiatives de l'Unesco, de la Banque Mondiale procédant à la rénovation de la vieille ville et à mettre en valeur le patrimoine architectural vont dans ce sens. Elles se heurtent jusqu'à présent à l'impossibilité de déplacer la population eu égard au coût social et économique que représentent les opérations de relogement. Cependant, la déclaration du directeur de l'organisme des biens waqfs, de l'intention de convertir tous les biens en capital, est significative (27). Un autre élément pourrait accélérer la réalisation d'une telle procédure à l'état de projet : l'intérêt accordé par les intellectuels à la vieille ville.

L'idée d'habiter à proximité des monuments historiques fait place au mépris et au rejet d'un vieil espace où on ne voit que misère et délabrement. Le relogement par le Waqf des nouveaux migrants et de la population dont les maisons se sont effondrées, dans les cours des palais et les mosquées classées, à titre onéreux, est présenté comme une oeuvre de bienfaisance. Cette population qui tombe sous la coupe de la spéculation du Waqf et des percepteurs de la rente, n'ayant pas d'autre choix, pourrait être encadrée idéologiquement.

Le Waqf est un cas particulier d'articulation de la forme de production capitaliste à la forme de production populaire.

Au fur et à mesure qu'il se modernise et évolue, le Waqf vendra son patrimoine immobilier et foncier "Hikr" et se transformera uniquement en promoteur foncier et immobilier de type "moderne".

Sa récente participation à la banque de l'habitat et de la reconstruction reflète sa nature d'agent support de capital financier.

Les insuffisantes étatiques sont ainsi corrigées en partie par le Waqf, même au détriment de la préservation du patrimoine historique. Les agents lotisseurs, par leur intervention en faveur des couches intermédiaires, achèvent de combler les insuffisances de ces deux sous-systèmes, cette fois-ci au détriment de la préservation des terres agricoles.

NOTES

- (1) Il s'agit d'un droit de propriété comparable au droit de main-morte de l'église catholique
- (2) Cf. Gabriel Bear, Robert Mabro, J. Abu Lughod, Ira Lapidus et autres. (voir bibliographie)
- (3) Centre d'études et de documentation économique et juridique. Créé en 1971 au Caire, sous la tutelle du Ministère français des affaires étrangères.
- (4) Le Waqf dans l'Egypte contemporaine. Kamal I. Barbar et Gilles Kepel. Dossier I. C.E.D.E.J.
- (5) ibid.
- (6) Gabriel Baer, A history of land ownership in modern Egypt. 1800-1950. (Oxford University Press 1962).
- (7) Voir en annexe IV le texte de Hanki. Ce texte est très révélateur de l'obstacle que représentait le Waqf avant la réforme de 1946. Extrait du Waqf dans l'Egypte...op.cit.
- (8) Le Waqf dans l'Egypte contemporaine, op.cit.
- (9) Ibid.
- (10) Estimations publiées dans l'hebdomadaire Al Mossawar, n°2988 du 15/1/1982.
- (11) Cette diffusion se fera par le biais de la diffusion de bulletins culturels, l'élaboration d'une interprétation facile du Coran, l'apprentissage de la lecture rythmée du Coran, la formation des imams et prédicateurs des mosquées en les intéressant aux problèmes quotidiens, à la publication d'une revue au Caire et à la création d'instituts, d'organismes musulmans. Rappelons que le Ministère des Waqfs recrutait les prédicateurs des mosquées sur le plan local.
- (12) Historique des waqfs par le cheikh Abd Al Monīm Al Nimr, Ministre des Waqfs. Le Caire 1979. Extrait. Cf Le waqf dans l'Egypte contemporaine. op.cit.
- (13) Le remaniement opéré par Sadate à la suite de la mort de Nasser, baptisé 'révolution de redressement' par ses auteurs, se solda par l'élimination et l'incarcération des adeptes de la poursuite de la politique de Nasser.
- (14) Extrait. Le waqf dans l'Egypte...op.cit.
- (15) Al Mossawar. Hebdo n°2988. Cf. Supra note 10.

- (16) Extraits des articles 2, 3, 5 et 6 de la loi de 1971.
- (17) Au cours de la séance de l'Assemblée du Peuple du 1/2/1981, le Dr. I.Awara est intervenu avec une demande d'éclaircissements adressée au Ministre des Waqfs, au sujet d'une pratique de ce Ministère qui consiste à ajouter des intérêts aux prix des immeubles d'habitations ou des lieux publics qu'il met en vente. Le député ne comprenait pas que se créent des profits illicites avec les biens waqfs qui sont la propriété de Dieu. Extrait de : Le waqf dans l'Egypte contemporaine. op.cit.
- (18) La superficie de la vieille ville s'élève à 1 429 ha (5,4% de la surface du Grand Caire). La moitié serait de 714,5 ha. Cette estimation, peu précise, fut publiée dans l'hebdomadaire El Mossawar, op.cit.
- (19) Mona Zakareya : L'espace d'habitat et l'espace de travail dans la vieille ville du Caire. Contribution à la Table ronde de Lyon. Politiques urbaines dans le Monde Arabe. 18-20 novembre 1982, I.R.M.A.C., Lyon, Diffusion Sindbad, 1984.
- (20) Ibid.
- (21) Topalov : Capital et propriété foncière. op.cit.
- (22) Ibid.
- (23) Propos du directeur de l'organisme des waqfs. Al Mossawar. Hebdo, op.cit.
- (24) H.Coing : Capital et habitat populaires. op.cit.
- (25) Topalov : Capital et propriété foncière. op.cit.
- (26) Le waqf dans l'Egypte...op.cit.
- (27) Al Mossawar. Hebdo. op.cit.

CHAPITRE V

La gestion privée du sol périurbain

La gestion privée du sol s'applique à tous les terrains qui ne relèvent pas de la propriété de l'Etat, c'est-à-dire aux terres agricoles dans leur ensemble et au sol urbain privatisé.

Les propriétaires privés du sol peuvent être des individus, des sociétés de promotion immobilière, des sociétés d'assurances, des groupes financiers... Ces propriétaires détiennent plus de 96% du sol non étatisé (96% des 4% de la superficie de l'Egypte constituée de terres non désertiques).

La propriété foncière en milieu urbain diffère de celle en milieu rural. Dans le premier cas, la propriété foncière est liée à la propriété immobilière, d'une façon générale mais non exclusive. Les lois qui régissent cette propriété relèvent du droit anglo-américain et du code napoléonien, -exception faite de quelques particularités que nous avons rassemblées dans l'annexe III.

L'accès à la propriété du sol en milieu urbain relève de la procédure habituelle entre un vendeur et un acheteur. Les opérations d'invasion de ces terrains sont rendues quasiment impossibles. Nous n'aborderons pas, dans cette recherche, la gestion des espaces urbanisés de la ville. Ce qui retiendra particulièrement notre attention, c'est la gestion des terres agricoles périurbaines.

I- EVOLUTION DE LA REPARTITION DU SOL AGRICOLE EN EGYPTE

A- SITUATION A LA VEILLE DE LA REVOLUTION

L'établissement définitif de la propriété privée du sol, vers la fin du siècle dernier, favorisa une classe de grands propriétaires terriens qui représentaient 1,3% des propriétaires et possédaient 44% des terres cultivables, au détriment de la masse écrasante des paysans : 83,3% des propriétaires ne détenaient que 21,7% des terres. Entre ces deux extrêmes, se rangeait une classe de propriétaires moyens qui représentaient 15% des propriétaires et possédaient 34,3% des terres (1).

A la veille de la révolution de 1952, un demi-siècle à la suite de l'institution définitive de la propriété privée (2), le processus de fragmentation, prolétarianisation et concentration du sol offrait le tableau suivant :

- 94,3% des propriétaires, détenant moins de 2,1 ha, possédaient 35,4% des terres.
- 5,2% des propriétaires, détenant de 2,1 à 21 ha, possédaient 30,4% des terres.
- 0,5% des propriétaires, détenant plus de 21 ha, possédaient 34,2% des terres.

La surface cultivée totale en Egypte était de 2.520.000 ha (3).

B- LA REFORME AGRAIRE DE 1952

A la veille de la réforme agraire, le nombre des paysans sans terres était estimé à huit millions (4), certains l'évaluant entre dix et quatorze millions (5).

La lutte contre la misère de la paysannerie risquait de déboucher sur une révolution populaire.

Le 23 juillet 1952, les officiers libres réussissent leur coup d'Etat contre le palais et exigent le départ des Anglais. Le 9 septembre 1952 est promulguée la première loi, n°173, de la réforme agraire.

1- Les lois de la réforme agraire

La première loi 173 de 1952 limite la propriété foncière à un plafond de 200 feddans (84 ha), la deuxième loi 127 de 1961 ramène ce plafond à 100 feddans (42 ha) et le décret de 1969 à 50 feddans (21 ha).

Conformément aux lois et décrets de la réforme agraire appliqués entre 1953 et 1970, 818 000 feddans, ou 12,5% des terres agricoles, sont distribués à 342 000 ménages, soit 1,7 million de personnes, c'est-à-dire 9% des habitants de la campagne (6).

Eu égard au grand nombre des paysans sans terre, on peut se demander s'il s'agit d'une réforme ou d'un geste de sympathie, comme le dit Pierre Froment : "La réforme agraire c'est un geste politique de sympathie, il a été fort apprécié, mais il faut reconnaître que sa portée pratique est faible" (7).

Rappelons que les grands propriétaires, à la suite de leur expropriation, sont indemnisés. Cette indemnisation est qualifiée par Dorine Warner, invitée par l'organisme de la réforme agraire en 1955, comme étant "une mesure injustifiée du point de vue économique. Les prix des terrains étaient des prix de monopole. Le profit annuel moyen n'était pas en dessous de 7%, ce qui signifie que les propriétaires remboursaient le prix du sol en 14 ans (s'ils l'avaient vraiment payé)" (8). Un autre geste de sympathie à l'égard de l'aristocratie terrienne consiste à lui permettre de vendre les

terres excédant le plafond de 200 feddans et n'ayant pas été séquestrées au titre de la première loi de la réforme agraire. Cette mesure permet aux grands propriétaires, premiers acheteurs, d'augmenter leur propriété et de renforcer leur position à la campagne.

2- L'Etat rétablit partiellement son monopole.

Les terres n'ayant pas fait l'objet de distribution aux paysans sont devenues propriété de l'Etat. Avec 1.206.475 feddans (470 672 ha), relevant du nouveau ministère de la réforme agraire, soit 1/6ème de la surface cultivée, et comme pour marquer la continuité de l'histoire, l'Etat redevient le plus grand propriétaire foncier. "En 1956, il en tire un profit de 2.754.800 L.E. prenant ainsi la place des grands propriétaires dans l'exploitation des paysans pauvres et des ouvriers agricoles" (9).

L'abolition du Waqf Ahli renforcera la position de l'Etat en tant que plus grand propriétaire foncier en Egypte. Mais pas l'unique, comme autrefois.

Si l'Etat rétablit partiellement son monopole sur la terre agricole, il y étend entièrement son contrôle.

En effet, les fonctions principales des grands propriétaires sont transférées à l'Etat par la création d'une nouvelle structure : les coopératives (10).

Ces institutions ont pour tâches principales : le drainage et la mobilisation de surplus agricole, la mise à exécution des politiques agricoles de l'Etat (rotation des cultures), la socialisation des instruments de production, la lutte collective contre les parasites et la commercialisation des produits agricoles.

L'obligation imposée par l'Etat à tous les propriétaires de fournir un quota des récoltes traditionnelles (coton, fève, maïs et blé), qui s'étend par la suite à l'oignon, lui permet de s'emparer de la rente agricole principale produite à l'échelle de la nation (le coton, première matière d'exportation), afin de réaliser l'accumulation nécessaire au démarrage et au développement industriel.

3- Les conséquences de la réforme agraire

La distribution de la terre aux paysans se fait sous la forme de petits lots de 3 à 5 feddans (1,2 ha à 2,1 ha). Ce système, doublé de l'explosion démographique, ne pouvait qu'accentuer la fragmentation de la propriété foncière et par conséquent rendre les nouveaux bénéficiaires et les anciens petits propriétaires très vulnérables.

L'analyse de l'évolution de la répartition de la propriété foncière, entre 1952 et 1965, confirme la tendance à la fragmentation de la propriété foncière. La moyenne de la propriété par tête passe de 2,14 feddans en 1952 à 1,96 feddans en 1962 (11).

D'autre part, en évitant de toucher à la propriété foncière des grands et moyens propriétaires (la bourgeoisie rurale) tout en contrôlant la répartition et l'affectation du surplus agricole, l'Etat maintient et contribue à reproduire les rapports sociaux antérieurs à la campagne : l'accentuation du clivage social, conséquence du développement des rapports de production capitaliste, est inexorable (12).

La lutte de classes éclate au grand jour à la suite de l'assassinat de Salah Hussein, militant paysan par les grandes familles possédantes, à Kamchich en 1965. "Le comité de liquidation des séquelles du féodalisme", formé à l'issue de cet accident grave, a mis à jour l'ampleur des abus et des détournements des lois de la réforme agraire au profit des grands propriétaires (13).

L'échec partiel du Plan quinquennal 1961/65 dans la réalisation de ses objectifs et la défaite de 1967, subie par l'armée au cours de la guerre des Six jours, vont affaiblir la position de l'aile radicale et réformiste dans la coalition du pouvoir. La liquidation des acquis de la réforme agraire s'amorce (14).

En 1971, à la suite de la mort de Nasser, les grands et moyens propriétaires remportent une victoire écrasante dans les élections de toutes les institutions du pouvoir : Parlement, union socialiste, collectivités locales, etc...

Les transformations multiples et profondes résultant de ces revirements sont longues à expliquer. Retenons l'essentiel :

- la restitution à l'ancienne aristocratie terrienne de ses terres mises sous séquestre,
- la réforme du système collectif de commercialisation à travers les coopératives, afin de permettre aux intermédiaires, aux commerçants et usuriers de s'introduire dans ce marché,
- la liquidation de la propriété de l'Etat par la vente des terres défrichées gérées par le Ministère de l'Agriculture aux particuliers, par lots de 25 feddans (10,5 ha).
- la restitution à l'organisme des Waqfs de ses biens séquestrés par l'Etat et mis à la disposition des collectivités locales.
- la fourniture d'un quota obligatoire de céréales à l'Etat maintenue seulement aux petits propriétaires, les grands trouvant toujours le moyen d'y échapper.

Y-a-t-il retour à la situation d'avant la révolution ? Tous les indices le confirment. La nouvelle répartition de la propriété foncière est tenue soigneusement secrète à partir de 1965. Il existe pourtant plusieurs estimations riches de significations.

Selon une estimation de l'organisme des prix, concernant la répartition de la propriété en 1973, la proportion des petits propriétaires de moins de 5 feddans est passée de 94,5% en 1965 à 85,6% en 1973 ; simultanément, leur part de propriété tombe de 57,1% en 1965 à 26,1% pour la même période.

Le même phénomène touche des propriétaires moyens (5 à 10 feddans) dont le pourcentage a triplé depuis 1952 tandis que leur part de propriété n'a augmenté que de 27%.

Quant aux capitalistes agraires et aux grands propriétaires fonciers, leur pourcentage augmente de 127% par rapport à 1952 et leur part de propriété de 12% (15).

Dans un pays qui se caractérise par une superficie agricole limitée, cela signifie l'accentuation de la pauvreté et de la dépossession des petits paysans au profit des grands propriétaires terriens.

II- LES MECANISMES DE LA DEPOSSESSION DES PETITS PAYSANS

A- L'EVOLUTION DES RAPPORTS DE PRODUCTION CAPITALISTE A LA CAMPAGNE

Cette évolution se manifeste par la concentration des moyens de production dans les mains des grands propriétaires fonciers : "Près de 3% des propriétaires possèdent actuellement plus de 35% des terres agricoles... ce qui représente à peu près la même superficie détenue par l'aristocratie terrienne avant la révolution" (16).

En 1965, la bourgeoisie exploitait 12 700 tracteurs ce qui constituait 82% du nombre total des tracteurs utilisés dans l'agriculture, tandis que les coopératives n'en possédaient que 1 080 (7% du nombre total) (17).

La substitution de la culture de rente (plantes médicinales, fleurs, maraîchage) à la culture traditionnelle (blé, coton, fève) constitue une des manifestations de l'extension des rapports de production capitalistes à la campagne.

Ainsi la superficie cultivée en blé, fève et orge décroît entre 1952 et 1976 de 121 000 feddans (51 000 ha), contre une croissance de la surface cultivée en légumes et en fruits, qui augmentent respectivement de 152 000 feddans (63 000 ha) et 219 000 feddans (91 000 ha) (18).

Ces cultures sont génératrices de surprofits, elles ne sont soumises ni à la réglementation des prix, ni à l'obligation de fournir un quota à l'Etat, comme c'est le cas des grandes cultures.

Seuls les grands propriétaires sont capables de diversifier leur production dans cette direction, étant donné leurs capacités techniques et financières.

"C'est essentiellement aux petits paysans et aux paysans pauvres que revient la charge de production des cultures traditionnelles à faible rente, dont un quota obligatoire doit être fourni à l'Etat, pour qui elle constitue le revenu essentiel tant pour le commerce intérieur qu'extérieur (coton, blé, riz). Les grands propriétaires, dans leur majorité, ont réussi à y échapper" (19).

L'évolution des rapports de production capitalistes à la campagne s'accompagne de la prolétarianisation des petits propriétaires et de leur faillite. Les travailleurs journaliers ne trouvant plus de travail voient ainsi leurs rangs grossir, le processus de l'exode rural est déclenché et ne cesse de se développer.

B- L'EXTORSION DU SURTRAVAIL DES PAYSANS PAR L'ETAT.

C'est l'Etat qui dessine le système de rotation des cultures ; il spécifie donc pour chaque région et pour chaque terroir villageois de la vallée et du Delta le type des cultures traditionnelles à produire. Le paysan, dont l'exploitation est située sur un terroir réservé à la culture du coton, doit s'approvisionner sur le marché pour sa propre consommation ; celui cultivant des céréales pourrait subvenir à une partie de ses besoins alimentaires en consommant une fraction de la récolte qui n'entre pas dans la sphère marchande.

D'autre part, afin de réaliser un surplus de production au-delà du quota obligatoire à fournir à l'Etat, le paysan allonge ses journées de travail. Si son terrain ne possède pas des qualités naturelles et une situation favorable susceptibles de lui permettre de vendre le surplus au marché libre, la part fournie à l'Etat peut englober toute sa production.

L'Etat achète aux paysans les céréales et le coton à des prix officiels fixés en dessous des prix du marché intérieur et du marché international. "Le paysan qui refuse de fournir le quota obligatoire des céréales et du coton à l'Etat est passible du paiement d'une amende exorbitante . La différence entre le prix officiel imposé par l'Etat et le prix du marché constitue en réalité un impôt payé par le paysan sur son revenu modique. Si on prend en considération non seulement la différence entre le prix officiel et le prix du marché interne -mais aussi celle entre le prix imposé au paysan et le prix du marché international en cas d'exportation", la valeur de cet impôt tend à s'élever (20).

Dans de telles conditions, les paysans sont incapables de subvenir à leurs besoins ; ils s'endettent vis-à-vis de la coopérative, du crédit rural et de l'Etat).

Ils sont donc contraints de vendre leur force de travail en même temps qu'ils cultivent leur terre pour subvenir à leurs besoins et à ceux de leur famille. Leur journée de travail commence à la première lueur du soleil et se termine à son coucher.

Ainsi, 60% des propriétaires possédant moins de 1 feddan, 49% de la catégorie 1 à 2 feddans et 33% de ceux possédant 2 à 3 feddans vendent en même temps leur force de travail (21).

Quant aux petits locataires dont le nombre est estimé à un million et demi de paysans, ils ont vu la valeur locative augmenter de 29%, conformément à la loi du 23 juillet 1970. Cette augmentation se répercute sur les coûts de production, ce qui contribue à leur appauvrissement (22).

A l'exploitation des paysans par le capital agraire et l'Etat vient s'ajouter celle de la coopérative. L'extorsion infligée aux paysans par la coopérative se traduit par de multiples redevances légales ou illégales, par lesquelles on grève le revenu paysan. On retient ainsi 3% du prix de la récolte au bénéfice des coopératives, 10% pour l'amortissement des tracteurs, 2% en guise d'impôt de "déficit" et 2% d'impôt "d'humidité" ! (23).

Faut-il s'étonner de l'exode rural (24), du départ massif vers les pays arabes voisins ou de la vente des terres agricoles périurbaines en vue de la construction ?

On sait que les zones périurbaines se caractérisent par une extrême fragmentation de la propriété foncière (25). Toute l'explication du phénomène de l'urbanisation des terres agricoles est là. Les petits propriétaires n'attendent pas pour vendre au plus offrant, ils vont eux mêmes proposer leurs terres aux lotisseurs. Ce n'est donc pas un hasard, si l'une des recommandations fondamentales du Schéma Directeur de 1970 était de substituer l'agriculture de rente à la grande culture, dans les zones périurbaines pour préserver les terres agricoles contre l'urbanisation sauvage (26). L'application de cette mesure aurait pu permettre de fixer les paysans dans leur terre, les auraient encouragés à poursuivre l'activité agricole, puisqu'ils devenaient de la sorte les premiers ravitailleurs de la capitale en fruits, légumes et produits laitiers, etc... Conformément à tout ce qui est analysé plus haut, nous sommes en mesure de résumer les causes principales qui poussent les paysans à se dessaisir de leur unique moyen de production.

C- LES RAISONS QUI POUSSENT LES PAYSANS A VENDRE LEURS TERRES

Comme on l'a déjà souligné, ce sont les petits propriétaires, le plus souvent les premiers qui vendent leurs lopins. Une étude de terrain réalisée sur 8 villages égyptiens en 1977 (27) vient confirmer ce fait :

- Le plus grand nombre des propriétaires ayant vendu leurs terres se situe dans la catégorie des propriétaires de moins de 1 feddan ; 160 possédants se sont dessaisis de leur propriété contre 35 ayant augmenté leur propriété par l'acquisition des terres.
- Dans la catégorie de 1 à 3 feddans, 30 ont vendu leur lopin contre 60 ayant acquis des nouvelles terres dont la plupart sont des émigrés temporaires dans les pays arabes.
- Dans la catégorie de 3 à 5 feddans, on trouve 5 vendeurs contre 18 acquéreurs.
- Dans la catégorie de 5 à 10 feddans, un seul propriétaire a vendu son lopin contre 8 qui ont acquis des terres.

L'étude déduit que 75,8% des propriétaires, ayant acquis des propriétés de moins de 3 feddans, sont des commerçants, artisans ou fonctionnaires.

Simultanément, 72,6% des paysans ayant vendu leur lopin n'ont pas d'autres activités que l'agriculture.

Les causes qui accélèrent la dépossession des paysans sont d'ordre structurel et conjoncturel. Les causes d'ordre structurel sont les suivantes :

- L'intégration de la terre à la production capitaliste d'Etat transforme le paysan en double prolétaire, même si juridiquement il continue à être propriétaire, cette propriété est formelle. Cette intégration ne laisse au paysan aucune marge d'indépendance pour diversifier sa production.
- L'évolution des rapports de production capitaliste mène à l'élimination de la petite propriété paysanne.
- L'extrême fragmentation de cette forme de propriété est renforcée par le système de la répartition de la propriété foncière au titre des lois de la réforme agraire ; l'explosion démographique conjuguée avec le système de l'héritage accentue cette tendance à la fragmentation. Au village suburbain d'El Baraguil, à l'Ouest du Caire, la propriété se situe entre deux karat et 1 feddan (1 karat = 1/24 de feddan = 175 m²).

Pour un feddan, on a pu recenser 24 propriétaires (28). Cette fragmentation rend la propriété paysanne très vulnérable à la poussée urbaine, l'activité agricole étant peu rentable.

- La baisse de la fertilité naturelle des terres agricoles, autrefois assurée par le dépôt du limon en période de crue apparaît depuis la construction du Haut Barrage d'Assouan ; on assiste même à la manifestation de l'érosion. Cette absence de limon aurait dû être compensée par l'augmentation de la consommation des engrais chimiques. Mais la substitution des engrais chimiques aux engrais naturels (limon et excréments du bétail), ne fait qu'augmenter les coûts de production supportés par les paysans pauvres et qu'accroître leur endettement.
- Les différences des revenus moyens entre la ville et la campagne augmentent. Le revenu des petits propriétaires, possédant moins de 3 feddans et représentant 55% des propriétaires situés dans la catégorie en dessous de 5 feddans, est de 150 L.E./an ; il se rapproche de celui des travailleurs agricoles journaliers (140 L.E./an). Ce revenu est inférieur de 25% par rapport à la moyenne nationale pour les autres secteurs de l'économie (29).

Les facteurs conjoncturels sont les suivants :

- L'impact de l'idéologie dominante fait suite à l'instauration de la politique de libéralisation économique.

"A cette époque, en effet, le principe de base de l'économie égyptienne n'était plus la production, quel qu'en soit le mode, mais la quête d'une rente. A partir de là le repérage des rentes possibles et les moyens d'acquiescer celles-ci, devenaient le moteur, s'il en est, de l'activité économique et ceci tant au niveau de l'Etat qu'à celui des individus". Quant aux méthodes pour l'acquiescer, elles prenaient des voies diverses impliquant toutes une inévitable dispersion-désintégration de l'appareil de production antérieur, puisque le but de l'activité économique n'était plus de produire, mais de gagner sans produire"... "Le fait que, quelles qu'en soient les

méthodes, la rente ait pu être accessible à toutes les classes de la société égyptienne, a profondément perturbé l'équilibre social et son système de valeur. Car bien entendu, si toutes les classes ont été concernées, peu parmi ces classes et selon ces classes en ont bénéficié. Quant à faire de l'acquisition du gain par n'importe quel moyen la finalité de toutes activités, on ne pouvait guère attendre autre chose que des effets de tendance anarchique" (30).

Ainsi le petit paysan, ayant vendu sa terre, deviendra petit propriétaire rentier, après avoir construit une maison de trois étages destinée à la location. Exploité lui-même antérieurement, il se transforme en un Monsieur "Vautour" (31) en divisant les appartements de son petit immeuble en pièces d'habitation, afin de maximaliser ses profits (il ira même jusqu'à louer la cuisine).

Certes, ce tableau n'est pas généralisé. Il correspond pourtant à beaucoup de cas réels. De nombreux paysans dépossédés se trouvent dans l'incapacité, après avoir partagé la rente avec les tiers propriétaires, d'investir nulle part. Ils prendront le chemin des pays arabes.

- L'émigration temporaire vers les pays arabes producteurs de pétrole constitue une alternative au paysan pauvre ; la perte de son moyen de production peut être compensée par l'achat d'un taxi, d'une camionnette, ou d'un autre terrain, grâce à l'épargne qu'il peut réaliser dans les riches pays pétroliers (nous reviendrons ultérieurement sur la question de l'émigration). Mais cette émigration ne constitue qu'une solution individuelle; elle estompe toute initiative de revendications collectives. Les paysans n'ayant pas eu cette chance sont réduits au silence et à la misère. De même, elle aura des effets réversibles qui accélèrent la dépossession des petits paysans. En effet, l'augmentation du pouvoir d'achat acquis par les migrants, provoque une augmentation vertigineuse des prix des terrains. Le rapport entre la rente issue de l'usage agricole et celle des terrains à bâtir est nettement en faveur de cette dernière.

III- LE PROCESSUS D'URBANISATION DES TERRES AGRICOLES

Tout en faisant la chronologie de la transformation des terres agricoles en terrains constructibles, nous pouvons identifier les agents de la gestion foncière populaire.

A- LES USINES DE PRODUCTION DE LA BRIQUE CUITE

Le décapage des terres agricoles de leur couche d'argile, constitue la première phase du processus. En Egypte, il existe 1200 usines de fabrication de brique rouge. Elles sont toutes implantées au milieu des champs, à proximité immédiate de la matière première et de la main-d'oeuvre. Ces usines emploient 100 000 salariés (32).

Entre 1972 et 1982, 35 M.m³ de terre ont alimenté ces usines, ce qui a rendu stériles 17 000 feddans (7 140 ha) (33).

Les producteurs offrent 5 000 L.E. aux paysans par feddan, proposition irrésistible qui incite les paysans pauvres à vendre leurs terres.

L'Etat, producteur lui-même de la brique cuite, a décidé unilatéralement de supprimer ces usines. La décision, prise fin 1981, stipule la création de 27 usines de parpaings; rendue plus modeste, cette décision n'aboutit qu'à la création d'une seule usine.

Les usines privées de production de la brique cuite alimentent tous les secteurs de la production du logement ; elles répondent à 90% de la demande.

Ces usines sont en grande partie construites illégalement ; au gouvernorat de Guizah, sur 256 usines, 147 sont construites sans permis (34). Elles utilisent une main-d'oeuvre surexploitée qui ne jouit d'aucune garantie sociale (35). Les patrons de cette industrie sont hostiles à la reconversion de la production de la brique en celle de parpaings. La production de la brique cuite ne nécessite en effet qu'un léger investissement ; la situation dominante de ces patrons sur le marché et l'extorsion de la plus-value de leur main-d'oeuvre leur permettent de réaliser des profits importants.

B- LES PROPRIETAIRES

Nous distinguons trois catégories de propriétaires :

- 1- les paysans pauvres obligés de vendre leur moyen de production,
- 2- les propriétaires absentéistes vivant en ville et exerçant une autre fonction que l'agriculture,
- 3- les héritiers des agriculteurs urbanisés et instruits ne désirant pas poursuivre le métier des parents.

La logique des catégories 2 et 3 est différente de celle de la catégorie 1. Tandis que les paysans pauvres vendent immédiatement leur terre à la suite de son dépouillement par les usines de production, les seconds attendent que la zone où sont situés leurs terrains soit urbanisée pour les vendre au meilleur prix.

Ceux-ci sont donc mieux protégés vis-à-vis de la loi sanctionnant la transformation des terres agricoles en terrains constructibles.

Pour rendre stériles leurs terres agricoles, les propriétaires refusent de recevoir les engrais et les pesticides de la coopérative locale.

Ils vendent ensuite la couche de terre cultivable aux producteurs de brique. En agissant ainsi, le propriétaire encourt une sanction de un an de prison et le paiement d'une amende de 1 000 L.E. Le ministère de l'Agriculture, saisi de l'affaire, a le droit de confisquer la terre du violeur et ordonne son expulsion.

Ces mesures sont rarement appliquées grâce à la complaisance des fonctionnaires de la coopérative locale.

C- LES COOPERATIVES AGRICOLES

Les fonctionnaires de la coopérative (notaire, ingénieur agronome, inspecteur, etc...) qui exploitent déjà le paysan par différents moyens et sont pour une part responsables de son endettement et son appauvrissement, ont trouvé de nouvelles formes d'imposition et d'extorsion. A chaque étape du processus de transformation des terres agricoles en terrains constructibles, ils perçoivent un tribut.

L'inspecteur établit un procès-verbal à la suite du refus de l'agriculteur de recevoir les engrais et les pesticides et lui fait payer une amende. L'ingénieur agronome déclare le terrain incultivable pour des raisons techniques : obstruction des canaux d'irrigation et de drainage, augmentation du degré de salinité du sol due à la hausse du niveau des eaux mal drainées, etc... Le notaire facilite le transfert du terrain entre le propriétaire et la nouvel acquéreur. Obligé de partager la rente capitalisée avec plusieurs agents, sans tenir compte des membres de la famille copropriétaire de la parcelle vendue, le paysan pauvre aura perdu ainsi toute les opportunités de réinvestissement ; il sera contraint à l'émigration.

D- LE LOTISSEMENT

Dépouillée de la couche de sol, la terre est ainsi prête à être lotie et vendue. La levée de l'obstacle de la propriété foncière et son passage "d'un rapport de consommation simple à un rapport de production et de distribution", s'enchaînent apparemment sans conflits. Le procès du lotissement comporte trois phases successives ou concomitantes. La phase de libération du sol, la subdivision en lots et la phase de commercialisation.

Ces différentes phases peuvent avoir le même agent-support ou plusieurs agents distincts.

Nous distinguons trois types de lotissements :

- 1- le lotissement type "parcelle agricole" où la configuration des lots se superpose avec la carte de propriété,
- 2- le lotissement en 24 lots égaux de 175 m² chacun qui constituent les fractions du feddan (1 feddan = 24 karat = 175 m²).
- 3- le lotissement libre.

La première forme de lotissement a comme agent-support le paysan propriétaire. Les deux autres formes sont entreprises par les lotisseurs professionnels, les sociétés de lotissement et les entrepreneurs.

Nous passerons des formes de lotissement les moins évoluées, qui ne nécessitent pas un capital important au départ, aux formes les plus évoluées dont les agents-supports sont des sociétés de type capitaliste.

1- Définition et apparition du lotissement

Le lotissement est l'articulation du procès de subdivision du sol, de sa circulation, de la production et de la circulation du logement (36). Le lotissement ne constitue pas une nouvelle forme d'urbanisation dans le

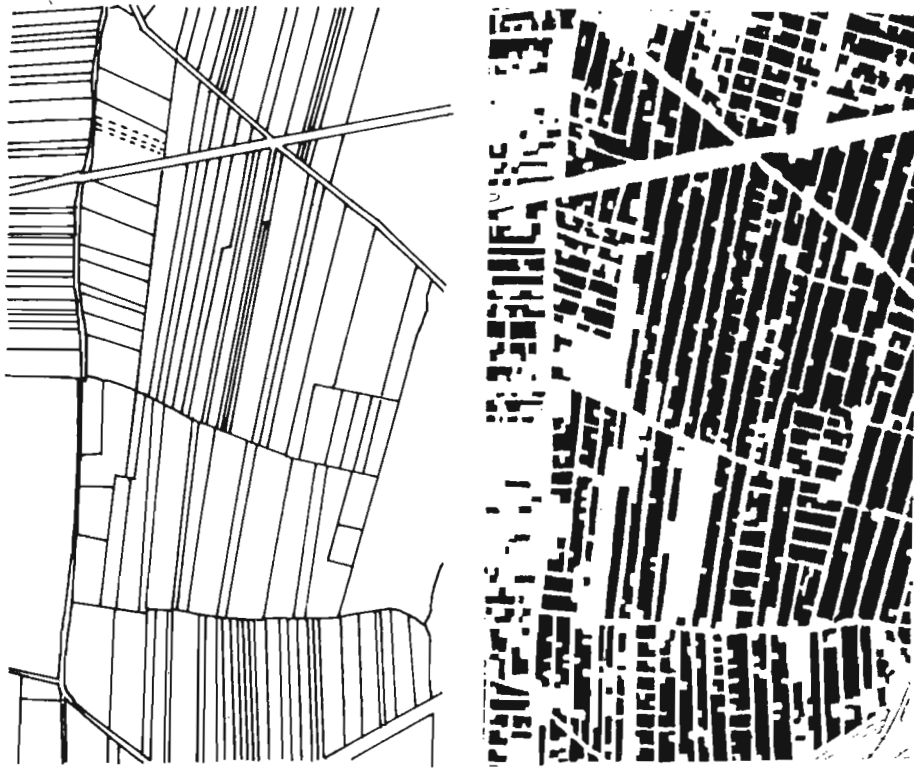


Fig. 29 : Le lotissement type, parcelle agricole
 cliché G. El KADI

Source : Mohamed M. El Séoufi, *Urbanization of agricultural land*, op.cit.

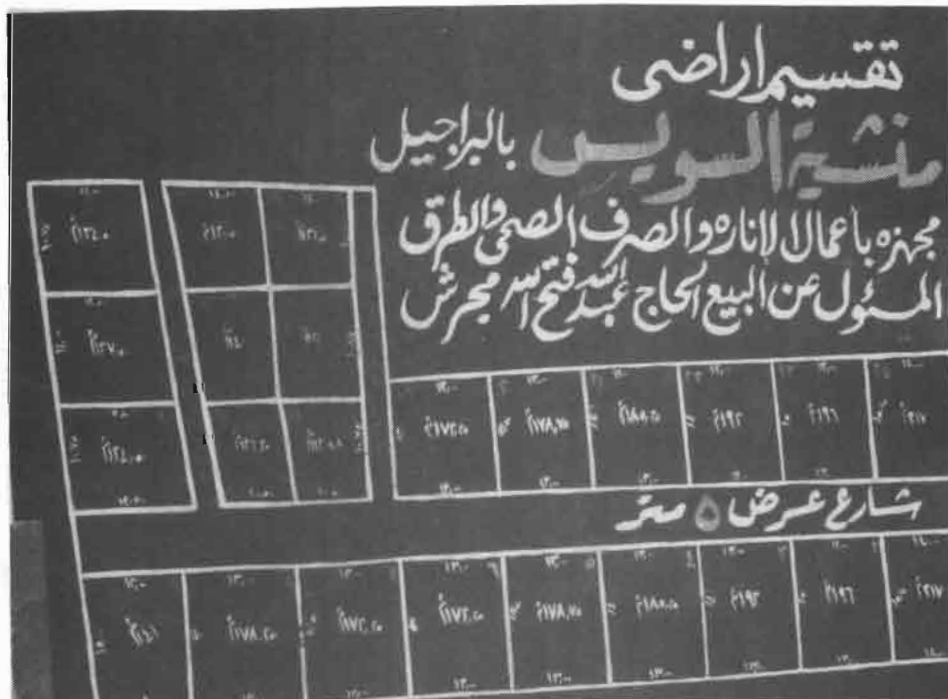


Fig. 30 : Le lotissement proportionnel aux fractions de Feddan
 cliché G. El Kadi

contexte urbain égyptien et cairote. L'évolution contemporaine de la ville du Caire, à partir du milieu du siècle passé, est le produit de lotissements successifs effectués par des individus, par des associations syndicales et religieuses et par des sociétés locales et étrangères. Depuis trente ans, apparaît un type nouveau de lotissement : le lotissement défectueux. Ce phénomène, que nous avons appelé urbanisation spontanée, a aussi existé en France au cours de la période de l'entre-deux-guerres.

A cette époque, des lotissements avec le phénomène lotissement défectueux apparaissent en tant que type d'urbanisation de masse. Cette urbanisation présente des caractéristiques analogues à celles qu'on retrouve actuellement en Egypte.

"Une des caractéristiques du lotissement est que la production du logement est effectué généralement sur un mode précapitaliste. Soit par les lotis eux-mêmes, soit par l'appel à des entreprises artisanales du bâtiment. Un phénomène nouveau de masse est apparu avec le lotissement : celui de la construction provisoire légère et celui de la construction échelonnée (pièce par pièce)" (37).

La deuxième caractéristique commune est que "ces lotissements de la région parisienne d'entre-deux-guerres sont spécialement destinés aux couches modestes de la population (ouvriers, employés), en opposition aux lotissements antérieurs servant de résidence secondaire à la petite et moyenne bourgeoisie, du moins en partie" (38).

La troisième caractéristique commune est d'ordre conjoncturel : "ces lotissements de 1919 sont sans doute déjà la conséquence des problèmes de rentabilisation du petit capital investi dans l'immobilier à Paris, compte tenu de la hausse de la rente foncière, des coûts de construction et de la solvabilité des acquéreurs" (39)... "Elles sont une réponse à une situation de crise dans la production et la circulation du logement, réponse qui crée elle-même une situation nouvelle engendrant d'autres contradictions" (40).

L'existence des caractéristiques communes entre deux formes d'urbanisation, séparées dans le temps et dans l'espace, n'annule pas les spécificités de chaque système.

Si le lotissement dans la région parisienne fut le moyen de loger et de fixer une main-d'oeuvre employée dans les installations industrielles, le lotissement défectueux en Egypte répond essentiellement aux besoins de larges couches sociales dont la demande du logement est insatisfaite. Son apparition n'est pas liée à un objectif de fixation d'une main-d'oeuvre nécessaire à un développement économique national comme c'était le cas des pays industrialisés. Il s'agit, d'autre part, d'un processus non conforme aux lois et règlements de l'urbanisme en vigueur en Egypte (Annexe III).

2- Les agents supports du processus du lotissement

a- Le propriétaire lotisseur

Il s'agit des petits propriétaires de 1 feddan (0,42 ha) ou moins, qui lotissent et vendent leur propre terrain. Le propriétaire subdivise son terrain sans délimitation des parcelles dans la nature, le tracé étant "dans sa tête". Il garde un lot pour son propre usage et celui des copropriétaires -puis vend les autres au fur et mesure de la demande. L'information circule de bouche à oreille. Aucun capital n'est investi, ni dans le sol, ni pour des frais divers.

Les acquéreurs sont tenus de verser une avance de paiement à l'achat dont le montant est déterminé par entente mutuelle, selon la solvabilité et les capacités. Le reste de la somme dûe au propriétaire peut s'étaler sur une période de 2 à 6 ans. Aucun intérêt n'est perçu, le rapport entre propriétaire et acquéreur est plutôt amical que conflictuel. Le propriétaire perçoit la totalité de la rente anticipée, cette rente capitalisée correspondant à l'usage du sol supposé à venir.

Mais celle-ci ne permet pas au propriétaire d'envisager un investissement dans un autre domaine. Il ne devient pas capitaliste. Il vient de vendre son moyen de production ; il peut tout juste se construire une maison et se mettre en quête d'un travail pour subvenir à ses besoins. S'il possède du bétail, il peut agrandir sa maison en construisant un ou deux étages supplémentaires qu'il met en location afin d'augmenter son revenu.

b- Le propriétaire devient lotisseur

Il s'agit du propriétaire dont le but de l'opération de lotissement ne se limite pas à la vente de son propre terrain ; celle-ci lui permet de financer d'autres opérations de lotissements sur des terrains avoisinants. Il procède dans un premier temps comme dans les cas décrits au 1er paragraphe et affecte les sommes tirées de la vente des lots à l'achat d'une autre parcelle.

Dans certains cas, il vend 20 à 40% de son propre terrain et procède à l'achat de nouvelles parcelles.

Dans la première phase du processus, deux fonctions ont le même agent-support, dans la deuxième phase propriété et possession du sol sont disjointes. Un rapport conflictuel naît entre le lotisseur et le propriétaire, ce dernier essayant alors de tirer le maximum de profit de la vente de son terrain.

Toutefois, la répartition de la plus-value foncière se fait en faveur du lotisseur. Celui-ci achète le terrain en fehdans et le vend au m² réalisant ainsi un profit de 200%, au moins. On peut même dire que le lotisseur s'empare tout seul de toute la plus-value future, ne payant au propriétaire que le prix actuel du sol et non pas celui qui correspond à son usage futur.

Le lotisseur a l'avantage de pouvoir constituer des réserves foncières notamment pour des parcelles relativement bien situées qu'il subdivise une fois la zone urbanisée. Ceci explique l'accroissement du nombre des petites parcelles à la fin du processus.

Les lotisseurs professionnels se situent entre les propriétaires lotisseurs et les sociétés de lotissement dont on examinera le cas ci-dessous.

Ils se distinguent nettement des premiers dans la mesure où ils s'apparentent à des agents capitalistes, le but de leur intervention étant d'accumuler et d'investir dans le même domaine ou dans d'autres domaines ; et ils y parviennent.

Pourtant, ils ont des caractéristiques communes avec les propriétaires lotisseurs. Ils vendent directement les lots aux acquéreurs et essaient de s'adapter à la demande en offrant des facilités de paiement, surtout au début de leur intervention.

Mais, au fur et à mesure de l'augmentation des superficies loties, ils tendent à se rapprocher des sociétés de lotissements et à étendre leurs activités à d'autres zones susceptibles de leur procurer des surprofits de localisation. Ils choisissent donc le moment de la mise en vente des lots en fonction de la conjoncture. Ils passent même à la petite promotion immobilière, comme on le verra par la suite.

Ils se distinguent également des sociétés de lotissement sur les plans suivants :

- Ces agents sont supports de plusieurs fonctions. Leur tendance à maximaliser leurs profits les amène à réduire la division du travail au minimum. Ils ont rarement recours à des géomètres, leur lotissement type étant proportionnel aux fractions du feddan. Ils font des tracés au sol mais n'entreprennent aucun travail de terrassement.

- Ils n'engagent pas de frais de commercialisation, ne passent pas d'annonces; ils sont eux-mêmes les agents commerciaux. Leur publicité se limite à un tableau noir fixé sur des tréteaux à l'entrée du village, avec ou sans le plan du lotissement. Une enseigne portant leur nom et la localisation du lotissement est suffisante.

Présents sur le lieu de lotissement, assis sur une chaise, devant une table, ils mènent leurs transactions. Lorsqu'ils s'absentent, ils se font représenter par un paysan des environs dont la fonction est de donner les renseignements nécessaires ou de fixer des rendez-vous, car souvent ces paysans ne sont pas très renseignés. Nous ne savons pas quel est le statut exact de ces paysans: courtiers ? petits salariés ? journaliers ?

- Ils s'adressent à une population à plus bas revenus que celles concernées par les sociétés de lotissement. Les terrains qu'ils vendent sont dépourvus du moindre équipement. Les pompes à eau, qui irriguaient le terrain initialement agricole, constituent la source d'eau principale, les canaux jouant le rôle d'égoûts à ciel ouvert.

Nous avons pourtant observé, au cours de nos visites de terrain, que certains lotisseurs sont la plupart du temps absents. Il faut aller les chercher ailleurs. Dans un cas, il s'agit d'un lotisseur qui intervient à Imbaba et à Boulaq Al Dakrou ; devenu entrepreneur, il réalise des logements "clés en main" (selon son expression). Il est associé à deux frères qui se disent ingénieurs civils et possède un petit local d'une seule pièce, d'un seul étage, une sorte de kiosque en dur, au milieu des champs, où il reçoit ses clients.

Dans un autre cas, le lotisseur est commerçant de mobilier d'intérieur, il faut aller le chercher dans son salon d'exposition à Héliopolis ! Ce cas est très significatif de la diversification des activités des lotisseurs et de leur capacité d'accumulation.

c- Les sociétés de lotissement

Avant 1973, il n'existait que 9 sociétés de lotissement ayant un registre commercial et figurant sur le fichier du gouvernorat du Caire. En 1982, nous avons recensé 39 sociétés d'après les annonces publiées dans la presse.

Afin de saisir le type et le mode d'intervention de ces sociétés et l'origine de leurs agents supports, nous avons procédé à un dépouillement du fichier du gouvernorat du Caire et à des enquêtes directes auprès de ces sociétés. Notre méthode d'investigation est jointe dans l'annexe VI.

Importance relative des sociétés de lotissement : Le nombre des lotissements non approuvés depuis 1966 s'élève à 425 ; il s'agit des lotisseurs qui ont fait une demande d'approbation auprès des services du gouvernorat, mais dont les dossiers sont rejetés car ils ne remplissent pas toutes les obligations de la loi de 1940.

Parmi ces lotissements :

- 4,2 % sont réalisés par des sociétés
- 6 % par des lotisseurs professionnels
- 89,8 % par des individus.

Le poids des propriétaires lotisseurs est donc déterminant. Mais il faut tenir compte de la date de la création et de l'intervention de ces sociétés ; elle est assez récente.

Ainsi, parmi les trente cinq sociétés recensées à travers les annonces :

6 sociétés sont créées entre 1959 et 1965,
1 société créée en 1969,
26 sociétés créées en 1974 et 1978,
2 sociétés créées en 1980.

La création de la majorité de ces sociétés (80%) date de la période post 73. Leur apparition est à mettre en relation avec l'émigration internationale et l'apparition d'une demande de terrains urbains provenant des strates moyennes et supérieures des couches intermédiaires.

Ambiguïté de la situation des sociétés de lotissement : Sur les 35 sociétés recensées, 30 ont un registre commercial et exercent une autre activité que le lotissement : import-export, activité de courtage, vente de matériaux de construction, entreprise de bâtiment.

Neuf sociétés ont chacune un lotissement approuvé. Les autres n'ont aucun dossier de demande d'approbation de lotissement dans les trois gouvernorats du Grand Caire. La situation de ces sociétés est très ambiguë ; elles passent quotidiennement des annonces publicitaires dans les trois plus grands quotidiens du pays, comportant leur adresse, leur numéro de téléphone, la localisation du lotissement, la taille des parcelles, le prix au m², la date et l'heure des visites faites dans les "micro-bus" de la société,

etc... En même temps, les gouverneurs des gouvernorats où sont situés ces lotissements ne cessent de dénoncer l'action de ces sociétés, mettant en cause la complaisance des services de la presse qui auraient dû "vérifier si les lotissements ont été approuvés ou non" (41), car eux "n'ont jamais permis à ces sociétés d'oeuvrer sur leurs territoires" (42). Pourtant, ces sociétés continuent toujours à remplir la presse de leurs annonces.

Taille et prix des lots : La taille des lots va de 185 m² pour les plus petites à 300 m² pour les plus grandes. Le nombre des lots varie entre 50 à 300 lots par lotissement, la largeur des rues est de 9 à 12 m, les prix au m² varient entre 6 L.E. et 30 L.E. et dépendent de la localisation du lotissement par rapport au centre et aux secteurs urbains, et de l'investissement réalisé.

La taille des lots commercialisés par ces sociétés est grande par rapport aux petits lots des propriétaires lotisseurs et des lotisseurs professionnels (45 à 60 m² pour les premiers, 60 à 100 m² pour les seconds); un lot de 200 m², à 15 L.E. le m², à titre d'exemple, vaut 3 000 L.E. On a là un premier élément qui exclut les couches faiblement solvables du champ d'investigation de ces sociétés.

Localisation des opérations des sociétés de lotissement : Les lotissements des sociétés sont localisés au Nord-Est (Mataryah), à l'Ouest (Guizah) et au Nord (Choubrah Al Kheïma). Sur 78 lotissements réalisés par 31 sociétés, Mataryah totalise 45 lotissements ainsi répartis :

	Nombre de lotissements	%
Mataryah	45	57,6
Choubrah Al Kheïma	3	3,8
Qualioubeyah (ville de Qualioub)	6	7,7
Guizah (avenue des Pyramides)	14	17,9
Alexandrie	4	5,3
Autres (aux environs des V.N. et V.S.)	6	7,7
Total	78	100

La carte des lotissements des sociétés se superpose à celle de la croissance de la population et de la surface bâtie. Mataryah se trouve être l'un des secteurs ayant enregistré le plus fort taux de croissance au cours des dix dernières années.

Mode d'intervention des sociétés de lotissement : Les phases de libération du sol et de son lotissement, ainsi que la circulation des lots ne se suivent pas chronologiquement. Une société peut commencer à vendre les parcelles sans être pleinement propriétaire du sol.

Les configurations changent en fonction des capacités financières de la société. Il y a des sociétés qui prennent des options sur un terrain, paient une avance et remboursent le propriétaire au fur et à mesure de la circulation des lots -telle que la société El Sawah. D'autres constituent des réserves foncières comme c'est le cas de la société "Anhléyah de commerce et de lotissement".

Toute société doit disposer au départ d'un capital même faible. La libération du sol de son rapport antérieur nécessite un capital qui constitue la somme que doit payer la société au propriétaire pour la rétention du terrain à lotir. Les frais de commercialisation comprennent les frais de la publicité, les honoraires du personnel, très réduit au départ, et ceux des courtiers.

Si la société ne fait que diversifier son activité, elle dispose déjà de locaux, ce qui la dispense d'une dépense supplémentaire. Avec le développement des activités de la société, elle se dote d'un parc de transport automobile pour faire visiter les terrains aux acquéreurs, s'adresse à des géomètres et des architectes pour établir les plans et passe des annonces publicitaires dans la presse.

Soulignons qu'elle prend en charge une partie du financement des équipements qui se réduisent au terrassement du terrain et à l'ouverture des voies.

Sur les plans sont souvent indiqués les points d'eau les plus proches, afin de démontrer aux acquéreurs les possibilités d'extension du réseau d'alimentation.

Nous examinerons le cas de deux sociétés, une société formée en 1962 et l'autre en 1979 :

a- La Société Misr for trading and subdivision (1962). La société prend des options sur un terrain de 1,05 ha valant 5 000 L.E. Elle paie une avance de 250 L.E. aux 13 héritiers propriétaires et est tenue de leur verser 1 750 L.E. au bout d'un mois, le reste (3 000 L.E.) s'étalant sur 5 trimestres, à raison de 600 L.E. par trimestre. Dans ce cas, il s'agit d'un lotissement approuvé et conforme aux règles, ce qui suppose que la société a investi du capital dans la mise en valeur du sol.

Nous n'avons pas de données concernant le prix de vente du terrain, étant donné qu'il s'agit d'un cas issu des fichiers du gouvernorat. La taille des lots varie entre 80 m² pour les plus petits et 150 m² pour les plus grands. On peut néanmoins se demander comment un acquéreur pourrait respecter le C.O.S. et ne construire que 48 m² de surface de plancher.

b- La société El Sawah est fondée en 1979 par un entrepreneur privé en association avec un fonctionnaire du gouvernorat du Caire. Elle n'a pas de registre commercial et n'a déposé aucun dossier d'approbation de lotissement auprès des autorités locales. Elle débute ses activités par le lotissement d'un terrain de 1,26 ha, puis 2,1 ha et 3,78 ha ; toutes ces opérations sont situées à l'Est et au Nord-Est. La société achète le feddan (0,42 ha) à 30 000 L.E. Elle paie au propriétaire une avance qui sert de capital de circulation relai à la propriété foncière. Ce terrain est subdivisé en lots de 100, 150 et 300 m², séparés par des rues de 6 à 8 m de large. Le prix de vente du m² varie entre 30 et 40 L.E., selon la position du lot et la date de sa vente. La société effectue des équipements sommaires. Le mode de paiement est celui adopté par les lotisseurs professionnels et la plupart des sociétés. Elle offre un crédit de 24 mois (36 dans certaines sociétés), à un taux d'intérêt de 3 à 4% et exige une avance de paiement de 30% à 50% du prix du lot.

Le temps nécessaire à la commercialisation se situe autour de 35 mois. Le responsable de la société affirme pouvoir commercialiser 3,7 ha en un an et "même plus" pendant l'été, lorsque les travailleurs émigrés rentrent pour passer les vacances chez eux ; il lui est possible de vendre 1,26 ha en un mois (20 lots).

La société El Sawah connaît une nouvelle extension de ses locaux ; elle possède un parc automobile de deux micro-bus et sert en même temps d'intermédiaire pour vendre les terrains des personnalités notoires (un grand commerçant et un haut responsable à la présidence de la république). Elle passe des annonces hebdomadaires dans les trois plus grands quotidiens égyptiens. Ces annonces sont assorties par des remerciements "à son aimable clientèle pour la confiance qu'elle lui accorde". "Ainsi la société lotisseuse a investi un certain capital dans l'acquisition du terrain, dans les frais de publicité et dans le financement d'un minimum d'équipements, capital qui se valorise pour une grande partie artificiellement (c'est-à-dire sans création de plus-value) par l'anticipation sur la création d'une plus-value future et par l'accaparement dans le présent d'une plus-value créée ailleurs. Ceci constitue la rente foncière anticipée qui est bien une rente foncière capitalisée" (43). Pour la société, la plus grande somme d'argent accaparée est destinée à former un nouveau capital qui s'investit dans le même type d'opération. La société grandit et commence à tenter de soumettre les lotisseurs professionnels et les petits propriétaires lotisseurs.

IV- LA DIFFERENCIATION ENTRE LES SOCIETES DE LOTISSEMENT

Cette différenciation s'appuie sur la puissance financière de ces sociétés qui peut se mesurer par la taille des superficies acquises, la nature et le nombre des opérations réalisées et le champ d'intervention des sociétés.

Nous pouvons distinguer deux catégories de sociétés :

- 1- Les sociétés ayant réalisé au minimum trois lotissements concentrés dans la même zone.
- 2- Les sociétés qui ont réalisé plus de trois lotissements, qui interviennent au Caire et à Alexandrie et ont une activité de promotion immobilière.

1- Les sociétés appartenant à la première catégorie

Cette catégorie pourrait être représentée par la société Al Sawah. La contenance des superficies acquises par ces sociétés est faible : 1,2 ha à 5 ha ; leur objectif est de réaliser des surprofits par une faible valeur de mise et d'offrir une marchandise en fonction de la solvabilité d'une population cible bien déterminée dès le départ. Ainsi, elles offrent des prix au m² assez modérés : 6 L.E. à 12 L.E., ce qui suppose l'absence de tout équipement. Elles concentrent leurs activités dans une seule zone et font généralement des opérations au coup par coup.

Le cas de la société El Sawah laisse prévoir une évolution rapide de ces sociétés et un glissement vers le haut de leur type de lotissement et

de leur clientèle ; même si elles continuent à exercer une autre activité telle que la vente des matériaux de construction et l'importation de biens de consommation, le lotissement devient de plus en plus leur activité principale qui leur procure le plus fort taux de profit. Le maintien d'autres activités constitue une garantie en période de crise ou peut être une façade qui dissimule l'activité réelle de la société vis-à-vis des services fiscaux.

2- Les sociétés appartenant à la seconde catégorie

L'autre catégorie de sociétés est représentée par le groupe Abou El Ezz et ses 5 sociétés. Il s'agit là d'un cas particulier mais susceptible de s'étendre. Le groupe Abou El Ezz concentre 26% des opérations de lotissement recensées (21 opérations sur 78). C'est un groupe familial, géré par quatre frères ingénieurs, avocats et comptables. Une des 5 sociétés appartient à la femme d'un des frères. En 1961, seules les sociétés "Ramses" de Hamed Abou El Ezz et la société Misr pour le commerce de sa femme étaient créées. En 1981, le groupe Abou El Ezz comportait cinq sociétés parmi lesquelles une société de promotion foncière et immobilière qui fait construire des villas sur la côte d'Alexandrie.

Dans la même catégorie, nous pouvons placer la société "Nasr" pour le commerce, la construction et le lotissement (4 lotissements dont un à Alexandrie) et la société "Al Dawliyah" pour le lotissement et le courtage (deux opérations d'une superficie de 32 ha au Caire et à Alexandrie).

Les prix des m² des terrains commercialisés par ces sociétés, qui se situent entre 9 et 40 L.E. le m², laissent supposer que ces sociétés font des lotissements défectueux et des lotissements équipés. Leurs prix (40 L.E./m²) se rapproche des prix des m² de terrains dans les villes nouvelles et villes satellites.

Le cas du groupe Abou El Ezz révèle une tendance à la domination du marché des terrains par les sociétés de lotissement. Le fait que ce groupe s'adresse à plusieurs catégories sociales, répercutant la baisse de son taux de profit dans les opérations où il a réalisé des équipements et sur les lotissements où il a simplement gratté la terre, le place dans une situation dominante par rapport aux autres sociétés. On décèle là une tendance à la monopolisation du marché des terrains pour les couches intermédiaires et une évolution linéaire (passage à la promotion immobilière). Quel est le devenir de ces sociétés ? Quitteront-elles le marché "populaire", la "promotion foncière pour pauvres" et pour les couches intermédiaires pour s'adresser à d'autres couches plus aisées ? Ou vont-elles plutôt retourner à leur activité initiale d'import-export ou autres au fur et à mesure que la demande des émigrés s'amenuise en raison du ralentissement de l'émigration ?

V- L'ARTICULATION DES TROIS SOUS-FILIERES DE LA GESTION FONCIERE DE MASSE

Nous pouvons à présent caractériser trois sous-filières de gestion foncière animées par trois agents distincts.

- la filière dominée par les propriétaires lotisseurs : le type de lotissement qu'elle produit se superpose à l'ancien parcellaire agricole, les tailles des lots qu'elle commercialise variant entre 45 et 60 m². Les agents de cette filière offrent des prix très avantageux et des facilités de paiement en fonction des capacités des acquéreurs.

Soulignons que la rente qu'ils tirent de la vente de leurs propres terres est affectée à la construction d'une habitation dont une partie est donnée à la location. Les nouveaux migrants ruraux et les couches citadines à bas revenus dont les ressources sont faibles ou incertaines, constituent la clientèle-cible de cette sous-filière. Les plus démunis optent pour la location de pièces ou d'appartements et les moins démunis achètent un lot aux prix d'énormes sacrifices et mettent 15 à 20 ans à construire leur habitation, pièce par pièce. Toutefois, ces configurations peuvent évoluer très rapidement sous l'effet de facteurs externes. L'étude de la dynamique de cette forme de production sera analysée dans l'étude de cas contenue dans la troisième partie.

- la filière dominée par les lotisseurs professionnels : elle est à l'origine des petits propriétaires lotisseurs. Le type de lotissement que ces agents commercialisent est proportionnel aux fractions de feddan (lots de 175 m²) ; ils offrent des prix modérés, mais limitent la période du crédit à 6 ans au maximum de même qu'ils perçoivent un taux d'intérêt. Ils s'adressent donc à une clientèle plus solvable que celle des petits propriétaires lotisseurs. Leurs relations avec ces derniers sont conflictuelles car ils essaient de les soumettre, de les remplacer et de les transformer en courtiers ; cette activité pourrait tenter quelques propriétaires lotisseurs car ils sont assurés de la vente de leur propre terrain ; en devenant ensuite courtiers, ils s'assurent un revenu.

Cependant, les lotisseurs ne peuvent pas être compétitifs sur le plan des crédits, des prix et des tailles des lots ; c'est ce qui explique la prédominance des petits propriétaires lotisseurs qui représentent 80% des agents intervenant dans ce domaine.

- la filière dominée par les sociétés de lotissement, dont l'apparition est liée à l'émigration internationale. Elle fait des lotissements sommairement équipés et s'adresse aux couches intermédiaires dont le revenu se situe entre 84 et 100 L.E., le gros de sa clientèle étant constitué par des émigrés moyens : enseignants du primaire, ouvriers qualifiés, etc...

Elle tente d'éliminer les lotisseurs professionnels en réalisant des lotissements sans équipement, tout en s'adaptant à la demande provenant des couches à faible solvabilité. Mais il semble difficile d'éliminer les lotisseurs professionnels qui possèdent une plus grande adaptabilité que les sociétés, étant donné qu'ils ont des relations de voisinage, de parenté et d'amitié avec leurs clients. D'autre part, ils n'ont pas de capitaux fixes à amortir (locaux, micro-bus, etc...), ni de salaires et frais à payer.

A notre avis, l'apparition des sociétés de lotissement est conjoncturelle. Certaines pourraient intégrer le secteur moderne de promotion foncière et immobilière, tel que le groupe Abou El Ezz. Grâce à l'accumulation réalisée dans l'activité de lotissement, d'autres disparaîtront

ou retourneront à leur activité d'origine lorsque s'atténuera le boom foncier et immobilier qui accompagna la libéralisation économique et l'émigration internationale. D'autre part, l'urbanisation des terres agricoles ne pourra pas se poursuivre indéfiniment, les protestations que suscitent la perte des terres arables se faisant de plus en plus entendre.

Quel est le devenir de l'urbanisation des terres agricoles ? Nous ne pourrions répondre à cette question que lorsqu'on aura analysé les transformations subies par le marché foncier et immobilier et celles de la carte des forces sociales, au cours de ces dix dernières années.

Tableau 36 : Localisation des opérations des sociétés de lotissement

Nom de la société	Nom du projet, Nb. de lotissements	Prix du terrain au m ²	Localisation du projet	Remarques
1 - Sté Wadi Al Nil de lotissement. Abd Allah Chawrawi and Co	Zahret Al Lotus Zahret Al Madaen		Malawi Menya Env. de Héliopolis	
2 - Al Moassassa Al Arabyah pour le commerce, la construction et le lotissement Abd El Salam Abou El Ezz	Madinat Al Ahlam Madinat Al Riviera Madinat Al Nasr Madinat Al Salam Madinat Abou El Ezz Villas au Hanoville Al Khanka Ezbet El Nak 1 El Marg	22 L.E. de 14 à 22 L.E.	Mataryah Pyramides Pyramides Pyramides Alexandrie Qualioubeyah Mataryah Mataryah	Surface des lots : de 200 à 400 m ²
3 - Abd Al Mohsen Solyman	Madinat Omal Moëménin Al Kalag	de 20 à 30 L.E.	Mataryah	
4 - Moassassat Gosn Al Zeïtoun	Madinat Aly Ben Abi Taleb		Mataryah	
5 - Sté Al Guizah Arabe	Madinat Al Nozha Al Marg et Ezbet Al Nak 1		Mataryah	
6 - Al Salam pour la bonification et le lotissement des terres Mohamed Ebeïd and Co	Qualioub	22 L.E.	Qualioubeyah	
7 - Al Moassassa Al Masreya pour le commerce et le lotissement	Al Marg Environ d'Héliopolis Moassassat Al Zakat		Mataryah Mataryah Mataryah	Crédit 40 Mois
8 - Sté Hagag pour le commerce et le lotissement	Al Chorafa Haga Al Wafaa Al Amal	à partir de 9 L.E.	Mataryah Qualioubeyah Mataryah Mataryah	
9 - Sté d'eng. neering pour le commerce et le lotissement et la construction				
10 - Moassassat Al Nasr pour le commerce le lotissement et la construction	1 non déterminé 2 non déterminé 3 non déterminé	à partir de 5 L.E.	Mataryah Mataryah Mataryah	Mohamed Abou El Ezz (direct.)
11 - Sté Al Kahéra pour le commerce et le lotissement	Ezbet Al Nak 1 Al Aham	5 L.E.	Mataryah Pyramides	
12 - Abd El Salam Abou El Ezz	Madinat Al Moonib		Pyramides	
13 - Al Wedi pour le commerce et le lotissement Ingénieur Farouk Abou El Ezz	1 2 3	9 L.E. 12 L.E. 40 L.E.	Mataryah Mataryah Alexandrie	
14 - Sté studio Misr d' engineering pour le commerce et le lotissement	Madinat Al Samar Madinat Al Riviera	à partir de 14 L.E.	Pyramides Pyramides	
15 - Albahi foncière pour l'investissement	Mataryah			
16 - Abdel Mohsen	Madinat Al Hanan Madinat Al Djihad Madinat Moubarak		Qualioubeyah Mataryah Qualioubeyah	
17 - Al Maktab Al Arabi pour travaux d'entreprises générales et le lotissement	Le Caire et ses environs 5 lotissements		Mataryah Mataryah Mataryah Mataryah Le Caire/Alexandrie	

18 - Sté Awlad Amer pour le commerce et le lotissement	Madinat Al Salam Madinat Al Zakat	à partir de 7 L.E.	Mataryah Pyramides
19 - Sté Internationale de courtage et de lotissement	1 2	à partir de 6 L.E.	Mataryah Mataryah
20 - Al Guzah Unie pour le lotissement	1 2		Pyramides Pyramides
21 - Al Salam	1		Qualioubeyah
22 - Al Nil pour le lotissement	1 2		Pyramides Pyramides
23 - Al Mansoura pour le commerce, la construction et le lotissement	1		Helwan
24 - Al Guizah Al Arabya pour le lotissement	1 2 3		Mataryah Mataryah Mataryah
25 - Masr pour le commerce et le lotissement	Rue Ahmed Esmat Madinat Al Gomaa Madinat Al Chorafa Madinat Al Nabil		Mataryah Mataryah Mataryah Mataryah
26 - Zahret Afn Chams pour le commerce, la construction et le lotissement	Madinat Wadi Al Dahab Madinat Wadi Al Rabi Madinat Omar Makram Madinat Al Khossous		Mataryah Mataryah Qualioubeyah Mataryah
27 - Itihad Al Arabi pour le commerce, la construction et le lotissement Salim Al Zocla	Madinat Al Fajr Al Djadid Madinat Al Taof Madinat Al Ahlam	à partir de 5 L.E.	V.N. 10 Ramadan Mataryah Mataryah
28 - Qualioub pour le commerce, la construction et le lotissement Ingénieur Métry Sergah	Madinat Al Wahda Madinat Al Mostakbal		Qualioubeyah Mataryah
29 - Al Nasr pour le commerce, l'import, export, la construction et le lotissement	Madinat Al Nozha Madinat Al Naïm Madinat Al Saada Madinat Al Ahlam		Mataryah Mataryah Qualioubeyah Alexandrie
30 - Al Dawleya pour le courtage et le lotissement	25 Feddans au 10 Ramadan 52 Feddans sur la route Le Caire/Alex.		V.N. 10 Ramadan Le Caire/Alexandrie
31 - Al Moutahida	1	à partir de 5 L.E.	Mataryah
32 - Al Samah	1		Mataryah

NOTES

- (1) A. Abd El Malek. L'Egypte, société militaire.op.cit.
- (2) C'est en 1894 que la privatisation totale du sol devint effective.
- (3) A. Abd El Malek. Cf.Supra note (1)
- (4) I. Amer . Al Ard Wal Fallah.op.cit.
- (5) Estimation de l'I.E.D.E.S. Cf.A.Abd El Malek. op.cit.
- (6) Mahmoud Abd Al Fadil. Al Tahawoulat Al Iktisidya Fiil rif Al misri (1952-1970). Dérassa Fi Tatawour Al Masala Al Ziriya Fi Misr. "Les transformations économiques et sociales dans la campagne égyptienne (1952-1970). Al Hayaa Al Amma Lil Kitab. 1978.
- (7) Pierre Fromont. Cours d'économie rurale. Le progrès social au XX^{ème} siècle en France et en Egypte. Paris 1954. p.87. Cité in Egypte société militaire. op.cit.
- (8) Egypte, société militaire. op. cit.
- (9) Ibid.
- (10) Les coopératives furent créées d'abord dans les terres de la réforme agraire. Elles furent étendues ensuite à toute la campagne.Cf.M.Abd El Fadil. op. cit.
- (11) Ahmad Hassan Ibrahim. Guawaneb min sourat Al Ziraya Fi Misr Baad 25 Sannâ min Thawrat youlia 1952. (Quelques aspects de la situation de l'agriculture en Egypte, 25 ans après la révolution de 1952). Contribution au troisième Congrès annuel des économistes égyptiens. Publié in Al Iktisad Al Masri Fi Rob quarn (1952-1977). L'économie égyptienne en un quart de siècle. Edit. Al Hayaa Al Amma Lil Kitab. Le Caire. 1978.
- (12) Les grands propriétaires, jadis rentiers absentéistes, souvent oisifs, pour qui la rente était un revenu consommable leur permettant de mener un train de vie ostentatoire ou, dans la majorité des cas, venait se placer dans le foncier et l'immobilier dans les villes, vont prendre la peine de gérer eux-mêmes leurs terres ; en particulier à la suite de la promulgation de la loi fixant les loyers des terres à 7 fois l'impôt foncier. Voyant le montant de leur rente diminuer, alors que vu leur situation de monopole ils la fixaient eux-mêmes, ils renoncent à leur absentéisme, améliorent et augmentent leur productivité en augmentant la part du capital fixe dans leurs investissements. Bien plus, la rente devenant un profit, elle constitue un pôle d'accumulation qui leur permettra d'investir dans les industries agro-alimentaires et agro-pastorales, dans le commerce et les banques. Ils deviennent ainsi support du capital industriel, commercial et bancaire.

- (13) M. Abd Al Fadil. Cf. supra note (6)
- (14) La nouvelle réforme du système coopératif, amorcée en 1969, s'annonce en faveur des grands propriétaires. Ils ont réussi à imposer une modification de la constitution du conseil administratif des coopératives. Désormais, 4/5ème des sièges du conseil iraient aux propriétaires possédant plus de 10 feddans. Les illettrés, qui constituent 95% des petits propriétaires au dessous de cette limite, seront privés de représentativité au sein du conseil. Cf. Michel Kamel. Al Magaâ Touhadid malayin Al Fallahin.
"La famine menace des millions de paysans" in Kitabat Ma srya (études égyptiennes). Vol.III pp.29.

(15) Tableau 37 : Evolution de la répartition de la propriété foncière entre 1962 et 1965

Catégorie de propriétés	1962					1965				
	Nombre de propriétaires en milliers	%	Surface-en milliers de Feddans-	%	Moyenne par tête	Nombre de propriétaires - en milliers -	%	Surface-en milliers de Feddans -	%	Moyenne par tête
moins de 5 Fedd.	2 919	94,0	3 720	52,1	1,08	3 033	94,5	3 693	57,1	1,22
de 5 à 10 Fedd.	80	2,6	526	8,6	6,57	78	2,4	614	9,9	7,87
de 10 à 50 Fedd.	91	2,9	1 496	24,0	16,00	90	2,9	1 342	20,8	14,91
50 Feddans	11	0,4	930	15,3	80,45	10	0,3	813	12,6	81,30
Total	3 101	100,0	6 084	100,0	1,96	3 211	100,0	6 426	100,0	2,00

Source : A. Hassan Ibrahim. Cf. infra note 20

- (16) Fouad Moursi. Haza Al Infitah Al Iktisadi. "Cette libéralisation économique". Edit. Dar Al Thakafa Al Guadida. Le Caire. 1978.
- (17) Masr Fi Ahd Abd El Nasser ; hawla Kitaât Al Ziraâ wal Inchaat Wal Tigara. "L'Egypte à l'époque de Nasser. Les secteurs de l'agriculture, de la construction et du commerce". in Kitabat Masrya "études égyptiennes". Vol.2 pp.178. 1973. Article non signé.
- (18) Abd Al Basset Abd Al Moëti. Tawzië Al Fakr Fi Al Karya Al Ma srya. "La répartition de la pauvreté dans la campagne égyptienne". Edit. Dar Al Thakafa Al Guadida. Le Caire 1979. Voir aussi M. Hassan. op. cit.
- (19) M. Abd Al Fadil. op. cit.
Même dans le cas où ces propriétaires choisissent la culture traditionnelle, ils obtiennent une haute productivité moyenne par feddan et parviennent à vendre le surplus réalisé au prix du marché après avoir fourni le quota obligatoire qui revient à l'Etat au prix officiel (moitié du prix du marché). Cette augmentation de la productivité moyenne par feddan est assurée par l'économie d'échelle que ces propriétaires sont capables de réaliser par l'utilisation des semences sélectionnées, des engrais et des pesticides appropriés.

- (20) Cf. Abd El Fadil. *op.cit.* et aussi Karima Korayaim Tauzië Al Dakhl Bayna Al Hadar Wal Rif Fi Mist (1952-1975). Contribution au troisième Congrès des économistes égyptiens. Cf. supra note (11).
- (21) Abd Al Basset, Abd El Moëti. *op.cit.*
- (22) M. Kamel. La famine menace....op.cit.
- (23) Ibid.
- (24) L'exode rural est la conséquence directe des mauvaises conditions des paysans, de leur exploitation et de leur appauvrissement. Selon une étude menée par le Centre national de planification et l'I.L.O., sur un échantillon de 56 familles rurales : 86% des ménages enquêtés ont cité l'absence de la propriété foncière comme étant le premier facteur de leur expulsion. 65% sont partis dans la ville à la recherche de meilleures conditions de vie et 53% ne trouvaient pas de terres à louer.
- (25) En 1971, il existait 4,4 millions de parcelles contre 2,53 millions en 1960. Cf. A. Abd El Moëti. op.cit.
- (26) Rapport du Schéma Directeur de 1970, version arabe, 135 pages.
- (27) Abd El Basset, Abd Al Moëti. La structure sociale et les problèmes de croissance dans la zone de Borj Nour Al Hommos. Etude publiée in Les périodiques de l'organisme de la planification des naissances. Vol. I Août 1977. Arabe.
- (28) Etude pilote menée par l'auteur lors de son séjour au Caire en Novembre/Mai 1981-1982, sur un village suburbain à Guizah. Le village couvrait 1 331 feddans (559 ha).
- (29) Rapport du Plan quinquennal 78/82 publié par le Ministère de la Planification. Vol.I pages 1 à 35.
- (30) Marie-Christine Aulas. L'Egypte de Sadate, bilan d'une époque. Ronéo. 23 pages.
- (31) "Monsieur Vautour, c'est le nom que l'on donne au XIXème siècle au propriétaire et la liste est longue de plaintes, revendications et luttes contre ce personnage". Cf. H.Coing. Capital et habitat populaire. *op.cit.*
- (32) Al Ahram 24/5/1982.
- (33) Le problème des effets de la fabrication de la brique cuite ne se posait pas avant la construction du Haut Barrage d'Assouan. La crue du Nil apportait le limon tous les ans qui fertilisait la terre naturellement. Actuellement, c'est le phénomène inverse qui se produit. L'érosion s'est substituée au dépôt annuel de terre. La croûte extraite par les producteurs de la brique est non reproductible.

- (34) Al Ahram 24/5/1982.
- (35) Ibid. .
- (36) Simone Berno. Propriété foncière et processus d'urbanisation.
op.cit.
- (37) Ibid.
- (38) Ibid.
- (39) Ibid
- (40) Ibid.
- (41) Lettre du gouverneur de Qualioubyah publiée dans le quotidien
d'Al Ahram du 10 mai 1982.
- (42) Ibid.
- (43) Simone Berno. op.cit.

CHAPITRE VI

La dynamique du changement

I - LES TRANSFORMATIONS SUBIES PAR LE MARCHÉ FONCIER ET IMMOBILIER

Les transformations subies par le marché foncier et immobilier au Caire, dans toutes les villes d'Egypte et en milieu rural sont la conséquence de l'articulation de facteurs internes et externes ; elles ont entraîné des dérapages et des glissements à l'intérieur du système de la gestion foncière et de la production immobilière et ont conditionné l'émergence de nouvelles formes d'accumulation et l'intervention de nouveaux agents.

Nous mettrons l'accent sur deux facteurs principaux : l'émigration internationale et la politique de libéralisation économique, avant de tenter une caractérisation de filières de production.

Nous concluerons enfin cette partie par une analyse de la nature et du rôle de l'Etat régulateur afin de cerner les contradictions de l'intervention de cet acteur principal.

A- L'EMIGRATION INTERNATIONALE

L'échec partiel du Plan quinquennal de développement 1961/1965, doublé par la défaite militaire de l'Egypte dans la guerre des six jours, la réduction du pouvoir d'achat de la population à cause de l'état de l'économie de guerre et la charge des dépenses militaires que supporta l'Egypte pour reconstruire l'armée (1) créent un malaise social général qui se substitue à l'enthousiasme et à l'euphorie des années 60.

L'assouplissement des lois sur l'émigration en 1970 a lieu dans ce contexte. Il mène à la suppression des visas de sortie en 1974. Cette mesure intervient à la suite du quadruplement des prix de pétrole après 1973, au lendemain de la guerre d'Octobre. Elle correspond à l'émergence d'une forte demande de main-d'oeuvre provenant des pays arabes voisins producteurs de pétrole, qui optent pour des programmes de développement ambitieux.

La combinaison de ces éléments provoque une sorte "d'explosion migratoire" de la main-d'oeuvre égyptienne vers ces pays. Ce mouvement touche toutes les catégories sociales et toutes sortes de main-d'oeuvre : médecins, ingénieurs, enseignants, comptables, architectes, professeurs d'université, artisans qualifiés, ouvriers, industriels, travailleurs dans le bâtiment, paysans et même serviteurs de maisons.

Il n'est pas meilleure description de la situation du monde arabe au lendemain de la guerre d'Octobre que cette appréciation du journaliste Hassaneïn Heykal (2) : "devant cette nouvelle situation, il est pas étonnant que les populations en Syrie et en Egypte sentent que le moment est venu pour qu'elles voient leur situation s'améliorer... Elles ont connu beaucoup de difficultés, et à présent, elles attendent la récompense : une nourriture plus abondante et de meilleures conditions de logement. Mais il fallait naturellement trouver l'argent nécessaire pour répondre à ces besoins, or qui pouvait prétendre qu'il en manquait chez les Arabes ? C'est ainsi que les regards se tournèrent vers les pays producteurs de pétrole et les champs pétrolifères semblèrent plus vastes que les champs de bataille. La tharwa (fortune) s'était substituée à la Thawra (révolution)" (3).

Selon différentes estimations, deux à trois millions d'Egyptiens (4) se trouveraient dans les pays arabes voisins en 1982 (5), c'est-à-dire plus de 20% de la population économiquement active, de surcroît la plus qualifiée.

Les différents secteurs d'activité sont invariablement touchés par le mouvement migratoire, mais c'est le secteur de la construction qui est le plus durement atteint. Il perd 60% de sa main-d'oeuvre tous corps d'état confondus. Ceci contribue fortement à la hausse des coûts de la construction.

Le nouveau pouvoir d'achat acquis par les émigrés et leur famille a bouleversé les anciens modes de consommation à tous les niveaux. A partir de 1976, la consommation croît à un taux de 27% tous les ans (7).

En 1981, le montant des transferts en devises des émigrés constitue la première source de revenus de l'Egypte. Il s'élève à trois milliards de dollars (8). Ce montant contribue à combler le déficit de la balance commerciale à un taux de 26% (9).

Mais l'épargne des émigrés alimente particulièrement le secteur du foncier et de l'immobilier. Le comportement des émigrés varie en fonction de leur activité, du salaire perçu à l'étranger et de leur capacité d'épargne. Ainsi, un professeur d'université, un médecin ou un ingénieur ont une capacité d'épargne qui se situe entre 40% et 60% de leurs revenus. Ils jouissent de certaines facilités dans les pays hôtes : logement et voiture gratuits, primes diverses.

Les deux exemples ci-dessous illustrent la différence entre les revenus perçus en Egypte par un professeur à l'université et un ouvrier du bâtiment, et leurs équivalents dans un pays arabe.

1- Le professeur de l'université, en Egypte, gagne, en 30 ans de carrière, un salaire égal à 48 600 L.E. (288 600 FF à la valeur de 1978). Dans un pays comme le Koweït, le même professeur gagne en 4 ans un salaire de 34 000

L.E. (504 000 FF) à peu près le double de ce qu'il peut gagner en 30 ans de vie active en Egypte (10).

Si donc un membre du corps enseignant est détaché pendant 8 à 10 ans, période maximum, il pourra gagner 4,4 fois ce qu'il aurait pu gagner en 30 ans (11). Cette main-d'oeuvre hautement qualifiée a le plus haut taux d'épargne parmi les émigrés. Cette épargne est placée dans les villas de vacance sur la côte, ou est affectée à l'achat d'un ou plusieurs appartements pour assurer l'avenir des enfants. Elle contribue indirectement à la hausse des prix des terrains par le biais de la spéculation immobilière et des dépassements des C.O.S. pratiqués par tous les promoteurs immobiliers et les propriétaires.

2- Les travailleurs dans le bâtiment : une étude couvrant un échantillon de 100 travailleurs dans le secteur de la construction démontre que 54% des émigrés enquêtés ont un revenu situé entre 25 et 35 L.E./mois.

Ce groupe a donc un revenu moyen annuel de 360 L.E./an, ce qui le situe au second décile bas de l'échelle des revenus. 16% gagnent plus de 45 L.E./mois et 10% plus de 55 L.E./mois.

Un travailleur dans ce secteur passe en moyenne 4 ans à l'étranger. Le salaire le plus couramment gagné en Arabie Saoudite par la catégorie de 25 à 35 L.E./mois est de 260 L.E./mois. En considérant que la moyenne de revenu est de 30 L.E./mois, c'est-à-dire 360 L.E./an, le rapport entre le revenu gagné à l'étranger et celui gagné en Egypte est de 8,7. En incluant certains bénéfices offerts par les entrepreneurs, tels que logement de fonction pour ceux qui auront plus de 260 L.E./mois, ce rapport est de 11,3. Il est de 11,2 en Libye (12).

La capacité d'épargne de ces émigrés se situe entre 30 et 54%. C'est cette catégorie qui achète des terrains dans les Z.U.S. Elle s'adresse surtout aux lotisseurs professionnels qui offrent de meilleures facilités de crédits que les sociétés de lotissement. C'est aussi de cette catégorie qu'émergent les petits promoteurs entrepreneurs de la forme de production populaire (cf. étude de cas : Arab El Guesr).

L'analyse de l'impact de l'émigration sur le marché foncier et immobilier se fera en relation avec les conséquences de la politique de libéralisation économique.

B- LA POLITIQUE DE LIBERALISATION ECONOMIQUE

Elle est instituée à partir de 1971, suite à la promulgation de la loi 65 de 1971, suivie des lois 43 de 1974 et 32 de 1977. L'objectif de cette politique tel qu'il a été énoncé dans le "Plan de la traversée économique"(13) est de stimuler le capitalisme national public et privé, par l'appel au soutien financier et technique du capital étranger. Il est clairement énoncé dès le départ que les entreprises du secteur public seront démantelées et vendues par actions aux capitalistes égyptiens.

Cette orientation vise donc essentiellement l'élimination du secteur public de la maîtrise des ressources productives et la diminution du rôle clé qu'il joue dans la mobilisation de ces ressources, leur affectation et leur allocation.

Elle se traduit par l'abandon de la planification nationale comme mode de gestion principal de l'économie nationale.

Mais, ni le capital égyptien, ni le capital étranger n'apporteront les capitaux nécessaires à la stimulation de l'économie nationale. Les capitalistes égyptiens, mus par une recherche de profit facile, conscients des avantages que peuvent leur procurer l'intervention de l'Etat et le maintien de son secteur, ne prennent pas le risque de récupérer son patrimoine. Le capital étranger demeure réticent, malgré toutes les garanties que lui offrent les nouvelles lois de l'infitah.

La dislocation et la désintégration du secteur public se font par le truchement des "joint-venture" et des sociétés d'économie mixte. Les exemptions fiscales dont jouissent les sociétés privées créées sous les nouvelles lois d'investissement, conduisent les entreprises publiques à s'étendre sous forme de sociétés à économie mixte afin de jouir des mêmes avantages et d'éviter d'autres contraintes.

Il faut souligner cependant que ces mesures se sont heurtées à une résistance de la part de certains bureaucrates et technocrates à la tête du secteur public. Trois exemples peuvent illustrer ces nouvelles transformations:

- La société égyptienne publique d'appareillage ménager "Idéal", prospère et connue pour ses succès à l'exportation, voit son directeur muté et une partie de ses locaux ravagés par un incendie avant de passer à 51% sous le contrôle de la société française "Thomson". Celle-ci n'a pas apporté des capitaux, mais son nom et sa technologie (14).

- L'usine nationale d'aluminium, créée sur fonds publics et alimentée par l'électricité du Haut Barrage se trouve "flanquée d'un essaim d'entreprises privées qui lui ravissent la production et la distribution des dérivés de l'aluminium, qu'elles vendent avec des marges incroyables, alors que, d'après la loi, les entreprises nationales étaient dans l'obligation de maintenir leurs coûts et leurs marges de profits au plus bas" (15).

- La N.C.C. de promotion foncière et immobilière a établi un joint-venture avec une société koweïtienne, et s'est associée avec une société privée pour la réalisation de projets de logements. En tant qu'instrument public de gestion foncière des domaines de l'Etat, la N.C.C. tend à diminuer la rente et par conséquent à la supprimer. En outre, en tant que promoteur immobilier public, elle diversifiait sa gamme de production et s'adressait à la fois aux couches sociales aisées, moyennes, et à la main-d'oeuvre industrielle. A présent, elle ne produit que de l'habitat de standing.

Quels ont été, dans ce contexte, les secteurs privilégiés d'investissement des capitaux égyptiens et étrangers sous la nouvelle politique de l'infitah ? D'après les statistiques officielles, en 1981, la

politique de l'infithah s'est soldée par la création de 512 entreprises, employant 28 000 personnes. Ces entreprises exportent pour 2,4 millions de livres par an et importent pour une valeur de 500 millions de livres, dont la moitié pour des besoins de production et l'autre en biens de consommation directement vendus au public (16).

Les capitaux d'origine américaine, européenne, canadienne et iranienne s'investissent dans les secteurs financiers (banques et sociétés d'assurance). Entre 1975 et 1978, 56 banques sont créées. Ces dernières voient le volume de leurs biens passer de 78,4 millions de L.E. en 1975 à 1 326 en 1978. Leurs investissements dans les pays d'origine sont passés de 66,2 milliards de L.E. en 1975 à 485,8 en 1978 (17).

L'hôtellerie et l'habitat réunis totalisent 50% des investissements des projets admis par G.A.F.I. jusqu'en 1978 (18). La part du capital arabe dans ce domaine représente 28% du total des investissements (19).

Il est très difficile d'évaluer la part réelle des investissements du secteur privé (travaillant dans le cadre des lois de l'infithah ou non) dans les différents secteurs de l'économie par rapport au P.I.B., vu le manque de données précises, la confusion des chiffres, leurs contradictions et la fraude fiscale.

Les éléments concernant la croissance sectorielle constituent cependant des indicateurs fiables des domaines privilégiés de l'investissement privé. Ainsi, le secteur du commerce (import-export, centres de distribution) a crû à un taux de 121% entre 1975 et 1979 (20) à une moyenne annuelle de 22%, celui de l'habitat de 107,7% pour la même période, à une moyenne annuelle de 20%. Afin d'attirer l'attention sur les tendances croissantes de l'investissement dans le domaine de l'habitat, l'organisme central de la comptabilité démontre, en 1977, dans un rapport non diffusé, que ces investissements favorisent "l'habitat de standing qui ne souffre pas de pénurie en Egypte, puisqu'il draine le gros des investissements du secteur privé non soumis aux lois de l'infithah...".

Il a ensuite exigé une étude des effets de cette tendance sur "la spéculation foncière et immobilière".

II – L'IMPACT DE L'EMIGRATION ET DE L'INFITAH SUR LE MARCHE FONCIER

A- L'INFLATION DU PRIX DU SOL ET LA GENERALISATION DE LA SPECULATION FONCIERE ET IMMOBILIERE

L'instauration de la politique de l'infithah en 1971/1972 et l'annonce imminente de l'arrivée des capitaux arabes et étrangers a provoqué une hausse subite des prix des terrains. Le prix du m² de terrains urbains passe de 2 L.E. en 1960 à 10 L.E. en 1970. Il triple entre 1970 et 1973.

L'apport des revenus des émigrés et la spéculation foncière qui se généralise, vont amener ces prix à quadrupler entre 1973 et 1981. Ils atteignent entre 150 L.E. et 400 L.E. selon la localisation par rapport au

centre, au fleuve et aux équipements. Ils doublent enfin entre 1981 et 1983 où le m² au bord du Nil atteint 1 000 L.E. Dans les zones rurales, le feddan (0,42 ha) se vendait entre 3 000 et 4 000 L.E. jusqu'en 1970 ; en 1981 le prix du feddan varie entre 30 000 L.E. et 60 000 L.E.

B- LA GENERALISATION DE LA SPECULATION FONCIERE

La tendance continue à la hausse des prix du foncier s'articule avec une spéculation foncière effrénée qui en est la cause et la conséquence. Elle se manifeste par les phénomènes suivants :

- La rétention des terres dans les nouvelles zones de développement urbain (Maadi et Madinet Nasr) où 50% des terrains étaient vacants en 1976.
- La profilération des lotissements défectueux. Cette activité spéculative s'avère très rentable. Des superficies de 1,2 à 2,1 ha rapportent entre 378 000 et 756 000 FF après leur vente en lots de 100 m².
- Le dépassement du C.O.S. et les extensions verticales des immeubles situés dans les zones urbanisées sont des facteurs qui contribuent à l'augmentation du prix du foncier. Ainsi, 28% du parc immobilier existant est étendu verticalement au Grand Caire entre 1971 et 1981 et 21% au cours de la seule année 1976. Ces extensions verticales sont le seul moyen pour les propriétaires d'anciens immeubles d'accaparer une partie de la rente (21).
- L'Etat lui-même participe à cette vague de spéculation en vendant aux enchères des terrains urbains aux investisseurs étrangers et égyptiens. Quant aux terrains des villes nouvelles et villes satellites, ils sont vendus avec d'importantes marges bénéficiaires.

A ce propos, l'hebdomadaire Rose Al Youssed écrit (22) : "Il y a quelques années, le public a vu le président Sadate sur les écrans de la télévision annonçant le démarrage des travaux d'aménagement à la ville nouvelle du "10 Ramadan", il dit : "Je sais que le coût d'équipement du m² s'élève à 3 L.E. et 15 piastres, l'Etat gagnera 35 P.T. par m² en le vendant à 3 L.E. 50 P.T., pour que tout citoyen puisse acheter un lot et y construire une maison ou deux".

..."au centre ville le m² sera vendu à 5 L.E.", poursuit-il. Mais le m² fut vendu à 20 L.E. à la ville nouvelle du "10 Ramadan" et 40 à 50 L.E. pour les lots centraux" (23),

- Les coopératives de construction et d'habitat spéculent à leur tour sur les terrains cédés gratuitement ou à des prix symboliques par l'Etat. Elles deviennent des sous-lotisseurs (24). L'augmentation des valeurs foncières, fait du sol un moyen d'enrichissement et d'accumulation ainsi qu'un "réceptacle" de l'épargne des émigrés et de toutes les couches sociales.

C- LE FONCIER, UN MOYEN DE DRAINAGE DE L'EPARGNE DES EMIGRES ET DES COUCHES SOCIALES SOLVABLES

Nous ne sommes pas en mesure d'évaluer avec précision le volume des flux monétaires qui concernent l'achat et la vente des terrains au Caire, le nombre de parcelles loties par an et ce que cela peut représenter par rapport aux sommes transférées par les émigrés.

Nous ne disposons que d'une évaluation sommaire du pourcentage des acquéreurs ayant pu accéder à la propriété du sol grâce à l'émigration et d'un exemple qui illustre le rôle du foncier comme réceptacle de l'épargne.

D'après une enquête menée par un organisme américain au Caire et à Béni Suef, en 1981, 35% des acquéreurs de terrains dans les nouvelles zones d'urbanisation sont des émigrés temporaires contre 30% dans les Z.U.S. (25). D'autre part, lorsque l'organisme de la ville satellite d'El Obour annonce l'ouverture de souscriptions à l'achat de 2 000 lots en mai 1983, il fixe un délai d'une semaine. Or 6 000 lots sont vendus au cours de la première journée d'ouverture des souscriptions, à la suite de laquelle on annonce la clôture des achats (26). Soulignons en l'occurrence que la ville nouvelle d'El Obour est à l'état de projet, les lots étant achetés sur plans.

D- L'APPARITION DE NOUVELLES FORMES D'ACCUMULATION ET DE NOUVEAUX TYPES D'AGENTS DANS LA PRODUCTION IMMOBILIERE

Nous avons montré dans le deuxième chapitre de cette partie que les grandes entreprises modernes de B.T.P., associées aux entreprises étrangères, commençaient à mettre au point de nouveaux procédés de construction. Simultanément on assiste à l'émergence de sociétés immobilières privées, filiales de groupes financiers à capitaux arabes et égyptiens ; elles achètent les nouveaux produits des entreprises modernes.

L'association entre ces deux agents donne lieu à des dérapages vers le haut de la production immobilière. Ce dérapage se répercute sur tous les autres sous-systèmes de P.F.I. Il entraîne une différenciation et une hiérarchisation des formes de production qui, en s'articulant sur l'espace urbain, provoquent le déplacement d'autres formes, mais non leur disparition.

Afin de rendre ces situations intelligibles, nous examinerons rapidement les formes de promotion immobilière existantes au Caire, avant de caractériser des filières de production.

E- LA PROMOTION IMMOBILIERE AU CAIRE ET LA DISPARITION DES APPARTEMENTS LOCATIFS

En se référant à la définition du promoteur immobilier en France, nous allons tout d'abord vérifier si cet agent existe en Egypte et depuis quand il a émergé.

Le promoteur immobilier est un agent économique dont la fonction est "d'assurer la gestion d'un capital commercial dans sa phase de transformation en marchandise-logement" (27). Cet agent intervient en amont, pendant, et en aval du processus de production. En amont, il doit libérer un terrain, le sol devenant un capital en phase de circulation. Au cours du processus de production, il avance le capital nécessaire à l'entreprise, à l'architecte (maître d'oeuvre), il achète ensuite le produit fini à l'entreprise et le commercialise.

Pour qu'il y ait donc promotion immobilière, les conditions suivantes doivent être remplies :

- il faut l'intervention d'un capital de circulation autonome. Ce capital peut s'associer à un capital bancaire ou non ;
- il faut que l'agent promoteur remplisse la seule fonction d'un agent gérant ce capital promotionnel ;
- le promoteur doit réaliser rapidement le prix de la marchandise-logement en procédant à la vente des logements au cours du processus de production.

Cette définition stricte peut s'appliquer à des configurations existantes en Egypte :

- les sociétés concessionnaires publiques de promotion foncière immobilière : Madinat Nasr, Héliopolis, Maadi.
- les sociétés immobilières publiques non concessionnaires qui libèrent un terrain pour chaque opération : Al Chams, Al Motahédéyah, etc...
- les sociétés immobilières privées : Real-State Investement. Elles sont nées à partir de 1973, nous en avons recensé 45 au Caire (18).
- des sociétés filiales des banques commerciales (29).
- des builders, qui associent production et promotion immobilière (30).

A côté de ces promoteurs modernes coexistent d'autres agents que nous pouvons qualifier de promoteurs moyens : les propriétaires d'un terrain qui financent la construction d'un immeuble et les investisseurs, dont le capital provient d'une rente foncière agricole ou du commerce qui achètent un terrain et font construire.

Le renchérissement des matériaux de construction, l'inflation des prix du foncier et l'augmentation des salaires de la main-d'oeuvre font que ces propriétaires ne sont plus en mesure de financer la construction. D'autre part, les sociétés publiques de P.F.I. sont passées de la production de logements locatifs à celle des appartements en condominiums. Simultanément, les nouveaux promoteurs privés, offrent des logements de haut standing qu'ils commercialisaient en 24 mois.

Les propriétaires fonciers et les investisseurs immobiliers qui percevaient des pas de porte au cours des années 60, afin de rentabiliser leur investissement, en contravention des lois de contrôle sur les loyers, perdent leur clientèle habituelle ; ils ne peuvent pas être compétitifs sur le plan de la qualité de la construction et de la rapidité d'exécution vis-à-vis de l'Etat et des nouveaux promoteurs. Comme la priorité d'occupation se diffuse dans les couches sociales aisées et une fraction des couches intermédiaires, l'avancement d'un pas de porte pour devenir ensuite locataire, ne représente pas beaucoup d'avantages pour les classes aisées.

Dans ces conditions, une autonomisation de la propriété foncière et du capital de circulations s'est imposée. Les propriétaires de terrains font payer cher leur terrain aux promoteurs et se transforment en acquéreurs des nouveaux appartements.

Les petits et moyens investisseurs vont être déplacés du centre de la ville vers les zones périphériques. Ils auront les mêmes pratiques qu'ils

avaient autrefois dans la ville "légale" : production du logement locatif avec perception de pas de portes et d'avances de paiement.

Seuls les entrepreneurs moyens pourront investir dans la construction d'immeubles de moyen standing, dans les nouvelles zones de développement urbain où ils offrent des crédits de cinq ans aux acquéreurs, mais ils ne sont pas prédominants.

Cette analyse, qui repose sur des observations empiriques, est hypothétique ; à travers la caractérisation de filières de production, nous tenterons de formaliser ces situations.

III- PEUT-ON IDENTIFIER DES FILIERES DE PRODUCTION DU SOL ET DU LOGEMENT ET POURQUOI ?

L'identification de filières de production foncière et immobilière est un outil très pertinent qui met en évidence l'articulation entre les différentes formes de production et leur insertion dans un unique système hiérarchisé et différencié.

Elle permet surtout de démontrer que la forme de l'urbanisation spontanée n'est ni autonome, ni indépendante, que sa naissance et son développement sont la conséquence de l'évolution et de la différenciation du système de production dans son ensemble.

Mais si "l'analyse en termes de système d'intervenants est un moment nécessaire..., elle doit être relayée par une étude en terme de produits et de filières de production pour mieux comprendre la logique des différents intervenants" (31).

Une telle analyse doit reposer sur des études monographiques détaillées des différentes filières de production existantes, d'une approche globale du système de production, "des rôles respectifs du marché et de l'Etat", tout en définissant "des étapes historiques clairement datées, dans le cadre d'une période suffisamment longue pour faire apparaître ces étapes" (32). Le manque de renseignements disponibles à ce sujet représente une première contrainte qui peut compromettre la clarté de l'analyse. D'autre part, le fait qu'on se situe à une période de transition où de nouveaux modes d'accumulation dans le secteur de la production du logement se traduisent par l'apparition de nouvelles filières encore en gestation, rend cette tâche peu aisée.

L'enchevêtrement des situations rencontrées et la combinaison entre les différentes formes de production qui cherchent encore à se définir et à s'organiser, ne nous permet pas de délimiter à coup sûr des filières qui reposent sur des critères exclusifs qui les caractérisent.

Ces critères sont les suivants : modalité de levée de l'obstacle foncier, système de financement propre, intervenant dominant, procès de travail spécifique, type de produit défini par le type d'habitat et la localisation spatiale (33).

Même si on arrive à délimiter des filières spécifiques de production du sol à titre d'exemple, l'articulation de la production/circulation du logement n'est pas mécanique. Si on tentait de délimiter trois grandes filières d'une manière très grossière en fonction des agents dominants, (34) nous obtiendrions trois filières principales :

- une filière étatique, qui se divise en deux sous-filières qu'on examinera plus bas,
- une filière capitaliste,
- une filière populaire : mais ici, le terme de populaire ne définit ni un type de produit ni un type d'agent ; il désigne le fait que cette filière s'adresse au plus grand nombre.

A- LA FILIERE ETATIQUE :

A quoi peut-on identifier la filière étatique ? Aux sociétés de promotion foncière et immobilière concessionnaires ? Aux sociétés de promotion immobilière ? Aux organismes publics des villes nouvelles, aux gouvernorats locaux ou à l'organisme des coopératives (G.A.B.H.C.C.) ? Chacune de ces sous-filières est animée par des agents différents, procède par des modalités variées pour l'accès au sol et choisit un processus de production en fonction de la taille de l'opération. Elles peuvent opter pour plusieurs processus de production pour une même opération.

Si on ne considère que le mode de financement afin de voir si les capitaux exigent un taux de profit élevé, ou s'ils se satisfont au contraire d'un taux de profit faible, nul ou négatif, on se trouve alors devant des situations mixtes.

- Les sociétés de promotion foncière et immobilière, concessionnaires ou non, gèrent un capital qui cherche profit. Elles s'apparentent à des sociétés immobilières privées. Leur financement provient des banques commerciales, des sociétés d'assurances, des avances de paiement sur les lots et les appartements en circulation. Elles n'ont pas d'allocations dans le budget de l'Etat, leurs profits alimentent en partie le trésor public.

La différence entre ces sociétés et les sociétés privées est qu'elles peuvent dans certains cas servir d'instrument de gestion de capital dévalorisé pour la production de H.L.M. ouvriers, de même qu'elles cèdent des terrains légèrement équipés à des prix symboliques aux coopératives et organismes publics. Mais ces activités ne représentent qu'une part infime de leur activité. Dans cette sous-filière nous pouvons classer les organismes des villes nouvelles.

- La deuxième sous-filière étatique comprendrait G.A.B.H.C.C. et les gouvernorats locaux. Le capital géré par ces agents cherche un profit très bas. Le fond de logement des collectivités locales est alimenté par l'Etat et par les montants de vente des domaines publics situés dans les gouvernorats respectifs. Mais les gouvernorats font réaliser également des logements de standing en copropriété destinés à une population aisée.

Une des caractéristiques communes aux filières étatiques est que leurs opérations sont toutes localisées sur les domaines de l'Etat : territoires

des sociétés concessionnaires et leurs extensions en zones d'urbanisation nouvelle, les "new settlement" programmés pour être construits dans le désert, et, dans certains cas, sur les réserves foncières constituées par les gouvernorats à travers l'achat à l'amiable ou l'expropriation des zones denses du centre ville. Quant au type d'habitat produit : collectif, individuel, grands ensembles, petits collectifs, etc..., il est très varié pour les deux sous-filières. La population-cible de ces filières est généralement les couches aisées, une fraction des couches intermédiaires et, dans de rares cas, les couches à bas revenus (opération de relogement à titre d'exemple). Cet aperçu des filières étatiques est très général et descriptif ; il ne restitue que partiellement leur véritable nature.

B- LA FILIERE CAPITALISTE

Si nous entendons par capitaliste un mode de production bien défini qui implique l'existence d'un ou de plusieurs capitaux qui cherchent à se valoriser au cours du processus d'urbanisation, qui repose sur une division de travail, sur un processus de production sophistiqué et sur l'exploitation du travail salarié, nous devons exclure de cette filière tous les intervenants qui ne remplissent pas ces critères même s'ils visent par leur intervention à valoriser un capital cherchant profit et à accumuler en vue de réinvestir dans le même domaine ou dans d'autres domaines.

Ces agents ne reposent pas sur une division de travail : à titre d'exemple, un entrepreneur peut être un agent-support de plusieurs fonctions; il associe différents âges technologiques sur le chantier et, ne s'adresse pas à des banques, mais il produit des dizaines d'immeubles destinés à la vente.

Et où place-t-on le waqf et les sociétés de lotissement ?

Si on ne considère que les nouvelles sociétés de promotion, filiales de groupes financiers égypto-arabes qui ont émergé récemment en Egypte, ces sociétés s'adressent à de grandes entreprises privées modernes et même à des entreprises étrangères qui utilisent des procédés sophistiqués pour la production du logement. Ce dernier est de deux types : les grands ensembles de plusieurs tours intégrant commerces, bureaux, loisirs et les petits collectifs. Mais ces mêmes sociétés produisent également des villas de plaisance sur la côte, en s'adressant à de moyennes et petites entreprises artisanales.

Quant à la localisation de leurs opérations, elles se trouvent exclusivement sur les domaines de l'Etat ou dans les parties nobles de la ville où ces sociétés achètent les anciennes villas dans les zones urbanisées et les remplacent par des "immeubles tours" (35).

Soulignons toutefois que cette filière se caractérise par un mode de financement et un type de circulation qui commence à être adopté par la filière étatique et la filière populaire. Ces sociétés vendent des appartements sur plan avant même la réalisation des fondations. Le prix intégral de l'appartement doit être remboursé sur une période allant de 24 à 36 mois. Elles associent donc une fraction de leur capital propre, qui devrait être réduite au minimum, aux prêts bonifiés qu'elles obtiennent des banques commerciales et aux apports des futurs acquéreurs.

"Avec ce système de vente sur plan, le capital commercial du promoteur peut être réduit à l'avance initiale pour l'acquisition du terrain, ou pour l'architecte. Le capital post-financier devient alors l'essentiel du capital commercial ; il suffit au promoteur d'ajuster ses flux de capitaux rentrant à ses flux de dépenses.

Le promoteur fait alors du profit sur un capital qui ne lui appartient pas et pour lequel il ne paie même pas d'intérêt, à moins de considérer comme intérêt le rabais fait pour l'achat sur plans" (36).

C- LA FILIERE POPULAIRE : Elle est la plus hétérogène de toutes les filières. Elle est composée de plusieurs sous-filières dominées par des agents dont certains peuvent être placés dans l'une des deux filières précédentes : le waqf, les entrepreneurs-promoteurs et les sociétés de lotissement.

En résumé, les trois sous-filières de lotissement sont donc les suivantes :

1- Les propriétaires lotisseurs : leur capital provient de la rente issue du lotissement de leurs propres terrains. Le type de lotissement qu'ils commercialisent est le type "parcelle agricole". Ils s'adressent à une population à bas revenus.

2- Les lotisseurs professionnels : leur capital provient de la même source que les premiers. Le type de lotissement qu'ils commercialisent est proportionnel aux fractions de feddan.

3- Les sociétés de lotissement : leur capital provient d'une activité commerciale (import-export). Elles reposent sur une plus grande division du travail que les deux premiers intervenants. Le type de lotissement qu'elles commercialisent est le lotissement libre. Elles s'adressent aux couches intermédiaires.

Ces lotissements sont généralement situés sur les terres agricoles périurbaines et rarement sur les terres désertiques.

En ce qui concerne la production du logement et de sa circulation nous nous référons aux configurations rencontrées dans l'étude de cas, contenue dans la dernière partie de cette recherche. On y distingue quatre sous-filières principales :

- La première sous-filière est animée par un seul agent-support du processus de libération du sol, de son lotissement, de sa circulation, et de la construction du cadre bâti et de sa circulation.

Cet entrepreneur-promoteur est en même temps prêteur. Il offre des crédits aux propriétaires et se substitue à eux dans les rapports avec les locataires et les "acquéreurs". Il est à la fois maître d'oeuvre et maître d'ouvrage et associe son capital propre à celui des futurs locataires. Le type d'habitat qu'il produit est généralement des petits immeubles de 3 à 5 étages. Mais il peut réaliser pour son propre compte des immeubles de 8

étages situés dans des quartiers de moyen standing.

- La deuxième sous-filière est animée par de petits propriétaires rentiers, qui ne peuvent plus investir leur épargne dans la ville "légale" ; ils construisent un seul immeuble de rapport là où ils occupent un appartement.

- La troisième sous-filière est animée par les usagers qui passent d'un rapport de consommation vis-à-vis du sol et du logement à un rapport de distribution, à toutes les phases du processus de construction. Ces agents peuvent devenir des petits propriétaires rentiers en étendant verticalement leur habitation initiale en vue de la location.

- La quatrième sous-filière est animée par des entrepreneurs non lotisseurs. Ils construisent des dizaines de baraques précaires qu'ils donnent à la location aussi bien que des immeubles de 6 à 8 étages.

Cette délimitation de quatre sous-filières n'est ni exhaustive ni généralisable à toutes les zones spontanées. Etant donné que l'intervention des agents qui dominent ces filières est occasionnelle et dépend de la conjoncture, parler en terme de filière paraît peut être un peu abusif.

IV- L'ARTICULATION ENTRE LES SOUS-SYSTEMES DE GESTION FONCIERE ET DE PRODUCTION IMMOBILIERE

L'intervention des trois filières s'articule avec la division sociale de l'espace et est adaptée à la solvabilité des habitants. A chaque filière correspondent des types de trames différentes, des types d'habitat différents et s'adressent à des couches sociales distinctes. Il existe bien évidemment des enchevêtrements et des combinaisons, de même que l'articulation entre la gestion foncière et la production immobilière n'est pas toujours mécanique.

Tout changement dans une filière se répercute sur les autres, mais ce changement va du haut vers le bas, et non l'inverse : car la filière populaire ne possède pas des potentialités internes de changement. L'impact de ces changements sur l'articulation entre ces filières a été évoqué dans les différents chapitres de cette partie d'une façon dispersée ; il peut se synthétiser ainsi :

- Un glissement vers le haut des formes de production étatiques et capitalistes "modernes". Il répond aux besoins de nouvelles couches sociales montantes et enrichies grâce à l'infatigable et à ceux des émigrés très qualifiés. Ce glissement entraîne l'exclusion des petits investisseurs immobiliers, des petites entreprises et des couches intermédiaires vers les Z.U.S.

- Un autre glissement vers le haut de la forme de production de l'habitat spontané ; il est induit par le premier glissement : intervention des sociétés de lotissement, des entreprises moyennes qui construisent des immeubles de moyen standing de 6 à 8 étages, changements du comportement des anciens usagers qui deviennent des petits promoteurs et étendent verticalement leurs anciennes maisons, etc... ; il répond à la demande des couches intermédiaires exclues et des émigrés dans leur ensemble.

- Ce glissement de la forme de production populaire entraîne l'exclusion des couches sociales à faibles revenus de ce marché. Celles-ci, qui au cours des années 60 pouvaient acheter des lots de 40 à 60 m² situés dans ces zones, deviennent locataires de chambres individuelles ou de baraques précaires.

L'Etat planificateur a participé à ces dérapages ; il les a même en quelque sorte provoqués à travers son désengagement vis-à-vis de la majeure partie de la population et des avantages qu'il offre au grand capital industriel et immobilier sur ses domaines qu'il a rendu de la sorte exclusifs et excluants. Toutefois, son laxisme et sa tolérance vis-à-vis de l'urbanisation des terres agricoles ne peuvent s'expliquer que si on comprend sa nature et celle de ses alliances.

V- NATURE DE L'ETAT, ALLIANCES DE CLASSES ET MOBILITE SOCIALE

La mise en place du secteur public n'a pas présenté un type nouveau de rapports de production. Les rapports entre le capital et le travail sont restés inchangés et la propriété collective est restée une des formes les plus sophistiquées de la propriété privée des moyens de production.

Avec l'accroissement du secteur public, la base sociale de la couche dirigeante s'est élargie pour englober des catégories professionnelles antagonistes : la bureaucratie et les technocrates, les officiers de l'armée, les fonctionnaires du secteur public et de l'Etat, les intellectuels.

La fraction au pouvoir a exploité les possibilités qui lui sont offertes pour développer les secteurs non productifs. Le secteur tertiaire s'est amplifié avec, à sa tête, un nombre croissant de membres de la bourgeoisie bureaucratique qui accaparent d'énormes avantages et sont surpayés.

De là l'importance qu'acquiert le pouvoir de l'Etat en soi, non seulement comme instrument de protection des rapports de production capitaliste et de l'accumulation capitaliste, mais aussi comme promoteur du capital pour la fraction au pouvoir, lui assurant l'appropriation d'une partie de la plus-value et l'accumulation qui lui permet de s'associer au secteur privé. C'est ainsi qu'est née une interférence entre les intérêts du secteur privé et de ceux de la bourgeoisie bureaucratique à travers des projets communs non déclarés, des transactions et des accords illicites.

A partir de 1971, les transformations qu'a subie la carte des forces sociales en Egypte, nécessitent une nouvelle formule d'équilibre entre les différentes fractions de la bourgeoisie au pouvoir. Le remaniement du 15 mai 1971 opère une mutation qualitative du contenu du pouvoir, des institutions politiques et de l'orientation économique. Il se traduit par l'élimination de l'aile baptisée "gauche nassérienne", constituée par des éléments de la bourgeoisie technocratique et bureaucratique favorables à un rôle dominant du secteur public dans la gestion de l'économie nationale.

La nouvelle alliance des artisans de ce remaniement regroupe les représentants des classes suivantes :

- La bourgeoisie rurale, constituée par les grands propriétaires terriens. Cette classe sociale évolue économiquement d'une façon accélérée, et investit dans d'autres secteurs de l'économie. Elle jouit d'un grand pouvoir politique et social à la campagne. Aux élections parlementaires qui se déroulent à la suite du 15 mai, elle remporte une grande victoire.
- La bourgeoisie parasitaire (37), constituée par des entrepreneurs et industriels ayant abandonné le secteur productif à la suite des nationalisations de 1960, pour se lancer dans des opérations spéculatives, des activités de courtage, des transactions illicites, etc...
- Des éléments de la bourgeoisie bureaucratique et technocratique dont les intérêts sont organiquement liés à ceux de l'une ou l'autre des deux autres fractions.

L'instauration de la politique de libéralisation économique opère d'autres transformations internes qui bouleversent l'équilibre précédent. Ce nouveau déséquilibre est la conséquence de la monopolisation absolue du pouvoir de décision par la fraction de la bourgeoisie parasitaire et la mise à l'écart des autres fractions de la bourgeoisie locale.

Ainsi la bourgeoisie parasitaire règne sans partage, notamment à partir du milieu des années 70. Au cours de cette période "elle a accompli sa mission comme étant une force de frappe" qui a réussi à démanteler les institutions nationales et à établir des liens intrinsèques entre la structure économique et le capitalisme international" (38).

L'intervention de l'Etat vis-à-vis des différentes catégories d'agents de la gestion foncière a plusieurs formes.

1- Vis-à-vis des accapareurs

Le statut social des accapareurs des domaines de l'Etat ne présente aucune ambiguïté, comme on l'a précédemment souligné. Ils forment une couche sociale homogène et défendent leurs intérêts. Leurs liens avec les autorités publiques et les complicités dont ils ont bénéficié sont évidents.

La fraction de la bourgeoisie au pouvoir, elle-même associée à ce genre de pratiques, permet ainsi l'accumulation et l'enrichissement de ses alliés par le biais du transfert de la rente.

Cette intervention implicite va devenir explicite et sans équivoque à travers l'émission d'un décret du premier ministre dont nous transcrivons les extraits suivants :

"La régulation du statut d'occupation de certains cas d'accaparement des terrains de l'Etat, et en particulier ceux ayant servi de support à des projets industriels, projets de sécurité alimentaire et à des immeubles résidentiels...". "Le décret devrait spécifier les règles selon lesquelles le transfert de la propriété juridique des terrains appropriés sera effectué de façon à garantir la sécurité financière des accapareurs. Le prix des terrains doit être calculé par rapport à leur valeur antérieure à l'occupation, le

remboursement se fera suivant des conditions avantageuses et s'étalera sur 15 à 20 ans".

..."Il est nécessaire de garantir la sécurité des installations existantes, car elles ont été génératrices d'emplois et ont ainsi contribué à la croissance de l'économie nationale" (39).

A la suite de la publication de ce texte, la presse officielle qui s'était déchaînée contre les accapareurs des terrains de l'Etat, à partir du mois de novembre 1981, commença à baisser le ton et à adopter la position du gouvernement et du vote du Parlement qui ratifia le décret.

Ainsi, le membre du conseil élu de la municipalité d'Alexandrie qui avait dévoilé les pratiques des membres de cette instance, déclare : "Nous ne pouvons pas fournir les noms des responsables ayant eu ce genre de pratiques. Notre objectif n'est pas de faire un scandale mais de récupérer à l'amiable ce qui revient à l'Etat" (40).

Quant au ministre de l'Habitat et de la Reconstruction, il envoie une requête au gouverneur du Caire lui demandant de "diminuer le prix des terrains accaparés par les sociétés de P.F.I. publiques et de calculer ce prix conformément au décret du premier ministre, car les installations réalisées par ces sociétés sur ces terrains ont eu un impact favorable et positif sur l'augmentation des prix du foncier dans les zones environnantes" (41).

Lorsque les autorités publiques se targuent de la hausse des prix du foncier, et légifèrent sur l'accaparement des domaines de l'Etat, la vente des domaines publics à des investisseurs étrangers ne doit pas surprendre. La tentative de vente du plateau des Pyramides à un promoteur canadien, qui constitua un des projets les plus notoirement extravagants, avait provoqué en 1977 une levée de boucliers que suscita la profanation d'un site considéré par tous les Egyptiens comme héritage sacré (42).

Ce projet anti-constitutionnel, qui touchait des domaines publics, fut abandonné. L'épreuve de force engagée entre l'Etat et ses alliés et l'opinion publique égyptienne et internationale l'en a dissuadé.

Quel fut donc l'objectif de la campagne intempestive menée par la presse égyptienne officielle contre les accapareurs des terrains de l'Etat ? Cette campagne exprime à la fois un malaise grandissant du laisser aller qui marqua la décennie écoulée, et l'exacerbation des contradictions au sein même de la classe dirigeante.

En outre, elle constitue une mise en garde directe aux petits lotisseurs et aux agents de la forme de production populaire. A aucun moment cette campagne ne distingue entre la minorité qui s'enrichit et accumule à travers les opérations spéculatives et la grande masse des exclus qui cherchent à se loger. Elle défend surtout l'intérêt privé et une même interrogation revient comme un leitmotiv dans presque tous les articles, dans les propos des responsables qui s'insurgent contre ces pratiques : "si l'Etat est incapable de défendre ses propres domaines, comment parviendra-t-il à défendre la propriété privée" (43).

2- L'exacerbation de la contradiction interne

Le transfert de la rente vers les grandes familles capitalistes (44), qui constituent la base sociale de la fraction au pouvoir, défavorise le capital productif dans son ensemble. "Le petit capital industriel est immobilisé dans des exploitations qui peuvent devenir peu rentables, alors que le capital monopoliste a la possibilité de se mouvoir dans des sphères souvent improductives qui lui assurent des taux de profits élevés" (45).

Ce transfert de la rente, doublé d'une fiscalité très généreuse, voire d'un laxisme sans précédent vis-à-vis de la fraude fiscale (46) et de facilités de crédits bancaires permettant aux alliés du pouvoir de n'engager qu'une fraction minimale de leur propre capital, les place dans une situation de quasi-monopole du marché égyptien dans tous les domaines.

Des fractions de la bourgeoisie bureaucratique et technocratique, des hauts fonctionnaires et techniciens de la planification, ou ayant des fonctions de gestion urbaine, dont les prérogatives et les compétences sont systématiquement compromises par des décisions venant "d'en haut", vont s'associer à la bourgeoisie "productive". Celle-ci, privée du partage de la décision politique et des avantages dont jouissent les alliés de la fraction dirigeante, rejoint l'opposition. La contradiction interne atteint son sommet le 5 septembre 1981 mais sera partiellement réglée le 6 octobre de la même année, et mise en veilleuse à partir de cette date.

3- L'attitude des autorités publiques vis-à-vis des sociétés de lotissement et des lotisseurs professionnels.

Ce sont les lotisseurs professionnels qui sont les boucs émissaires de la campagne contre la "corruption" et "l'agression des terrains de l'Etat". Certains d'entre eux font l'objet de poursuites judiciaires et sont obligés de payer une amende.

En revanche, la tolérance observée vis-à-vis des sociétés de lotissements, qui ne travaillent pas dans la clandestinité puisqu'elles passent des annonces publicitaires, est révélatrice de l'appui dont jouissent ces agents de la part des autorités publiques.

La tendance de ces sociétés à monopoliser le marché des terrains destinés aux émigrés, aux couches intermédiaires et à moyens et bas revenus, les a amenés à user de leur influence auprès des autorités afin de prendre des mesures d'intimidation contre les lotisseurs.

Par leur intervention, ces sociétés déchargent les autorités publiques de leurs obligations vis-à-vis des couches intermédiaires. Même si elles ne réalisent pas les équipements, elles comblent les déficiences de l'Etat dans un domaine qu'il n'a jamais pris en considération.

Leurs lotissements, qui se conforment partiellement aux normes minimales du lotissement (largeur des rues et taille des parcelles), le minimum des équipements qu'ils réalisent, font de leur intervention une action "thérapeutique en harmonie avec les moyens des patients", des patients autrefois pris en charge par l'Etat et par le secteur privé "formel".

Les sociétés de lotissement ne sont mentionnées qu'à la suite de la multiplication des annonces publicitaires dans la presse sur les lotissements dans les banlieues des villes nouvelles (47). Des directeurs de ces sociétés, interrogés par Al Ahram économique sur cette nouvelle orientation, affirment qu'il ne s'agit pas tout à fait du voisinage immédiat de villes nouvelles et satellites, mais de la banlieue lointaine. Le dossier fut ainsi clos.

4- L'attitude des autorités publiques vis-à-vis des squatters et de l'urbanisation spontanée dans son ensemble.

La répression des invasions des terrains de l'Etat (démolitions, déplacement forcé de la population ou interdiction d'accès à la zone) ne peut intervenir en Egypte que dans le cas où les installations sont encore précaires et les occupants peu nombreux. L'histoire du développement de l'habitat populaire sur les terrains de l'Etat n'a connu qu'un seul cas, en 1966, de démolition, expulsion de la population pauvre d'une zone située sur le flanc du Moquattam à l'Est de la médina : Manchayet Nasser.

Toutefois, la population exclue par le gouverneur du Caire, est revenue sur le terrain à la suite de répressions successives et finit par se faire entendre par le Président de la République (48). C'est dans ce contexte que la première loi n°29 de 1966 fut promulguée. Tous les lotissements illégaux existants, y compris dans cette zone, furent reconnus (49).

Dans ses articles 2 et 3, la loi stipule que la réalisation des équipements collectifs est à la charge des propriétaires dans les zones en question. En outre, la loi exclut les lotissements ayant pris place sur les domaines de l'Etat, sauf par dérogation du Ministre de l'Habitat. Dans les zones dérogées, aucun titre de propriété n'est octroyé, la légalisation ne s'appliquant qu'au bâti et non au terrain-support.

Une deuxième loi, n°135 de 1981, est promulguée en amendement à la première et en vue de régulariser la situation des zones formées entre les deux dates.

Afin de régulariser la situation des propriétaires, et de fournir les équipements collectifs à la charge des propriétaires et des locataires, l'Etat exige le remboursement du prix du terrain, calculé par rapport à sa valeur actuelle et non à sa valeur à la date de son acquisition, augmenté d'un loyer annuel en guise d'impôt foncier depuis la date de l'occupation du terrain jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi.

Les modalités de paiement sont relativement "souples" ; elles consistent à verser une avance de paiement selon les capacités des "lotis" et à rembourser la somme restante sur 15 ans.

Or, aucun propriétaire n'est en mesure de remplir cette obligation, faute de laquelle, il sera dessaisi de son terrain et de son immeuble qui seront vendus aux enchères. Il n'est pas menacé, toutefois, de se trouver à la rue. Les habitants des Z.U.S. qui se sont développées sur des terres agricoles, dont la propriété du terrain est légale, n'auront pas à payer le prix du

terrain deux fois. Les lotisseurs clandestins n'encourent aucune sanction mais ce sont les pauvres qui doivent payer deux fois le prix du terrain, car la "loi ne protège pas les dupes".

Le remboursement au gouvernorat des frais d'installation des équipements (égoûts, éclairage public) n'entraîne pas la fourniture immédiate de ces services. Les retards peuvent atteindre douze ans, comme dans le cas de El Mounira (50) ou cinq ans comme dans le cas de Mansheyet Nasser et d'El Bassatine (51).

Etant donné que les dépenses publiques servent en priorité à équiper les terrains appropriés par les privilégiés, l'argent des pauvres subventionne des services non destinés à leur usage.

VI- LA CONTRADICTION ENTRE LA CLASSE DIRIGEANTE ET LES COUCHES POPULAIRES

La nature des antagonismes qui opposent les différentes fractions de la bourgeoisie locale est d'ordre conjoncturel ; même si une séparation a lieu, elle n'est que provisoire. Le conflit qui oppose les couches populaires et la classe dirigeante et ses représentants est un conflit entre l'accumulation du capital et l'enrichissement illicite, entre la socialisation de la marchandise-logement et de son terrain-support, entre le droit au travail, à la consommation élargie des biens sociaux, à la jouissance de la ville et le droit de piller, d'accaparer et d'exploiter.

Le développement de l'habitat spontané, incontrôlé, sur des réserves foncières à l'intérieur de la masse urbanisée, parfois en bordure immédiate du Nil, constitue un obstacle à l'investissement du capital immobilier.

L'incapacité de l'Etat à "nettoyer" ces zones est liée au manque de moyens matériels et financiers et au mécontentement social que peut provoquer une telle entreprise. Il semble en effet difficile, voire impossible, de déplacer des centaines d'habitants et de leur construire des logements pour les reloger et/ou les indemniser. Une si grande opération de rénovation, qui nécessite de gros investissements, en particulier de la part de l'Etat, pourrait avoir de graves conséquences sur la paix sociale.

D'autre part, l'engagement de dépenses publiques par les autorités publiques, afin d'installer dans les Z.U.S. des équipements sommaires, rencontre une résistance grandissante de la part de certains éléments de la classe dirigeante ; il affecte nécessairement la part des dépenses qui devraient servir prioritairement et exclusivement les besoins des alliés et des représentants de la classe dirigeante de plus en plus hostile aux couches populaires.

La tactique de concessions "territoriales" suivie par l'Etat pour maintenir la paix sociale, devenue stratégie au fil des ans, a entraîné des effets qui sont en train de se retourner contre les intérêts de la classe dirigeante pour qui cette paix est nécessaire.

Devant ce dilemme, la classe dirigeante opte pour un choix qui est plus conforme à sa nature ; il ne s'agit pas là d'une analyse objective des situations observées.

Ces situations reflètent une grande crise sociale. Le travail productif est pénalisé, c'est la course au profit ou à l'émigration qui engendre de nouveaux modes de consommation et des comportements qui pénalisent deux fois plus l'activité productive du pays. Ceux qui n'ont pas émigré sont en attente et ceux qui ont eu la chance de résoudre leur problème personnel ont une propension à s'intégrer, en retour, à la nouvelle idéologie de la rente ; ceux enfin qui n'ont aucune chance de le faire finissent par devenir de petits "vampires" ou de petits "parasites".

Toutes les valeurs de la société s'en trouvent nécessairement affectées. Chaque individu exploite plus pauvre que lui. L'observation de l'activité foncière nous fournit des exemples patents de ces pratiques. D'autres recherches dans d'autres domaines de l'activité économique témoignent de la généralisation de telles pratiques.

C'est ainsi que l'Egypte jouit relativement, et à moyen terme, d'une paix sociale d'une exceptionnelle rareté, malgré un taux d'inflation qui atteint 30% par an.

La nouvelle division des tâches d'urbanisation qui s'est instituée graduellement au cours de ces deux dernières décennies et qui implique un prélèvement et une redistribution du tribut foncier, s'est avérée un moyen efficace de contrôle social.

CONCLUSION

Le désengagement de l'Etat de ses fonctions vis-à-vis de la majeure partie de la population dans le domaine du logement est compensé par l'intervention de la filière populaire.

La réservation des crédits à la construction et des crédits en général aux couches aisées est relayée par l'apport des émigrés ; l'accaparement des domaines de l'Etat qui enlève aux municipalités une de leurs premières sources de financement de l'habitat économique et la distribution ségréguée des terrains équipés par l'Etat sont corrigés par l'urbanisation des terres agricoles. La mort des petites entreprises est évitée par l'apparition de nouvelles possibilités d'intervention dans les zones spontanées ; les effets d l'exploitation des petits paysans et leur prolétarianisation sont amoindris par l'accord tacite qui entoure la vente de leurs terres.

Enfin, le problème du logement pour le grand nombre est atténué grâce à l'intervention du waqf au détriment du patrimoine historique, de celle des lotisseurs au détriment de l'activité agricole productive, des croque-morts qui assurent la cohabitation des morts et des vivants, des Messieurs "vautours" de la vieille ville qui participent à sa taudification, des petits promoteurs, entrepreneurs et investisseurs entrés dans le cycle de la spéculation en exerçant une forte ponction sur les revenus des salariés.

Toutes ces situations sont indéniablement liées aux choix du projet de société adopté par la classe au pouvoir.

Au lendemain de la mort du président Nasser, cette classe est confrontée à un dilemme :

- Se désengager vis-à-vis de 90% de la population au bénéfice des 10%, même au détriment de l'indépendance nationale,
- Opter pour une répartition égalitaire des ressources disponibles afin d'améliorer le niveau de vie de la majorité ; ce terme de l'alternative implique le sacrifice des privilèges de la minorité ; il conduit à l'instauration d'une politique d'austérité afin d'assurer la couverture alimentaire, le travail, le logement et l'éducation pour le grand nombre.

NOTES

- (1) Les années antérieures à la guerre de 1967 se sont soldées par de grandes transformations dans la structure de l'économie nationale et du système de gestion économique. La guerre de 1967 asséna un coup fatal à la poursuite d'un développement national indépendant qui venait juste de construire les bases sur lesquelles il allait reposer : le Haut Barrage d'Assouan, la bonification des terres, les industries chimiques, l'énergie électrique, le complexe sidérurgique, etc...

A la suite de la guerre des six jours, la part des dépenses militaires par rapport au revenu intérieur brut est passée de 5,5% en 1962 à 10% en 1967 et à 20% en 1973. Simultanément, la part des investissements est tombée de 18% à 13% au cours de la même période.

Cf. Dr Ibrahim El Issawi et Dr. Mohamed Aly Nassar. Essai d'estimation des pertes qu'a subies l'Egypte à la suite de la guerre israélo-arabe de 1967. Contribution au 3^{ème} Congrès annuel des économistes égyptiens, op.cit.

- (2) Mohamed Hassanéin Heykal, journaliste égyptien de renommée mondiale, ancien rédacteur en chef du quotidien Al Ahram sous Nasser ; il fut ministre de l'Information sous Sadate, et l'auteur de plusieurs ouvrages sur l'époque nassérienne.
- (3) Cité dans Al Naft Wal Wahda Al Arabyah (le pétrole et l'unité arabe) par M. Abd El Fadif. Editions du Centre d'études de l'unité arabe ; p.19, 1980.
- (4) Selon le Ministre d'Etat à l'émigration, il y avait 3 250 000 travailleurs égyptiens dans les pays arabes voisins en 1982, alors que Amr Moheildine, un économiste égyptien, a estimé ce chiffre à 1 750 000. Le chiffre à retenir serait celui du Ministre d'Etat chargé de l'émigration.
- (5) Libye, Arabie Saoudite, Iraq, Emirats arabes unis, Jordanie et Algérie.
- (6) Rapport du P.R.P.U. présenté au Congrès national des économistes égyptiens, op.cit.
- (7) Rapport du parti du R.P.U. présenté au Congrès national des économistes égyptiens, op.cit.
- (8) Cf. Le pétrole et l'unité arabe, cf.supra note (3)
- (9) Rapport du parti du R.P.U., cf.supra note (8)
- (10) Amr Moheildine : International migration of Egyptian Labour. A paper submitted to I.L.D. strategic employment mission to Egypt.1980.

- (11) ibid.
- (12) ibid.
- (13) C'est le nom qui fut donné au plan de restructuration de l'économie égyptienne à la suite de la guerre d'octobre 1973 en référence à la traversée du Canal de Suez.
- (14) Marie Christine Aulas. L'Egypte de Sadate, bilan d'une époque. 1983.
- (15) M. Hassanein Heykal. L'automne de la colère. op.cit. pp.104
- (16) ibid., pp.94
- (17) Al Ahram économique, octobre 1978.
- (18) Rapport de l'organisation des investissements, janvier 1981.
- (19) ibid.
- (20) Rapport du parti du R.P.U. cf. supra note (8)
- (21) A.B.T. associates. Informal housing in Egypt. op.cit. pp.16
- (22) Rose Al Youssef. Hebdomadaire n°2809 du 12 Avril 1982.
- (23) ibid.
- (24) Voir G. El Kadi. Quelques aspects des pratiques des coopératives en Egypte. Contribution aux Journées d'Etudes, 18/21 Novembre 1982. Réseau P.F.I./P.V.D. Paris. op.cit.
- (25) A.B.T. associates, op.cit. pp.147
- (26) Interview de Mme Nagwa Al Marsafi. Architecte urbaniste à l'organisme gestionnaire de la ville nouvelle d'El Obour, Juin 1983.
- (27) Christian Topalov. Les promoteurs immobiliers, Paris-La Haye, Mouton et Cie. 1973.
- (28) Ce recensement repose sur les annonces publicitaires que ces sociétés passent dans la presse.
- (29) De plus en plus les banques commerciales publiques, les sociétés financières à économie mixte et les banques privées à capitaux égypto-arabes créent des sociétés de lotissement et de promotion immobilière : la banque Misr, la banque islamique Fayçal, la banque d'Alexandrie, etc...

(30) The Arab contractors company , Osman Ahmed Osman et la Nasr city compagny, peuvent être considérés comme builders. Osman s'est lancé récemment dans la promotion immobilière avec un projet de 1 000 logements pour couches aisées (1977) et la N.C.C. vient de se doter d'équipements modernes de construction et de créer sa propre entreprise (1980).

(31) Logement : prix et production. Eléments sur la formation du prix des logements neufs et la production du cadre bâti en France entre 1961 et 1982. Thèse de 3ème cycle par Jean Carassus.

(32) Ibid.

(33) Ibid.

(34) Cf. travaux du réseau P.F.I./P.V.D. op.cit.

(35) En lisant les annonces publicitaires, nous avons remarqué que la plupart des grands ensembles et des immeubles "tours" commercialisés par ces sociétés étaient localisés dans des quartiers centraux de la capitale et non pas en banlieue. Sachant qu'il existait peu de terrains dans ces quartiers, nous avons décidé de nous informer. A travers la visite que nous avons effectuée à la société de promotion immobilière "Malako international Alimar", dont les douze opérations terminées ou en cours sont situées à Doqqi, Agouza et Madinat Al Mohandessine, nous avons appris comment procédaient ces sociétés pour libérer le sol occupé par des villas ou des petites maisons à étages.

Ces promoteurs offrent aux propriétaires un prix au m² égal au double du prix du m² de terrain dans ces zones. Elles paient la moitié de la rente capitalisée comptant, et promettent d'offrir des appartements dans le futur immeuble pour le reste de la somme.

Cet arrangement convient aux propriétaires. De cette façon, ils se partagent une grosse somme (souvent il existe plusieurs propriétaires et héritiers pour les villas et leurs terrains-supports situés dans ces zones) et ils recevront de surcroît des appartements finis.

(36) Bruno Théret. Edit. Mouton. 1979. pp.198.

(37) Nous entendons par bourgeoisie parasitaire la couche sociale "séparée de la production, isolée d'elle, vivant grâce à elle, sans aucunement participer aux activités sociales utiles". Définition tirée du Dictionnaire Economique et Social, Editions sociales. Cette bourgeoisie est constituée par des agents compradores, plus précisément des auxiliaires et intermédiaires des monopoles internationaux et des détenteurs des licences commerciales, des promoteurs fonciers et immobiliers, des agents exportateurs, de la main-d'oeuvre vers les pays arabes, des propriétaires de "boutiques" etc... Cette bourgeoisie investit parfois dans des secteurs productifs, mais son capital est essentiellement issu d'activités non productives.

- (38) M. Kamel : "Les opérations de restructuration à l'intérieur de la citadelle capitaliste". Article publié dans le mensuel de la "Gauche Arabe" n°44, avril 1982.
- (39) Le texte de ce décret fut publié par le quotidien Al Akhbar du 22 Février 1982.
- (40) Al Mossawar. op.cit.
- (41) Al Ahrar. Hebdomadaire opposition 18 Mars 1982.
- (42) Cf. les articles de J.P. Péroncel Hugoz publiés dans "Le Monde" à l'époque de ce scandale.
- (43) Al Mossawar. op.cit.
- (44) "Le dépouillement des numéros du J.O. de 1975 à 1977, où sont publiées les décisions d'approbation des projets d'investissements, révèlent le caractère familial de cette bourgeoisie. Les noms des mêmes familles reviennent constamment". Cf. Abd El Khalek. "Les indices principaux de la politique de libéralisation économique par rapport aux transformations structurelles de l'économie égyptienne". Etude publiée dans l'Economie Egyptienne en 25 ans. op.cit.
- (45) Claude Pottier. La logique du financement public de l'urbanisation. Edit. Mouton pp.113. Le tassement de la production des usines privées en particulier dans le textile en est une preuve.
- (46) Rapport de P.R.P.U. op.cit.
- (47) Al Ahram économique n°694. 3 Mai 1982.
- (48) M. Saad Zayed, Gouverneur vigilant et autoritaire de l'époque, contrôlait vigoureusement l'application des lois sur les blocages des loyers et sanctionna les percepteurs des pas de porte.
- (49) La zone fut baptisée Mansheyet Nasser ou la "Fondation de Nasser", suite à la dérogation qui lui fut accordée par décret présidentiel. Elle fut l'objet d'une étude conduite par la Banque Mondiale en 1977 et est toujours sans équipements.
- (50) Zone située à Imbaba. Le système de l'évacuation des déchets est assuré par des réservoirs dans une proportion de 72%. La zone n'a pas été dotée d'un réseau d'alimentation en eau potable. Il n'y a que l'électricité qui fut introduite. Cette situation dure depuis 1966, malgré le remboursement des frais par la population.
- (51) Ces deux zones ont bénéficié d'une subvention de la Banque Mondiale en 1977. Elles demeurent pourtant privées de tout équipement collectif.

TROISIÈME PARTIE

**Une étude de cas :
Arab El Guesr**

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

2. $\frac{1}{x^3} = x^{-3}$

3. $\frac{1}{x^4} = x^{-4}$

Nous avons fait porter notre étude de cas sur Arab El Guesr. N'étant pas une étude exhaustive de l'urbanisation spontanée au Caire, elle n'a qu'une valeur d'illustration des hypothèses avancées dans les deux premières parties de cette recherche. Elle a cependant une valeur d'exemple. Le choix du quism (secteur) où est localisée la zone est important pour une part dans la possibilité d'étendre cet exemple à l'ensemble des terres agricoles périurbaines en tenant compte bien évidemment des spécificités de chaque zone.

Le quism de Mataryah où est situé Arab El Guesr se trouve être un des secteurs de la capitale le plus touché par le processus d'urbanisation spontanée.

La naissance et le développement de Mataryah sont liés à la création d'une ligne de chemin de fer de grande banlieue en 1889 (1). À partir de cette date, Mataryah a commencé à se développer avec des villas et des petites maisons "modestes" à plusieurs étages (2). Cette zone autrefois rurale était rattachée administrativement au secteur de Héliopolis dont elle fait partie jusqu'en 1947. À partir de cette date, elle en est séparée et constitue un quism à part entière. Entre 1960 et 1976 la population de Mataryah passe de 161 000 habitants à 535 000 habitants, soit une croissance de 232%. L'analyse de la localisation des opérations de lotissements spontanés contenue dans la deuxième partie de cette étude fait ressortir que Mataryah totalise plus de 75% des opérations de lotissements individuels entre 1966 et 1980 et 55% des opérations de lotissements effectués par des sociétés.

L'abondance des terres agricoles dans ce secteur, sa situation privilégiée par rapport au centre de Héliopolis et ses liaisons directes et faciles avec le centre de la capitale expliquent en partie sa rapide croissance.

Laissant de côté le pourquoi et le comment de l'urbanisation rapide de Mataryah, nous allons nous attacher particulièrement à la naissance et au développement de Arab El Guesr, en relation avec l'évolution de son environnement.

Notre point de départ sera l'analyse du contexte historique. Nous définirons les étapes historiques au cours desquelles les différents types d'intervenants seront repérés et leurs stratégies analysées.

Il s'agit de dégager, pour chaque période, le statut foncier des terrains, les types d'intervenants et leurs rôles respectifs, les modalités d'accès au sol et les formes de construction, les types de propriétaires et de locataires, l'impact de l'évolution de l'environnement de la zone sur la transformation des prix du sol et les nouvelles possibilités de réalisation de plus values foncières qu'elles entraînent, et conséquemment l'apparition de nouvelles formes de production. Il s'agit donc d'analyser la dynamique du processus d'urbanisation, quand, comment et pourquoi s'opère un glissement d'une forme de production vers une autre, quelles sont les limites de ce glissement. Le petit propriétaire qui réalise au coup par coup un immeuble de trois étages va-t-il pouvoir se lancer dans une production élargie ? L'entrepreneur ou l'entrepreneur-lotisseur ira-t-il au bout de sa logique en ayant une évolution linéaire ? Sinon, quels sont les éléments qui bloquent cette évolution ?

L'attitude des lotisseurs et des propriétaires semble être dominante dans le processus d'urbanisation et de construction du logement. Les propriétaires achètent eux-mêmes les matériaux de construction, prennent contact avec les tâcherons et les entreprises, déterminent l'organisation interne du logement et mettent en location une partie de leur habitation.

Au fur et à mesure que la zone se développe et que les prix des terrains augmentent, les entrepreneurs et les entrepreneurs-lotisseurs entrent en conflit avec les propriétaires afin de maîtriser le processus de construction et de la circulation du logement. Ce conflit se résoudra au profit de ces agents dans une conjoncture favorable. Ici, l'impact de l'émigration temporaire vers les pays arabes voisins est fondamental. En effet, la solvabilité acquise par les émigrés, qui se traduit par une demande en logements et en terrains urbains a provoqué l'émergence de phénomènes spéculatifs et a entraîné le glissement vers le haut de la forme de production de l'habitat spontané. L'apport des émigrés fonctionne comme une sorte de prêt à l'accession à la propriété d'un lot et d'aide à la construction ; il va accélérer le processus et permet aux entrepreneurs de valoriser leurs investissements, aux propriétaires initiaux de terrains ou de petites maisons à rez-de-chaussée de devenir des petits propriétaires rentiers et même de passer à la petite promotion immobilière. En se développant, la zone devient de plus en plus inaccessible aux couches sociales peu solvables. Elles doivent se résigner à aller se loger ailleurs, dans une autre zone en formation ; mais le processus se reproduira-t-il et évoluera-t-il de la même façon ? Nous tenterons de répondre à cette question à la fin de cette partie.

I- CARACTERISTIQUES GENERALES DE ARAB EL GUESR

1- Situation par rapport au Caire

Située à 14 km à vol d'oiseau du centre de la capitale (Midan El Tahrir), Arab El Guesr dépend administrativement du plus grand quism du Caire, Matariyah (4 793 ha et 555 000 habitants en 1976) (Fig.13 et 15).

2- Situation par rapport au quism

Situé au Nord-Est de Mataryah, Arab El Guesr couvre une surface totale de 820 feddans (344 ha) soit 24,3%* de la superficie totale de Mataryah et abrite 250 000 habitants, soit 45% de la population totale du quism (3). Le quartier est bordé au Nord par la ligne de chemin de fer Le Caire-Suez et la zone de relogement d'Ain Chams ; au Sud par la route nationale le Caire-Ismailyah, à l'Ouest par la Z.U.S. d'Ain Chams Al Chargueyah et à l'Est par une centrale électrique.

3- Statut administratif

Arab El Guesr est actuellement divisé en deux chyakhas : Arab El Guesr au Sud et El Zahraci au Nord. Autrefois elle se composait de 17 bassins agricoles ou "hod", portant chacun le nom du propriétaire foncier. Les habitants continuent à utiliser l'ancienne désignation agraire de "hod" pour qualifier les différents secteurs composant la zone (4).

II- HISTORIQUE

Sur les dix-sept bassins agricoles composant la zone, six couvrant 254,1 ha (soit 75% de la superficie totale), furent achetés à l'Etat égyptien en 1902 par des investisseurs italiens, les frères Lévy. Ces entrepreneurs avaient comme but de réaliser une opération foncière et immobilière à l'instar de la ville satellite de Héliopolis du Baron Empain mais en beaucoup plus modeste.

Les autres bassins agricoles appartenaient à de grands propriétaires fonciers dont certains étaient membres de la famille régnante.

Seuls les Lévy firent un plan de lotissement et mirent en vente les parcelles sur plan à partir de 1919. Nous estimons quant à nous que le terrain fut loti et vendu en 1929 car c'est la première date figurant sur les registres du cadastre. Quelques officiels et anciens habitants avancent plutôt la date de 1917-1919. Les frères Lévy qui avaient acheté le m² à 1 millième à l'Etat Egyptien, l'ont vendu à une piastre vingt ans plus tard**. La première mutation a donc eu lieu en 1902 et la deuxième en 1929.

En 1933 les services du cadastre interviennent et plantent des piquets pour délimiter les parcelles de 990 à 1 300 m² et les avenues de 10 à 20 mètres de largeur, conformément au lotissement des Lévy, mais donnent aux parcelles des numéros différents de ceux de la carte rouge de la société lotisseuse.

* La surface urbanisée de Mataryah est de 1 414 ha, la surface bâtie de 2 686 ha, les terres à usage agricole couvrent une superficie de 2 028 ha.

**1 Livre Egyptienne = 100 Piastres = 1 000 Millièmes.

A l'angle Sud-Ouest du terrain, se trouvait le "hameau El Zahraâ", où habitaient les exploitants des terrains agricoles de l'ensemble de la zone. Ils étaient locataires, petits propriétaires ou fermiers des grands propriétaires. La culture dominante y était les fruits et légumes. L'eau était pompée dans des puits profonds et amenée dans des canaux dont certains existent encore de nos jours.

Ce hameau était inclus dans le périmètre des écuries royales. Le roi et sa famille venaient autrefois faire de l'équitation dans cette zone afin de goûter le charme de la campagne.

Entre 1902, date de l'achat du terrain, et 1919 ou 1929, date du lotissement et du début des ventes, nous pensons que le terrain est demeuré agricole et fut même exploité par la société lotisseuse, qui y installa quelques pompes. Une certaine ambiguïté entoure la période postérieure. Quel fut le rapport entre les "lotis" et les paysans ? Nous savons seulement que la société lotisseuse n'entreprit aucun travail d'aménagement. Le terrain est resté agricole comme en témoignent les anciens habitants de la zone et les plans de 1949. Le tracé du lotissement en pointillé sur ces plans signifie qu'il s'agit d'un lotissement prévu et non pas existant. En outre, les pompes à eau et les drains y sont indiqués.

Mais si les acquéreurs n'ont pas construit immédiatement leur lot, c'est probablement pour des motifs spéculatifs mais aussi à cause des servitudes du site. En effet, ce terrain enclavé, parce que bordé par deux lignes de chemin de fer au Nord et au Sud, offrait peu d'avantages.

En 1949, s'amorce une première vague d'invasion conduite par des bédouins du Sinaï, ayant fui leurs terres au cours de la guerre de Palestine de 1948.

Ils s'installèrent au Sud de la zone, dans des tentes ou des habitations précaires, à proximité de la ligne de chemin de fer. De là le nom de Arab El Guesr, ou les Arabes du pont.

Entre 1949 et 1960, la plupart des "acquéreurs" initiaux ont disparu. Constitués dans leur majorité par des étrangers ou des égyptianisés, ils sont partis définitivement à la suite de la guerre de 1948 (5), de l'indépendance en 1952, des mesures d'égyptianisation des sociétés étrangères pré et post 1956 et des mesures de nationalisation en 1960.

Certains, dont on ne peut estimer ni le nombre ni la surface possédée ont dû vendre ou céder leurs lots avant leur départ. Les anciens habitants du hameau font prévaloir leurs droits sur de grandes superficies moyennant ces actes de vente.

Cet historique rapide de la zone laisse dans l'ombre quelques détails. Nous l'avons construit minutieusement en confrontant les différents récits, afin de restituer le plus fidèlement possible la "réalité" des faits.

III- LA NATURE DE LA PROPRIÉTÉ JURIDIQUE DU TERRAIN

Les propriétaires initiaux des lots étant partis, leurs héritiers ne s'étant pas déclarés, la propriété juridique du terrain revient à l'Etat.

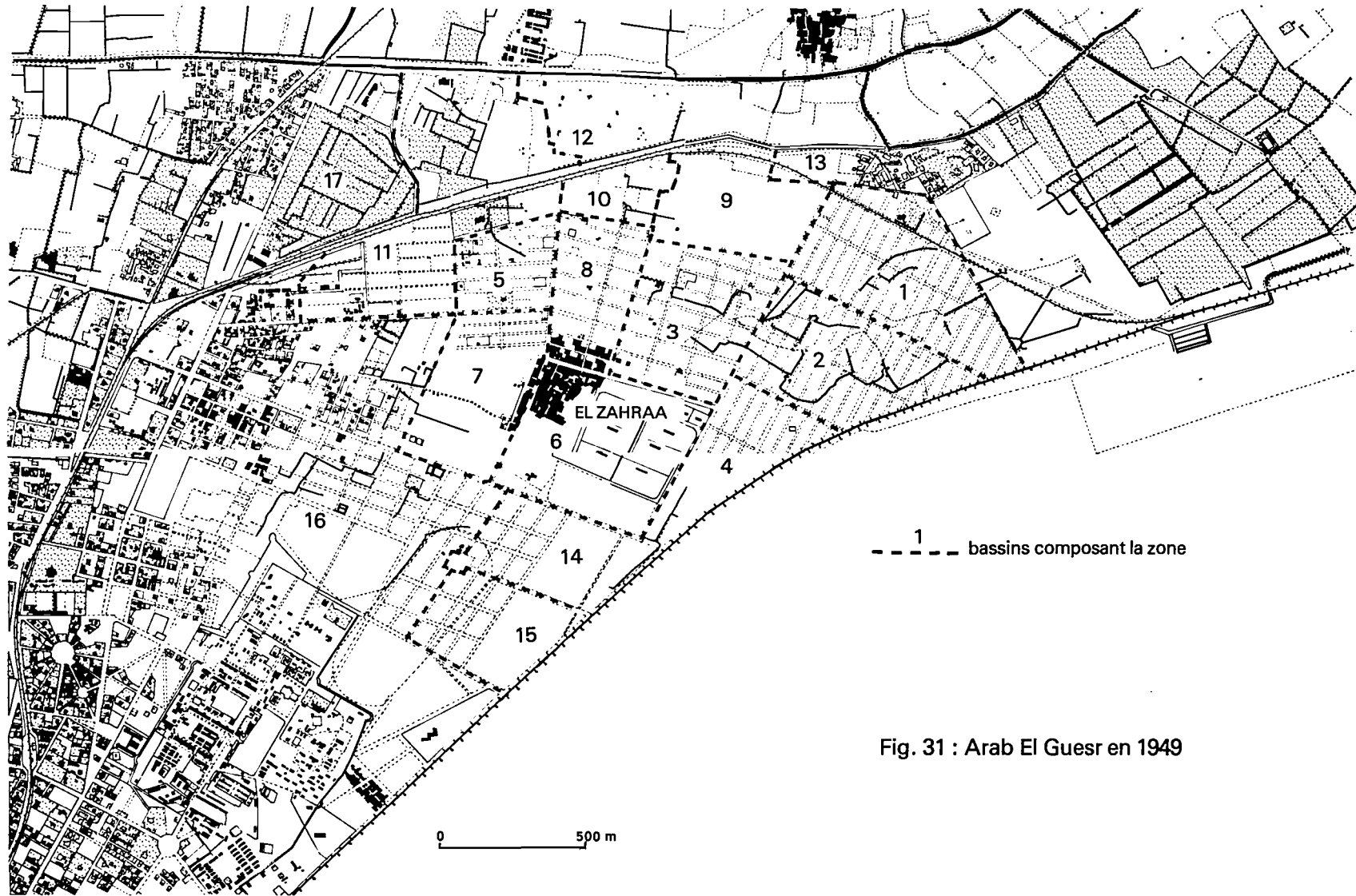


Fig. 31 : Arab El Guesr en 1949

Soulignons que la propriété des bassins appartenant à la famille royale et aux propriétaires des deux bassins de Aghoub Pacha et Hanna Bakhoum relèvent de la même procédure.

Selon la loi 71 de 1962 tout bien vacant revient à l'Etat, c'est l'institution de "Beit El Mal" rattachée au ministère des Finances en 1962 qui a la charge de les gérer.

Selon l'article 968 du code civil, les biens vacants sont prescriptibles au bout de quinze ans d'occupation continue.

Cependant, l'article 970 du même code civil, amendé par la loi 39 de 1959 stipule l'imprescriptibilité de la propriété privée de l'Etat. Or, les terrains de Arab El Guesr sont considérés comme étant propriété privée de l'Etat. En revanche toute personne ayant occupé un bien vacant dans cette zone pendant quinze ans, avant la date de la promulgation de la loi n°39 de 1959, a acquis un droit de prescription qui l'en fait propriétaire de jure et de facto, la loi de 1959 n'étant pas rétroactive. C'est le cas des anciens notables du Hameau El Zahraâ, qui sont devenus propriétaires et ensuite lotisseurs d'une grande partie de la zone de Arab El Guesr.

A- LES MODALITES DE LA VALIDATION DE L'APPROPRIATION DES TERRAINS DE ARAB EL GUESR

Les bédouins du Sinaï arrivés dans la zone en deux vagues successives ont eu recours à une autre méthode pour faire valider leur main-mise sur les terrains qu'ils ont accaparés.

Après avoir produit des actes de vente préliminaire, portant de fausses signatures des propriétaires initiaux, ils intentèrent une action de revendication et portèrent plainte simultanément contre les propriétaires absentéistes, partis sans enregistrer la transaction.

Les autorités juridiques se prononcèrent donc pour une validation de l'acte "issu" du propriétaire absent. Le requérant devient ainsi propriétaire de plein droit, au bout de cinq ans, suite au jugement du tribunal et de l'enregistrement du droit qui s'ensuit conformément à l'article 569 du code civil (6).

Ce recours juridique pour régulariser une propriété acquise illégalement est couramment adopté par les agents de la gestion foncière populaire et par certains hommes d'affaires.

La deuxième modalité de validation consiste à opérer plusieurs transactions fictives sur un même terrain, tout en utilisant la carte rouge de la société lotisseuse. Cette pratique vise surtout à brouiller l'administration qui, pour établir la validité de l'acte de propriété, doit suivre le fil à partir du dernier acte à la recherche de propriétaires qui n'ont jamais existé.

Quant aux bassins n'ayant pas fait l'objet de lotissement par la société, ils furent simplement envahis, accaparés puis lotis et vendus comme on l'expliquera ci-dessous.

En se basant sur ces données, nous pouvons déterminer les catégories principales des propriétaires qui sont en même temps les agents de la gestion foncière et immobilière.

Rappelons que la Z.U.S. de Arab El Guesr, qui était au départ une opération de lotissement privée, subira un sous-lotissement par les nouveaux lotisseurs. L'ancien plan du lotissement initial sera respecté, les lots de 1000 m² seront subdivisés en des lots de 80 à 100 m². Les avenues de 10 à 20 mètres de largeur ne seront pas touchées.

B- LES AGENTS LOTISSEURS

Nous distinguons 7 catégories d'agents à Arab El Guesr :

1- Les anciens notables et habitants du hameau El Zahraa, leurs familles et leurs alliés. Ils se sont appropriés 112 ha sur les 286 ha que constitue la surface totale de la zone, c'est-à-dire 39% de celle-ci. Sachant que la surface des lots est de 1 000 m² et que l'emprise des routes représente 23% de la surface, cela veut dire que les anciens notables ont commercialisé 862 parcelles subdivisées ou non.

2- Les bedouins du Sinaï. Il est difficile d'évaluer la superficie qu'ils ont accaparée. A l'inverse des notables villageois, les bédouins du Sinaï dans leur ensemble ont rarement effectué des opérations de subdivisions/vente.

Ils ont organisé l'appropriation et la distribution des lots aux membres de leur communauté, dans des lots de 75 à 400 m². Les chefs bédouins ont surtout investi dans la construction d'immeubles de "standing" par rapport à la production courante dans la zone. Il semblerait que leur capital proviennedu trafic de la drogue.

3- Des lotisseurs professionnels venus des alentours de la zone. Ils ont accaparé 846 lots qui représentent une surface totale nette de 67,2 ha, c'est-à-dire 23,5% de la superficie de la zone.

4- Les héritiers de El Abassiry, ancien propriétaire d'un bassin de 50,4 ha. Ils procéderont à une première opération de lotissement/vente en 1965 où un des héritiers lotit 8,4 ha. Les autres suivront plus tard.

5- Les associations de village. Il s'agit d'organisation de bienfaisance (Gaméyat) formées par les immigrés ruraux et gérées par les plus vieux émigrés de la communauté arrivés dans la zone. Elles sont quatre à Arab El Guesr, dont trois regroupent des émigrés du Sud de l'Egypte. Elles ont adopté dès le départ une stratégie de groupe dans l'appropriation, le lotissement et l'attribution des terrains, aussi bien que dans l'organisation de l'émigration vers les pays arabes, et la production de l'habitat.

La contenance des superficies acquises ou appropriées par ces organisations est infime. Elles n'ont subdivisé les lots que pour les attribuer aux membres de leurs communautés ; comme les bédouins du Sinaï, ce sont des investisseurs immobiliers. Nous ne pouvons évaluer que la superficie acquise par deux Gaméyat :

El Hawawich : 4 000 m² (4 lots)
El Oquab : 10 000 m² (10 lots)

6- Des sous-lotisseurs ayant acquis ou envahi des parcelles de 1000 à 1 300 m² et qui ont subdivisé les parcelles tout en gardant un lot pour leur propre usage ; aussi bien que d'autres acquéreurs qui se constituèrent ainsi de petites réserves foncières de 100 à 300 m² et les vendirent ultérieurement.

7- Une seule société de lotissement qui intervint en 1963 et réalisa 4 lotissements (ou sous-lotissements) d'une superficie totale de 3 ha.

Tableau 38 : Les agents lotisseurs à Arab El Guesr

	Superficie acquise ou appropriée (ha)	Date de l'acquisition	% par rapport à la surface de la zone
1 - Notables du hameau	112,0	1929-1960	39,0
2 - Lotisseurs professionnels	67,2	1960-1970	23,5
3 - Famille El Abassiry	50,4	—	17,6
4 - Association des villages	1,4	1963	0,4
5 - Sociétés de lotissement	3,0	1963	1,0
6 - Bédouins du Sinaï, sous-lotisseurs, squatters et autres	52,0	—	18,5
Total	286,0		100,0

Ce sont donc les notables du hameau, les lotisseurs professionnels et les propriétaires fonciers qui ont agi sur 80% de la superficie de la zone.

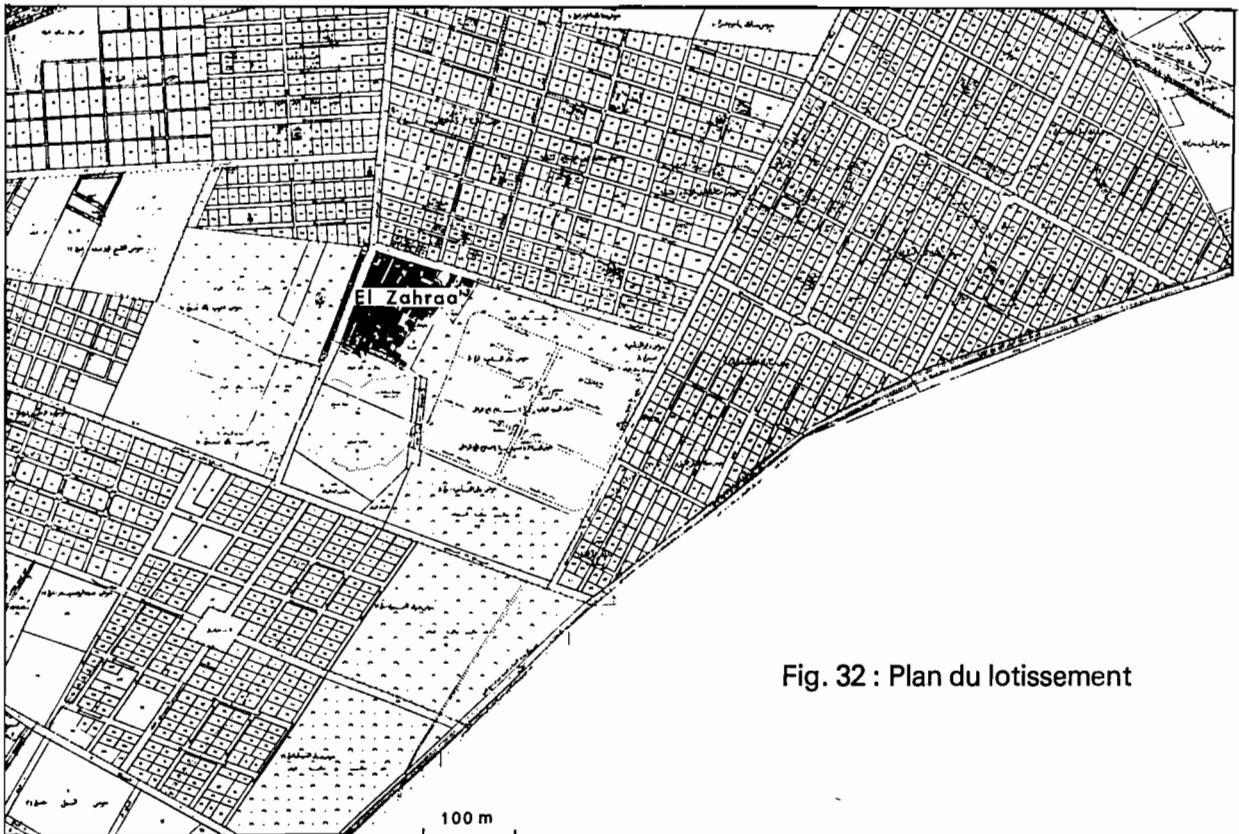


Fig. 32 : Plan du lotissement

Deux types de lotissement sont issus de cette intervention.

1- La subdivision interne des parcelles de 1 000 m² : il est surprenant de constater que les notables du hameau et les lotisseurs professionnels ont suivi le tracé du lotissement initial. Plusieurs raisons expliquent cet attachement à la "norme" :

- d'abord il s'agissait de minimiser les coûts d'aménagement. Subdiviser une parcelle de 1 000 m² à peu près en dix lots, selon la demande, ne nécessite même pas l'intervention d'un géomètre ni une grande imagination,

- les lotisseurs savaient que tôt ou tard l'Etat interviendrait pour au moins macadamiser les grands axes. A ce moment aucun empiètement sur la chaussée n'aurait été toléré.

Ce qui renforça cette conviction chez les lotisseurs, c'est l'installation des deux grands collecteurs d'égoûts qui desservent Héliopolis dans deux artères importantes de la zone. Ce passage est certes obligé comme on l'expliquera ultérieurement. Cette action constituait les prémices d'autres interventions de la part de l'Etat qui aurait un impact sur la valorisation des terrains.

- le respect de la largeur des avenues permettait aux lotisseurs de percevoir une rente anticipée, de faire payer plus cher les lots situés sur des axes importants, et de conserver de grands lots à des fins spéculatives, mais aussi de réaliser une rente d'innovation ultérieurement, en faisant construire des immeubles de "standing".

2- Le deuxième type de lotissement a pris place sur les bassins des propriétaires fonciers. C'est le type de lotissement courant, qu'on retrouve à l'intérieur des lots subdivisés. Il s'agit de parcelles de 80 à 100 m² de surface séparées par des ruelles de 3 à 5 mètres de largeur.

IV- LE PROCESSUS D'URBANISATION

Nous distinguons trois périodes majeures au cours desquelles l'impact de l'articulation des facteurs internes et externes sur la formation et la structuration de l'espace urbain n'étaient pas de la même nature. Ces facteurs ont agi de manière différente selon le contexte et la conjoncture auxquels ils sont liés.

A- De 1949 à 1960

Cette période est marquée par l'amorce de travaux d'aménagement dans l'environnement immédiat de la zone. Ces transformations vont rendre la zone plus accessible et par conséquent augmenter ses capacités d'accueil.

En revanche, le processus de subdivision et de circulation du sol n'est pas entamé ; c'est plutôt l'appropriation, l'accaparement, la distribution des terrains sur les membres des communautés principales qui dominent au cours de cette période.

Sur le plan de 1949 on peut observer une amorce de l'extension du hameau de El Zahraâ vers le Nord et l'Est, dans les deux bassins centraux de Marcolévy n°9 et Sakiat El Elwaya. C'est cette zone centrale, accrochée au hameau, qui s'urbanise la première.

Mais si l'urbanisation du terrain progresse lentement au cours de cette période, son environnement se transforme assez rapidement.

Ces transformations se présentent de la façon suivante :

- en 1956, l'ancienne ligne de chemin de fer Le Caire-Suez est remplacée par une route nationale à voie simple qui relie la capitale à Ismaïlyah. De l'autre côté de cette avenue on commence à aménager l'hippodrome du club sportif Al Shams.

Simultanément, des canalisations d'eau et d'égoûts sont installées sous la nouvelle voie.

- en 1957, des villas destinées aux experts soviétiques sont construites à l'extrême Sud-Est de la zone, en bordure de la nouvelle R.N.

- c'est surtout au Sud-Ouest de la zone et à 1,5 km de celle-ci que s'opèrent les transformations les plus notables qui auront un impact direct et indirect sur Arab El Guesr. En 1959/1960, l'Etat aménage un terrain, auparavant occupé par l'armée britannique, en département de recrutement national pour le service militaire. Entre la date de l'évacuation de ce terrain par les forces britanniques et la date de son aménagement par l'Etat, une population l'avait occupé en s'y installant confortablement. Cette population, expulsée sans indemnisation, va affluer à Arab El Guesr.

En même temps, on opère la jonction entre la ligne du chemin de fer Le Caire-Mataryah et l'extension du réseau de métro de Héliopolis avec la création d'une nouvelle station à la place El Hakim. Cette station située à 1,5 km de la zone fut la desserte principale pour ses habitants jusqu'en 1976 où un service de transports en commun la liera à presque toutes les parties de la capitale.

Les aménagements accomplis par l'Etat autour de la zone et l'émergence d'une demande provenant des nouveaux exclus d'une autre zone valoriseront le prix du sol à Arab El Guesr. Le prix du m² qui était de 0,30 L.E. en 1957, variera entre 0,50 et 1 L.E. en 1960, soit une augmentation de près de 230% en 3 ans. A cette époque le m² à Héliopolis valait 2 L.E.

1- Les acquisitions foncières entre 1949 et 1960.

Comme nous l'avons déjà dit, cette période fut surtout marquée par des appropriations et des accaparements de terrains abandonnés par les anciens propriétaires, les "lotis" initiaux ayant quitté le pays.

Pourtant, dans l'échantillon des acquéreurs enquêtés (40 acquéreurs), 4 acquéreurs (9,5%) affirment avoir acheté des lots entre 1952 et 1959. Parmi eux un seul a affirmé avoir "mis la main sur le lot", deux prétendent avoir acquis leur lot à titre onéreux, et la quatrième personne a

tout d'abord loué une chambre en terre chez un des notables de la zone, ce qui atteste de l'existence à cette époque d'une forme de location de baraques précaires.

Les surfaces acquises ou accaparées par ces lotis sont assez importantes; elles se présentent comme suit (Tableau 39).

Tableau 39 : Origine géographique et fonction des acquéreurs de lots

Fonction et région d'origine	Date d'arrivée dans la zone	Surface acquise (m ²)
1 - Entrepreneur de peinture, habitait précédemment dans les villages environnants de la zone	1956	600
2 - Enseignant, habitait dans la vieille ville	1957	300
3 - Bédouin du Sinaï, actuellement planton	1954	200
4 - Veuve d'un marchand ambulant, habitait à Boulaq	1956	150

A Arab El Guesr il est particulièrement difficile de savoir qui a vraiment acheté un lot et qui l'a squattérisé, surtout au cours de cette première période où les mutations de propriété, les squattérisations et les appropriations des terrains étaient en cours.

2- Le processus de construction

D'après les témoignages des vieux habitants de la zone, il n'existait pas de construction en dur dans la zone jusqu'en 1965. La totalité des habitations était en briques de terre sèche achetées dans les usines artisanales; et le toit était constitué de roseaux de joncs ou de bois de palmiers.

3-Les systèmes de location

Au cours de cette période il semble qu'il existait deux systèmes de location :

- la location "domestique" ou non capitaliste, pratiquée par les bédouins du Sinaï et des différents squatters qui hébergeaient des amis ou des parents proches.
- la location de profit, ou location capitaliste, pratiquée par les notables de la zone. Ceux-ci, possédant de grandes surfaces, seront les derniers à subdiviser et à mettre leurs lots en circulation marchande.

En attendant, ils multipliaient les baraques précaires sur leurs parcelles et les louaient à la population qui affluait dans la zone. Le loyer d'une baraque en terre était de 80 P.T. par mois ou 0,80 L.E. Ce loyer équivalait à l'époque à 4 jours de travail d'un ouvrier du bâtiment.

B- De 1960 à 1972.

Au cours de cette deuxième période, l'évolution de l'environnement de Arab El Guesr se poursuit et se conjugue avec une croissance de la demande de terrains urbains qui déclenche le processus de subdivision et la circulation du sol.

Nous pouvons retracer chronologiquement les événements les plus marquants de la façon suivante :

- en 1961, des migrants ruraux du sud de l'Egypte, qui constituent actuellement la Gaméyat d'El Hawawich (175 ménages) arrivent à Arab El Guesr par vagues successives ;
- en 1961/1962, l'Etat construit mille logements sociaux "Al Alf Maskan" sur un terrain attenant au Sud de la zone. Ils sont desservis par une ligne de transports en commun, laquelle bénéficiera aux habitants de Arab El Guesr ;
- en 1963, les deux grands collecteurs de Héliopolis, qui devaient rejoindre une station d'épuration au nord de la zone, sont installés sous deux des dessertes principales Nord-Sud de Arab El Guesr : l'avenue El Ichrine et l'avenue Orabi.
- en 1966, suite à la loi n°29 promulguée en 1966 qui reconnaît les lotissements illégaux, quatre points d'eau publics sont installés dans la zone. Il est significatif de souligner que c'est grâce aux efforts de médiation du représentant de l'Union Socialiste Arabe dans la zone que ces robinets publics sont installés ;
- en 1967, la localisation de Arab El Guesr sur la R.N. Le Caire-Ismaïlyah va en faire une zone d'accueil pour les émigrés des villes sinistrées du Canal de Suez, évacuées en 1967,
- le ralentissement des efforts d'industrialisation post 1967 et la baisse du taux de croissance, conjugués avec la généralisation de la crise du logement, amènent des flux croissants appartenant à différentes couches sociales à Arab El Guesr,
- en 1972, l'expulsion des experts soviétiques de l'Egypte se traduit par le remplacement des experts, qui occupaient auparavant les villas situées au Sud-Est de Arab El Guesr, par des couches intermédiaires égyptiennes. Une deuxième ligne de transports en commun desservira la zone.

Comment vont se traduire ces transformations dans la zone ? Quels types d'agents interviendront au cours de cette période ? Examinons tout d'abord le processus de subdivision et de circulation du sol.

1- La subdivision et la circulation du sol.

Alors que le prix du m² avait enregistré une très forte hausse entre 1957 et 1960, il ne fait que doubler ou tripler en dix ans. Le m² de

terrain sera vendu entre 2 et 4 L.E. selon la localisation du lot et la date de son achat.

La surface des lots vendus diminue par rapport à la période précédente. Ainsi, si au cours de cette période la surface minimale vendue ou accaparée était de 150 m², au cours de la période post 1960 elle sera de 80 m².

Une analyse des acquisitions foncières à travers l'échantillon enquêté nous donne les résultats suivants :

Sur 26 lots acquis les surfaces étaient :

19,3% des lots acquis avaient une superficie entre 60 m² et 90 m²
 42,3% des lots acquis avaient une superficie entre 100 m² et 139 m²
 26,9% des lots acquis avaient une superficie entre 140 m² et 200 m²
 11,5% des lots acquis avaient une superficie de plus de 200 m² (250 m² maximum)

Cette tendance à la diminution des surfaces vendues s'explique par plusieurs raisons :

- les agents lotisseurs s'étant structurés et ayant mis définitivement la main sur les terrains qu'ils se sont appropriés, n'allaient plus permettre de squattérisations. Ils organisent donc le marché foncier tout en s'adaptant à la demande et aux besoins des acquéreurs.
- les capacités financières des acquéreurs étant limitées, la contenance de la superficie acquise diminue forcément avec l'augmentation des prix du foncier.
- au fur et à mesure que la valeur du sol augmente, les anciens lotis ou squatters ont tendance à vendre une partie de leur lot afin de financer la construction de leur maison. Cette tendance se confirmera au cours de la troisième période.

2- Les agents lotisseurs

Trois types de lotisseurs interviennent au cours de cette période :

a- Les lotisseurs professionnels. Les terrains qu'ils ont subdivisés et vendus ne leur appartenant pas, ils avaient intérêt à faire circuler le sol le plus rapidement possible et à disparaître ensuite.

La superficie appropriée par ces lotisseurs était de 67,2 ha. En admettant que la surface moyenne des lots commercialisés fut de 150 m² et en déduisant l'emprise des avenues (23% de la surface totale) on peut conclure que ces lotisseurs ont fait circuler 6 000 lots entre 1960 et 1972.

Ces lots sont situés dans les deux bassins centraux et les bassins attenants au Nord-Est.

Sur ces 67,2 ha, 30 ha furent subdivisés et vendus par 3 lotisseurs:

- un épicier,
- un juriste,
- un enseignant à l'université théologique de El Azhar.

Ces trois lotisseurs n'habitent plus dans la zone. Leurs noms sont connus par presque tous les habitants des bassins centraux.

Le premier habite actuellement dans un immeuble à Héliopolis qu'il a fait construire et possède une société de lotissements qui opère au Caire et à Alexandrie (7). Nous ne savons rien des deux autres.

b- Les propriétaires héritiers du bassin El Abassiry (9). En 1965 un des héritiers lotit sa part d'héritage de 8,4 ha en des lots de 100 m², ce qui fait à peu près 840 lots vendus entre 1965 et 1972.

La situation de ce lotisseur est légale, mais l'opération de lotissement ne l'est pas, car elle n'est pas conforme à la loi 19 de 1940.

c- La société Ramsès lotit et vendit 3 ha, c'est-à-dire 250 lots d'une surface moyenne de 100 m².

d- Simultanément, les notables du hameau El Zahrâa font circuler les lots situés au long de l'avenue Ahmed Esmat (Est-Ouest) et de la R.N. La superficie de ces lots se situe entre 150 m² et 400 m². Nous ne savons malheureusement pas quelle a été la surface exacte commercialisée par ces agents au cours de cette période.

Les lotisseurs ont agi de cette façon sur l'organisation de l'espace de Arab El Guesr en tenant compte bien entendu du contexte urbain de la zone et de son environnement.

3- Les acquéreurs

Parmi les 26 lotis contenus dans l'échantillon enquêté, ayant acheté un lot au cours de cette période, les entrepreneurs et ouvriers du bâtiment sont majoritaires (38%), les fonctionnaires viennent en second lieu (23%), les artisans (électriciens, plombiers) et les artisans commerçants (boulangers) représentent 23%. Sur les 16% restant, on trouve 4% d'ouvriers de l'industrie, 4% de professeurs d'Université, 4% d'enseignants et d'autres catégories non définies.

La prépondérance des entrepreneurs et ouvriers du bâtiment peut s'expliquer par la forte représentativité de cette catégorie parmi les communautés émigrées du Sud de l'Égypte mais aussi par les opportunités et les facilités dont ils bénéficient en vue de l'obtention des matériaux de construction, par détournement.

Le pourcentage élevé de fonctionnaires surprend : traditionnellement cette C.S.P., vu ses faibles capacités financières, est rarement propriétaire.

Il semble que le prix relativement bas du sol, conjugué à la crise du logement l'ait incitée à placer son épargne dans le foncier.

Quant aux petits commerçants et artisans, ils ont toujours eu tendance à investir dans le foncier et l'immobilier. L'émergence des nouvelles possibilités d'investissement qui se créent dans ces agglomérations compensera, pour cette catégorie, leur réduction numérique au centre de la ville.

Le faible pourcentage des ouvriers de l'industrie est lié d'une part à la faiblesse de leurs revenus par rapport aux artisans et commerçants, d'autre part aux efforts de l'Etat dans le domaine de la production de logements sociaux destinés en priorité aux ouvriers de l'industrie. Ces efforts étaient certes très insuffisants, mais l'espoir qu'avaient suscité les mesures de nationalisation, la participation des ouvriers aux conseils de direction des usines et aux instances politiques, et les tentatives de récupération de cette classe sociale hostile au régime depuis les incidents de 1953 (9) laissaient entendre une plus grande prise en charge par l'Etat des besoins en logements de la classe ouvrière.

Tableau 40 : Rapport entre les catégories socio-professionnelles des acquéreurs et les lots acquis

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs	Superficie des lots acquis (en m ²)												Total
	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	200	250	
Enseignants	1 100												1 100
Entrepreneurs	1 33,3				1 33,3							1 33,3	3 100 %
Ouvriers du bâtiment			1 14,3	1 14,3	4 57,1					1 14,3			7 100 %
Artisans					1 25		1 25			2 50			4 100 %
Fonctionnaires					3 50		1 16,7	1 16,7		1 16,7			6 100 %
Artisans / commerçants										1 50	1 50		2 100 %
Ouvriers de l'industrie										1 100 %			1 100 %
Professeurs d'université												1 100 %	1 100 %
Autres			1 100 %										1 100 %
Total	2 8 %		2 8 %	1 4 %	9 36 %		2 8 %	1 4 %		6 24 %	1 4 %	1 4 %	25 100 %

L'existence d'un professeur d'université et d'un autre enseignant parmi les acquéreurs est un phénomène très surprenant. Ces intellectuels citadins ont généralement eu une faible propension à investir dans l'immobilier.

L'examen des superficies acquises par ces couches sociales ne traduit pas leur pouvoir d'achat réel car nombreux sont parmi eux ceux qui ont vendu un petit lopin de terre qu'ils possédaient dans leur village d'origine pour accéder à la propriété dans la ville.

- Un seul entrepreneur sur trois acquiert un lot supérieur à 200 m². Parmi les artisans et les artisans-commerçants la contenance minimum de la superficie acquise est de 100 m². Un seul acquiert un lot de 200 m², un deuxième acquiert un lot de 200 m², trois acquéreurs achètent des lots de 150 m².

- Parmi les fonctionnaires, deux achètent des lots de 100 à 120 m², un de 150 m², et la superficie acquise par les deux derniers varie entre 120 et 130 m².

En ce qui concerne les ouvriers du bâtiment, cinq acquièrent des lots de 80 à 100 m² et un seul un lot de 150 m². L'enseignant se contente d'un terrain de 60 m². En revanche le professeur d'Université achète un lot de 250 m² qu'il paie comptant.

4- La place des acquéreurs dans la production et la circulation du cadre bâti.

Sur les 26 acquéreurs enquêtés au cours de cette période, trois acquéreurs d'un terrain supérieur à 150 m² financent la construction de petits immeubles de cinq étages et les donnent à la location 2 ans après la date d'achat.

- un fonctionnaire fait construire un immeuble de cinq étages sur un lot de 150 m² (3 appartements par étage).
- le professeur d'Université fait construire un immeuble de six étages sur une surface de 250 m² (3 appartements par étage).
- l'entrepreneur construit un immeuble de quatre étages sur un lot de 250 m² (3 appartements par étage).

Ces trois agents représentent 11,5% des acquéreurs, les 88,5% restants construisent graduellement leurs lots, pièce par pièce.

Mais ces propriétaires n'entretiennent pas un simple rapport de consommation au sol et au bâti. A chaque phase du processus de production du bâti, ils mettent une partie du sol ou du bâti en location.

Examinons de plus près cette configuration dominante afin de voir comment elle évoluera par la suite au cours de la période post 1972.

La forte dominante de production et de circulation du bâti représente 88,5% des cas dans notre échantillon au cours de la période 19670/1971; elle peut se décrire de la façon suivante :

Après avoir versé l'avance de paiement au lotisseur, l'acquéreur fait appel à un tâcheron, et fait construire une ou plusieurs baraques de terre. Il en occupe une avec sa famille et louera les autres. Chaque acquéreur se double ainsi d'un ou de plusieurs locataires.

Cette forme de location se situe à la frontière entre la location domestique et la location de profit.

La logique du propriétaire est de s'assurer un revenu supplémentaire qui lui permet d'acheter progressivement les matériaux de construction qu'il empile à proximité de sa baraque, et de régler les mensualités dues au lotisseur. Au bout de quelques mois, lorsque les loyers versés par le locataire ont couvert le prix de revient de la baraque, le propriétaire commence à percevoir une sorte de "tribut foncier" qu'il versera à son tour au lotisseur.

C'est donc effectivement le locataire qui règle en partie le prix de la parcelle. Car si le loyer mensuel de la baraque se situe entre 1 L.E. et 1,50 L.E., les loyers versés au bout des dix premiers mois couvrent les coûts de la construction.

Dès que le propriétaire aura épargné l'argent et les matériaux nécessaires, il procédera au remplacement des baraques par des pièces en dur, il maintiendra le système de location en exigeant un taux d'effort supérieur aux locataires. Ce processus sera déclenché 10 ans après l'occupation du terrain, la période moyenne étant de 6 ans pour l'échantillon enquêté.

Deux cas de figure découlent de ce système :

- le propriétaire achète le terrain, fait construire des baraques mais ne vient pas habiter directement dans la zone. Il perçoit ainsi le loyer d'une baraque supplémentaire. Pour lui l'achat du terrain ne répondait pas à un besoin urgent de se loger, mais à une sorte d'épargne ou de spéculation. Ce cas de figure représente 19,2% des acquéreurs au cours de cette période.

- le propriétaire loue une baraque dans la zone, après avoir versé au lotisseur le montant nécessaire à la promesse d'achat du terrain. Il ne dispose pas encore de la somme nécessaire au financement de la construction d'une ou de plusieurs baraques. Ce cas de figure représente 30,7% des acquéreurs.

Ce que nous pouvons retenir en premier lieu au cours de cette période c'est que les propriétaires de lots sont issus des couches modestes de la population (artisans, commerçants, employés, ouvriers du bâtiment, petits entrepreneurs), mais non pas les plus démunis.

Pour l'essentiel, les propriétaires entretiennent un rapport de consommation au sol et au bâti et pratiquent une sorte de location qui se situe à la frontière de la location de profit et de la location domestique. Quelles sont les limites et les possibilités d'évolution de cette forme de location? C'est ce que nous examinerons au cours de la troisième période.

Nous n'avons pas mis l'accent sur les deux premières formes de production du cadre bâti par des propriétaires rentiers et des entrepreneurs,

étant donné qu'elles ne diffèrent en rien des formes existantes dans les espaces institutionnalisés. Seulement, dans ce cas, il n'y a pas eu de permis ni de respect du C.O.S. Nous examinerons ces deux configurations plus bas, car elles se généralisent au cours de la troisième période.

C- De 1972 à 1982

C'est au cours de cette décennie que la zone connaîtra des transformations spectaculaires. Les lots occupés auparavant par des baraques précaires en terre ou en matériaux de récupération disparaîtront progressivement pour faire place à des immeubles de 2 à 5 étages. La métamorphose de la zone au cours de cette période est surtout liée à la conjoncture économique et sociale et à la transformation rapide de son environnement, notamment à partir de 1976.

Ces éléments auront un impact sur l'évolution de la construction et des prix du foncier. Les prix du m² à l'intérieur de la zone passent de 2 L.E./m² en 1960/1965 à 25 L.E./m² en 1976 et à 70 L.E./m² en 1981.

En bordure de la route nationale, le prix du m² qui variait entre 5 et 6 L.E./m² en 1960/1965, sera de 150 L.E./m² en 1981. Il est actuellement de 300 L.E./m².

Cette période est marquée par l'investissement des capitaux illicites des bédouins du Sinaï dans la construction d'immeubles d'un certain standing : emprise au sol de 400 m², 8 étages, finitions internes et externes correctes, garages et supermarchés au R.D.C., etc...

Les notables du hameau, qui continuent à louer des baraques précaires s'imposent sur le marché immobilier comme constructeurs prêteurs, fournisseurs de matériaux de construction et promoteurs immobiliers. Le produit qu'ils font circuler est analogue à celui des bédouins du Sinaï et occupe des lots situés sur des axes routiers importants déjà équipés. La division sociale de l'espace, déjà amorcée au cours des années 1960, se confirme au cours de la période post 1972. Toutes les baraques seront repoussées vers le Nord. Le Sud et les rives des axes routiers importants seront difficilement identifiables à de "l'informel".

Perçue à partir de la R.N. Le Caire-Ismaïlyah, la zone offre avec ses grands immeubles l'aspect d'un quartier de moyen standing. Nul ne peut se douter que derrière se cachent des immeubles bas, des échoppes et de l'habitat précaire.

On pourrait croire de prime abord que ces transformations sont dues à l'intervention de sociétés de promotion, mais ce n'est pas le cas de Arab El Guesr.

On pourrait également croire qu'elles ont entraîné l'exclusion des petits propriétaires et leur remplacement par d'autres ; or les anciens propriétaires se sont maintenus et ont pu s'étendre verticalement grâce à l'émigration temporaire. Il y a eu certes des exclusions, mais ce phénomène d'exclusion a concerné particulièrement les locataires des baraques. A partir

de 1976 des barrières vont se créer face aux nouveaux investisseurs d'origine modeste, possédant une petite somme et désirant la placer dans l'achat d'un lot. Ils doivent se contenter du statut de locataires, la somme dont ils disposent pourra juste couvrir le pas de porte ou l'avance de paiement exigée par les anciens propriétaires.

Nous examinerons rapidement les transformations de l'environnement de la zone avant d'analyser l'évolution des formes de production et de circulation du cadre bâti.

1- L'évolution de l'environnement

- En 1977/1978, élargissement de la route nationale Le Caire-Ismaïlyah où passait auparavant l'ancienne ligne des chemins de fer Le Caire-Suez, (El Salam Hayat),

- 1978, construction d'un hôtel touristique de cinq étoiles, de l'autre côté de la R.N., ce qui eut un impact sur le prestige social de la zone,

- En 1978, début des travaux dans le projet de logements sociaux destinés au relogement d'une population qui habitait une zone en rénovation au centre ville (Echach El Tourgouman). Ce projet prendra place au Nord de la zone.

- 1980, achèvement de la première tranche des logements sociaux qui fut dotée de services collectifs (4 écoles primaires - 2 écoles préparatoires- un centre de soins et un espace vert). Elle a été desservie par quatre lignes de transports en commun qui vont la lier au centre de la capitale et aux régions environnantes.

Asphaltage et éclairage public sont prévus dans l'axe qui traverse la zone de relogement.

- 1980/1981, ouverture du chantier du quartier El Salam, suivie de la création d'une nouvelle ligne de transports en commun. Les chantiers de ce quartier et de la zone de relogement de Aïn-Chams ont constitué un marché de l'emploi limitrophe qui engendra une demande en logement, ce qui eut une influence sur le rythme de la construction, l'évolution des loyers et les modalités de spéculation (10).

Dotée d'un réseau de transports en commun, de services collectifs à quelques mètres, riveraine d'une avenue de 50 mètres de large, située en face de l'hôtel El Salam, la zone sera fortement valorisée. Les bédouins du Sinaï et les notables du hameau de El Zahraâ interviendront dans cette conjoncture favorable.

Comme nous l'avons déjà dit, ils construiront des immeubles d'un certain standing, intégrant garage et supermarchés, sur des terrains leur appartenant. Ils réaliseront ainsi des sur-profits de localisation et d'innovation. Bien que ces immeubles ne soient pas encore alimentés en eau potable, ils vont anticiper sur la fourniture des équipements et loueront les appartements entre 30 et 40 L.E./mois, tout en percevant un pas de porte qui se situe entre 800 et 4 000 L.E.

Des cabinets médicaux et des pharmacies prendront place dans ces immeubles et vont contribuer à l'augmentation des prix et des exigences des propriétaires.

2- Les facteurs liés à la conjoncture politique, économique et sociale.

Nous avons déjà évoqué et analysé l'impact de l'émigration internationale et de la politique de libéralisation économique sur le marché foncier et immobilier dans son ensemble.

En ce qui concerne Arab El Guesr, c'est au début des années 70 que l'émigration des acquéreurs des années 60 commence vers la Libye. Ce pays, devenu indépendant, a établi des liens privilégiés avec l'Egypte de Nasser et a ouvert ses portes à la main-d'oeuvre égyptienne, qualifiée ou non.

Les travailleurs dans le secteur de la construction représentent 33% de l'échantillon enquêté, 98% des membres des trois Gaméyat du Sud et 40% de la Gaméyat qui regroupe des émigrés du Delta.

L'émigration vers les pays arabes voisins aura des répercussions notables sur les acquéreurs des lots des années 60 et post 72. Elle accélèrera le processus de la construction et de la circulation du bâti.

En outre, l'instauration de la politique de libéralisation économique à partir de 1973, et la privatisation des secteurs de l'import-export qu'elle a entraînée vont faciliter la fourniture de matériaux de construction. Des notables du hameau d'El Zahrâa s'approvisionnent directement au port de Suez et distribuent leur marchandise à travers des comptoirs installés dans la zone.

3- L'articulation entre les facteurs externes et internes

Les facteurs externes que nous venons d'évoquer ont eu des répercussions considérables sur l'évolution et la progression des prix du sol. Inversement, le développement des constructions et du commerce et l'investissement dans les équipements d'infrastructure (eau, égouts, électricité) par les propriétaires et les locataires -et dans les équipements culturels par les notables (mosquées, églises)- vont contribuer également à déterminer le prix du sol et la qualité des constructions.

Ce développement exercera une attraction sur des couches sociales plus aisées qui contribueront à leur tour à l'augmentation du prestige et de la valeur du sol et du logement.

4- L'accélération des ventes

La subdivision des parcelles et leur vente se poursuivent au cours de cette décennie à un rythme plus rapide qu'à la période précédente. Les notables du hameau achèvent de subdiviser et de vendre les parcelles qui restaient encore en leur possession à l'arrière de la zone, tout en conservant des réserves foncières importantes. Les acquéreurs ayant acquis ou accaparé un terrain qui excédait leurs besoins, mettent en circulation une partie de

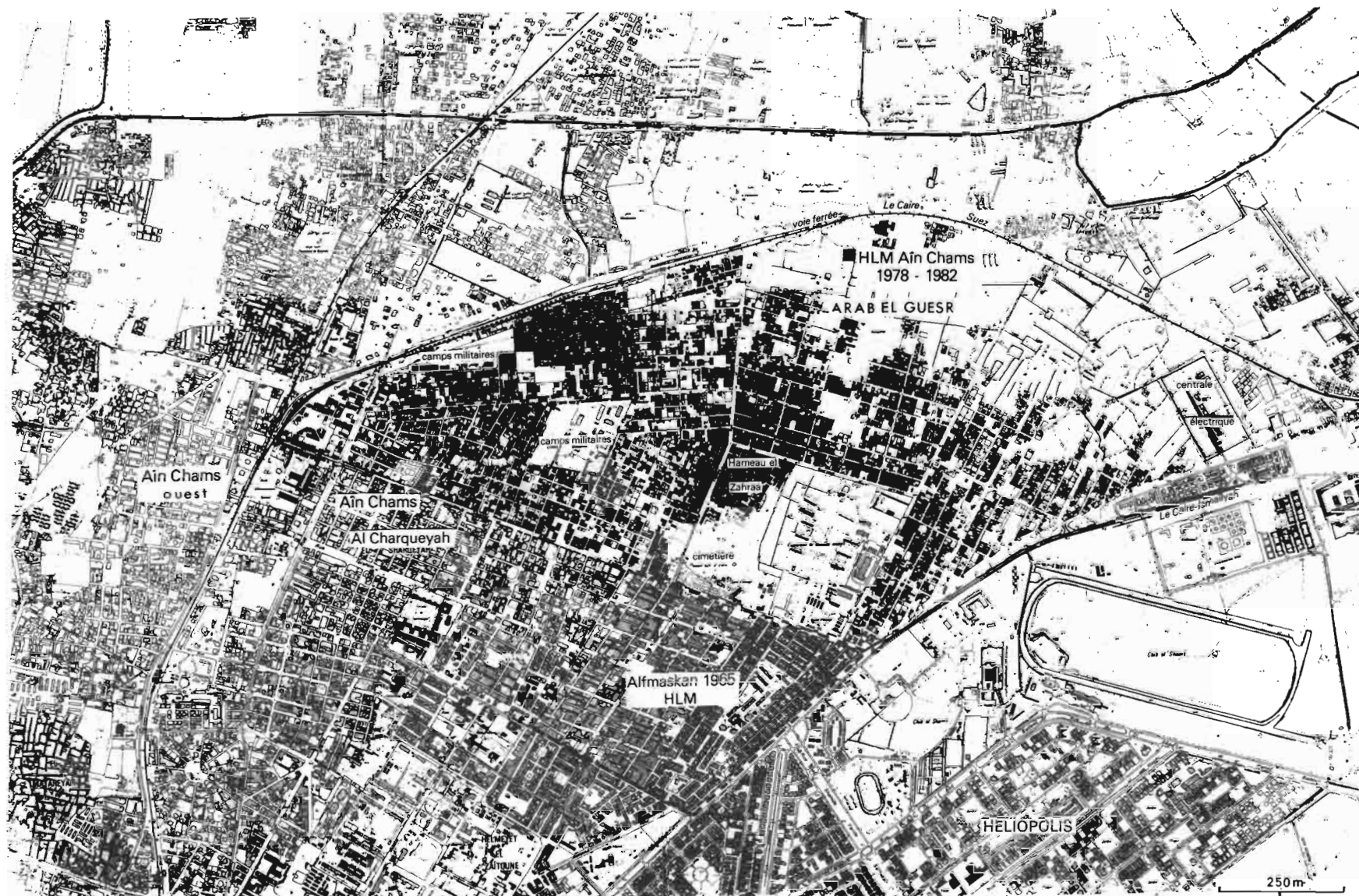


Fig. 33 : El Mataryah en 1977

leur lot afin de financer la construction de leur maison.

La surface nette de la zone, déduction faite de l'emprise des avenues et des projets réalisés par l'Etat, est de 217ha. Elle fut divisée approximativement en 14 466 lots (surface moyenne 150 m²). En sachant qu'en 1981 il ne restait quasiment pas de lots à vendre dans la zone, 14 466 lots auront été commercialisés en 30 ans.

L'analyse de la surface des lots acquis par 40 acquéreurs entre 1950 et 1976 démontre que la superficie des lots tend à diminuer avec l'augmentation des prix du sol :

Surface des lots acquis (en m ²)	Années		
	1949-1960	1960-1972	1972-1981
plus de 150	100,0 %	4,5 %	—
121 - 150	—	26,9 %	—
100 - 120	—	42,3 %	80,0 %
60 - 90	—	19,3 %	20,0 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Au cours de la première période, la taille minimale des parcelles était de 150 m² ; elle est de 60 m² au cours des deux périodes postérieures. A partir de 1960, les parcelles supérieures à 300 m² n'existent plus, la superficie maximale acquise est de 250 m², elle tombe à 120 m² au cours de la période post 1972.

L'augmentation des prix du sol, en particulier à partir de 1976, rendra inaccessible la zone aux couches d'origine relativement modeste. Ces couches seront aiguillées vers d'autres zones, plus lointaines, moins développées et moins équipées, où le m² vaut encore 6 à 12 L.E.

5- Les acquéreurs post 1972

Les dix acquéreurs qui figurent dans notre échantillon, ayant acheté un terrain à partir de 1972, appartiennent aux mêmes catégories socio-professionnelles délimitées auparavant.

La place de leurs lots par rapport à la division sociale de l'espace consacrée par les mutations qu'a subies la zone, explique que ces couches aient pu accéder à la propriété d'un lot, malgré la hausse des prix. Leurs lots sont exclusivement situés en bordure de la zone (au Nord) où dominaient encore les baraques précaires en terre et des réserves foncières à usage agricole. Ces propriétaires se présentent comme suit :

Tableau 41 : Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs de lots, après 1972

Année de l'acquisition	Surface acquise (m ²)	Prix au m ²	Catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur
1973	100	6 L.E.	Fonctionnaire
1973	80	6 L.E.	Ouvrier du bâtiment
1974	120	7 L.E.	Agent de circulation
1974	120	7 L.E.	Fonctionnaire
1976	72	15 L.E.	Artisan commerçant (boulangier)
1976	100	36 L.E.	Ouvrier du bâtiment
1976	100	30 L.E.	Ouvrier du bâtiment
1978	120	40 L.E.	Grand commerçant (antiquaire)
1978	100	36 L.E.	Concierge
1979	100	40 L.E.	Chauffeur de taxi

La variation des prix au cours d'une même année est liée à l'emplacement de la parcelle.

Nous constatons l'arrivée de trois C.S.P. qui n'existaient pas au cours de la période précédente. Il s'agit de l'antiquaire, de la concierge et du chauffeur de taxi.

Nous n'avons pas inclus dans notre échantillon les notables du hameau d'El Zahrâa, ni les bédouins du Sinaï, ni les grands entrepreneurs de Gaméyat El Hawawich. Nous reviendrons sur ces cas ultérieurement.

Nous examinerons à présent les mécanismes de production et de circulation de l'habitat, afin de démontrer les glissements opérés entre les formes de production.

V- LES MECANISMES DE PRODUCTION ET DE CIRCULATION DU CADRE BATI

A- LES TYPES D'HABITAT PRODUIT

Cinq types d'habitations figurent dans l'échantillon enquêté. Ils sont représentatifs des types existant dans la zone.

Ces habitations ne sont pas toutes sous leur forme achevée. Elles sont susceptibles d'agrandissement, d'extension verticale ou d'amélioration (peinture des façades, aménagement des accès, etc...).

Le type d'habitat est généralement lié à la superficie de la parcelle. Ainsi un immeuble de 5 étages a une emprise au sol de 250 m², tandis qu'un immeuble de 8 étages aura une emprise de 400 m², un immeuble de 3 étages est construit sur une parcelle de 100 à 150 m².

Il existe certes des exceptions car on trouve des immeubles de 4 étages construits sur des parcelles de 60 m² et des "villas" sur des parcelles de 176 m² (Tableau 42).

Tableau 42 : Rapport entre le type d'habitat et la superficie des parcelles

Type d'habitat	Nombre	% dans l'échantillon	Surface (m ²)	Nombre d'étages	Nombre d'appar-tements à l'étage
1 - Baraques précaires en terre sèche	2	5	de 120 à 150	R.C.	4 à 5
2 - «Villas» ou maison à R.C.	10	25	de 80 à 176	R.C.	—
3 - Immeubles à un seul étage	6	15	de 75 à 120	R.C. + 1	1 à 2
4 - Immeubles à 2 étages	12	30	de 60 à 150	R.C. + 2	1 de 60 m ² 2 de 75 m ² 3 de 50 m ²
5 - Immeubles à plus de 3 étages	10	25	de 60 à 400	R.C. + x	1 à 6

En 1981, à l'époque où nous avons mené l'enquête, c'étaient les immeubles à R.C. + 2 qui dominaient, surtout dans la partie méridionale de la zone. Le fait que les poteaux en B.A. sont apparents sur les terrasses de ces immeubles laisse supposer qu'elles sont susceptibles de s'étendre verticalement.

Les immeubles à R.C. + 6 et R.C. + 8 sont achevés. A notre avis aucune adjonction n'est possible. Démunis d'ascenseurs, 8 étages est la limite tolérée par un locataire.

Les baraques précaires et les maisons basses sont généralement provisoires; l'analyse de la dynamique du processus de construction démontrera la précarité de ce type d'habitat. Examinons tout d'abord les modes de financement de l'achat des parcelles et de la construction.

B- L'ORIGINE DU CAPITAL DES ACQUEREURS

Les sources de financement de l'achat des lots ne sont pas les mêmes pour la construction.

Nous avons vu que l'apport initial pour l'achat d'un lot pouvait provenir de l'épargne personnelle de l'acquéreur et que les versements annuels combinaient l'épargne plus la rente versée par les locataires des baraques. L'émigration comme source de financement de l'achat des parcelles n'est que très récente. Cependant elle est dominante pour le financement de la construction.

ARAB EL GUESR



Photo 35 a : Arab El Guesr (cliché A. Bonnamy)



Photo 35 b : Vue de la route nationale (cliché G. El Kadi)



Photo 36 : Immeubles produits par les entrepreneurs (cliché G. El Kadi)



Photo 37 : Maisons à deux étages (cliché G. El Kadi)



Photo 38 : Maisons à rez-de-chaussée (cliché G. EL Kadi)

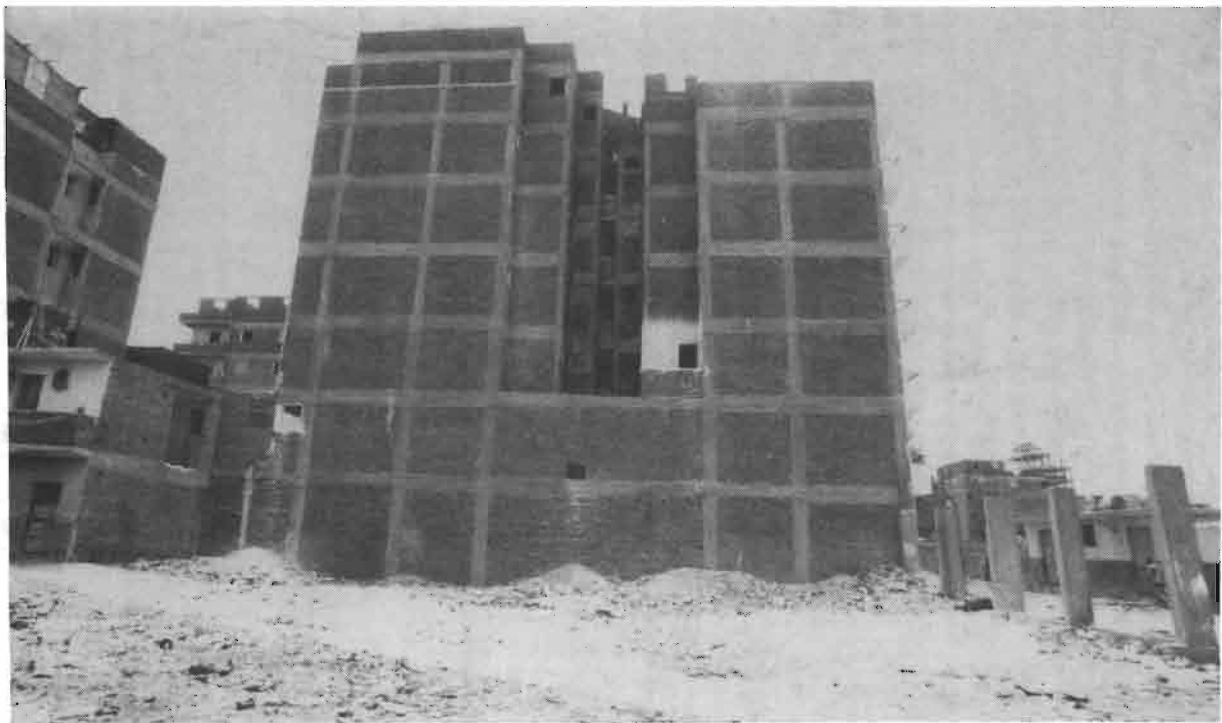


Photo 39 : Immeuble à plusieurs étages (cliché G. El Kadi)



Photo 40 : Les baraques précaires (cliché G. El Kadi)



Photo 41 : Les baraques précaires (cliché G. El Kadi)



Photo 42 : Vue générale (cliché G. El Kadi)



Photo 43 : Vue générale (cliché G. El Kadi)



Photo 44 : Avenue Orabi (cliché G. El Kadi)



Photo 45 : Installation des égouts (cliché A. Bonnamy)

1- L'acquisition des lots

L'apport initial exigé de l'acquéreur pour la promesse de vente sur sol provient des sources suivantes :

Tableau 43 : Origine des apports initiaux des acquéreurs

	Nombre	%
• Vente d'un lopin de terre possédé au village d'origine	13	32,5
• Vente des bijoux de la conjointe	4	10,0
• Activités de courtage	1	2,5
• Emigration vers un pays arabe voisin (acquéreur récent)	5	12,5
• Epargne personnelle ou capital commercial, capital de l'entreprise du bâtiment	10	25,0
• Autres (squattérisme, héritage)	7	17,5
Total	40	100,0

La vente d'un lopin au village d'origine vient en tête des sources nécessaires à l'achat d'un lot. L'épargne personnelle vient en second lieu, ce qui n'est pas surprenant vu le nombre d'artisans et d'artisans-commerçants dans l'échantillon.

2- Le financement de la construction

Quatre types de financement de la construction sont possibles, le plus dominant est celui issu de l'épargne des émigrés. Ces types de financement combinent le capital propre des propriétaires et celui des locataires, comme on l'expliquera ci-dessous.

Tableau 44 : Types de financement des constructions

Types de financement	Nombre	%
1 - Epargne issue de l'émigration vers un pays arabe	20	50
2 - Capital commercial ou de l'entreprise de construction	10	25
3 - Vente d'une partie du lot	4	10
4 - Autres	6	15
Total	40	100

C- ARTICULATION DU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CIRCULATION DU BATI

Essayer de formaliser le processus de construction/circulation du bâti dans un espace spontané au Caire est une tâche d'une extrême difficulté.

La multitude des formes de production combine différentes phases de construction et de circulation du bâti, avec un ou plusieurs agents supports, associant des capitaux commerciaux, patrimoniaux, d'entreprise, l'apport des locataires... Ces derniers se trouvent à la frontière entre locataires et copropriétaires, ils peuvent à un moment donné se substituer au propriétaire pour financer et gérer en partie la construction. Tous ces enchevêtrements se conjuguent avec des glissements d'une forme de production à une autre, glissements qui se greffent sur un même immeuble et transforment le statut d'occupation du logement, qui entre dans la sphère marchande par la location ou la prévente.

Afin de rendre plus intelligibles ces situations, nous examinerons tout d'abord quelles étaient les configurations existantes dans la zone ; nous mettrons ensuite l'accent sur l'analyse de la configuration dominante, la moins capitaliste mais aussi la plus dynamique.

1- Les configurations de production du logement

Trois configurations principales peuvent être déterminées à Arab El Guesr.

Première configuration :

Le propriétaire construit sa maison pièce par pièce avec recours au tâcheron jusqu'à l'accomplissement d'un Rez-de-Chaussée en dur qui couvre la totalité de la superficie de la parcelle. Cette configuration représente 80% des cas à Arab El Guesr. Si l'objectif du propriétaire est de se loger d'abord avec sa famille, rares sont les propriétaires qui entretiennent un simple rapport de consommation au bâti. Tout au long du processus de construction qui dure de 10 à 15 ans en fonction des disponibilités de financement, le propriétaire louera systématiquement des baraques ou des chambres comme on le démontrera ci-dessous.

Soulignons que l'auto-construction est quasiment inexistante sauf dans le cas des ouvriers du bâtiment qui associent leur force de travail à celle des tâcherons.

Deuxième configuration :

Le propriétaire est préfinanceur; il achète un lot et place tout ou partie de son épargne ou de son capital (commerçants-artisans) dans la construction d'un immeuble locatif en s'adressant à une entreprise. Cette configuration représente 10% de l'échantillon enquêté.

C'est le cas du professeur de l'Université, de l'antiquaire, d'un fonctionnaire et d'un concierge. Les immeubles produits sont de 3 à 5

étages et comportent entre 2 et 3 appartements à l'étage. Seul le professeur d'Université a eu recours à une banque.

D'après l'étude menée sur l'ensemble des Z.U.S. au Caire, 7% des propriétaires s'adressent à des institutions bancaires pour financer la construction.

Trois propriétaires ont fait appel à un architecte. Le concierge a déterminé l'organisation interne des cellules à l'aide de l'entrepreneur. Ces propriétaires ne possèdent pas d'autres immeubles dans la zone, ce sont des petits rentiers immobiliers comme il en existe des milliers dans toute l'Egypte.

Troisième configuration :

Le propriétaire est entrepreneur ou ouvrier qualifié du bâtiment. Dans le cas de l'entrepreneur (2 acquéreurs) c'est son entreprise qui a réalisé les travaux de construction. Le but de l'opération est la valorisation du capital de l'entreprise et l'accumulation en vue du réinvestissement dans le même domaine. L'un des deux entrepreneurs enquêtés possède 2 immeubles, l'autre 3. Ils ont affirmé vouloir continuer à investir dans le même domaine.

Dans le cas des ouvriers qualifiés, l'objectif est le même, mais ces ouvriers affectent leur force de travail à la construction. Ils espèrent créer de petites entreprises et travailler à leur propre compte.

Les immeubles produits par ces agents sont de 5 étages. Ils trouvent des locataires à travers les courtiers; c'est de la petite promotion immobilière.

2- Les étapes de la construction/circulation du bâti :

a- La première étape du processus est la multiplication de baraques en terre immédiatement à la suite du versement de l'avance de paiement au lotisseur. Cette pratique constitue une garantie au propriétaire contre une éventuelle invasion du lot par des squatters plus pauvres et lui assure un revenu supplémentaire qui lui permet de consacrer sa propre épargne à l'achat des matériaux de construction tout en faisant supporter le prix de la parcelle par le locataire.

Deux cas de figure se présentent à la suite de cette première étape :

1- le propriétaire est très pauvre, il est dans l'incapacité d'aller plus loin, il maintient les baraques, continue à en occuper une et à louer les autres sans aucun espoir de changer cette situation. C'est le cas d'un agent de circulation et d'une veuve d'un marchand de quatre saisons. Depuis 1960 ils n'ont pas pu construire. Des possibilités peuvent pourtant s'offrir à eux, ils peuvent vendre tout ou partie de leurs terrains afin de financer la construction de deux ou trois pièces en dur. Jusqu'en 1981 ils sont demeurés dans cette situation.

2- le propriétaire a pu affecter toute son épargne à l'achat des matériaux de construction (brique-ciment). Lorsqu'il en a accumulé suffisamment, il fait appel à un ouvrier spécialisé et passe à la deuxième phase.

b- Au cours de la deuxième phase il démolit toutes ou . partie des baraques ; selon leur nombre, fait réaliser les fondations et achève la construction d'un rez-de-chaussée dont une ou deux pièces supportent une dalle en béton armé et abrite la famille du propriétaire ; le reste est mis en location.

Au cours de cette phase, des locataires seront sacrifiés mais le propriétaire est dans l'obligation de leur verser une indemnité d'éviction dont le montant se négocie à l'amiable.

Quelquefois il va lui-même chercher une baraque ou une pièce dans un immeuble en cours de construction et négocier l'hébergement de ses locataires.

Les loyers des baraques étaient exorbitants en 1981, ils dépassaient les loyers de certains appartements de 2 pièces. Des baraques sans aucun équipement qui abritaient une famille de 8 à 10 personnes étaient louées 8 L.E./mois, ce qui représentait 25% du salaire du chef de ménage.

Le processus de construction peut s'arrêter avec l'achèvement d'un rez-de-chaussée couvrant la totalité de la surface de la parcelle et abritant la famille du propriétaire.

C'est dans cet état que se trouvait la majorité des constructions dans la zone jusqu'en 1972/1973.

A partir de cette date, le processus va s'accélérer d'une façon surprenante. Les propriétaires, qui avaient mis 10 à 15 ans à achever la construction d'un rez-de-chaussée, feront construire 3 étages supplémentaires en 3 ans ou en 6 mois. C'est d'abord la conséquence de l'émigration temporaire et de la généralisation de la perception des pas de porte et avances de paiement qui couvrent dans certains cas la totalité des coûts de construction d'un étage ou d'une unité d'habitation.

c- Lorsque le chef de ménage émigre dans un pays arabe voisin, il envoie tous les mois à sa famille l'argent nécessaire à l'achat des matériaux de construction, "car les matériaux, vous savez, il faut les acheter aujourd'hui et pas demain".

Au bout d'un an il revient, démolit, reconstruit, ajoute un étage supplémentaire et ainsi de suite jusqu'à l'achèvement de 3 à 5 étages au dessus du rez-de-chaussée. Dans certains cas, le propriétaire préfère économiser le prix du billet de retour annuel. Dans ce cas il charge une entreprise d'effectuer les travaux.

A chaque étage d'extension verticale, la famille du propriétaire cède la place qu'elle occupait auparavant à de nouveaux locataires, son déplacement se fait verticalement.

Pour chaque appartement loué le propriétaire exige du locataire un apport initial. Considérée au départ comme une avance de paiement, cette somme se transforme en pas de porte. Cette pratique a commencé à se généraliser à partir de 1978.

d- Dans le cas des propriétaires n'ayant pas eu la possibilité d'émigrer, plusieurs alternatives s'offrent à eux :

1- Si leur rez-de-chaussée achevé a pignon sur une avenue de 10 mètres de large, ils peuvent transformer deux pièces en deux boutiques, percevoir pour les céder un pas de porte de 700 à 800 L.E. par boutique et entamer ainsi la construction du premier étage.

2- Si leur rez-de-chaussée a pignon sur une avenue de 20 mètres de largeur, ou est situé à l'angle de deux avenues de 10 à 20 m de largeur respectivement, ils seront sollicités par des pharmaciens, artisans (électriciens, mécaniciens, menuisiers...) qui ont besoin d'un rez-de-chaussée relativement bien situé. Dans ce cas, ces clients offrent aux propriétaires de leur financer la construction d'un étage supplémentaire contre la cession du bail du rez-de-chaussée.

Lorsque le premier étage est construit, et mis en location, la demande provenant des locataires peut engendrer la poursuite du processus d'extension verticale. Le propriétaire exigera d'avance au locataire un apport égal au coût de revient de la production de l'unité. Mais ce dernier ne devient pas copropriétaire. Il n'est que le prêteur du propriétaire. Il versera tous les mois le loyer prévu.

Trois cas de figure se présentent :

- un propriétaire veut louer un appartement à 10 L.E./mois ; il exige du locataire un apport de 800 L.E. considéré comme une avance de paiement sur le loyer. Cette avance couvre les loyers pendant 6 ans et 8 mois.

Or le propriétaire a besoin d'une rente mensuelle, cette période sera donc portée à 13 ans et 4 mois au cours desquels le locataire verse 5 L.E./mois au propriétaire. Avec l'inflation qui est de l'ordre de 30% par an le locataire devient presque un copropriétaire. Le montant du loyer qu'il verse au propriétaire est infime.

- le même appartement doit être loué 10 L.E./mois. Le propriétaire exige la même somme du locataire. Mais dans ce cas, la moitié des 800 L.E. sera perçue comme pas de porte et l'autre moitié comme avance de paiement sur le loyer. La dette du propriétaire vis à vis du locataire s'élève donc à 400 L.E. et la période où le locataire versera le moitié du loyer au propriétaire diminue de moitié.

- dans le troisième cas, toute la somme exigée du locataire sera perçue comme pas de porte. Le locataire paiera le loyer de 10 L.E./mois dès qu'il occupera l'appartement.

Ces trois configurations peuvent se greffer sur un même immeuble. Nous citerons un exemple pour les illustrer.

e- Le cas de Om Sayed

Surface du lot : 100 m²

Nombre d'étages : R.C. + 2

Nombre d'appartements à l'étage : 2 appartements d'une surface de 45 m².

Om Sayed est une couturière. Elle était mariée avec un agent de police de petit grade avec qui elle logeait dans un deux pièces à Choubrah (Nord du Caire). Veuve depuis 1970, elle démolit les baraques, appelle un entrepreneur spécialisé et fait construire un rez-de-chaussée où seul un appartement de deux pièces, cuisine, salle d'eau, est achevé.

Elle occupe une pièce de l'appartement et loue l'autre pièce à un ménage de 3 personnes pour 4 L.E./mois.

Entre 1973 et 1975, la propriétaire aménage le second appartement. Une fois achevé il sera occupé par le ménage qui partageait son appartement pour un loyer de 6 L.E./mois.

Om Sayed continue à occuper l'appartement du rez-de-chaussée, tout en louant une pièce à son neveu venu habiter au Caire pour accomplir son service militaire.

La construction d'un premier étage est en cours, lorsqu'en 1976 un jeune enseignant diplômé de la Faculté des Lettres se marie. Originaire de la zone et ayant des rapports de voisinage avec la propriétaire, celle-ci lui cède l'appartement qu'elle occupait et se déplace au premier étage.

Elle loue l'appartement qu'elle vient de céder à 7 L.E./mois et perçoit une petite somme de 100 L.E. afin d'installer les équipements sanitaires aux nouveaux locataires.

Son neveu s'étant marié à son tour, après avoir terminé son service militaire, il habitera le second appartement du premier étage en lui versant 500 L.E. qu'elle affectera aux travaux de finition. Là s'arrêtent les capacités financières de Om Sayed. Les poteaux du deuxième étage sont apparents, mais elle a épuisé toutes ses ressources.

En 1978, arrive un nouveau locataire toujours originaire de la zone, nouveau marié, à la recherche d'un appartement. Il finance la construction d'un appartement au deuxième étage, murs en briques et toit en lattis de bois et avec des roseaux de jonc. Il supervisera lui-même les travaux. Les coûts se sont élevés à 1 000 L.E., et dès qu'il occupe l'appartement il verse 10 L.E./mois à la propriétaire. Celle-ci achèvera les travaux du deuxième appartement du second étage qu'elle va occuper, et cèdera celui qu'elle occupait auparavant à un nouveau couple qui lui versera 1 000 L.E. de pas de porte.

Ainsi Om Sayed est propriétaire d'un immeuble de R.C. + 2, elle perçoit les loyers de 5 appartements, pourra probablement dans l'avenir adjoindre un étage ou deux. Est-elle capitaliste ? Avant de répondre à cette question, nous examinerons rapidement le processus concret de construction par étapes et de ses agents supports.

D- LES AGENTS INTERVENANT DANS LE PROCESSUS DE CONSTRUCTION PAR ETAPES

Les propriétaires jouent un rôle déterminant dans l'organisation du processus de construction. Ils achètent les matériaux, entrent directement en contact avec les tâcherons et l'entrepreneur et déterminent eux-mêmes l'organisation spatiale interne du logement.

Chaque corps d'état devient l'affaire d'un ouvrier spécialisé, sauf les gros oeuvres (structure en B.A. et toiture) qui nécessitent l'intervention d'un entrepreneur avec ses propres ouvriers ou compagnons. Le recours au tâcheron a l'avantage de réduire les coûts de construction, ce qui compense relativement le prix élevé des matériaux de construction.

Pour une surface de 50 m², les coûts de construction s'élevaient à l'époque à 1 500 L.E. quand le propriétaire optait pour le tâcheronat. S'il confiait l'opération à une petite entreprise dès le départ, les coûts pouvaient atteindre 1 986 L.E. pour la même surface. Cette différence de prix découle du fait que l'entreprise de construction doit recourir à la sous-traitance, en particulier pour les moyens oeuvres. D'autre part, elle perçoit un taux d'intérêt qui se situe entre 15% et 17% du coût global de l'opération. D'autres méthodes permettent aux propriétaires et aux entrepreneurs d'abaisser les coûts de construction par la diminution de la quantité de béton requise, du fer à béton, par le remplacement des poteaux en B.A. par des murs porteurs en briques, l'utilisation d'une menuiserie et de carrelages de très mauvaise qualité, etc...

Sachant que les coûts de construction de 50 m² accomplis par les entreprises de l'Etat s'élèvent à 3 000 L.E., alors qu'il s'agit d'une production en série, plus rationalisée, utilisant des matériaux subventionnés, on peut se poser bien des questions.

VI- CONTRADICTIONS ET LIMITES DE CETTE FORME DE PRODUCTION

Nous avons montré qu'on peut passer d'une location à la frontière entre la location de profit et la location domestique à une forme de location de profit qui s'apparente à une petite promotion immobilière, mais qui possède ses propres limites.

Car, si le propriétaire arrive à accumuler au coup par coup grâce à la combinaison des loyers, des avances de paiement et des pas de porte versées par les locataires, ce qui lui permet de construire deux ou trois étages supplémentaires, il se trouvera par contre dans l'incapacité de reproduire le même cycle -il restera propriétaire rentier à un seul immeuble-. Toutefois il peut ouvrir une boutique ou une petite épicerie au rez-de-chaussée qui sera tenue par sa femme et leur assurera, avec les loyers, un revenu global convenable.

En se basant sur le cas de Om Sayed on pourrait faire un petit calcul qui confirmerait cette hypothèse.

En 1981 Om Sayed percevait les loyers de cinq appartements dont :

Un à	6 L.E./mois
Un à	7 L.E./mois
Deux à	10 L.E./mois (chacun)
Un à	15 L.E./mois
Total	38 L.E./mois

Le montant de sa pension de veuve s'élève à 30 L.E./mois. Elle a donc un revenu global de 68 L.E./mois. Ce qui la situe au 6ème décile de l'échelle des revenus, alors qu'avec son seul salaire elle tombe au dessous de la ligne de pauvreté.

Admettons que Om Sayed, vivant seule, consomme très peu puisqu'elle n'a pas de loyer à payer, et qu'elle arrive à mettre de côté les loyers perçus. Au bout d'un an elle aura épargné $38 \times 12 = 456$ L.E. Sachant que le m² de terrain vaut actuellement 70 L.E. à l'arrière de la zone, si elle souhaite recommencer l'opération sur un terrain de 100 m², elle doit verser une avance de 3 500 L.E. (50% du prix du terrain), ce qui représente une épargne de 7 ans et 6 mois au cours desquels les prix du m² auront doublé ou triplé.

Il est donc impossible pour Om Sayed de réinvestir dans le même domaine. Cependant elle a la possibilité d'acheter un terrain plus loin, dans une autre zone où le processus d'urbanisation est encore à ses débuts et où le m² vaut de 6 à 12 L.E.

Nous ne connaissons pas de cas dans notre échantillon ayant entrepris d'investir dans le même domaine à l'extérieur de la zone. Le secteur de prédilection de ces petits propriétaires, une fois leurs trois ou cinq étages achevés, est le petit commerce de détail (épicerie, marchands de légumes et de fruits) ou la vente des matériaux de construction dans le cas des ouvriers du bâtiment. Mais, même dans le cas où le propriétaire d'un immeuble décide d'investir dans l'immobilier, il pourra difficilement achever la construction d'un autre immeuble. La spéculation foncière peut paraître plus rémunératrice.

Cependant nous pouvons soutenir sans risques d'erreur qu'un ouvrier du bâtiment ayant passé 10 ans dans un pays arabe voisin, qui combinerait sa propre épargne avec l'apport des locataires (les avances de paiement et les pas de porte), en subdivisant les appartements de son immeuble en pièces - étant donné l'exclusion des locataires des baraques et leur transfert dans les petits immeubles de la zone- serait capable de passer à une reproduction élargie et à une promotion immobilière de type capitaliste, même basée sur une forme pré-capitaliste de la production du cadre bâti.

Cette configuration nous ne l'avons pas rencontrée dans la zone. Mais quelques pratiques embryonnaires nous permettent d'émettre ces hypothèses.

A- LES CONTRADICTIONS DE CETTE FORME DE PRODUCTION

Nous avons montré que le propriétaire est le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre, financeur et gestionnaire de tout le processus de production, parce qu'il possède le sol.

En achetant les matériaux de construction lui-même, le propriétaire enlève toute prérogative à l'entrepreneur. Il devient libre d'appeler des tâcherons qu'il paie à la tâche ou à la journée selon les arrangements. Le propriétaire freine ainsi l'intervention des petites entreprises et leur enlève en partie leur marché. Bien qu'il soit obligé de recourir à l'entreprise pour des tâches plus sophistiquées, il lui enlève la maîtrise du procès de production.

L'entrepreneur, souvent local, entre donc en conflit direct avec les propriétaires. Etant dans une position qui lui permet de monopoliser le marché de distribution des matériaux, à l'échelle de la zone, il tente d'imposer sa participation pour étendre son influence sur toute une rue ou un secteur de la zone. Il essaie d'être l'interlocuteur entre le propriétaire d'un côté et les ouvriers ou tâcherons de l'autre. Ceux-ci travailleront sous ses propres ordres, et deviendront ses compagnons ou salariés selon la conjoncture et le volume de son travail. Le marché populaire pour la petite entreprise est fondamental. Elle compense ainsi les temps morts où elle ne fonctionne pas en sous-traitance sous la commande d'une grande ou d'une moyenne entreprise.

L'entrepreneur tentera donc d'offrir d'abord des crédits aux propriétaires pour l'achat des matériaux de construction. Dans le cas où il est aussi lotisseur, le propriétaire sera doublement endetté vis-à-vis de lui. Soulignons que lui-même est endetté vis-à-vis du grand fournisseur des matériaux.

Ensuite il propose des crédits à la construction, afin d'accélérer le processus, et se substitue ainsi aux propriétaires. C'est lui qui collectera les loyers jusqu'à l'expiration de la dette du propriétaire. Dans une conjoncture favorable il peut étendre son influence sur tout un bassin. Le cas du Hadj Hamam est très significatif à cet égard.

B- LE CAS DU HADJ HAMAM

Fonction : entrepreneur-lotisseur, prêteur.

Age : 45 ans.

Le Hadj Hamam est un fils de l'un des anciens notables du hameau d'El Zahrâa. Ayant acquis par prescription et plusieurs autres méthodes illicites plusieurs hectares, il est aujourd'hui propriétaire lotisseur de l'ensemble du bassin n°5, d'une surface totale de 40 ha. Hadj Hamam dirige une entreprise générale. Il possède deux camionnettes pour le transport des matériaux et habite dans la zone dans une grande maison basse de type rural.

Tous les acquéreurs des lots du bassin n°5 ont acheté leurs lots à Hadj Hamam. Ceux que nous avons rencontrés affirment qu'il fut leur entrepreneur et fournisseur de matériaux.

En 1977, l'Etat décide de réaliser une opération de logements sociaux au Nord de la zone afin de reloger la population expulsée de Echach El Tourgouman. Ce projet de mille logements devait être réalisé sur une superficie de 76,6 ha à Arab El Guesr sur le bassin n°5 et le bassin attenant (Hanna Bakhoum). A l'époque, la majorité du bassin n°5 était occupée par des baraques précaires et des R.C. en dur en cours d'achèvement. L'Etat décida donc de procéder à la démolition des baraques et à l'indemnisation du Hadj Hamam (mais non des lotis).

D'après les procès verbaux et comptes rendus de cette décision la superficie occupée par les habitations précaires était de 4,8 ha. Le nombre des constructions existantes se répartissait comme suit :

- 49 maisons en brique avec toit en bois habitées par 146 ménages,
- 16 maisons avec structure en B.A. et remplissage de murs en briques, habitées par 22 ménages,
- 4 parcelles avec des huttes en terre.

Des lettres furent envoyées à partir de cette année au chef-lieu du district afin de procéder aux expulsions et aux démolitions. La décision de démolition fut prise et la date fixée au 7 janvier 1981. Le retard de la mise en application de cette décision est attribué à la bureaucratie et à la longueur de ces procédures qui comportent certains risques. Mais les habitations occupant le bassin n°5 étaient encore précaires et leur démolition immédiate pouvait avoir lieu sans susciter de grandes vagues de protestations.

Entre 1977 et 1981, date de la démolition, il s'est passé beaucoup d'évènements. Car, le 7 janvier 1981, d'après les procès verbaux, 5 bulldozers accompagnés de voitures des forces de l'ordre arrivent dans la zone afin d'exécuter l'ordre de démolition.

Ce fut la surprise générale. Sur une superficie de 20 ha (4 fois le surface occupée auparavant) s'élevaient 2 000 habitations de deux à trois étages, dont la structure était en béton armé.

Cette histoire qui nous a été racontée par les habitants nous laissa totalement incrédule. Nous avons cru qu'ils affabulaient, mais la consultation des procès-verbaux confirma ce fait et nous procura plus de détails.

Que s'est-il donc passé ? Les bulldozers n'ont pas exécuté les ordres. C'était inéluctable.

Entre 1978 et 1981 les habitants et acquéreurs des lots, soutenus par Hadj Hamam, intentent un procès contre l'Etat bien que l'expropriation soit pour cause d'utilité publique. Simultanément, l'entrepreneur qui emploie à plein temps 25 ouvriers et a les capacités de recruter autant de journaliers, trouve une occasion inespérée de réaliser une opération d'une grande envergure en peu de temps. Il va donc jouer le rôle de constructeur, financeur et promoteur, associant son propre capital à l'épargne et l'apport des acquéreurs et des futurs locataires.

Le fait accompli, créé en trois ans, a empêché les démolitions, mais Hadj Hamam a perdu les 16,8 ha vacants qui seront, eux, expropriés par l'Etat. L'indemnisation qui lui a été versée est modique de son point de vue. Il intenta un autre procès.

Tous les propriétaires actuels de la partie construite du bassin n°5 sont endettés vis-à-vis de l'entrepreneur qui collecte lui-même les loyers.

L'endettement des propriétaires vis-à-vis des entrepreneurs est donc un facteur qui constitue une barrière contre tout réinvestissement futur dans le domaine de l'immobilier, mais crée les conditions favorables au développement d'une promotion immobilière à grande échelle de type capitaliste pour les couches à revenus modestes. Ce glissement vers le haut de la forme de production est lié à la double conjoncture interne et externe.

Interne, car la menace de démolition qui planait sur les baraques précaires ou sur les maisons en cours d'achèvement des propriétaires les a contraints à se soumettre à l'entrepreneur.

Externe, car sans l'émigration et la solvabilité qu'elle a provoquées chez de nombreux salariés, et par conséquent sans l'apport des propriétaires, l'entrepreneur qui ne peut pas avoir accès à des institutions financières n'aurait pas pu entreprendre une telle opération. Ce glissement a quand même des limites, de même qu'il est artificiel, car lié à une conjoncture très particulière. Nous avons jusque là laissé de côté la question des équipements collectifs; ils seront abordés ci-dessous.

VII – LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE

Dans une zone comme Arab El Guesr, l'installation des équipements d'infrastructure pose moins de problèmes que dans les autres zones. Le passage des canalisations d'eau et d'égoûts à travers la zone et à proximité a rendu les branchements illégaux plus faciles.

A- L'ELECTRICITE

Presque 90% des maisons et baraques ont accès au courant électrique. Cette facilité d'introduction du courant électrique relève de la décision unilatérale prise par l'organisme public d'électricité et de gaz de fournir le courant à tous les clients indépendamment du statut d'occupation.

L'installation d'une ligne de haute tension pour alimenter un secteur ou une zone se fait à la charge de l'Etat. Les habitants doivent ensuite régler les frais de l'installation d'un transformateur distributeur. Celui-ci coûte 60 L.E. et alimente des maisons situées dans un rayon de 250 m (11). Ces frais sont pris en charge par le propriétaire et les locataires.

Ceux qui sont incapables de payer peuvent se brancher illicitement sur ce réseau existant, ce qui entraîne des coupures fréquentes de courant et des dangers d'incendie.

Les coupures de courant à Arab El Guesr se font au rythme de trois par semaine, elles durent entre 10 minutes et une demi-heure.

B- LES EGOÛTS

Chaque maison est dotée d'une fosse appelée "tranche" installée au moment de l'exécution des fondations. La fosse est vidée une ou deux fois par mois, par de petits techniciens qui travaillent dans l'organisme public d'égoûts, appelés "entrepreneurs d'égoûts", avec qui le propriétaire se met d'accord lors de la construction.

Les frais de vidange sont à la charge du propriétaire et des locataires. Ils s'élevaient à 1,20 L.E./mois par ménage. Actuellement il faut payer 3 L.E./mois.

Le refus de certains locataires de cotiser entraîne souvent des retards et par conséquent des débordements qui rendent encore plus difficile la circulation dans les ruelles étroites qui séparent les lots. Les logements branchés sur un réseau d'égoûts sont situés dans des rues où passent accidentellement des canalisations d'un réseau qui dessert les quartiers environnants. Ce branchement illicite est réalisé par des "entrepreneurs" privés, aidés par des ingénieurs spécialisés travaillant dans l'organisme en question.

L'entrepreneur achète les canalisations en fonte et l'ingénieur localise sur un plan l'emplacement du collecteur et de la canalisation principale sur laquelle doit se greffer la canalisation "sauvage". Le prix est évalué au mètre linéaire et est proportionnel à la distance au point de jonction.

A Arab El Guesr, deux collecteurs de diamètre 24 passent par l'avenue Orabi et l'avenue El Echrine pour aboutir à une station d'épuration au Nord de la zone.

Sous la R.N. et l'avenue Est/Ouest Ahmed Esmat, passent deux canalisations de diamètre 9 (voir plan). C'est à partir de ces canalisations que va s'étendre le réseau secondaire d'assainissement à Arab El Guesr.

Pour réduire les coûts, on construira une mosquée, car les autorités seront obligées de doter la mosquée de canalisations secondaires, sur lesquelles les habitants d'une rue se brancheront.

Les coûts de construction d'une mosquée s'élevaient à 10 000 L.E., ce qui n'est pas à la portée des habitants de la zone ni des propriétaires dont le budget est alourdi par différentes charges.

Ce sont les notables de la zone et notamment les anciens habitants du hameau et les chefs des associations villageoises qui investiront dans ces équipements pour des buts sociaux et bien-entendu idéologiques (12). Nous avons localisé sur les plans l'emplacement des deux mosquées, les canalisations installées par l'Etat pour les desservir et les possibilités de dessertes pour les bâtiments environnants.

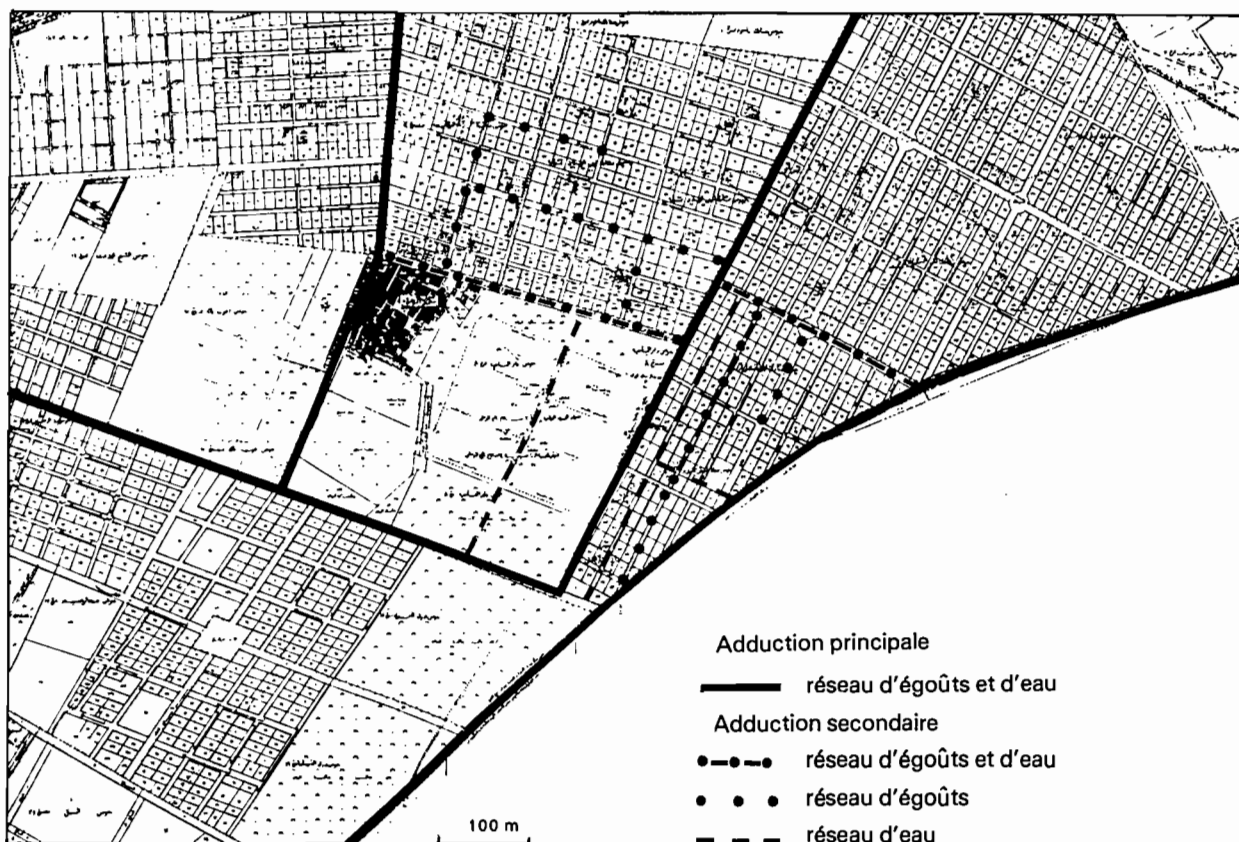


Fig. 34 : Les réseaux d'égouts et d'adduction d'eau d'Arab El Guesr

Le pourcentage des habitants disposant du tout à l'égout à Arab El Guesr est de 80%, les 20% restant ont des fosses (estimation basée sur l'échantillon enquêté). Ce pourcentage est très élevé par rapport au Caire et aux Z.U.S. dans leur ensemble ; ce pourcentage est de 46% pour la capitale et 68% pour les Z.U.S.

La situation privilégiée dont jouit Arab El Guesr, en ce qui concerne l'existence de canalisations et des possibilités de branchements a indéniablement eu des conséquences sur sa rapide croissance et sur la valorisation du sol et du logement (13).

Les branchements illicites sur le réseau d'égouts provoquent souvent des débordements et quelquefois même des éclatements de canalisations. Les réparations sont prises en charge par les habitants.

C- L'EAU

L'eau est fournie par plusieurs moyens d'approvisionnement :

- les robinets publics installés au milieu des années 60 et les pompes à eau qui irriguent toujours les quelques terrains cultivés n'ont pas encore changé d'usage. L'eau des pompes n'est pas très potable, elle sert pourtant au lavage des ustensiles ménagers et aux besoins domestiques en général. L'approvisionnement à travers les robinets publics nécessite des va-et-vient qui absorbent en moyenne 4 heures par jour d'un membre du ménage. Des intermédiaires interviennent et offrent leurs services en alimentant les foyers une fois par jour contre le paiement d'une certaine somme par bidon.
- les mosquées permettent un approvisionnement direct et un branchement illicite sur la canalisation les alimentant.
- l'installation d'une canalisation secondaire étendue à partir d'une canalisation primaire coûte entre 70 et 110 L.E. le mètre linéaire. La canalisation tertiaire coûte 121 L.E./ml ; elle est effectuée par un plombier.

Ce réseau secondaire d'alimentation en eau potable à Arab El Guesr fut effectué à partir du réseau primaire passant dans les deux avenues principales.

La canalisation passant par la rue El Echrine est de 300 mm de diamètre, elle fut installée en 1964, la deuxième fut installée également par l'Etat en 1979. Sous la R.N. passe une canalisation de 500 mm de diamètre, et sous l'avenue Ahmed Esmat une conduite de 150 mm de diamètre a été installée en 1963 pour desservir les "Alf Maskan" (voir plan). 78% des habitations contenues dans notre échantillon ont accès au réseau de distribution d'eau potable. Les habitants enquêtés ont tous affirmé avoir cotisé et fait appel à des entrepreneurs privés pour exécuter les travaux.

Ce recours au branchement illicite compense les déficiences et les retards des autorités publiques dans l'installation de ces équipements, malgré la reconnaissance de la zone et le règlement des frais par les habitants. Ces retards peuvent atteindre 6 ans.

Mais ces branchements illicites provoquent des coupures, des débordements, des éclatements. La construction d'immeubles de 8 étages, qui se traduit par l'installation de réservoirs et de pompes afin d'assurer l'alimentation des étages supérieurs, peut priver toute une rue de l'eau. Des conflits interminables éclatent entre les habitants à cause de l'eau. Pendant l'été les queues autour des robinets publics sont spectaculaires. Faut-il s'étonner ensuite de l'absence de plans précis sur lesquels sont localisés les réseaux secondaires et tertiaires ? Qui en est responsable ?

De son côté l'organisation générale des eaux et des égouts fait son possible pour mettre à jour ses plans en se rendant sur place à posteriori, quand la conduite est déjà installée.

Mais le problème ne se situe pas à ce niveau. Dans cette affaire, deux partenaires sont perdants dans des proportions différentes : les habitants et les autorités publiques.

Les habitants supportent un taux d'effort supérieur à celui supporté par ceux des zones réglementées en s'adressant à des agents privés. En outre, ils paient quelquefois deux fois les frais d'installation, une fois à l'organisme public qui tergiverse et s'obstine à considérer les habitants des Z.U.S. comme des "hors la loi" qu'il faut "punir", et une seconde fois, lorsque s'épuise la patience des habitants, aux agents privés.

L'organisme public est perdant car les branchements illicites exécutés souvent d'une façon artisanale, créent une situation souterraine inextricable.

D'autre part, les retards observés par l'organisme public, une fois la zone légalisée, poussent les habitants, par un manque de confiance justifié, à ne pas s'y adresser et à recourir à l'illégalité. Les frais devant être versés à la puissance publique fuient ainsi par différentes filières et bénéficient à des agents privés. Les frais de consommation postérieurs, revenant normalement à cet organisme, ne sont pas remboursés régulièrement. L'organisme est ainsi privé d'une source de financement, ce qui reproduit ses déficiences, et renforce simultanément le processus d'illégalité.

Cette absence de rationalisme et de reconnaissance mutuelle a des conséquences graves sur tous les aspects de la vie économique et sociale en Egypte.

VIII – LES HABITANTS DE ARAB EL GUESR

Arab El Guesr abrite des couches sociales assez hétérogènes, de diverses origines. On y trouve des anciens habitants de la vieille ville et des secteurs urbains environnants, des migrants récents et des habitants des villages ruraux environnants.

En abordant les caractéristiques sociales et économiques des habitants de Arab El Guesr, il faut distinguer entre propriétaires et locataires. Bien que le lieu d'origine des propriétaires et des locataires soit le même à quelques différences près, leur appartenance sociale et la place qu'ils occupent dans le système économique ne se recourent pas totalement.

Alors que les propriétaires appartiennent dans leur majorité aux couches relativement modestes de la population, les locataires se répartissent sur un large éventail des couches sociales. On y trouve aussi bien des sous-prolétaires et des ouvriers de l'industrie que des enseignants, des cadres moyens, des médecins, des ingénieurs et des officiers supérieurs de l'armée.

A Arab El Guesr la diffusion de la propriété d'occupation n'est pas très développée. On y trouve 25% de propriétaires (contre 28% pour le grand Caire et 32% pour les Z.U.S. dans leur ensemble), et 765% de locataires.

A- L'ORIGINE DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES

L'examen du lieu de provenance des propriétaires et des locataires démontre une plus grande proportion de migrants ruraux parmi les propriétaires que parmi les locataires : 40% pour les premiers contre 25% pour les seconds. Les villages environnants ont fourni le gros des locataires (30%) contre 10% pour les propriétaires. Les personnes nées ou originaires de la zone représentent 20% pour les locataires et 30% dans le cas des propriétaires. Les anciens habitants de la vieille ville et des secteurs urbains environnants constituent le reste.

Tableau 45 : Origine des habitants de Arab El Guesr

Origine	Propriétaires		Locataires	
	Nombre	%	Nombre	%
Migrants récents	16	40,0	10	25,0
Villages environnants	4	10,0	12	30,0
Nés dans la zone, ou habitaient avec leur famille	12	30,0	8	20,0
Secteurs urbains environnants	5	12,5	3	7,5
Vieille ville	3	7,5	7	17,5
Total	40	100,0	40	100,0

Source : Enquêtes personnelles

Parmi les 8 locataires originaires de la zone, 4 sont de jeunes ménages qui y habitaient avec leur famille avant leur mariage et les 4 autres étaient des locataires de baraques en terre démolies par le propriétaire.

Les habitants originaires de la vieille ville et des secteurs urbains environnants habitaient dans leur majorité dans des chambres louées dans des appartements. Arab El Guesr constitue donc pour eux une promotion, tant pour les locataires que pour les propriétaires.

B- LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES

L'enquête de terrain nous autorise à penser que l'échantillon enquêté reflète assez fidèlement la composition sociale des habitants de Arab El Guesr.

La catégorie des ouvriers et entrepreneurs du bâtiment est prépondérante parmi les propriétaires, elle représente 35% des propriétaires, alors qu'elle est de 12,5% parmi les locataires. Ce sont les travailleurs dans les services et les fonctionnaires et cadres moyens qui dominent parmi les locataires.

Tableau 46 : Les catégories socio-professionnelles des propriétaires et des locataires

Catégories socio-professionnelles	Locataires		Propriétaires	
	Nombre	%	Nombre	%
1 - Artisans (électricité, mécanique, etc...)	4	10,0	4	10,0
2 - Artisan-commerçant	1	2,5	4	10,0
3 - Travailleurs dans les services	7	17,5	2	5,0
4 - Repasseur , chauffeur de taxi, concierge etc...	4	10,0	1	6,5
5 - Ouvriers du bâtiment	5	12,5	9	22,5
6 - Ouvriers de l'industrie	4	10,0	1	2,5
7 - Entrepreneurs	0	—	5	12,5
8 - Fonctionnaires	3	7,5	8	20,0
9 - Cadres moyens	4	10,0	0	—
10 - Enseignants	1	2,5	1	2,5
11 - Techniciens	1	2,5	0	—
12 - Ingénieurs	1	2,5	0	—
13 - Médecins	1	2,5	0	—
14 - Officiers de l'armée	1	2,5	0	—
15 - Professeurs de l'Université	0	—	1	2,5
16 - Autres	3	7,5	4	10,0
Total	40	100,0	40	100,0

Source : Enquêtes personnelles

L'existence de cadres moyens, enseignants, techniciens, médecins, hauts officiers de l'armée... est révélatrice d'une part de l'ampleur du phénomène d'exclusion des marchés étatiques et privés, d'autre part de l'émergence dans les Z.U.S. d'un marché de logements de moyen "standing" qui répond aux besoins spécifiques de ces catégories.

Au cours de notre enquête, nous avons constaté l'existence parmi les locataires de candidats aux logements produits par les coopératives ou financés par la Banque du logement. Ces locataires sont de jeunes ménages qui habitent provisoirement dans la zone en attendant la fourniture du logement qui leur a été promis. Ils paient donc un loyer de 25 L.E./mois à Arab El Guesr, et versent en même temps 25% de leur salaire mensuel à la Banque du logement ou à la coopérative. Ils représentent 10% de l'échantillon enquêté. Il s'agit de ménages à deux salaires.

Les habitants les plus pauvres de la zone sont indéniablement ceux qui occupent les baraques précaires ou louent des chambres dans des appartements qu'ils partagent avec d'autres ménages.

Examinons à présent les revenus des propriétaires et ceux des locataires, avant d'établir le rapport entre les salaires des locataires, le type de logement qu'ils occupent et le montant des pas de porte ou de l'avance de paiement versée au propriétaire.

C- LES REVENUS DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES

Tableau 47 : Les revenus des propriétaires et des locataires

Revenu mensuel (L. E. par mois)	Locataires		Propriétaires	
	%	% cumulé	%	% cumulé
de 0 à 30	12,5	12,5	2,5	2,5
de 30 à 50	22,5	35,0	22,5	25,0
de 50 à 70	2,5	37,5	12,5	37,5
de 70 à 90	17,5	55,0	5,0	42,5
de 90 à 100	15,0	70,0	15,0	57,5
de 100 à 120	10,0	80,0	5,0	62,5
plus de 120	20,0	100,0	37,5	100,0

Source : Enquêtes personnelles

Il est surprenant de constater que 37,5% des locataires et des propriétaires ont un salaire qui se situe entre 0 et 70 L.E./mois. Ceux qui peuvent être classés en dessous de la ligne de pauvreté par rapport aux revenus urbains représentent 35% des locataires et 25% des propriétaires.

La moyenne des revenus des locataires se situe entre 70 et 90 L.E./mois. Celle des propriétaires entre 90 et 100 L.E./mois.

En haut de l'échelle des revenus on trouve 37,5% des propriétaires qui ont un revenu supérieur à 150 L.E./mois contre 20% des locataires.

Les propriétaires ont sous-estimé leurs revenus mensuels car ils n'ont pas souvent inclus les loyers perçus. Ils n'ont déclaré que leur salaire ou le revenu issu du commerce ou de l'entreprise de bâtiment qu'ils gèrent.

La moyenne des revenus des habitants de Arab El Guesr est supérieure à celle déjà rencontrée dans toutes les autres Z.U.S. Ce fait n'est pas étonnant, dans la mesure où Arab El Guesr jouit d'une position privilégiée par rapport aux équipements et aux moyens de transport en commun.

1- La relation entre les revenus des locataires et le type des logements qu'ils occupent

La relation entre le revenu et le type de logement n'est pas mécanique. Le montant du loyer versé et la contenance de l'espace consommé sont fonction de la date de l'arrivée dans la zone et de l'avance de paiement ou du pas de porte exigé par le propriétaire.

Ainsi, un locataire arrive dans la zone en 1974, paie un loyer de 6 L.E./mois pour un deux pièces de 50 m². Son salaire mensuel est de 150 L.E. et il a versé une avance de 200 L.E.

A l'opposé, un autre locataire, arrivé dans la zone en 1978 et ayant un revenu de 80 L.E./mois, paiera une avance au propriétaire de 400 L.E. pour une chambre louée dans un appartement à 8 L.E./mois. Et pour un deux pièces de 50 m², le propriétaire exigera une avance de 1 500 L.E. Ce type de logements s'adressera désormais aux revenus supérieurs à 120 L.E./mois. Bien que les loyers soient abordables pour ces catégories de revenus car ils varient entre 15 L.E./mois et 30 L.E./mois, les avances exigées constituent une barrière importante.

Examinons de plus près ces situations.

Sur les 15 locataires ayant un revenu se situant entre 0 et 50 L.E./mois :

- 3 locataires ayant un revenu inférieur à 30 L.E. habitent dans des chambres d'une surface de 15 m² situées dans un appartement,
- 10 locataires dont le revenu est de 50 L.E. habitent dans un deux pièces de 40 à 50 m².

Les loyers versés varient entre 4 L.E. pour les baraques au minimum et 10 L.E. pour les deux pièces au maximum. La taille moyenne des ménages dans cette catégorie sociale est de 6 personnes.

Sur les 14 locataires dont le revenu se situe entre 51 et 100 L.E./mois :

- 5 locataires ayant un revenu se situant entre 60 et 85 L.E./mois louent des pièces dans des appartements dont le loyer varie entre 6 et 8 L.E./mois. Phénomène étonnant, mais il est utile de noter qu'ils sont arrivés en 1981 dans la zone, et ne pouvaient pas payer les pas de porte exorbitants exigés par les propriétaires pour les appartements de deux pièces.
- 7 locataires dont le revenu se situe entre 90 et 100 L.E. habitent tous dans des deux pièces dont la surface varie entre 30 et 45 m² et le loyer entre 10 L.E. (2 appartements), 15 L.E. (2 appartements) et 25 L.E. (trois appartements).
- 2 locataires dont le revenu est au dessus de 100 L.E. habitent dans un trois pièces de 60 m² et versent un loyer de 30 L.E./mois.

La taille moyenne des ménages dans cette catégorie de revenus est de 4 personnes.

Sur les 10 locataires restant, ayant un revenu supérieur à 140 L.E. :

- 3 locataires ayant un revenu de 150 L.E., arrivés dans la zone en 1973/1974 habitent dans des deux pièces de 50 m² et paient un loyer de 6,5 et 15 L.E./mois.
- 3 locataires habitent dans des trois pièces de 50 m² pour des loyers de 30 L.E./mois.
- 4 locataires occupent des quatre pièces de 100 m² pour des loyers de 40 L.E./mois.

D- L'ENCHAINEMENT DU PROCESSUS D'EXCLUSION

Lorsque l'Etat et les sociétés capitalistes de P.F.I. cherchent à exclure les couches sociales non solvables ou faiblement solvables de leur sphère d'intervention, on revient forcément aux mécanismes du marché qui intègrent les uns et excluent les autres en fonction de leur solvabilité. Dans le cas du Caire une originalité est à souligner.

Tandis que dans la plupart des pays du Tiers Monde, lorsqu'une zone se développe, les anciens acquéreurs vendent leurs baraques et leurs terrains à des sociétés immobilières ou des investisseurs et s'en vont chercher un terrain plus loin ; au Caire les propriétaires se maintiennent, exploitent au maximum les nouvelles possibilités qui s'offrent à eux, passent à la petite promotion immobilière de type capitaliste, s'étendent verticalement et divisent les appartements en pièces. L'investissement immobilier devient pour eux un moyen d'extorsion de la plus-value foncière et d'une autre plus-value produite ailleurs.

Les locataires exclus des baraques, qui trouvaient dans un premier temps une place dans la zone grâce à l'indemnité d'éviction que le propriétaire leur versait, laquelle était reversée à un autre propriétaire, seront par la suite exclus de toute la zone.

Au fur et à mesure que la zone se développe, l'exclusion des locataires prend d'autres proportions et une autre direction. Les exigences des propriétaires s'amplifient : chaque nouveau locataire, capable de verser une avance de paiement ou un pas de porte supérieur à l'indemnité d'éviction que le locataire des baraques reçoit, exclut ce dernier de la zone.

L'augmentation et la pression de là demande transforment les rapports entre les propriétaires des baraques et leurs locataires. Ils cessent d'être cordiaux, même entre les membres d'une même famille (14). Le rapport de force entre ces deux partenaires étant en faveur du propriétaire, le locataire sera contraint d'accepter l'indemnité offerte et partira chercher une autre baraque, plus loin, dans une zone encore en formation. Peut-être même dans son village d'origine qui se trouve dans les environs et qui est en cours d'urbanisation.

Le passage de la petite promotion immobilière à la grande promotion immobilière, réalisé par les anciens notables et les bédouins du Sinaï, rendra la zone de plus en plus inaccessible même aux couches supérieures des couches intermédiaires. Les missions pauvres seront également obligés d'aller chercher plus loin ou de se contenter d'un petit deux pièces de 50 m² pour lequel ils avanceront 1 000 L.E. à 2 000 L.E.

La généralisation de la spéculation foncière et immobilière se traduira entre autres par un taux important de logements vacants. Les avances exorbitantes exigées par ces propriétaires, qui se situent entre 4 000 et 5 000 L.E., dépassent les capacités d'épargne des couches sociales qui s'adressent à ce marché. La majorité de ces logements vacants n'est pas située dans les immeubles de moyen standing ayant pignon sur la R.N. ou les larges avenues de 20 mètres, mais dans la partie méridionale de la zone, dans des secteurs n'ayant pas encore totalement été équipés.

Ainsi l'enchaînement d'exclusion se poursuit, et les zones spontanées et leurs agents se reproduisent et ressurgissent plus loin, se développent, et l'on revient de nouveau aux mêmes mécanismes d'exclusion et d'intégration.

IX- LES RAPPORTS SOCIAUX A ARAB EL GUESR

Les rapports sociaux à Arab El Guesr sont des rapports conflictuels qui recouvrent des rapports plus complexes de subordination et d'alliances. Au fur et à mesure que la zone se développe, que l'espace se restructure et se divise, et que l'homogénéité sociale des habitants est brisée, les rapports d'extorsion et d'exclusion se substituent aux anciens rapports de solidarité ; ils prédominent. Le fossé se creuse entre les locataires et les propriétaires, entre les habitants et les commerçants, entre les habitants et les élus locaux ; et l'Etat, contre lequel tous les habitants de la zone auraient dû se mobiliser, devient un arbitre.

Ainsi les locataires, outrés quelquefois par les exigences exorbitantes des propriétaires, peuvent aller solliciter l'intervention du comité de règlementation des loyers. Il arrive également qu'ils dénoncent les petits commerçants qui reçoivent des quotas de produits alimentaires de première nécessité ; et qui, au lieu de les vendre aux prix subventionnés, les vendent aux prix du marché.

Cependant le manque d'esprit collectif, produit de l'idéologie dominante, est plus fort et plus prépondérant. Chacun cherche une solution individuelle à son problème, que ce soit par l'émigration ou par tout autre moyen disponible.

Le locataire qui accepte de verser la somme exigée par le propriétaire, en exclut un autre; l'important pour lui est de se loger, aujourd'hui, car demain ça sera trop tard. Quelquefois, il se range même du côté du propriétaire et défend ses intérêts vis-à-vis d'un nouveau locataire. Même dans les plus petites ruelles, les gens ne se connaissent pas, ils subissent mal la promiscuité et se regardent sans se parler. Entre propriétaires se sont installées des hostilités scabreuses; tout propriétaire est dénoncé par son voisin comme étant un exploiteur, un accapareur qui a occupé illégalement le terrain, et dépasse toutes les limites en ce qui concerne les avances de paiement qu'il exige. Alors que lui se considère en règle et honnête, car il a payé son lot et pense que ses exigences sont raisonnables. Mais au fond il aurait souhaité être à la place de l'autre propriétaire qu'il envie parce qu'il n'a pas eu les mêmes opportunités.

Il existe des survivances de solidarité et d'alliance au sein des associations villageoises, relativement refermées sur elles-mêmes dans des sous-quartiers qui marquent géographiquement l'espace urbain. Cette solidarité a un caractère corporatiste. La majorité des actifs dans les trois associations originaires du Sud de l'Egypte appartiennent à un corps de métier du bâtiment. Cette solidarité inter-communautaire se manifeste spectaculairement dans les mariages et les décès. Elle recouvre des rapports d'allégeance vis-à-vis des vieux chefs de la communauté, premiers émigrés lotisseurs. Cette allégeance a également un caractère idéologique et

politique. Ces chefs sont des membres du Parti National au pouvoir, avec les bédouins du Sinaï et les notables du hameau, ils gèrent la cellule du Parti dans la zone et les mosquées qu'ils ont fait construire.

Leur influence se limite aux membres de leur association. En revanche, au sein de la communauté originaire du hameau d'El Zahraâ, les rapports sont plus conflictuels. Des litiges interminables autour du sol opposent les membres d'une même famille. Les procès intentés par les uns contre les autres en vue de la légalisation de l'appropriation de quelques hectares ne se comptent plus.

Si nous voulons schématiser les rapports à Arab El Guesr, on pourrait distinguer d'un côté les notables de la zone, alliés de l'Etat, de l'autre les habitants, propriétaires et locataires confondus, dont la majorité tourne le dos à tout ce qui se passe dans la zone, et dont une minorité, pour des raisons subjectives, tente de s'associer avec une des fractions alliées de l'Etat.

Les relations entre les habitants dans leur ensemble et l'Etat ne passent pas par la cellule du Parti national. En effet, les membres de ce Parti n'ont pas été choisis par les habitants, ils n'ont pas été élus et n'ont aucune légitimité. Ils ont adhéré au parti pour défendre leurs propres intérêts, par arrivisme. Le député de la zone, avocat et fils de l'ancien maire du hameau, n'a-t-il pas affecté la subvention allouée par l'Etat à la zone en vue de la doter d'un réseau secondaire d'alimentation en eau potable, à l'installation de nouvelles pompes pour irriguer ses terres agricoles ?

Les rapports entre l'autorité publique et les habitants de Arab El Guesr ne revêtent plus la forme des rapports conflictuels entre deux parties dont l'une est organisée et est capable de défendre ses intérêts. Chaque personne ou groupement de personnes, selon les affinités et les appartenances de classe, négocie avec l'autorité publique, de manière individualiste.

Ce nouvel état de fait, nous l'avons constaté nous-même. Lorsque la Banque Nasser (ex Beit El Mal), est venue harceler les propriétaires actuels, ayant acquis illégalement leurs lots à travers les lotisseurs, en leur demandant de régler le prix de leur terrain une seconde fois au prix actuel du m², aucune solidarité ne s'est manifestée. Au contraire, chacun cherchait à dénoncer l'autre, afin de se disculper. Et dans le cas contraire, il tentait de s'en sortir seul, aux moindres coûts.

Seuls sont solidaires les propriétaires et les locataires des baraques précaires situées à l'arrière de la zone. Ces baraques sont menacées à la fois par les entrepreneurs qui tentent de soumettre les propriétaires et par l'Etat.

Incapable de s'attaquer aux bâtisses en dur, l'Etat s'en prend systématiquement à ces "laissés pour compte" pour affirmer son autorité.

Ces habitants organisent des rassemblements au chef-lieu du district -Est pour revendiquer qu'on ne détruise pas leurs baraques. Au cours de mon séjour au Caire, elles furent détruites une fois et reconstruites immédiatement au même endroit à la suite du départ des forces de l'ordre et des bulldozers.

Ces habitants sont isolés dans la zone, même à faible distance. On ignore jusqu'à leur existence.

Au Sud, où dominent les immeubles de 8 étages, les habitants plus aisés se démarquent nettement de ceux de Arab El Guesr, ils s'identifient à Héliopolis dont les extensions sont riveraines de la R.N. Lorsqu'on leur demande où ils habitent, ils disent fièrement "devant l'hôtel El Salam à Héliopolis".

L'évolution des rapports sociaux à Arab El Guesr est à l'image de celle de la société toute entière. La généralisation de la spéculation foncière et immobilière et de la corruption a généré une idéologie individualiste qui estompe toute revendication collective.

Les gens qui n'ont pas eu la possibilité d'émigrer, mais qui sont obligés de vivre au rythme de l'émigration et de l'inflation, finissent à leur tour par devenir "vampires".

X- QUELQUES CAS REPRESENTATIFS DES HABITANTS ET DES AGENTS DE LA P.F.I. A ARAB EL GUESR

A- DES LOCATAIRES

1- Des enseignants

Bibi et Abdou sont un couple d'enseignants diplômés de la Faculté de Lettres. Ils sont titulaires respectivement de maîtrises de philosophie et de langue hébraïque. Ils habitent un deux pièces de 45 m² au rez-de-chaussée d'un petit immeuble de trois étages où ils paient un loyer de 15 L.E./mois, toutes charges comprises.

Abdou est arrivé dans la zone en 1965 avec sa famille. Originaire d'un des villages de Mataréyah, la famille émigra au Caire et s'installa à proximité de la zone sur un terrain qui fut exproprié par l'Etat en 1965 pour cause d'utilité publique.

Le père était un épicier qui fit faillite, perdit son commerce et sa maison en même temps.

Lorsqu'ils sont arrivés à Arab El Guesr, ils ont occupé un terrain de 175 m² et ont construit une maison, pièce par pièce, pour leur propre usage. Quand Abdou décida de se marier en 1974/1975, il loua un appartement dans la zone, à deux rues de sa maison familiale. A l'époque, on n'exigea de lui ni avance de paiement ni pas de porte. Mais il n'y avait ni eau courante, ni égouts, juste l'électricité. Ils sont restés trois ans, sans eau ni tout à l'égout. Les équipements sanitaires, qu'ils ont dû installer eux-mêmes, étaient branchés sur une "tranche" ou fosse que l'on vidait à un rythme d'une fois tous les trois mois.

Au fur et à mesure que l'immeuble où ils habitaient poussait verticalement, et que la densité augmentait, la fosse débordait systématiquement. La construction d'une mosquée à l'angle de leur rue, a permis aux habitants de cotiser et de payer les frais de branchements sur la canalisation secondaire qui alimentait la mosquée.

Bibi et Abdou n'ont pas d'enfants, puisqu'ils sont conscients des difficultés qu'ils affrontent et de leurs ressources limitées.

Elle, enseignante dans un lycée, a un revenu de 45 L.E./mois. Elle se rend à son travail en transports collectifs. Elle estime que la zone est bien équipée actuellement par rapport à une époque où elle devait faire 1 km 500 pour prendre le métro.

Lui fut d'abord journaliste pigiste dans une agence de presse. Suite à la signature des accords de camp David, et aux échanges culturels stipulés par ces accords, il craignit qu'on le contraigne à y prendre part. Il a donc préféré l'enseignement où il gagne à peu près le même salaire que sa femme.

Les équipements électro-ménagers que le ménage possède (réfrigérateur, télévision, radio-cassette et machine à laver) leur furent offerts par des parents proches travaillant dans les pays arabes pétroliers.

"Notre salaire est de 90 L.E./mois. Il y a 6 ans, quand nous nous sommes mariés, nous gagnions la moitié. Or, la télévision noir et blanc valait à l'époque 2 500 L.E. C'était un rêve inabordable !"

Sous le regard extérieur d'une inconnue de leur génération, Bibi et Abdou avaient honte de leur condition sociale. Bien qu'ils ne soient pas des misérables, ils se sentaient frustrés, leur salaire suffisant à peine à leurs besoins de se nourrir et de se loger.

Ils ne partent jamais en vacances. "Actuellement, pour passer trois jours à Alexandrie, il faut compter 75 L.E. !" Ils ne vont presque jamais au cinéma et rarement au théâtre, sauf lorsqu'ils sont invités par des amis du métier.

Ayant fait des études supérieures, ils espéraient accéder à de meilleures conditions que leurs parents. Ce quartier avec ses rues et ruelles poussiéreuses sans asphalte, envahies presque tout le temps par des eaux d'égoûts puantes, l'aspect relativement pauvre des constructions, les habitants peu citadins dans leur majorité, ne font qu'accentuer leur dépit, leur sentiment de frustration et de désespoir.

Pourtant ils ont quelques chances de s'en sortir car il leur reste des possibilités qu'ils peuvent toujours exploiter.

Au milieu de l'année 1982, ils ont émigré en Algérie. Là, seule Bibi a trouvé un travail dans l'enseignement. Au cours de leur première année d'expatriation, leur épargne fut dévorée par les dettes qu'ils avaient accumulées en Egypte avant leur départ. L'augmentation des coûts de la vie dans les pays arabes producteurs de pétrole, doublée par l'inflation continue

des prix du sol et de l'immobilier en Egypte, allaient rapidement leur faire prendre conscience du rétrécissement des alternatives.

Pour le moindre petit appartement dans les Z.U.S., il fallait payer entre 2 000 et 2 500 L.E. de pas de porte. Ils n'avaient pas l'intention d'acheter un terrain dans une autre Z.U.S. plus éloignée encore du centre de la capitale et passer leur vie à affecter leur épargne sommaire à la pierre. N'étaient-ils pas partis dans le but de changer leur condition d'habitants de Z.U.S. ? Allaient-ils retourner à la case départ et vivre encore quelques années sans le moindre confort ? A quoi bon se priver en exil pour mettre de côté de l'argent qui ne leur permettrait que d'accéder au "sommaire". Un sommaire qu'ils ont déjà. Ils allaient donc décider de profiter, de voyager et de découvrir le monde dans les limites de leurs possibilités.

Le cas de ce couple n'est pas un des plus misérables. Il est cependant révélateur de l'appauvrissement des couches sociales intermédiaires. L'augmentation vertigineuse des prix dans tous les domaines (l'inflation est de l'ordre de 30% par an) commence à annuler les avantages que procurait l'émigration. Celle-ci ne donne plus le droit à la "ville légale". Seule la main-d'oeuvre très hautement qualifiée (médecins, ingénieurs et professeurs d'université) ayant émigré depuis un certain nombre d'années en aura la possibilité.

2- Une famille nombreuse

Composée de 7 membres, un couple et cinq enfants, dont quatre en bas âge et une fille de 14 ans, cette famille vit dans un deux pièces de 45 m² depuis 1976. Auparavant ils habitaient à "l'étroit" chez les parents. Pour payer l'avance de 500 L.E. que le propriétaire a exigée, la femme a dû vendre ses bijoux et la somme fut réunie en empruntant à des amis et des proches parents.

Deux personnes travaillent dans ce ménage. Le père, ouvrier qualifié dans les usines de munition de Helwan, a un salaire de 50 L.E./mois, la fille aînée, apprentie chez un coiffeur dans la zone, gagne 12 L.E./mois. Le loyer de l'appartement est de 15 L.E./mois toutes charges comprises. En 1979, le chef du ménage décide de partir dans un pays arabe. Pendant les deux premières années, il envoie régulièrement de l'argent à sa famille, et réussit à acquérir des équipements électro-ménagers et à acquitter ses dettes.

Grâce à l'augmentation du revenu du chef de ménage, la famille peut subvenir à ses besoins. Elle fait des sacrifices pour pouvoir épargner. Ainsi, ils mangent de la viande une fois par mois, alternant pendant la semaine fèves et lentilles. Le seul et unique loisir est la télévision. C'est leur seule ouverture sur le monde extérieur, un monde où ils ne se reconnaissent pas. La femme fait ses courses dans le marché de la zone. De temps à autre, elle rend visite à des proches parents qui habitent également à Arab El Guesr. Elle ne connaît pas Héliopolis et s'est hasardée une seule fois dans sa vie, en compagnie de son mari, à aller au centre moderne. Elle est satisfaite de la zone car elle y trouve tout ce dont elle a besoin. Elle n'a pas à "se plaindre" maintenant qu'ils ont un appartement indépendant, c'est

l'aboutissement de ses rêves. Lorsque son mari rentrera définitivement, il pourra éventuellement acheter un taxi et s'installer à son compte. Les enfants auront grandi et se mettront à travailler... Tout va s'améliorer... Vivre et mourir à Arab El Guesr après avoir goûté le plaisir d'avoir un chez soi, même exigü, c'est avant tout le "Grand Caire".

3- Une veuve

Om Abd El Akher est arrivée à Arab El Guesr en 1967. Auparavant elle partageait une pièce de concierge avec sa fille, son mari et leurs enfants dans un immeuble à Héliopolis.

A leur arrivée, ils ont squattérisé un terrain de 200 m² (squattérisé ou acheté, il est difficile de le savoir avec exactitude). Ils ont multiplié les baraques en terre, d'abord, puis entamé la construction d'un immeuble de 3 étages qu'ils vont étendre davantage sur une parcelle de 100 m².

Om Abd El Akher fut obligée de se déplacer dans une baraque située sur la parcelle à l'arrière de l'immeuble. Son unique revenu de 10 L.E./mois provient de la pension de son mari, elle paie la moitié à sa fille, propriétaire du terrain et de la baraque. En parlant d'elle, elle dit toujours "la propriétaire" et non ma fille. Un de ses fils qui accomplit son service militaire lui envoie de temps à autre une petite somme pour l'aider à survivre. Sa baraque fait 6 m². Elle n'a ni eau, ni électricité.

Depuis un certain temps elle ramasse la frippe et les morceaux de tissu pour en faire des boules destinées à la fabrication des lorettes. Elle travaille à domicile pour le compte d'une filière de type "informel", mais ce travail est très peu rémunérateur, d'autant plus qu'elle perd graduellement la vue. Sa situation est très précaire, et sa "fille" n'a aucune pitié pour elle. Elle s'attend à tout moment à être déplacée, car les propriétaires ont l'intention de construire la parcelle.

Agée de 58 ans, Om Abd El Akher souhaite retourner dans son village d'origine au Sud de l'Egypte, car "la grande ville a changé les moeurs et durci les gens". Lui laissera-t-on le temps de réaliser ce rêve ?

B- DES ENTREPRENEURS

1- Un entrepreneur promoteur

Hadj Abd El Azim est un entrepreneur spécialisé en peinture. Il a une petite entreprise qui emploie 5 salariés permanents. Membre de l'association villageoise d'El Hawawich, il arriva dans la zone en 1961 avec les premiers membres de l'association. Il acheta un terrain de 100 m² où il fit construire un rez-de-chaussée qu'il transforma en café et dont il occupait une pièce située à l'arrière.

Son café est vite devenu un lieu de rencontre pour les bédouins arabes, trafiquants de drogue, et les agents des services de renseignement qui les pourchassaient et avec qui il collaborait. Son petit commerce et son

activité d'entrepreneur lui procuraient un revenu convenable mais insuffisant. En 1971, il part en Libye à pied. Là il est refoulé à la frontière. Il prend donc le chemin de l'Arabie Saoudite.

Il y passe dix ans ininterrompus, au cours desquels il finance tout seul la construction de deux immeubles de 3 et 4 étages, puis s'associe avec son oncle entrepreneur moyen de charpente métallique, pour financer la construction d'un troisième grand immeuble de 8 étages sur l'avenue Ahmed Esmat, comportant 3 appartements à l'étage.

Hadj Abd El Azim s'est installé à son compte depuis qu'il est rentré en Egypte. Il travaille à la commande, en gérant l'exécution des travaux sans y participer lui-même. Il est très fier de ses locataires ; on y trouve un ingénieur chimiste, un mécanicien à l'hôtel El Salam, un dentiste, un haut fonctionnaire de l'armée, un fonctionnaire moyen, "tous des gens bien " dit-il.

"Je ne suis pas mercantile ; pour l'appartement de 3 pièces, j'ai demandé 2 000 L.E. d'avance de paiement, je ne perçois pas de pas de porte, je suis un hadj, mais il me fallait une aide financière pour accomplir la construction. Je n'aime pas m'adresser aux banques, c'est une procédure trop longue, il faut plein de papiers, des démarches, puis n'oubliez pas le taux d'intérêt. Lorsque je demande à un futur locataire de m'aider, je l'aide aussi, parce que j'offre des loyers raisonnables et je lui livre un appartement fini... Je suis peintre, ce sont mes compagnons qui font la peinture; pour les autres corps d'Etat, je m'adresse aux entrepreneurs d'El Hawawich, ils ne me font pas de prix, mais ils ne trichent pas..."

"Je ne suis pas comme tous les autres entrepreneurs de la zone, je choisis mes clients et je leur donne entière satisfaction".

"Je ne peux que remercier le bon Dieu, j'ai trois immeubles de 40 appartements. Vous avez vu le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de l'avenue Ahmed Esmat, je vais le transformer en exposition d'équipements sanitaires... Il devient de plus en plus difficile d'investir dans l'immobilier; avec mon oncle, nous faisons construire une petite usine de fabrication de carrelages, il faut savoir se retirer de ce domaine au bon moment, et investir ailleurs, dans des domaines plus sûrs. Nous pouvons approvisionner déjà, pour commencer, tous les entrepreneurs de l'association d'El Hawawich, la nouvelle usine a beaucoup de chance de marcher..."

"J'ai adhéré à la cellule du Parti au pouvoir à Arab El Guesr pour me mettre à l'abri des problèmes, et je peux avoir des clients également à travers ce réseau..."

CONCLUSION

L'évolution de Arab El Guesr est représentative de l'évolution de la quasi-totalité des Z.U.S. au cours de ces dernières années. Il devient de plus en plus évident au Caire que l'habitat spontané ne s'identifie pas à la pauvreté, moins encore à l'illégalité. A quoi peut-on l'identifier ? Le terme qui nous semble le plus adéquat est l'habitat populaire, l'habitat du plus

grand nombre, contre celui de l'élite minoritaire. L'aspect que cet habitat a pris au cours de cette dernière décennie témoigne de sa dynamique. Mais cette dynamique à notre avis est artificielle et provisoire. Elle est liée à une conjoncture particulière durant laquelle une grande proportion de la population active a acquis une nouvelle solvabilité grâce à l'émigration.

Cette solvabilité s'est conjuguée au désengagement progressif de l'Etat, ce qui a eu des effets d'entraînement sur la différenciation du système de production et de promotion du logement dans les zones spontanées. Ce glissement va-t-il évoluer et se maintenir ?

Nous pouvons émettre des hypothèses en nous basant sur le cas de Arab El Guesr.

L'analyse des types d'intervenants a démontré qu'ils ne représentent pas une couche sociale homogène ni une catégorie socio-professionnelle organisée capable de défendre ses intérêts et de se structurer. Ces intervenants s'apparentent à des investisseurs occasionnels qui ont pu profiter d'une situation de crise et d'une conjoncture favorable. Ils ne forment pas une classe homogène. Ils n'ont pas les mêmes stratégies ni les mêmes objectifs. Entre le petit propriétaire qui cherche à augmenter son revenu mensuel, l'entrepreneur qui veut accumuler rapidement pour investir dans un autre domaine et l'entrepreneur-lotisseur qui vise à s'imposer sur le marché et à acquérir une autonomie relative, il existe des intérêts divergents. D'autre part, l'évolution des petites entreprises demeurera bloquée, étant donné la rigidité des barrières existantes dans le secteur de la construction qui les maintiennent dans une situation subordonnée.

L'ultime limite de leur expansion c'est d'arriver à étendre les influence sur une rue, ou un secteur d'une zone, mais pour cela il faut compter sur la solvabilité des propriétaires et l'apport des locataires.

Le maintien de la crise du logement et du désengagement de l'Etat, le ralentissement de l'émigration à cause de la baisse des prix du pétrole, vont entraîner la paupérisation de larges couches sociales. Conséquemment, les futurs locataires ne seront plus en mesure d'avancer les sommes importantes qu'on exigeait d'eux auparavant, les acquéreurs auront de plus en plus tendance à recourir au travail à la tâche, et le champ d'intervention des entrepreneurs pourrait se rétrécir.

Dans de telles conditions, on peut imaginer que le lotissement "défectueux" se limitera de plus en plus aux seules couches supérieures des couches intermédiaires, et que la squattérisation et la construction de bidonvilles se généralisera. Où seraient localisés ces bidonvilles ? Sur les terres agricoles ? Sur les domaines de l'Etat ? Et jusqu'où l'Etat va-t-il tolérer ces nouveaux phénomènes ?

Jusqu'à maintenant le phénomène des bidonvilles demeure embryonnaire, mais nous estimons qu'il est appelé à se développer.



Photo 46

Le bulldozer vient de passer (*cliché G. El Kadi*)



Photo 47



Photo 48

Le Nord de la zone (cliché G. El Kadi)



Photo 49

Des rues à Arab El Guesr (clichés G. El Kadi)



Photo 50



Photo 51



Photo 52

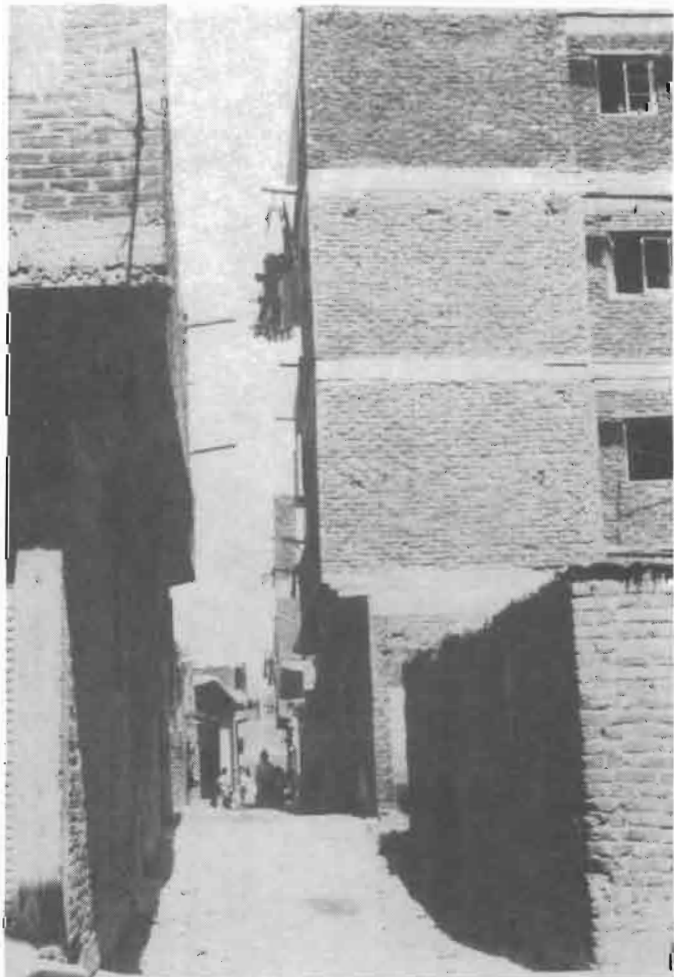


Photo 53



Photo 54 : Baraques sur la route nationale (cliché G. El Kadi)



Photo 55

Dix ans après (*cliché G. El Kadi*)



Photo 56

NOTES

- (1) La ligne Pont Limoun-Mataryah fut créée en 1889 à voie unique. Puis on opéra le doublement de la voie : Dmerdache-Zeïtoun en 1893, Pont Limoun-Demerdache en 1904, Zeïtoun Mataryah en 1906. Le tronçon Mataryah-Marg date de 1890. Cf. Clerget Marcel. Le Caire.op.cit.pp.110.
- (2) ..."Que l'on considère Choubra, l'Abassieh, Qoubah, Mataryah, c'est toujours l'apparition du tramway, du chemin de fer ou du boulevard qui précède les progrès décisifs. Dès 1888, des efforts avaient été faits pour mettre en vogue la région du Palais de Quoubah, des villages de Zeïtoun et de Mataryah". Cf. Clerget Marcel. Le Caire. op.cit.pp.204.
- (3) Il ne s'agit là que d'une estimation de la population obtenue auprès de l'organisme général de l'électricité. Le dernier recensement de la population de l'Egypte date de 1976.
- (4) Nous avons calculé nous-mêmes la surface de la zone d'après le plan de 1949 où les bassins étaient délimités. En confrontant ce plan à celui de 1977, et en questionnant les responsables, nous avons pu déterminer les bassins qui furent développés par l'Etat.
- (5) Il s'agit de la première guerre israélo-arabe.
- (6) Le texte de l'article 569 est le suivant : « si une occupation a lieu sur un bien foncier ou immobilier ou un droit foncier quel qu'il soit, et si cette action a été conduite de bonne foi et s'appuie dans le même temps sur un motif valide, la période de prescription acquisitive est de cinq ans. La condition de bonne foi ne s'applique que lors de l'acquisition de ce droit. Le motif valide est un document émanant d'une personne ne possédant pas ce bien ou ce droit que l'on désire posséder par prescription. Le document devra avoir été enregistré conformément à la loi. »
- (7) C'est la fille du lotisseur habitant à Arab El Guesr qui nous a appris ce détail.
- (8) La zone d'El Abassiry a fait l'objet d'une étude conduite par le Centre national de recherche sociologique et criminologique en 1980.
- (9) En 1953, des ouvriers à Choubrah Al Kheïma font la grève et exigent le retour des officiers libres dans leurs casernes et la réinstauration de la démocratie. Le conseil de la révolution formé au lendemain du coup de juillet 1952 réagit violemment. Il envoie les forces de l'ordre et exécute sur place les deux dirigeants ouvriers Khamis et El Baquari.

- (10) Parmi les habitants des baraques précaires à l'arrière de la zone, certains travaillaient sur les chantiers du quartier d'El Salam.
- (11) A.B.T. associated . op.cit.
- (12) A la suite de l'assassinat du Président Sadate, les forces de l'ordre investirent des mosquées dans la zone, y saisirent des armes et arrêtèrent plusieurs suspects parmi les habitants.
- (13) D'après l'étude menée sur l'habitat informel au Caire (cf.supra note 11) les zones où le pourcentage des bâtiments branchés sur des équipements d'infrastructure (eau, égouts, électricité) varie entre 25% et 50%, ont enregistré un taux de croissance plus rapide qu'ailleurs entre 1976 et 1981.
- (14) Cf. cas de Om Abd El Akhar.

Conclusion

"L'urbanisation spontanée n'a rien de spontané, car sa naissance et son développement résultent nécessairement d'un pacte tacite ou explicite entre l'administration étatique, les instances municipales et les agents supports de gestion foncière et de production immobilière. Ce pacte est l'acceptation d'une nouvelle division des tâches et surtout d'un prélèvement du tribut foncier" (1).

1- La division des tâches d'urbanisation

Le devenir du Caire est tracé, il commence à se matérialiser progressivement. La ville de l'élite se développe vers le Nord-Est et dans les nouvelles cités satellites construites dans le désert, et la ville du plus grand nombre continue à s'étendre sur les terres agricoles du Nord et de l'Ouest. Le Schéma Directeur de 1982 est venu renforcer cette tendance. Tout se passe comme s'il y avait deux mouvements de forces inégales et de directions opposées : l'un aspire vers le bas la majorité de la population et l'autre pousse vers le haut une élite minoritaire.

Ce sont deux mouvements qui s'inscrivent dans l'espace et le marquent manifestement. Ils impliquent une nouvelle division des tâches, acceptée par tous, à condition qu'elle assure la non interférence des différents espaces produits.

Cette division des tâches assure en même temps une redistribution des revenus au sein des différentes couches sociales, par le biais du prélèvement du tribut foncier. Ici, le foncier joue un rôle important dans l'enrichissement des différents groupes sociaux, d'une façon inégale bien évidemment.

2- Le rôle du foncier dans l'enrichissement des groupes sociaux

Le secteur foncier et immobilier se présente actuellement comme l'un des secteurs les plus dynamiques au niveau des activités urbaines. Il est un secteur refuge pour les capitaux en quête de valorisation et un réceptacle de l'épargne des émigrés.

(1) Cf. Jean-François TRIBILLON. La clientèle foncière de l'Etat. Texte diffusé dans le cadre du Réseau P.F.I./P.V.D. pour discussions.

Les conditions de ce développement se résument ainsi :

- la nature des bourgeoisies locales détentrices de capitaux : en raison des conditions historiques de leur développement et de leurs caractères parasitaire et affairiste, elles préfèrent investir dans les secteurs qui ne comportent pas de risques et assurent de grands profits à court terme.
- la crise économique et sociale inhérente à la crise du système capitaliste favorise la méfiance et la réticence à l'égard des secteurs productifs, crée un climat d'insécurité générale et encourage les activités spéculatives.
- le phénomène urbain et la généralisation de la crise du logement entraînent l'élargissement de couches sociales/cibles et maintiennent les conditions de développement de l'activité foncière et immobilière. Au niveau des rapports sociaux, l'activité foncière et immobilière suscite des mutations considérables. Elle entraîne une nouvelle distribution des revenus au sein des différentes couches sociales.
- le développement des activités spéculatives conduit à l'élargissement des couches parasitaires et à la naissance d'une fraction typiquement foncière et immobilière dont l'accumulation est liée essentiellement à l'entassement rapide des capitaux dans l'immobilier et le foncier. Cette nouvelle fraction de la bourgeoisie n'a pas de légitimité historique ni de comportement bourgeois. Son caractère spécifique se manifeste à travers son mode de gestion foncière : le lotissement défectueux et la petite promotion immobilière.
- toutes les fractions de la bourgeoisie s'adonnent à la spéculation foncière et immobilière, de même que ce secteur attire les capitaux étrangers.
- la spéculation foncière permet aux couches de la petite bourgeoisie un enrichissement relatif ou une augmentation de son revenu selon la conjoncture.
- par le biais de la corruption, les petits et moyens fonctionnaires de l'administration liés directement ou indirectement à l'activité foncière et immobilière ont la possibilité de s'enrichir et d'augmenter leurs revenus.
- par le jeu de la spéculation (augmentation des prix des terrains et du coût de production de logement) l'activité foncière et immobilière s'accompagne d'un appauvrissement de certaines catégories sociales en exerçant une grande ponction économique sur leurs revenus.
- cet appauvrissement d'autrui est également lié aux mécanismes d'appropriation/distribution des terrains et d'exclusion des plus pauvres. Une chaîne d'exclusion se répercute du haut vers le bas et contribue sans cesse à reproduire et à développer les zones d'urbanisation spontanées sous toutes leurs formes.

3- Autonomie et devenir de l'urbanisation spontanée

a- Autonomie

Cette forme de production n'est pas autonome :

- sa naissance est la résultante des insuffisances et de la sélectivité des autres formes de production existantes.
- son évolution ne peut s'accomplir que sous l'effet de facteurs externes, car elle ne possède pas de potentialités propres et internes de changement.
- ses agents supports sont généralement dominés ; leur marge de manoeuvre est déterminée par la nature du système de production foncière et immobilière dans son ensemble.

L'autonomie des lotisseurs : les lotisseurs ne choisissent pas la localisation de leurs opérations. En leur barrant l'accès à ses nouvelles zones d'urbanisation, l'Etat ne leur laisse pas un grand choix, ils sont confrontés à l'alternative suivante :

- acheter un terrain à l'Etat en zones désertiques et prendre en charge la réalisation des équipements : dans ce cas il faut disposer d'un capital initial important pour la libération du sol et sa valorisation, et par conséquent glisser vers le haut et s'adresser à une population plus aisée dont les besoins sont plus que satisfaits à travers l'intervention des sociétés de promotion immobilière et foncière publiques et privées. Il y a donc un grand risque à prendre. D'autre part, une telle entreprise est en contradiction avec la logique des lotisseurs.

- acquérir des terres agricoles et produire des lotissements défectueux avec le minimum d'équipement.

C'est ce deuxième terme de l'alternative, imposé, que les lotisseurs choisiront. Dans ce cas, l'irrespect des normes et la transformation des terres agricoles en terrains constructibles, en contravention avec les lois, est une condition fondamentale de leur intervention car elle leur assure une rentabilité.

Simultanément, cette condition assure l'écoulement de leur marchandise, car si le prix des terrains lotis incluait le respect de la norme, ils n'auraient pas pu les vendre facilement étant donné la rigidité de la division sociale de l'espace.

La fixation des prix des lots doit s'adapter à la demande, ils ne peuvent donc pas dépasser un certain seuil. Ce ne sont pas eux qui ont déterminé une population cible à laquelle ils s'adressent et offrent des crédits, ils ont hérité d'une population exclue. D'autre part, le choix de l'emplacement de leur lotissement est déterminé par l'existence d'équipements à proximité, ou par la possibilité future de leur réalisation. Leur action s'articule donc à celle de l'Etat. La seule liberté dont ils disposent serait celle de l'organisation interne du lotissement. Là aussi, ils ne sont pas tout à fait autonomes, car ils doivent s'adapter à la demande ; de très grands lots se vendraient difficilement. Soulignons toutefois qu'ils suscitent la demande à travers les annonces publicitaires qu'ils passent dans la presse. Mais cette marge de manoeuvre dépend du degré de tolérance de l'autorité publique. Elle peut être remise en cause à n'importe quel moment.

Les entrepreneurs : Les entrepreneurs sont moins autonomes que les lotisseurs. Ils ne peuvent travailler que sous la commande d'un propriétaire ou d'une entreprise plus puissante.

Prenons le cas d'un entrepreneur propriétaire, donc instigateur de l'opération :

- il est soumis aux fournisseurs étatiques ou privés de matériaux de construction qui lui offrent du crédit,
- il est contraint de contourner les normes de construction par l'adultération des matériaux, ce qui lui assure une certaine rentabilité,
- le type d'habitat qu'il produit lui est plus ou moins imposé, il ne peut pas dépasser un certain nombre d'étages, car il n'a pas la possibilité d'installer un ascenseur, il ne peut pas faire de finitions luxueuses, car il ne pourra pas rentabiliser ses investissements, vu la localisation de l'immeuble,
- son champ d'action, les zones spontanées, lui est assigné par la structure très hiérarchisée du secteur B.T.P.

Même s'il arrive à accumuler à travers la multiplication de son intervention dans ces zones, il sera toujours soumis aux moyennes et grandes entreprises.

b- Le devenir de l'urbanisation spontanée

La forme de production de l'habitat spontané a assuré 82% de la production des logements en Egypte entre 1976 et 1982. Il est prévu qu'elle en assume 90% en l'an 2 000. Sous quelle(s) forme(s) l'urbanisation spontanée va-t-elle se développer ?

Si on a assisté au cours de ces deux dernières décennies à l'émergence de filières de lotissement et de promotion immobilière dans les Z.U.S., ce glissement vers le haut de la forme de production populaire est indéniablement lié à la redistribution de la rente pétrolière à l'échelle de la région arabe par le biais de l'émigration. Ce facteur est donc déterminant et a provoqué la différenciation du système de gestion foncière et de production immobilière dans son ensemble ; toutefois si d'autres conditions n'avaient pas été réunies, il n'aurait probablement pas eu le même impact.

Le désengagement de l'Etat, l'inflation des prix du sol, la généralisation de la spéculation foncière, la paupérisation des couches sociales prévisible en raison de la crise économique, laissent supposer que d'une manière générale les masses salariées exclues auront recours aux filières populaires pour se loger.

Cependant, le ralentissement de l'émigration dû à la baisse des prix internationaux du pétrole, à la guerre entre l'Iran et l'Iraq, et au renvoi de centaines d'Egyptiens de la Libye, pourrait compromettre l'évolution et la structuration relative d'un segment du marché de la production populaire.

D'autre part, des mesures de protection des terres agricoles se concrétisent progressivement. En revanche, l'appauvrissement des paysans se poursuit, le profit qu'ils peuvent tirer du lotissement et de la vente de leurs terres va à l'encontre de telles velléités.

Il nous semble très difficile d'extrapoler sur le devenir de la forme de production populaire ; toutefois quelques indices nous permettent d'émettre des hypothèses :

- on pourrait imaginer un déplacement de l'aire d'intervention de la filière de lotissement (en particulier les sociétés) vers les nouvelles zones de développement urbain dans le désert.

Les nouveaux crédits bonifiés à la construction offerts par l'Etat aux acquéreurs, se traduiraient par l'articulation de l'intervention des sociétés de lotissement et des petites et moyennes entreprises. Cette filière de production s'adresserait exclusivement aux couches intermédiaires supérieures. La question qui se pose est celle de savoir jusqu'où l'Etat tolèrera le lotissement de ses domaines .

- l'apparition de nouvelles formes d'invasion des domaines privés, avec la construction de quartiers en bidons, laisse supposer un glissement vers le bas de l'urbanisation spontanée. Ce glissement est la conséquence du dérapage vers le haut déjà opéré et qui semble se maintenir et se reproduire. Ce double glissement de directions opposées et de forces inégales pourrait provoquer des tensions sociales et de nouvelles contradictions.

4- Le rôle de l'Etat

En tant que régulateur des rapports sociaux et planificateur, le rôle de l'Etat est déterminant. Pouvoir central, local et administration agissent de la même façon et ont la même stratégie.

Son attitude vis-à-vis des alliés de la classe dirigeante recrutés dans toutes les couches sociales ne recouvre aucune ambiguïté. Elle est explicite par la mise en place de réglementations "sur mesure".

Au niveau de l'urbain nous pouvons distinguer deux types d'intervention:

- l'Etat en tant que planificateur,
- l'Etat en tant que régulateur.

Ces deux niveaux d'intervention sont interdépendants. Mais l'Etat régulateur est en contradiction avec l'Etat planificateur et législateur. Quelle logique recouvre cette contradiction ?

La planification urbaine en Egypte, comme dans presque tous les pays en voie de développement, a un caractère éminemment ségrégué. Etant donné le manque de ressources et l'absence de rationalité dans leur mobilisation et leur affectation, inhérente à la nature des classes dirigeantes, "l'idéologie du Welfare pour tous conduit nécessairement aux privilèges d'une

élite"(2). D'autre part, le laisser faire constaté au Caire n'est pas spécifique à ce pays. C'est un phénomène généralisé dans les villes des pays du Tiers Monde, à des degrés variables.

Mais on ne peut pas se contenter de constater que des lois existent et "quelles sont constamment bafouées". "Parce que si ces lois décidément ne servaient à rien elles disparaîtraient"(3).

Henri COING estime que "l'illégalité d'une situation est un moyen fondamental de négociation, mais à l'inverse, pour l'Etat, c'est une sorte d'épée de Damoclès continuellement suspendue sur la tête de celui qui est dans l'illégalité : c'est ce que l'on fait sentir notamment aux envahisseurs. On sait l'impact extrêmement fort que cela a sur les zones d'invasion pour empêcher la consolidation, pour empêcher l'investissement immobilier"(4).

Cette hypothèse émise par Henri COING, basée sur des cas observés en Amérique Latine, fut démontrée dans le cas du Caire, en particulier pour les zones entourant les Z.I. de Helwan, et à propos de l'épreuve de force engagée entre l'autorité publique et les accapareurs des domaines de l'Etat.

S'agissant du lotissement des terres agricoles, vendues sans équipement à des couches sociales solvables, Michel ROCHEFORT estime que la loi joue dans ce cas le rôle d'un mythe ordonnateur..."Mais c'est vraiment un mythe, un mythe dont on a besoin car il y a quand même déjà un certain nombre de couches sociales qui sont capables de trouver que ce n'est pas beau de laisser des gens sans eau et sans électricité. On prépare donc la réglementation avec l'idée consciente ou inconsciente (mais sans doute inconsciente) que c'est un mythe nécessaire pour diminuer d'éventuelles tensions et protestations. En revanche on sait très bien qu'une partie de l'espace des grandes villes est, en particulier à Sao Paulo, appropriée par de grands propriétaires fonciers qui sont en relation directe avec le pouvoir : la seule façon pour eux de tirer un bon profit de leur terrain, c'est de faire ce lotissement où on gratte simplement la terre pour faire une pseudo-rue et où l'on vend les lots avec un système de crédit très avantageux pour le propriétaire foncier..."

(2) SACHS I. Pour une économie politique de développement. Paris 1977. cité in : Nature et fonction d'un outil de planification, le Schéma Directeur de Rabat-Salé. M.JOLE

(3) Henri COING. Cité dans : La croissance périphérique des villes du Tiers-Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière. Table ronde. C.E.G.E.T. - C.N.R.S.

(4) Ibid (5-7 mai 1977).

"C'est là un mécanisme indispensable pour l'enrichissement de la classe dominante qui reste un des supports essentiels du pouvoir" (5).

L'ambiguïté qui entoure l'attitude de l'Etat, s'éclaire au fur et à mesure que l'on comprend la fonction de la loi et celle du foncier. Le rôle de l'Etat promoteur de l'enrichissement des groupes sociaux dominants, s'exprime à deux niveaux d'intervention :

- Par la planification urbaine ségréguée, l'Etat régularise ses contradictions internes, tisse de nouvelles alliances et récupère une frange au sein des autres couches sociales.
- Par l'aménagement et la réalisation des équipements d'infrastructure, il crée de nouvelles valeurs foncières et permet la valorisation des capitaux industriels et promotionnels.
- Par le transfert de la rente, l'Etat favorise l'enrichissement et l'accumulation des couches bourgeoises par :
 - la levée de l'obstacle foncier (accaparement des domaines de l'Etat, achat à l'amiable des terres agricoles par des organismes publics cédées ensuite à des notabilités urbaines),
 - les concessions foncières (aux investisseurs des projets de sécurité alimentaire, par exemple).
 - les dérogations au C.O.S.,
 - une fiscalité très généreuse.

La spéculation foncière est devenue une pratique généralisée en Egypte. Elle est une stratégie de l'Etat qui vise :

- la récupération politique et idéologique d'une fraction des couches moyennes étant donné leur importance numérique et le rôle politique qu'elles jouent (souvent contestataire),
- l'encouragement des pratiques spéculatives au sein des couches modestes pour créer de nouvelles contradictions, remettre en cause leur "homogénéité" sociale et créer une clientèle politique.

Le maintien des lois existantes, voire leur renforcement, assure à l'Etat un meilleur contrôle des formes de production populaire. Elles ne doivent pas dépasser les limites dans lesquelles elles s'inscrivent, car telles qu'elles se présentent elles assurent la production du sol et du logement aux larges couches sociales, et assurent en même temps une paix sociale. Mais la perte des terres agricoles qui menace l'économie nationale dans son ensemble, commence à susciter des interrogations et des protestations au sein même de l'appareil de l'Etat. Demander à l'Etat de remplacer la filière de lotissement existante par une filière centrale sous son contrôle comme l'a recommandé l'A.I.D., signifie l'élimination des acteurs qui constituent une fraction importante de la base sociale de l'Etat, en les privant du prélèvement d'une partie du tribut foncier.

La compréhension de l'urbanisation spontanée, dans une formation sociale donnée, passe par l'analyse des rapports sociaux et de leur évolution sous l'effet de l'évolution du système de la gestion foncière et de la production immobilière, ou de facteurs exogènes à ce système.

(5) La croissance périphérique des villes du Tiers-Monde. op.cit.

"Toute intervention au niveau du foncier en particulier, du foncier et de l'immobilier en général, ne peut par définition que spolier les intérêts d'un groupe social au profit d'un autre groupe social (du moins les intérêts à court terme).

Elle implique donc un choix politique, choix qui est lui-même la résultante d'un rapport de force en perpétuelle évolution, sous l'effet de facteurs internes et externes à la formation sociale considérée. La conception de la question foncière, qui se trouve au coeur de la problématique de l'urbanisation spontanée, comme rapport social, disqualifie les conceptions habituelles du problème foncier comme problème juridique (il suffit de réformer le droit pour le résoudre) ou comme problème technique (à prendre en charge par un office foncier ou une agence d'aménagement des sols)".*

Comment peut-on juguler l'urbanisation chaotique des terres agricoles en Egypte ? L'analyse contenue dans cette recherche n'a pas d'autre prétention que de contribuer à formuler un diagnostic. Ce diagnostic est un préalable fondamental qui doit précéder la recherche d'une issue à une crise urbaine qui se reproduit et déplace à chaque fois ses limites.

* Evolution des systèmes de la production foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement. Document de travail phase II, janvier-juillet 1982. C.E.G.E.T. - C.N.R.S., novembre 1981.

Bibliographie

I- OUVRAGES ET ARTICLES

- ABD EL FADIL (Mahmoud) Al Tahawoulat Al Iktisidyah wal Igtima'ar Fil rif Al Masri (Les transformations économiques et sociales dans la campagne égyptienne) 1892-1970. Edit. Al Hayaa Al Amma Lil Kitab. Le Caire. 1978.
- ABD EL FADIL (Mahmoud) Al Naft Wal Wehda Al Arabyah (Le pétrole et l'unité arabe). Edit. du centre des études arabes. Beyrouth. 1980.
- ABD EL KHALEK (Gouda) Aham Dalalat Siyassat Al Infitah Al Iktisadi Belnesbat leletahwilat Al Haykaliyat Fi Al Iktisad Al Masri. 1971-1977, in Al Iktisad Al Masry Fi Rob'quarn. 1952-1977 (L'économie égyptienne en 25 ans). Rapports et discussions du 3ème congrès scientifique des économistes égyptiens. Edit. Al Hayaâ Al Ama Lil Kitab. Le Caire, 1978.
- ABD EL MALEK (Anouar) Egypte société militaire. Edit. Seuil, Paris, 1968.
- ABD EL MOETI (Abd El Basset) Tawzî Al Faqr Fi Al Quarya Al Masryah (La distribution de la pauvreté dans la campagne égyptienne). Edit. Dar Al Thakafa Al Guadida. Le Caire, 1979.
- ABD EL MOETI (Abd El Basset) Al Haykal Al Igtima' wa Machakel Al Tanmiyah Fi Borg Nour Al Hommos (La structure sociale et les problèmes de la croissance à Borg Nour Al Hommos). Publié in périodique de la planification des naissances. Vol.1, Août 1977.
- ABD EL MONEIM (Faten) Kafaat Adaâ Kitaâ Al Tachyid Wal Binaâ (L'efficacité du secteur de la construction). Thèse non publiée, 1982.
- ABU LUGHOD (Janet) 1 001 years Cairo : city victorious. Princeton, 1971.
- AMER (Ibrahim) Al Ard Wall Fallah. Al Mas'ala al Ziraiyya Fimisr (La terre et le paysan, la question agraire en Egypte). Le Caire, 1958.
- AMIN (Samir) Le développement inégal. Essai sur les formations sociales du capitalisme périphérique. Edit. de Minuit, Paris, 1973.

- ANDREA (B.Rugh) Coping with poverty in a Cairo Community. The american university in Cairo. January, 1979.
- AULAS (Marie-Christine) L'Egypte de Sadate, bilan d'une époque. Ronéo, non publiée, 1983.
- BEAR (Gabriel) A history of Landownership in Modern Egypt. 1800-1950. Oxford University Press, 1962.
- BERNO (Simone) Propriété foncière et processus d'urbanisation. C.S.U., 1973.
- CASTELLS (Manuel) La question urbaine. Edit. Maspéro, Paris, 1973.
- CARASSUS (Jean) Logement : prix et production. Eléments sur la formation du prix des logements neufs et la production du cadre bâti en France entre 1962 et 1982. Thèse de 3ème cycle. Janvier 1983.
- CHAKER (Taha) Quadaya Al Taharurur Wal Thawra Al Ishtirikiyah (Problèmes de libéralisation et de la révolution socialiste). Edit. Al Farabi, Beyrouth, 1973.
- CHOUKRY (Nazli) Construction and development : the effects of labor migration. Publié in Management of the construction industry in Egypt. Seminar Proceeding. January 19-20, 1980. Cairo, Egypt.
- CLERGET (Marcel) Le Caire, Le Caire, 1934, 2 volumes.
- COING (Henri) La ville, marché de l'emploi. Edit. P.U.G., 1982.
- COING (Henri) Capital et habitat populaire. Travaux et documents de géographie tropicale (n°40). La croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière. Table ronde C.E.G.E.T.-C.N.R.S. (5-7 mai 1977).
- COING (Henri) Peut-on identifier une "forme de production populaire" du logement ? in Recherches sur l'évolution des systèmes de la promotion foncière et immobilière dans les pays en voie de développement. Juillet 1981.

- COING (Henri) LAMICQ (H) Le secteur informel, contradiction dans
 MENIER (Ch) et MALDONADO l'analyse ou dans la réalité. I.U.P. Créteil, 1981.
 (C)
- DIMEGLIO (Pierre) Tertiaire, société et espace : les transforma-
tions du système commercial en France,
1963-1973. Thèse de Doctorat en Sciences
 Humaines, 3 tomes et annexes, 1000 pages,
 Mai 1983.
- DORRAH (Hassan) Le problème du logement. Papier présenté
 au Parlement Egyptien, non publié, Mars
 1981.
- EL KADI (Galila) Evolution du Caire. Mémoire de maîtrise,
 Paris VIII, Vincennes, Juin 1981.
- EL KADI (Galila) Stratégie de l'Etat dans la production foncière
 et immobilière, le cas de l'Egypte. in Recher-
ches sur l'évolution des systèmes de la
promotion foncière et immobilière dans
les villes des pays en voie de développement,
 Juin 1981.
- EL KADI (Galila) La gestion foncière en Egypte. Vers une
 "dépossession" de l'Etat ? Journées d'Etudes,
Paris 18/20 Novembre 1982.
- EL KADI (Galila) Quelques aspects des coopératives de la
 construction et de l'habitat en Egypte.
J.E. Paris, 18/20 Novembre 1982.
- EL KADI (Galila) Rapport de la commission proche/moyen
 AMEUR (M) Orient/Afrique du Nord. Journées d'Etudes
 du réseau "Evolution des systèmes de la
production foncière et immobilière dans
les villes des pays en voie de développement".
 Logiques et pratiques des acteurs de la
 gestion foncière et de la production immobi-
 lière dans les villes des pays en voie de
 développement. Paris, 18/20 Novembre
 1982.
- EL ISSAWI (I) Mohawalat lé taqdir Al Khassayer Al iqtissa-
 NASSAR (A) dyah Allati Alhakatouha Al Harb Al Arabyah
 Al Israīlyah (Essais d'évaluation des pertes
 provoquées par la guerre arabo-israélienne)
 in Al Iktisad Al Masri Fi Rob'quarn. 1952-
1977 (L'économie égyptienne en 25 ans).
 Rapports et discussions du 3ème congrès
 des économistes égyptiens. Edit. Al Hayaa
 Al Ama Lil Kétab. Le Caire, 25 Mars 1978.
- EL SEOUFI (Mohamed) Urbanization of agricultural Land. Informal
settlement in Cairo. M.I.T. June 1977.

- ENGELS (Frédéric) La question du logement. Edit. Sociales.
- ENGELS (Frédéric) La situation de la classe laborieuse en Angleterre. Edit. Sociales.
- HAMDAN (Gamal) Chakhsseyet Masr (La personnalité de l'Egypte). Edit. Alam Al Kotob. Le Caire, 1980.
- HANNA (Milad) Uridâ Maskanan (J'ai besoin d'un logement). Le Caire, 1977.
- HANNA (Milad) An unorthodox approach for ameliorating the housing problem in Egypt. Non publié, 1977.
- HASSAN (Ahmed) Gawaneb min Sourat Al Ziraâ Al Masryah Baad 25 Sana min Thawret youlyou (Quelques aspects de l'agriculture en Egypte 25 ans après la révolution de juillet). in Al Iktisad Il Masry Fi Rob'quarn, 1952-1977, (L'économie égyptienne en 25 ans). Rapports et discussions du 3ème congrès scientifique des économistes égyptiens. Edit. El Hayaâ Al Ama Lil Kitab. Le Caire, 25 Mars 1978.
- HASSANEIN (Heykal M.) L'automne de la colère. L'assassinat de Sadate. Edit. Ramsey, 1983.
- HUSSEIN (Adel) Al Iktisad Al Masri, min Al Istiklal ila Al Tab'ya (L'économie égyptienne de l'indépendance). 1974-1979. Edit. Dar Al Mostaqbal Al Arabi. Le Caire, 1982.
- HUSSEIN (Mahmoud) La lutte de classes en Egypte. Edit. Cahiers libres. François Maspéro. Paris, 1971.
- HUGON (Ph) Secteur non structuré ou hétérogénéité des formes de production urbaine. Dualisme sectoriel ou soumission des formes de production au capital. Peut-on dépasser le débat ? in Revue Tiers-Monde, Avril-Juin 1980.
- ILBERT (Robert) Le Caire. A la recherche d'un modèle. Contribution à la table ronde : Politiques urbaines. Lyon 19/20 Novembre 1982.
- JOLE (Michèle) Nature et fonction d'un outil de planification, le Schéma Directeur de Rabat-Salé. Thèse de 3ème cycle. I.U.P. Créteil, Janvier 1982.
- KAMEL (Michel) Al Magaâ Touhadid Malayin Al Fallahines (la famine menace des millions de paysans). in Kitabat Masra'yah (Ecrits égyptiens). Edit. Dar Al Fiqr Al Gadid. Beyrouth, 1973.

- KAMEL (Michel) Iadat Tartib Al Awdaâ Dakhel Al Qualaâ Al Raasmalyah (les opérations de restructurations à l'intérieur de la citadelle capitaliste) in Al Yassar Al Arabi (La gauche arabe). Mens. n°44, Avril 1982.
- KEPEL (G) BARBAR I (K) Le waqf dans l'Egypte contemporaine. Dossier I, C.E.D.E.J., 1982.
- KORAYEM (Karima) Tawzi'e Al Dakhl Bayna Al Rif Wal Hadar (la distribution des revenus entre la campagne et la ville) in Al Iktisad Al Masry Fi Rob'quarn, 1952-1977 (L'économie égyptienne en 25 ans). Rapport et discussions du 3ème congrès scientifique des économistes égyptiens. Edit. Al Hayaâ Al Amma Lil Kitab. Le Caire, 25 Mars 1978.
- LEZBET (Djaffar) Urbanisation spontanée ou urbanisation officielle clandestine. in Recherches sur l'évolution des systèmes de promotion foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement. Janvier-Juillet 1981.
- LIPIETZ (Alain) Le capital et son espace. Edit. économie et socialisme 34.Paris, 1977.
- MOHEILDINE (Amr) The role of the construction sector in the egyptian economy. Non publié. Le Caire, 1980.
- MOHEILDINE (Amr) External migration of egyptian labour. A paper submitted to I.L.O. Strategic employment mission to Egypt. 1980.
- MOHEILDINE (Amr)
CHOUKRI (N)
RICHARDS (Eckaus) Migration and employment in the construction sector : critical factors in egyptian development. Cairo university/M.I.T., 1978.
- MOLINA (Marie) Gestion foncière, production immobilière et habitat populaire. Bibliographie analytique. Texte diffusé dans le cadre du Réseau P.F.I./P.V.D. Mai-Juin 1982.
- MORSI (Fouad) Hâzâ Al Infitah Al Iktisadi (Cette libéralisation économique). Edit. Dar Al Thakafa Al Guadidah. Le Caire, 1978.
- PAJONI (Raoul) Le foncier et l'immobilier : pièges de l'épargne sociale et phagocytes de l'accumulation dans les pays capitalistes dépendants in Recherches sur l'évolution des systèmes de la promotion foncière et immobilière dans les villes des pays en développement. Janvier-Juillet 1981.

- PRETCEILLE (Edmond) La production des grands ensembles. Edit. Mouton, 1973.
- POTTIER (Claude) La logique du financement public de l'urbanisation. Edit. Mouton, Paris La-Haye, 1975.
- RIOU (Annie) Propriété foncière et processus d'urbanisation. C.S.U., 1973.
- RAYMOND (André) Le Caire. in L'Egypte d'aujourd'hui, permanences et changements. Edit. C.N.R.S., 1977.
- SANTOS (Milton) Les villes du Tiers Monde. Edit. M.Th Génin. Paris, 1971.
- SANTOS (Milton) L'espace partagé. Les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous-développés. Edit. M.Th Génin. Paris, 1975.
- SELIM (Tarek) JANET (Kosh) Organization and operation of the construction industry in the housing and construction industry in Egypt. Interim report working papers 1978. T.A.P. Report 79-5.
- OMAR (El Gamal)
- SELIM (T) Ressources and contractors in Egypt : a review in management of the construction industry in Egypt. Seminar proceedings. January 19-20, 1980. Cairo-Egypt. T.A.P. Report 80-6.
- DAVID B. (Ashley)
- THERET (Bruno) Contribution à l'étude de la rente foncière urbaine. Edit. Mouton, 1979.
- DECHERVOIS (Miguel)
- TOPALOV (C) Capital et propriété foncière. Centre de sociologie urbaine. Edit. Copedith. Paris, 1973.
- TOPALOV (C) Les promoteurs immobiliers. Edit. Mouton, Paris La-Haye, 1973.
- TRIBILLON (Jean-François) De la sphère juridique au champ social. Janvier 1982. Texte diffusé dans le cadre du Réseau P.F.I./P.V.D. 1982.
- TRIBILLON (Jean-François) La clientèle foncière de l'Etat. Texte diffusé dans le cadre du Réseau P.F.I./P.V.D. pour discussions.
- WEATON (William C.) Public policy and the economics of housing in the housing and construction industry in Egypt. Interim report working papers. 1978. T.A.P. Report 79-5.
- ABDUL-MOHSEN (Barrada)
- ANNEZ (Philippe)

- WEATON (William C) Public policy and the shortage of housing
 ABDUL MOHSEN (Barrada) in the housing and construction industry
 ANNEZ (Philippe) in Egypt. Interim report working papers
 1979-1980. T.A.P. Report 80-13.
- ZAKAREYA (Mona) Remarques sur la complémentarité des
 espaces d'habitat et de travail dans la
 vieille ville du Caire. Table ronde. Politiques
 urbaines dans le Monde Arabe.
 Lyon, 18/20 Novembre 1982.
- ZEITOUN (Mohaya) Al Infitah Al Iktisadi wa Moushkilat Al
 Iskan (la libéralisation économique et le
 problème du logement) in Al Infitah Al
 Iktisadi, Al Gouzour, Al Hassad Wal Mostaqbal
 (La libéralisation économique, les racines,
 la récolte et l'avenir). Edit. Centre de
 recherche arabe. Le Caire, 1982.

II- RAPPORTS ET ETUDES DES ORGANISMES INTERNATIONAUX ET LOCAUX.

- A.B.T. Associated Informal housing in Egypt. Mars 1982.
- DAMES and MOORE Cairo Metropolitan Area Land Use. Infras-
 tructure development study. September
 1981.
- ES-PARSONS. EGC CAIRO Socio-economic report on proposed service
 areas. General organization greater Cairo
 water supply. A.R.E. March, 1980.
- GENERAL ORGANIZATION Study for lowest income housing. Egypt
 FOR PHYSICAL PLANNING urban development project. World bank/Minis-
 DOXIADES ASSOCIATED try of housing and reconstruction. December,
 1977.

National center for social and criminological research.

Ministry of housing and reconstruction.

U.S. Agency for international developement.

- Kafr El Elew, A case study of an urban settlement in Greater Cairo
 - Arab Rached, " "
 - Arab Goneim, " "
 - Arab Zein, " "
- Cairo, 1981.

The national urban policy study.

Working paper on urban development standards and costs.

Padco Inc. with engineering consultants group and Sherif Al Hakim and
 associates, October 1980.

Joint housing team

Immediate action proposal for housing in Egypt.

Ministry of housing and reconstruction.

Ministry of planning with the office of housing agency for international development, June 1976.

Joint housing and community upgrading team

Housing and community upgrading for low income Egyptians

Ministry of housing and reconstruction

Ministry of planning A.R.E. with the office of housing

Agency for international development (U.S.A.) and the foundation for cooperative housing, August 1977.

Joint housing team

- Urban land use in Egypt, August 1977

- Urban land use in Egypt, appendix, August 1977

- Housing finance in Egypt, August 1977

Ministry of housing and reconstruction

Ministry of planning A.R.E.

Agency for international development U.S.A.

G.O.P.P. with O.T.U.I. and I.A.U.R.I.F.

Greater Cairo Region, Long range urban development Scheme

- Interim report n°1, vol.I and II, December 1981

- Final report. Vol.III, Feb.1982

Ministry of Development, State Ministry for housing and land reclamation

G.O.P.P. with O.T.U.I. and I.A.U.R.E.

Greater Cairo Region, Long Range Urban development Scheme. Master Scheme.

Feb. 1983

Ministry of development, State Ministry for housing and land reclamation

Al Lagna Al Olya Li Takhtit Al Kahira Al Kobra.

Al Guihaz Al Takhtiti Wal Tanfizi (Haut comité de planification du Grand Caire, organe de planification et d'exécution).

Al Takhtit Al Ibtida'i Li Iqlim Al Kahira Al Kobra, Mars 1970 (La planification préliminaire du Grand Caire, Mars 1970).

Schéma Directeur du Caire.

Rapport du Schéma Directeur (Master plan) de 1953 publié en 1956. Ronéo. Anglais.

Al Iskan Wa Mowaghet Mochkalatahou.

Plan national du logement. 1981/1985. Publié par Al Ahram économique, 1er Février 1980.

Parti du Rassemblement Progressiste Unioniste. P.R.P.U.

Azmet Masr Al Iqtisadyah Al Rahina...Wal Tariq Nahwa El Khouroug Minha (La crise économique actuelle de l'Égypte... vers une issue).

Rapport présenté au Congrès national sur l'économie en Égypte, présidé par M. MOUBARAK, Février 1982.

III - SOURCES STATISTIQUES

C.A.P.M.A.S. - R.A.E.

Statistiques de la construction, les entreprises du secteur privé, 1974.
Document n°71-12612/79, Mars 1979 (arabe).

C.A.P.M.A.S. - R.A.E.

Statistiques de la construction, les entreprises du secteur public. Document
n°71-12624/79, Janvier 1979 (arabe).

C.A.P.M.A.S. - R.A.E.

Statistiques de la population. Gouvernorat du Caire. Livre n°93-1511,
1978, Vol. I et II (arabe).

IV- LISTE DES JOURNAUX ET REVUES CONSULTES

AL AHRAM Quotid. gouv.

AL AKHBAR Quotid. gouv.

AL GOUMHOURYAH Quotid. gouv.

AL AHALI Hebdo. opp.

AL AHRAR Hebdo. opp.

AL CHAAB Hebdo. opp.

AL AHRAM AL IQTISADI (Al Ahram économique) Hebdo. gouv.

AL MOSSAWAR Hebdo. gouv.

ROSE EL YOUSSEF Hebdo. Gouv.

LISTE DES SIGLES OU ABREVIATIONS

B.A.	Béton Armé
C.A.P.M.A.S.	Central Agency for Public Mobilization and Statistics
D.S.L.	Department of State of Land
G.A.B.H.C.C.	General Authority for Building and Housing Construction cooperatives
G.A.F.I.	General Authority for Investment and Free Zones
G.C.	Grand Caire
G.O.P.P.	General Organization for Physical Planning
L.E.	Livre Egyptienne
M.L.E.	Millions de Livres Egyptiennes
M.O.H.	Ministry of Housing
M.O.H.R.	Ministry of Housing and Reconstruction
P.F.I./P.V.D.	Production Foncière et Immobilière dans les pays en voie de développement
V.N.	Ville Nouvelle
V.S.	Ville Satellite
Z.U.N.	Zone d'Urbanisation Nouvelle
Z.U.S.	Zone d'Urbanisation Spontanée

Annexes

ANNEXE I

L'entreprise publique de B.T.P.

**Arab Contractors Company
Osman Ahmed Osman**

Créée le 24 Mars 1955 avec un capital de 150 000 L.E. divisé en 40 000 actions d'une valeur nominale de 4 L.E. par action, Arab Contractors Company fut nationalisée partiellement en 1961, puis totalement en 1965. Son conseil d'administration était constitué par les membres d'une même famille (1). Le président du conseil, Osman Ahmed Osman est resté à la tête de l'entreprise après la nationalisation comme ce fut le cas pour toutes les sociétés nationalisées.

Entre 1955 et 1965, l'entreprise tripla son capital puis le quintupla. Son capital est passé de 150 000 L.E. en 1955 à 400 000 L.E. en 1961 puis à 2 125 188 L.E. en 1965.

A partir de 1965, Arab Contractors Company devient une entreprise publique. Un décret présidentiel lui accorde la permission de travailler dans les pays arabes.

Entre 1961 et 1970 le volume du travail de A.C.C. progresse de 3 963 631 L.E. en 1961 à 7 454 210 L.E. en 1964 et 20 920 374 L.E. en 1970 plus 2 369 000 L.E. de travaux exécutés à l'étranger.

Ses bénéfices bruts passent de 83 013 L.E. en 1961 à 668 947 L.E. en 1970. On remarque que l'entreprise étant devenue publique, elle n'a cessé de prospérer.

Le changement fondamental dans l'activité de l'entreprise s'opéra à partir de 1970/1973, à partir de la libéralisation économique. Elle s'est métamorphosée en un puissant groupe financier et éclate en plusieurs filiales financières (banques), industrielles (sociétés agro-alimentaires, boissons gazeuses, production des matériaux de construction, des éléments préfabriqués, aluminium, etc...) et commerciales (entreprises de vente des équipements des chantiers, sociétés de promotion immobilière, import export, etc...)

Fief familial, entreprise publique ou entreprise privée ? La nature de Arab Contractors Company demeure toujours mystérieuse. En 1983, H.HEIKAL lui consacra un chapitre dans son étude sur la période du règne de Anouar El Sadate (2) dont l'extrait suivant : "Il n'est pas inutile d'étudier de plus près son réseau d'entreprises qui, bien que la société-mère resta officiellement dans le secteur public, était par ses nombreuses filiales privées bien davantage un fief familial. Parmi ces filiales, on comptait l'Arab Contractors for Investments, l'Engineering and Industrial Construction Company (EICON), la Contracting and Specialized Industries Company, la Sinaï Gypsum Company, l'Agro-Misr Company, l'Osmac Company, la Middle East Land Reclamation Company, le Consulting Egyptian Engineers Company, le Group of Specialized Osman Company et l'Engineering Oxygen Company (HEIKAL, pp.206).

Théoriquement A.C.C. est une entreprise publique, cependant, à en juger par ses nombreuses filiales et leur ramification et la constitution strictement familiale de son conseil d'administration et de celui de ses filiales, elle est bien un fief familial.

Nommé Ministre de la reconstruction en fin 1975, beau père de la fille de feu le président SADATE, Monsieur Osman Ahmed Osman devient le principal entrepreneur de l'Etat. Faisant lui-même partie de l'Etat il devient à la fois Maître d'oeuvre et outil d'exécution. Il s'empare exclusivement du marché de la construction et commence à diversifier ses activités. Premier importateur de ciment, il est également premier fournisseur des équipements des chantiers à travers EICON.

O.A.S. créa plusieurs banques dont Suez Canal Bank et la National Development Bank. Les capitaux étaient répartis de la même façon dans chacune : un quart pour la banque nationale d'Egypte, un quart pour le groupe Misr et un quart pour la banque d'Alexandrie (toutes trois nationales) et le quart restant réparti entre les actionnaires dont Osman lui-même.

"Il pouvait alors se vanter de la contribution de ses banques à la prospérité de l'Egypte". La N.D.B. a lancé 59 projets nouveaux, sans préciser que les trois quarts des fonds étaient des fonds publics" (HEYKAL, p.208). La Mohandis Bank fut créée par les fonds du syndicat des ingénieurs, dont O.A.O. est l'actuel syndic.

Arab Contractors Company et ses filiales ont un large champ d'activité : "en 1981, le crédit pour le développement représentait un total de trois mille sept cent millions de livres, dont mille cinq cent destinés à la reconstruction avec une moitié allouée à A.C.C."

Le monopole du secteur B.T.P. comprend également celui de la bonification des terres : "il avait aussi le projet de la mise en valeur des sols de Salheyah. Arab Contractors devait en assurer cent cinquante mille feddans (21 000 ha), mais à peine un tiers du terrain était-il traité, que l'entreprise coûtait déjà au pays la somme astronomique de deux cent millions soit 20 000 L.E./feddans (0,42 ha). Ce projet de Salheyah fut mené en associant la technologie japonaise.

Rappelons que l'entreprise O.A.O. emploie régulièrement 28 000 salariés et 12 000 travailleurs temporaires et tâcherons. Elle a plusieurs B.E.T. spécialisés, en architecture, génie civil, etc...

L'existence de l'entreprise A.O.A. dans tous les secteurs de l'économie, sa main mise sur la quasi totalité des projets de travaux publics et de génie civil, a confiné les entreprises privées et les autres entreprises publiques dans le rôle de sous-traitants. Elles sont surtout présentes dans le sous secteur du logement.

(1) Osman Ahmed Osman est Président de A.C.C. Son frère H.Osman est Président de la Société. Un autre frère est Directeur Général. Le Président adjoint est son neveu. Parmi les Vices-Présidents on trouve : le mari d'une de ses filles, celui de la nièce, deux autres maris de deux nièces, un cousin et un neveu Secrétaire de l'Entreprise.

(2) Mohamed Hassanein Heykal. L'automne de la colère. Editions Ramsay. Paris, 1983.

ANNEXE II

La levée de l'obstacle de la propriété foncière

I- LA LEVEE DE L'OBSTACLE DE LA PROPRIETE FONCIERE

L'actuelle constitution de l'Egypte stipule dans son article 29 que la propriété est soumise à la supervision du peuple et est protégée par l'Etat. Selon l'article 32, la propriété privée doit avoir une fonction sociale et doit servir l'économie nationale. Elle ne peut être utilisée dans un but non conforme avec le bien général du peuple.

Cette prérogative donne à l'Etat un large pouvoir de législation et de contrôle de l'urbanisation du sol et de son exploitation.

Les lois sur l'expropriation renforcent ce contrôle.

- la loi n°577 de 1954, en amendement aux lois 28 de 1949, 206 de 1951 et 215 de 1951, autorise l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'affectation du sol aux usages industriels et résidentiels.

-la loi n°2 de 1973 complète les lois précédentes et autorise l'expropriation en vue de l'affectation du sol à un usage touristique ou afin de protéger les monuments historiques.

- la loi n°57 de 1978 stipule l'expropriation des étangs et marais afin de les transformer en terrains constructibles.

L'indemnité due aux propriétaires est basée sur les prix du marché, à la date de l'expropriation, lequel est estimé par un comité spécial.

En outre, la loi donne le droit aux conseils locaux de différer le remboursement des indemnités dues aux propriétaires, dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique urgente : routes, chemins de fer, Z.I. Cet ajournement du paiement de l'indemnité d'expropriation est de cinq ans, il est assorti d'un taux d'intérêt annuel de 4% dans le cas où l'indemnisation est supérieure à 1 000 L.E.

II- LA PROPRIETE PRIVEE

Le système de la propriété privée en Egypte est régi par les mêmes droits et obligations existant dans le droit anglo-saxon et le code napoléonien. Cependant, quelques différences existent quant à l'utilisation du sol.

1- Le droit de préemption

Selon l'article 936 du code civil égyptien, le voisinage donne le droit au tiers de se substituer à l'acquéreur pour une transaction concernant la vente du terrain avoisinant son terrain en vue de sa construction ou s'il supporte déjà une construction. Dans le cas où ce terrain a deux angles

adjacents avec le terrain en question et sa valeur est au moins égale à la moitié du terrain devant être vendu ou dans le cas où il existe un droit ou servitude en faveur du voisin sur le terrain devant être vendu. C'est ainsi que l'aliénation d'un terrain en particulier à des objectifs spéculatifs peuvent être rendus difficiles. Ce droit de regard du voisin en milieu urbain est surtout utilisé en zone résidentielle, mais on peut facilement contourner cette loi.

2- L'héritage et la propriété collective (musha')

La loi islamique sur l'héritage encourage la fragmentation de la propriété à travers la disposition qui restreint le legs à un maximum du tiers de la propriété. Le reste est distribué entre héritiers légitimes par tête et en fonction du sexe où le mâle a le droit au double de l'héritage de la femelle. Ceci veut dire que dans le cas d'une famille de 4 personnes, père, mère et deux enfants, le fils a deux tiers de la propriété et la fille un tiers. Dans le cas d'une famille nombreuse, la fragmentation pourrait être extrême. La loi islamique sur l'héritage va à l'encontre du droit traditionnel qui confère le droit d'usage et de gestion à l'enfant mâle aîné ou une autre personne de la famille, le cousin le plus âgé.

3- la séparation de la propriété du sol et de la propriété des bâtiments ou d'un étage de bâtiment.

Sous la loi islamique, on distingue la propriété du sol support de la propriété du bâtiment qui y est élevé (code civil articles 856-861). Le droit d'adjoindre un étage supplémentaire à l'étage existant revient au propriétaire des étages supérieurs et non pas au propriétaire du sol. Un bâtiment ne peut pas être étendu verticalement dans le cas où il menace les étages inférieurs (article 861 du code civil).

Ce droit permet suivant les cas des extensions verticales notamment dans l'habitat économique construit par l'Etat. L'incidence de ce droit sur l'habitat informel est presque nulle car en règle générale les habitants étant locataires, ils n'utilisent pas ce droit. Mais ceci explique le fait que les propriétaires dans les zones d'habitat informel peuvent obtenir des permis de construire sans être propriétaire du terrain. En second lieu, ils enregistrent leur bâtiment ou construction sans qu'on exige d'eux d'être propriétaire du terrain. Ils sont donc propriétaires de la construction de plein droit selon les articles 856 et 861 du code civil.

4- Le droit de prescription

Une personne peut acquérir un droit de prescription sur un terrain à la suite d'une occupation ininterrompue pendant quinze ans en l'absence d'un propriétaire qui fasse valoir ses droits. Un acquéreur de bonne foi pourrait gagner ce droit en cinq ans (article 969). Ces dispositions du code civil sont souvent utilisées par les agents du secteur "informel".

III- LES REGLEMENTS DE LOTISSEMENT ET DE LA CONSTRUCTION

- le décret loi 53 de 1966 amendé par la loi 107 de 1973 interdit le changement d'un terrain agricole en terrain constructible,
- la loi 52 de 1940 amendée par la loi 2 de 1952 interdit le lotissement d'un terrain et la vente des parcelles sans l'approbation du lotissement par les autorités locales,
- selon la loi de 1940, 33% de la superficie du lotissement doivent être affectés à l'usage public : rues, squares, espaces verts... Le rapport de la surface bâtie par rapport à la surface du lot est de l'ordre de 60%. Le lotisseur est tenu d'équiper les 2/3 des parcelles d'un lotissement avant de procéder à la vente des lots,
- la vente de lots situés dans un lotissement sans enregistrement de la transaction est contre la loi 18 de 1923,
- la construction sans permis est en violation de la loi 344 de 1956 amendée par le décret 169 de 1962,
- la loi 169 de 1962 concernant les normes de la construction spécifie la surface minimum des cours d'aération intérieure qui doit être de 10 m². La longueur minimum du petit côté étant de 2,50 m.

IV- LES ORGANISMES DE GESTION FONCIERE

Ils gèrent les domaines de l'Etat : appropriation du sol, affectation à des usages résidentiel, industriel ou commercial, transfert ou vente aux individus, sociétés publiques ou privées et différents ministères.

Ces fonctions sont centralisées au Ministère d'Etat de bonification de terres, de l'habitat, de la reconstruction et des nouvelles communautés sous tutelle du Ministre de l'habitat et de la reconstruction (M.O.H.R.). Trois entités distinctes composent ce ministère :

- le Ministère d'Etat de l'Habitat (M.O.H.),
- le Secrétariat d'Etat à la Bonification des Terres (M.O.L.B.),
- la haute autorité des nouvelles communautés (N.U.C.A.)

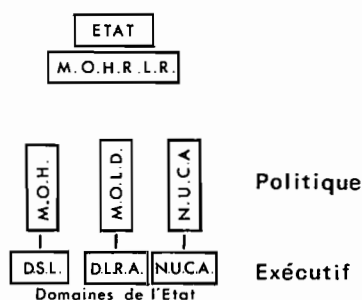
Ces trois entités qui composent le ministère, constituent le pouvoir politique qui prend les décisions d'affectation du sol. Elles sont dotées de pouvoirs exécutifs qui s'expriment à travers des organismes semi-autonomes sous leurs tutelles :

a- D.S.L. Department of State of Land, outil opérationnel de M.O.H. (Ministry of Housing), il a les pleins pouvoirs de développer et de vendre les terrains de l'Etat,

b- D.L.R.A. Desert Land Reclamation Authority, opère le transfert des terres désertiques aux organismes publics et privés. Il est rattaché au M.O.L.D. (Ministry of State for Land Reclamation),

c- N.U.C.A. New Urban Community Authority, organisme gestionnaire des terres désertiques : sélectionne les terres, établit des plans, fait appel à des organismes internationaux et lance des concours d'urbanisme pour les villes nouvelles et les villes satellites. Chaque nouvelle communauté (V.N. ou V.S.) a son organisme autonome rattaché à N.U.C.A., lequel décide librement de la

politique urbaine sur son territoire. Cette structure institutionnelle peut se présenter schématiquement de la façon suivante :



D'autres instances étatiques telles que le Ministère du Tourisme et le Ministère de Défense ont des prérogatives de gestion foncière et sont dotées de prérogatives d'expropriation.

1- Les organismes de gestion foncière et de promotion immobilière

Les gouvernorats locaux et les sociétés de promotion foncière et immobilière publiques ayant une concession de l'Etat, ces dernières sont récemment passées sous le contrôle des gouvernorats.

Tout gouvernorat a son propre organe de développement des terres désertiques (D.R.L.). Le gouverneur a les pouvoirs du chef de l'Etat (théoriquement). Les gouvernorats sont les seuls organismes habilités à construire des logements sociaux destinés aux couches à bas et moyen revenus. Les autres sociétés de P.F.I., publiques non concessionnaires (8 sociétés) achètent des terrains, font construire des logements et les vendent.

Un nouvel organisme gestionnaire créé en 1974 s'occupe des zones franches. Le G.A.F.I. (General Authority for Arab and Foreign Investments and Free zones) a les compétences de délimiter le périmètre des zones franches et de créer de telles zones sur les domaines de l'Etat. Tous les projets d'investissements doivent obtenir l'approbation du G.A.F.I; (projets qui s'inscrivent dans le cadre de la loi 43 de 1974).

L'organisme planificateur central de l'Etat est le G.O.P.P. (General Organisation for Physical Planning). Il est appuyé par un grand bureau d'études de moindre importance : the Arab Bureau of Design and Consulting (A.B.D.C.).

Un autre organisme de P.F.I est G.A.B.H.C.C. (General Authority for Building and Housing Construction Cooperatives). Il sélectionne des terrains urbains, constitue des réserves foncières et les cède aux coopératives, fait construire des logements destinés également aux coopératives. C'est aussi une institution financière qui contracte des prêts auprès des banques commerciales pour prêter aux coopératives, elle jouit d'une allocation dans le budget de l'Etat qui représente le montant du taux de bonification des prêts contractés auprès des banques commerciales.

ANNEXE III

Histoire de Ard Al Mansouryah

Le 5 Mars 1973, l'organisation générale de bonification des terres vend à l'organisme du haut barrage un terrain d'une superficie de 188 Feddans (80 ha), situé à Mansouryah, localité dépendante de Markaz Imbaba, administrativement attachée au gouvernorat de Guizah. Il s'agit d'une transaction normale entre deux organismes publics, concernant un terrain agricole qui sera affecté à un usage d'utilité publique.

L'organisme du haut barrage installa une station de transformateurs sur une superficie de 30 Feddans (12,6 ha), le reste 198 Feddans (67,4 ha) fut cédé à des députés de l'assemblée du peuple.

Cette histoire fut publiée dans l'éditorial de l'hebdomadaire gouvernemental Akher Saâ du 17 Mars 1982. Mais elle ne s'arrête pas là, elle a une suite que nous tenterons de compléter.

Le terrain de Mansouryah, situé en plein champs, est à 500 mètres de l'avenue des Pyramides. L'environnement y est très agréable.

Le 18 Février 1982 une grande publicité couvrant la moitié d'une page du quotidien du soir Algoumhouryah, annonce, photo de la maquette à l'appui, l'ouverture de la souscription à l'achat d'unités d'habitations dans la première tranche de 700 unités, d'un projet de 3 000 logements à Ard Al Mansouryah à 500 m de l'avenue des Pyramides.

Ce projet est réalisé par une société de P.F.I; (à capitaux publics et privés en association avec du capital arabe), la N.C.H. (National Company for Housing) dont le capital s'élève à 20 millions de dollars ; et il s'agit là de "son premier projet de logements, situé dans la plus belle zone riveraine des Pyramides de Guizah et des grands hôtels internationaux. Ce projet contribue à la résolution du problème du logement des membres des syndicats professionnels et des citoyens".

Cette annonce publicitaire réapparut dans plusieurs autres quotidiens et à la télévision. Quel est le rapport entre ce projet et le terrain de Mansouryah acheté par l'organisme du haut barrage ? S'agit-il du même terrain ? Ou est-ce une simple coïncidence ?

ANNEXE IV

I - Témoignage sur l'obstacle que présentait le Waqf

2 - Le Waqf et la promotion immobilière

I- L'OBSTACLE QUE REPRESENTAIT LE WAQF. L'OPINION D'UN EGYPTIEN CONTRE CETTE INSTITUTION

Extraits de "Etude sur le Waqf", par Yacoub HANKI, in Du Waqf, par Aziz bey HANKI, Le Caire, 1914 (pp.8-16).

L'institution du waqf s'est étendue et développée d'une manière si étonnante qu'à un moment donné une grande partie des terres d'Egypte était constituée en waqf.

Mohamed Aly Pacha, premier Khédive d'Egypte, esprit des plus clairvoyants et un des génies du 19^{ème} siècle, a voulu restreindre cette institution, qui était une entrave au progrès et au développement économique du pays. Il chercha un moyen susceptible de servir ses intentions sans toutefois froisser l'esprit religieux de la population (...).

De nos jours, (...) les waqfs s'étendent de plus en plus ; d'après une dernière statistique le tiers de la ville du Caire est constitué en waqf, les trois quarts de la ville d'Alexandrie est Hikr, plus de 250 000 feddans dans toute l'Egypte sont constitués en waqf (...) (1).

En présence de ces chiffres deux questions qui ont soulevé pas mal de polémiques se posent.

- 1) L'institution du waqf est-elle religieuse et ne pouvant par conséquent pas être modifiée ou supprimée ?
- 2) Cette institution constitue-t-elle une entrave au progrès, et au développement économique du pays ?

A la première question je répondrai que le waqf n'est nullement une institution religieuse ; que le waqf est postérieur au Prophète et qu'il n'a été que l'oeuvre de ses disciples ; on ne trouve rien dans le Coran qui rappelle le waqf ; la "Sunna" indique à peine et sous forme d'un conseil pieux l'idée de l'immobilisation d'un bien au profit des pauvres. Le sentiment pieux ou simplement humanitaire auquel obéit le constituant d'un waqf est donc insuffisant pour faire classer cette institution dans l'ordre des institutions religieuses (...).

(1) Nous donnons ces chiffres sous toutes réserves, car il nous a été impossible de connaître d'une manière exacte l'étendue des terrains constitués en waqf en Egypte, malgré nos nombreuses recherches soit au Ministère des waqfs, soit au Ministère des Finances. C'est encore là une grande défectuosité de cette institution.

Du reste pour appuyer encore notre opinion sur cette grave question, il suffit de se reporter au décret de 1842 rendu sous le règne de Mohamed Aly et nous répétons que si ce dernier avait cru en supprimant une partie des waqfs aller à l'encontre de la religion, il se serait certainement abstenu de prendre une mesure si grave qui aurait amené des troubles très sérieux dans le pays. C'est au contraire en se basant sur la doctrine enseignée par un des disciples du Prophète, Abou Hanifa, qu'il rendit son fameux décret.

Il est donc incontestable que l'institution du waqf n'est nullement d'essence religieuse, et qu'elle peut par conséquent être modifiée selon les besoins du pays.

En supposant même, par pure hypothèse, que le waqf soit une institution religieuse, le droit musulman autorise le Hakem, c'est-à-dire le Souverain, à modifier les lois suivant le temps et les lieux.

L'usage de cette faculté ne pourrait être exercé plus judicieusement qu'en cette matière parce que la constitution progressive des biens d'un pays en waqf est un danger véritable ; en effet en immobilisant progressivement toute la fortune immobilière, il achemine la nation vers un arrêt complet de son développement économique (...).

Il est à peine besoin de démontrer que le waqf est l'antinomie de tout progrès social ; c'est d'ailleurs pour cela que la main-morte qui était une sorte de waqf, a été rayée de toutes les lois européennes.

Et cela nous amène à examiner la deuxième question que nous nous sommes posés, à savoir si l'institution du waqf est une entrave au progrès et au développement économique du pays.

Que disent les partisans du waqf ?

Outre la question religieuse, ils prétendent que le but ordinaire de ces dispositions est d'assurer une partie de la fortune du constituant contre l'esprit dissipateur des héritiers légitimes.

Voilà donc les seules raisons qu'invoquent les partisans du waqf.

Mais ces considérations sont-elles valables ? Nullement car est-ce que pour assurer le bien-être de quelques jeunes gens oisifs on doit conserver une institution qui est reconnue comme préjudiciable à toute une société ? Nous avons tous remarqué, au contraire, que c'est à cause des revenus waqf dont ils jouissent que beaucoup de jeunes gens au lieu de travailler pour leur pays, au lieu de s'adonner à une industrie quelconque, s'appuyant sur ce qui leur revient du waqf, demeurent oisifs, et s'adonnent soit à la boisson, soit aux plaisirs et à la chicane.

On m'objectera peut-être que c'est grâce aux waqfs que beaucoup de familles vivent, que c'est grâce aux waqfs qu'elles ne tombent pas dans la misère ; mais cette objection n'est pas sérieuse, car combien de familles dans l'opulence, se sentant soutenues par les revenus des waqfs s'adonnèrent à la spéculation et vendirent leurs biens mulk sans songer à travailler, à

faire fructifier leur intelligence. Voilà ce que le waqf a réservé à de nombreuses familles qui, après l'opulence, sont tombées dans la misère.

S'il n'y avait encore que ce mal qui n'atteint qu'une partie de la société on pourrait y passer outre, mais il est un mal plus grand qui paralyse le progrès, qui entrave la liberté individuelle, et la liberté des transactions.

Lorsque le waqf a été organisé et réglementé par les premiers Imams et leurs successeurs, il répondait au besoin du moment où les transactions étaient nulles, où l'industrie était inconnue, où le commerce n'avait pas l'extension si grande qu'il a pris de nos jours ; mais à l'heure actuelle où la population augmente, où le cerveau humain est en mouvement pour agrandir les villes, les embellir, pour faire fructifier davantage les terrains, où l'activité humaine est si grande, le waqf est une entrave considérable.

Il est étonnant qu'en notre siècle où tant de modifications ont été faites, le gouvernement n'ait pas songé à modifier cette institution.

Visitez une ville en Orient que cela soit Le Caire, Constantinople, Alexandrie, Tantah, Damiette ou autres, vous remarquerez que les immeubles les plus délabrés et les plus sales sont les immeubles waqfs ; visitez un quartier indigène, vous y trouverez des rues étroites, bordées de vieilles maisons qui méritent plutôt le nom de masures ; cela tient à ce que le waqf étant inaliénable le nazir ou les bénéficiaires ne peuvent en disposer.

Je me souviens que vers 1906 où la spéculation sur les terrains à construire battait son plein, une société avait offert au nazir d'un waqf une somme de 5 Livres Egyptiennes le mètre pour une parcelle de terrain vague de 6 500 mètres, soit la somme de 32 000 Livres Egyptiennes payables au comptant. Le nazir demanda l'autorisation de faire l'échange de ces terrains qui ne donnaient aucun revenu contre des terrains agricoles dont le rendement annuel était de L.E. 3 000. Le cadi dans un moment de mauvaise humeur refusa l'autorisation et l'échange ne se fit pas.

Actuellement cette parcelle est encore un terrain vague servant de dépotoir à toutes les ordures du quartier et dont les bénéficiaires ne retirent aucun profit.

Voilà un exemple des plus frappants qui pourrait faire réfléchir les partisans du waqf. Il n'est pas le seul, tant d'autres ont passé sous nos yeux, tel que le waqf Chérif, le waqf Kharbotly, etc...

Les partisans du waqf prétendent que les bénéficiaires, grâce à cette institution sont à l'abri du besoin et de la misère, qu'ils peuvent vivre tranquillement en touchant soit annuellement, soit mensuellement, un revenu assuré par le waqfieh jusqu'à leur mort.

Cette opinion présentée de cette façon paraît bonne en théorie ; mais en pratique que se passe-t-il ? Les bénéficiaires acceptent-ils une situation pareille ? Point du tout.

Nous avons expliqué plus haut que généralement les bénéficiaires du waqf vivent dans un farniente à faire envie aux Lazzarone de Naples ; ils ne vivent que pour leur plaisir ; leur participation dans le waqf ne leur suffit souvent pas pour satisfaire leurs caprices, ils cherchent alors un moyen de se procurer l'argent nécessaire ; ils s'adressent à des usuriers qui leur avancent une somme représentant les revenus de cinq, dix ou quinze ans, à un taux variant entre 25 ou 50%, contre une cession totale de ces revenus. Cette somme est vite dépensée, en voyages, non pas d'études, mais de plaisir ou sur les tapis verts des différentes villes de l'Europe, ils retournent les poches vides, n'ayant plus le moyen de vivre, ils se tournent vers le parasitisme, vers la chicane et vers le désœuvrement qui sont les pires des maux.

Ces dernières années quelques financiers avisés, voyant le profit qu'ils pourraient retirer de ces sortes d'opérations, fondèrent une société qui ne fait que ce genre de placement, c'est la Caisse Auxiliaire Foncière. Elle accepte la cession des revenus du waqf à un taux de 9% et pour plus de garantie fait contracter à l'emprunteur une assurance sur la vie pour une somme égale à celle qui lui est prêtée ; pour l'exercice de 1912-1913 la dite société avait placé plus de 250 000 L.E.

Que peuvent répondre à ces faits les partisans des waqfs ?

Un inconvénient plus grand encore existe du fait des agissements des nazirs. Les nazirs qui ont les pouvoirs les plus étendus pour gérer le waqf et qui ne sont placés sous aucun contrôle effectif en profitent pour réduire les revenus à leur plus simple expression, c'est pourquoi des procès innombrables sont intentés dans les différents tribunaux d'Egypte par les bénéficiaire soit en reddition de comptes, soit en réclamation d'arriérés, soit en destitution du nazir et en son remplacement par un séquestre.

Visitez une mosquée, un établissement public, à l'entretien duquel les revenus de waqfs importants sont affectés, vous les trouverez dans un état de délabrement à faire pitié ; jetez un coup d'oeil superficiel sur un compte présenté par le nazir d'un waqf, vous y trouverez presque toujours des erreurs énormes, des sommes affectées à des oeuvres pies ou charitables sont passées sur les livres, mais en fait elles n'ont jamais été dépensées ; visitez la demeure somptueuse du nazir d'un waqf, vous vous heurterez à de pauvres bénéficiaires qui passent des journées entières à réclamer ce qui leur revient sans jamais le toucher.

Tout cela se passe parce qu'il n'existe aucun contrôle sévère.

Ces faits ne s'appliquent pas seulement aux waqfs placés sous la nizarah des particuliers. L'administration des waqfs elle-même à un certain moment était dans une situation très défectueuse, des sommes énormes passaient on ne savait où. Le gouvernement à la suite de nombreuses plaintes nomma une commission de contrôle grâce à laquelle ces dilapidations cessèrent.

Tous ces défauts doivent être attribués bien moins aux personnes qu'à l'institution elle-même ; il est en effet incontestable que c'est l'intérêt personnel qui stimule l'activité, et qui permet à l'individu dans l'intensité actuelle de la lutte pour la vie de ne pas se laisser distancer par autrui. Plus

l'intérêt personnel diminue et plus s'atrophie l'activité humaine, or lorsque les bénéficiaires d'un bien waqf sont dévolus aux arrière-petits-fils du constituant, par exemple, la part de chacun d'eux devient tellement infime, parce que le nombre des bénéficiaires a tout naturellement augmenté qu'il leur est impossible de s'intéresser au bien waqf comme le ferait un propriétaire veillant lui-même sur son bien et retirant tous les fruits.

Mais combien cette impossibilité devient plus grande encore lorsqu'on songe que les descendants éloignés du constituant devenus trop nombreux pour que leur quote-part dans le bénéfice sollicite leur attention immédiate ; lorsqu'on songe disons-nous que ces descendants peuvent être éparpillés aux quatre coins du pays, ou que certains d'entre eux se sont même installés dans un pays étranger. Il est certain que la force même des choses les fera se désintéresser d'un bien qui ne leur rapporte que si peu de chose.

Le nazir du waqf a donc beau jeu pour dilapider les revenus sans apporter à l'entretien du bien la sollicitude d'un bon père de famille, parce que menacé à tout moment d'en être dépossédé par la destitution ou par la mort, il ne cherchera qu'à en retirer le plus de profit possible, et c'est à cela seulement qu'il bornera son activité.

Si le mal est moindre lorsque la nizarah du waqf est dévolue à un administrateur sérieux ou au ministère des waqfs, il est impossible de soutenir que ce ministère, quel que bien organisé qu'il puisse être, puisse apporter à la gestion et à l'exploitation de la multitude des biens waqfs qu'il a sous sa dépendance les mêmes soins éclairés et jaloux d'un propriétaire veillant lui-même sur son bien.

Si tous les économistes sont d'accord pour préconiser une plus grande répartition des biens, s'ils sont tous unanimes pour vanter les avantages de la petite propriété, parce que sa production est beaucoup plus intense, il est certain que l'institution du waqf est anti-progressiste au suprême degré, et que le pays qui en est affligé ne doit pas espérer de lutter avantageusement dans ce siècle où l'intensité économique est devenue si fébrile.

Imaginez par la pensée ce que sera l'Egypte le jour plus ou moins éloigné, mais d'une échéance fatale, où tous ses biens seront devenus des biens waqfs, où toute transaction immobilière en même temps que tout crédit foncier seront nécessairement supprimés.

Cela équivaudra, ni plus ni moins, à la suppression totale de l'Egypte du monde de l'activité ; ça sera sa transformation en une colonie de paresse, en une vallée de désolation et de ruines.

Cette crainte n'est pas chimérique, cette heure que nous indiquons viendra fatalement, puisque nous voyons tous les ans le waqf s'accroître dans des proportions inquiétantes ; de gros richards comme la princesse Fatma Hanm, Chawarbi Pacha, Mohammed bey Tewfik et Hakim, ont en moins d'une

année immobilisé plus de 15 000 feddans, dont la valeur dépasse plus d'un million et demi de Livres Egyptiennes, et qui plus est, certains constituants ont stipulé qu'une considérable partie des revenus sera destinée à l'acquisition de nouveaux biens que l'on immobilisera annuellement, et cette clause, à elle seule, est une menace des plus sérieuses, parce qu'elle finira, même si d'autres particuliers ne constituent plus leurs biens en waqfs, elle finira disons-nous, dans un avenir éloigné il est vrai, mais dans un avenir certain, par englober dans la main-morte une portion très considérable de la fortune du pays.

C'est pour cela que nous déclarons qu'une pareille clause doit être déclarée nulle, parce qu'elle est anti-sociale, anti-progressiste, et qu'elle constitue l'entrave la plus sérieuse à la prospérité et au développement économique du pays.

Il est donc du devoir du gouvernement de mettre un terme à cette situation grave et grosse de menaces, en interdisant à l'avenir la constitution des biens en waqf.

Mais si cette solution, la seule à notre avis capable de laisser à l'Egypte son libre essor, paraissait à l'heure actuelle trop radicale et d'une réalisation trop difficile, il faudrait tout au moins apporter des restrictions sérieuses à la constitution des biens en waqfs.

Voici d'ailleurs quelques réformes que nous préconisons dans ce but :

- 1) Le constituant ne pourra disposer que du tiers de sa fortune en waqf.
- 2) Aucun bien grevé d'un droit réel quelconque ne pourra être constitué en waqf.
- 3) Défense formelle de constituer en waqf la propriété urbaine ; ne pourront être constitués en waqf que les terrains essentiellement agricoles.
- 4) Le waqf ne pourra être constitué qu'au profit des écoles, des hôpitaux et des établissements pieux situés en Egypte.
- 5) Une commission de contrôle nommée par le gouvernement aura pour mission de surveiller et contrôler les waqfs soit antérieurs, soit postérieurs à la promulgation de la loi ; elle contraindra, sous peine de destitution immédiate, les nazirs des waqfs Khaïris ou Ahlys, à déposer annuellement à ses bureaux, un compte détaillé de leur administration avec pièces à l'appui.
- 6) Les tribunaux civils seront seuls compétents pour statuer sur toutes les contestations relatives aux waqfs antérieurs ou postérieurs à la nouvelle loi.

Voilà dans leurs grandes lignes les réformes que le gouvernement devra apporter à cette institution si défectueuse.

II- LA LISTE DES RECENTES REALISATIONS DU WAQF DANS LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER (1)

a- 5 immeubles dans les gouvernorats du Caire, d'Alexandrie et de Guizeh (228 appartements offerts à la vente). Le coût total de ces immeubles s'est élevé à L.E. 2 622 000.

b- L'Organisme est actuellement en train de construire 4 nouveaux immeubles dans les gouvernorats de Guizeh et d'Alexandrie pour lesquels un crédit de L.E. 8 800 000 a été ouvert, et qui se composent de 713 appartements ou unités d'habitation.

c- L'Organisme achève la construction de 10 immeubles dans les gouvernorats du Caire, de Dakhlia, du Fayoum, de Minia, d'Assiout et d'Assouan et pour lesquels un crédit de L.E. 4 938 000 a été ouvert.

d- Le Ministère a annoncé la construction de 4 nouveaux immeubles dans les gouvernorats de Guizeh, de Gharbieh, de Menoufieh pour lesquels un crédit de L.E. 5 680 000 a été ouvert.

e- Le Ministère a annoncé la vente de 9 immeubles dans les gouvernorats de Guizeh, d'Alexandrie, de Charkieh, de Damiette et comprenant 638 appartements ou unités d'habitations ayant coûté L.E. 6 583 000.

f- L'Organisme a participé au capital de la Banque de la Reconstruction et d'Habitat pour un montant de L.E. 2 000 000 (...).

Plan de l'organisme pour la prochaine période :

L'Organisme a prévu dans le plan quinquennal 1979-1983 la somme de L.E. 87 753 000 pour la construction de 4 immeubles d'habitation dans les divers gouvernorats et cela en sus des 17 immeubles en cours de construction dont le coût s'élève à L.E. 11 114 000.

Il a prévu aussi d'augmenter le nombre des projets de lotissement de terrains vagues situés à l'intérieur des villes (...), de participer aux projets d'habitat et de sécurité alimentaire avec les autorités compétentes (...) et d'exploiter 500 feddans dans le cadre des projets de sécurité alimentaire en bonifiant les terres incultes.

(1) Extrait de : "Le waqf dans l'Egypte contemporaine", op.cit.

ANNEXE V

Méthode d'investigation sur les sociétés de lotissement**I- METHODE**

C'est par voie de presse que nous avons appris l'existence en Egypte de sociétés de lotissements. Il s'agissait pour nous d'une nouveauté et d'une curiosité. En effet, jusqu'en 1975, nous pouvons certifier que ce genre de publicité n'existait pas. Ce qui a suscité notre curiosité, fut les prix affichés dans les annonces : entre 12 L.E. et 30 L.E./m². Or, nous savons que le coût d'équipement du m² en infrastructure de base a atteint 28 à 30 L.E./m² en 1980. Ces sociétés devaient donc vendre des lots non équipés.

Afin de vérifier cette hypothèse, il fallait s'adresser aux gouvernorats sur les territoires desquels ces sociétés opéraient. Il s'agit des gouvernorats du Caire et de Qualioubyah. Nous avons constitué un dossier de presse de toutes les annonces passées en trois mois, par 35 sociétés de lotissement. Chaque annonce comportait le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, le numéro du registre commercial de la société, la localisation du lotissement, les prix au m², les avantages de l'environnement, les moyens de transports existants, et quelquefois le numéro d'approbation du lotissement. Aucun doute donc ces sociétés existent, elles travaillent en plein jour, leurs directeurs mettent en valeur leur nom et leur fonction : ils sont ingénieurs, avocats, entrepreneurs, et agents d'import-export.

Sur les trente cinq sociétés, dix huit exercent en même temps des activités commerciales, d'import-export et de construction. Une société est spécialisée dans le domaine de la bonification des terres.

II- LE FICHER

Nous avons eu accès au fichier des lotissements du département de subdivision des terrains urbains au gouvernorat du Caire. Deux types de fichiers existent : les fichiers des lotissements approuvés depuis 1940 (date de la nouvelle loi) et le fichier des lotissements non approuvés depuis 1966. Le fichier est constitué d'une fiche par lotissement, et non par société, où figure le nom de la société, la localisation du lotissement et le numéro du dossier.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- le plan du lotissement signé par l'architecte,
- des renseignements concernant la date de la création de la société, sa raison sociale, son capital initial, le mode de paiement du terrain objet du lotissement, le nombre et le nom des propriétaires, le contrat d'achat et la fiche d'immatriculation,

- des lettres provenant d'acquéreurs protestant contre certaines déficiences :
manque d'équipement en général,
- la décision d'approbation ou de rejet,
- la résiliation de l'approbation,
- des réponses des sociétés de lotissement aux pétitions des acquéreurs.

Le dépouillement du fichier fut donc d'un grand intérêt pour notre étude, et éclaira des côtés obscurs de ce phénomène.

Parallèlement le dépouillement du fichier des lotissements rejetés ou en cours d'approbation, nous informa sur la double activité de certaines sociétés.

ANNEXE VI

Etude de cas - Arab El Guesr - méthode d'approche -

I- EXPOSE DE LA METHODE

Notre méthode fut fondée en partie sur des données empiriques : enquête sur le terrain, dépouillement du fichier du cadastre, des interviews non directives auprès des responsables de la gestion urbaine du district où est situé notre terrain d'étude, et des organismes susceptibles de nous donner des renseignements complémentaires.

Une question s'est posée à nous dès le départ : comment choisir le terrain d'étude ? Sur quel critère fallait-il se baser ? Fallait-il intervenir dans une zone déjà investie par d'autres afin de bénéficier de toutes les données statistiques existantes ? A ce moment notre tâche se limitait à compléter l'aspect qui manquait dans toutes les enquêtes menées sur les Z.U.S. du Caire : à savoir le processus d'urbanisation.

Cette démarche aurait pu faciliter notre tâche. Elle présentait des avantages certains, mais aussi des inconvénients que nous avons pu percevoir ultérieurement. Notre souci de saisir nous-mêmes tous les détails de la formation et des transformations d'un espace "spontané", de nous rendre compte des rapports entre l'évolution de cet espace et du comportement et des réactions des agents et groupes concernés, d'observer et d'analyser les mécanismes de formation et de structuration de l'espace, nous a orienté vers le choix d'un terrain de formation récente n'ayant fait l'objet dans son intégralité d'aucune étude.

Un tel choix représentait une gageure : le manque de données statistiques précises, la taille du terrain et la diversité des situations nécessitaient l'intervention d'une équipe de recherche.

Nous avons donc opté pour une méthode qualitative et compréhensive tout en nous efforçant de saisir l'essentiel, d'affiner l'analyse du processus d'urbanisation à travers l'intervention d'agents types et de placer cette intervention dans le contexte économique, social, politique et urbain, afin de saisir la dynamique de la forme de production populaire.

A- LE CHOIX DU TERRAIN

Notre choix s'est porté sur un terrain suburbain, de formation récente, afin de mieux observer la dynamique du processus d'urbanisation et les différentes configurations. Ce terrain comporte différentes zones où l'évolution relative de chacune d'entre elles et la différenciation des interventions des acteurs sont liées aux fluctuations du marché foncier et aux permutations de la clientèle, induites par les transformations de l'environnement immédiat du terrain.

Un terrain en cours d'achèvement, dans un quartier en transformation, constituait le meilleur champ d'observation. Aussi pouvions-nous vivre les tensions sociales et les affrontements quotidiens avec le chef-lieu du district Est, les élus locaux et les habitants.

Les critères principaux qui ont conditionné notre choix se résument comme suit :

- la situation privilégiée du terrain à la frange de la banlieue Est de Héliopolis, sur la route nationale Le Caire-Ismaïlia, à quelques kilomètres du quartier El Salam en cours d'achèvement, et à 50 mètres de la nouvelle zone de relogement des habitants déplacés en 1980 du centre de la capitale : Echech El Tourgouman,
- la particularité du processus de lotissement, lequel est un lotissement illégal à l'intérieur d'un lotissement légal,
- la grande hétérogénéité des habitations, des habitants, et la diversité des situations et des configurations,
- les divers réseaux de relations que nous avons sur ce terrain et que nous avons créés ultérieurement, nous permettaient relativement de choisir nos interlocuteurs.

Notre terrain de référence est situé à 14 km à vol d'oiseau du centre de la capitale, il couvre une superficie de 334 ha et abrite 250 000 habitants. Il est divisé en deux chyakhas (sous secteurs) : Arab El Guesr au Sud et Al Zahraâ au Nord, et en 17 zones populaires portant chacune le nom de l'ancien propriétaire foncier du bassin agricole.

B- LES TECHNIQUES EMPLOYEES

Pour mener à bien cette étude d'un terrain peu exploré et dont on s'est vite rendu compte de l'ampleur des difficultés, nous avons eu recours à des techniques différentes. On peut distinguer deux démarches qui se sont déroulées simultanément. D'abord, il fallait reconstituer l'historique du quartier et de son évolution. Pour cela, un va et vient entre les responsables du district Est et les anciens habitants des quartiers semblait indispensable. Nous avons utilisé les interviews nondirectives auprès des uns et des autres. Nous avons ensuite, en confrontant les renseignements obtenus auprès de ces interlocuteurs, réussi à construire un historique qui reflète assez fidèlement la réalité de la zone.

Une analyse préalable de la zone et de son environnement fut menée à travers des plans à une échelle 1/5 000 et des photos faites par nous-mêmes. Nous avons commencé en même temps notre enquête sur le terrain. Nous n'avons pas délimité au préalable ni un échantillon, ni un questionnaire. C'est au fur et à mesure de l'avancement de nos investigations et des multiplications des visites sur le terrain que nous avons pu élaborer les questionnaires et déterminer d'autres interlocuteurs susceptibles de nous apporter des renseignements utiles. Avant de passer à l'exposé du déroulement de l'enquête, nous tenons à rendre compte des difficultés majeures auxquelles nous nous sommes heurtées, difficultés liées

principalement à la conjoncture où nous sommes intervenus.

C- LE CONTEXTE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le démarrage de notre enquête coïncida avec l'arrivée au pouvoir en Egypte d'un nouveau Président et de la nomination d'un nouveau gouvernement. De nouveaux slogans furent brandis et de nouvelles mesures prises dont le but était la recherche d'une crédibilité et d'une légitimité populaire.

Partant de ce principe, il fallait s'attaquer à la manifestation la plus spectaculaire du laisser-aller qui marqua la décennie écoulée : l'accaparement des terrains de l'Etat et les lotissements défectueux.

La campagne dite contre la "corruption" dégénéra en une campagne contre les accapareurs des terrains de l'Etat. Des mesures d'intimidation furent prises contre les habitants de certaines zones, où des baraques encore précaires, et des enceintes délimitant des lots furent démolies par les forces de l'ordre.

Notre terrain d'étude faisant partie des domaines de l'Etat, ses habitants étaient harcelés systématiquement par les agents de la Banque Nasser, qui exigeaient des propriétaires le règlement du prix du terrain au prix actuel du m² augmenté d'une rente locative calculée à partir de la date d'occupation.

Nous avons donc été reçus avec beaucoup de méfiance, pour ne pas dire de rejets, en particulier de la part des propriétaires et des entrepreneurs-promoteurs. Malgré les lettres officielles dont nous étions munies et les relations que nous avions sur place, nous avons mis un certain temps pour apaiser les soupçons et gagner la confiance des habitants.

C'est ce qui explique le fait que nous n'ayons pas eu recours au questionnaire dès le départ, nos interlocuteurs étant méfiants il a fallu éviter tout usage de rédaction. Ce n'est que plus tard, lorsque les jeunes étudiants lettrés de la zone nous ont proposé de nous aider et de nous servir d'enquêteurs bénévoles, que nous avons établi un questionnaire.

D- LES INTERVIEWS ET LES QUESTIONNAIRES

1- Les interviews non directives

Cette partie de l'enquête s'adressait en principe aux responsables du district Est. Dans cette administration, il fallait voir les chefs des services des permis de construire et des lotissements. Mais là nous n'avons pas été reçus par les chefs des services, nous avons été aiguillés vers des employés, certes plus renseignés mais souvent débordés et indifférents.

Le but de ces interviews visait à recueillir le plus de renseignements sur la zone. Nous visions également à consulter les dossiers des permis et des lotissements.

Dans la mesure où presque toujours ces fonctionnaires ne percevaient pas l'intérêt de notre étude, et qu'ils étaient eux-mêmes de par leur position impliqués dans des transactions illicites et des livraisons de permis dérogatoires (c'est ce que nous avons pu saisir au cours des longues journées d'attente que nous avons passées dans leurs bureaux, attendant patiemment qu'ils terminent leur "travail"), nous nous sommes heurtés à des réponses évasives et à un refus catégorique de nous laisser consulter les dossiers de permis. Argument : il n'y a pas eu de permis délivrés, toute cette zone est construite illégalement.

Il faut sans doute prendre avec précautions ce genre d'appréciation car nous nous sommes rendus compte que des propriétaires, même peu nombreux, avaient obtenu des permis, mais il est difficile d'évaluer leur nombre avec exactitude.

Dans notre interview, nous avons essayé de recueillir le plus d'informations sur la zone, comment et quand elle s'est formée, quels sont les types et modes d'intervention du chef-lieu du district, quels sont leurs rapports avec les habitants et les différents agents intervenants.

Nous avons eu droit à des renseignements fragmentaires. Les fonctionnaires paraissaient quelque peu gênés. Était-ce à cause de leurs méconnaissances du phénomène ou de leur impuissance ? Ils décrivaient la zone comme un "film de western", où les autorités affrontaient une "mafia armée" de "trafiquants de la drogue" qui entamait l'autorité de la puissance publique et encourageait la population à les suivre. Ils avaient du mal à contrôler la situation, et n'osaient pas mettre les pieds dans la zone. Nous avons pensé que leur méconnaissance engendrait des fables. Mais il y avait une part de vérité dans ces propos. Les anciens habitants de Arab El Guesr nous ont confirmé en partie ces faits.

Nous avons enfin eu accès aux procès verbaux de démolition, du nombre des baraques concernées et à quelques renseignements utiles sur la zone et ses habitants.

2- La banque Nasser

"Ex Beit El Mal", ou maison de finances. C'est à la banque Nasser que revient tout bien vacant. Celle-ci revendiquait le droit de propriété sur de grandes parties de notre terrain d'études.

Contrairement aux difficultés rencontrées au district, nous avons trouvé une grande compréhension de la part des fonctionnaires de la banque Nasser.

Le gros des renseignements sur l'historique de la zone, les interventions successives des lotisseurs et sur la contenance des superficies loties, nous l'avons obtenu à travers la banque Nasser. Ces renseignements furent confrontés et complétés par les récits des premiers habitants de la zone.

3- Les interviews spécifiques

Parallèlement aux entretiens que nous avons eus avec les responsables du district et de la banque Nasser, il nous a semblé nécessaire d'interroger certains techniciens comme les directeurs des organismes de l'eau et des égouts et de l'électricité.

a- L'organisme de l'électricité

Nous avons eu un entretien avec le directeur de l'organisation générale de l'électricité. Celui-ci nous a appris que son organisme, par une décision unilatérale, fournissait l'électricité à tous les contribuables, sans tenir compte du statut de la zone. Il suffit de faire une demande, de régler les frais de l'installation du compteur et des abonnements mensuels. "Nous avons même introduit l'électricité dans les cimetières" s'est exclamé le directeur.

Nous avons ensuite été dirigés vers un sous secteur, la G.O.E., duquel dépend la zone Est.

Là des techniciens, répondant à notre demande, nous ont établi une liste par bassin du nombre des abonnés répartis entre logements, locaux commerciaux, cabinets médicaux, etc...

b- L'organisme des eaux et des égouts

En ce qui concerne les égouts, nous avons cherché à savoir si les autorités s'occupaient des mécanismes d'évacuation des réservoirs où étaient localisés les collecteurs et les canalisations dans et/ou par rapport à la zone, ou y passaient-ils accidentellement ?

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, nous avons posé des questions du même genre. L'aspect technique était naturellement privilégié dans ces interviews, mais souvent notre interlocuteur a ouvert le dialogue et l'a dirigé vers d'autres aspects, en particulier socio-politiques.

Les informations que nous avons obtenues étaient très satisfaisantes; nous avons même eu droit à un plan des canalisations d'eau potable et des égouts. Ces plans ne nous permettent pas de connaître avec exactitude le nombre des bâtiments branchés sur ces réseaux, mais nous donnent une idée générale de l'alimentation de la zone et de la valorisation des parties équipées.

4- Les associations de villages

Les associations de villages sont des associations de bienfaisance immatriculées auprès du Ministère des Affaires Sociales. En principe, elles rendent des services aux nouveaux émigrants en facilitant leur installation, couvrent une partie des frais des enterrements et des mariages, prêtent des locaux destinés à ce genre de manifestation, et construisent des mosquées. L'implantation de ces associations dans les Z.U.S. (car elles ont toujours existé) les amena progressivement à exercer des fonctions de gestion urbaine.

A Arab El Guesr il existe quatre associations de villages. Leurs services se limitent aux membres de la communauté villageoise qui cotisent. Elles acceptent rarement des membres extérieurs. Nous avons interviewé les responsables de trois de ces associations. Nous avons cherché à savoir quel était leur rôle exact, en tant que prestataires de services et gestionnaires foncier. Nous nous sommes rendus compte que ces associations jouaient un rôle idéologique important dans l'encadrement des nouveaux migrants. Ce rôle recouvre un rôle politique car leurs chefs sont affiliés au parti national au pouvoir et gèrent la cellule du parti existant dans la zone. Les informations obtenues auprès de ces associations le furent à travers des interviews non directives, suivant un guide d'entretien très succinct. Ne connaissant pas au préalable le rôle de ces associations, il s'est avéré utile de laisser les responsables parler librement en les interrompant bien évidemment pour demander tel ou tel éclaircissement.

Ces interviews se déroulèrent sur plusieurs demi-journées. Nous avons également eu accès aux registres de ces associations, lesquels réunissent le nombre des associés, leur fonction, et leur statut (locataire-propriétaire). Cette source statistique constitue un apport indirect qui élargit notre échantillon.

5- Les entrepreneurs

Pour les entrepreneurs, nous avons préparé un guide d'entretien conçu de façon à rendre compte de l'itinéraire suivi par eux, leur entrée dans le milieu, leur arrivée dans la zone, quel fut leur base d'accumulation, leur capacité financière actuelle, la diversification de leur activité, le type et le mode de leur intervention, le genre d'entreprise qu'ils gèrent. Nous nous sommes entretenus longuement avec 4 entrepreneurs, dont :

- 1 originaire de l'ancien village à partir duquel la zone s'est développée,
- 1 bédouin originaire de la Palestine,
- 1 ancien fonctionnaire de l'union socialiste arabe, parmi les premiers habitants de la zone,
- 1 membre de la communauté El Hawawich (Sud de l'Egypte).

Le choix des entrepreneurs ne fut pas arbitraire. Ils représentent les notables de la zone et les principales communautés qui la forment. A travers ces entrepreneurs nous avons eu des renseignements sur d'autres types d'entrepreneurs et d'autres modes d'intervention. Au cours de notre enquête auprès de la population, nous avons également rencontré des entrepreneurs propriétaires.

6- Le questionnaire

Nous avons établi deux sortes de questionnaires, l'un adressé aux locataires et l'autre aux propriétaires.

a- Le questionnaire destiné aux locataires

Les questions destinées aux locataires permettent de recueillir des informations précises sur :

- l'origine du ménage (né au Caire, dans la zone, migrant récent, etc...).
- Nous avons demandé aux locataires de citer tous les lieux de résidence antérieurs,
- les raisons du choix de la zone,
- le salaire et la fonction du chef de ménage et de ses enfants,
- quel est le type de bail qu'il a passé avec le propriétaire ? a-t-il versé une avance de paiement, un pas de porte ? comment s'est-il procuré l'argent nécessaire ?,
- quel est le rapport des locataires avec :
 - les propriétaires,
 - les autres locataires
 - la zone en général,
- combien paient-ils pour l'électricité, la vidange des réservoirs, s'il y a des équipements à quelle date furent-ils installés et comment ?,
- quel est le montant du loyer ?,
- par quel moyen ils se rendent à leur travail ?, etc...

Nous avons nous-mêmes assuré l'interview de 25 locataires, d'abord sans questionnaire, pour les raisons déjà énoncées. Nous avons donc adopté une méthode particulière avec nos interlocuteurs au risque de quelques déperditions de l'information. Nous insérons les questions qu'on voulait leur poser à l'intérieur d'une longue conversation qui pouvait durer trois heures. A travers les réponses obtenues nous mettions les réponses adéquates dans les cases correspondantes dans le questionnaire. L'enquête avait lieu tous les après-midi entre 16 H et 20 H. Au début, à cause du handicap que représentait l'absence du questionnaire, nous ne pouvions rencontrer plus de deux familles par jour.

S'adressant à des gens souvent illettrés et méfiants, nous avons été amenés à interviewer certaines familles à plusieurs reprises. Cela nous permettait d'avoir un tête à tête avec les femmes qui étaient plus prolixes en l'absence de leurs conjoints.

Nous avons constaté que certains locataires avaient honte des conditions de leur habitat ; il s'agit particulièrement des petits fonctionnaires lettrés ou des jeunes couples diplômés de l'Université. Ils se mettaient donc à surestimer leurs revenus et à prendre certains de leurs souhaits pour la réalité.

Notre souci de maintenir le taux d'erreur à un niveau acceptable, nous amena à demander des renseignements complémentaires aux voisins, des gens interviewés. Les propriétaires nous fournissaient également des renseignements sur leurs locataires. Les premiers sous-estimaient les pas de porte ou avances de paiement perçues et les seconds fournissaient des chiffres qui équivalaient au coût de revient de l'unité : pouvions-nous pour autant supprimer tous les risques ?

7- Les propriétaires

La première partie du questionnaire concernant les caractéristiques socio-économiques du ménage fut conçue de la même façon pour les locataires que pour les propriétaires.

A travers ce questionnaire destiné au propriétaire, nous avons surtout cherché à savoir comment il a financé l'achat du lot et la construction, quel fut le mode de la construction, combien d'années il a mis, à qui il s'est adressé pour tous les corps d'état. Nous leur avons demandé s'ils ont travaillé dans un pays arabe et pour combien de temps, s'ils ont un seul immeuble ou plusieurs, s'ils désirent continuer à investir dans l'immobilier. Lorsqu'on abordait la question des pas de porte ou d'avance de paiement et de l'origine du capital, et bien que nous tentions de poser ces questions de la façon la plus simple et la plus naturelle, nous nous sommes souvent heurtés à un refus de répondre ou à une falsification des réponses.

Contrairement aux locataires, les propriétaires sous-estimaient leurs revenus, les coûts de construction, et même quelquefois les loyers perçus.

Les propriétaires éprouvaient une plus grande méfiance vis à vis de moi que les locataires. Refusant souvent de croire que cette enquête faisait partie d'un travail personnel, ils me soupçonnaient d'être un agent de la Banque Nasser ou une représentante de l'autorité publique. Ceux qui espéraient que je pourrai être leur porte parole et défendre leur cause étaient plus coopératifs.

D'une façon générale, la pratique du terrain nous a montré combien les enquêtés étaient méfiants vis-à-vis d'une enquête. Le comportement des personnes enquêtées est totalement différent de celui que nous avons pu observer au cours des enquêtes que nous avons menées en France.

Pour les enquêtés, chaque question cache un piège. Ils ont l'habitude de n'être sollicités que pour des demandes de règlements de compte ou pour améliorer leur situation dans le cas des plus pauvres.

Les enquêtés présentent donc diverses attitudes, liées à leur statut d'occupation (locataires/propriétaires), et leur niveau de revenu. L'enquêteur peut être reçu comme quelqu'un qui apporte des solutions, et à travers lui, c'est l'Etat qui est ressenti; ou le plus souvent, comme quelqu'un qui veut évaluer la "richesse" acquise par les propriétaires afin que l'Etat procède à des séquestrations.

Nous avons donc devant nous des gens méfiants ou confiants ; dans les deux cas ils étaient capables de falsifier toutes les réponses, s'ils ne refusaient pas de répondre.

C'est ainsi que l'aide qui nous a été proposée par les étudiants habitant dans les zones, dont deux étaient à l'institut de sociologie, nous fut d'une grande valeur. D'abord ils connaissaient très bien le milieu et inspiraient plus de confiance que nous. Dans ces quartiers populaires, où il est difficile de s'isoler, les habitants d'une ruelle connaissent les uns sur les autres les détails les plus intimes de leurs vies, même s'ils n'entretiennent pas de rapports cordiaux. Nous avons donc confié à 3 enquêteurs 40 questionnaires destinés aux locataires et aux propriétaires.

8- L'échantillon

L'objectif principal de cette étude de terrain n'était pas de mener une enquête sociologique. Le choix d'un échantillon représentatif bien sélectionné ne se posa pas. L'eussions-nous voulu, cela aurait été matériellement impossible.

Les ménages enquêtés furent choisis par hasard, selon l'hospitalité, les disponibilités et les connaissances de nos indicateurs. Notre échantillon, choisi par hasard, comprend 40 propriétaires et 40 locataires, qui représentent à peu près l'ensemble des habitants de la zone.

Il est à souligner que nous avons malgré tout choisi nos interlocuteurs parmi les locataires ou propriétaires des petites baraques précaires, des petits immeubles à trois étages, des grands immeubles à 6 étages et des chambres individuelles. Nous estimons avoir couvert presque tous les types de ménages qui constituent la population cible des agents de la forme de production populaire.

Le but de l'interview auprès des locataires était donc de savoir à quelles couches de la population cet habitat s'adressait.

L'enquête menée auprès de la population s'avéra très fructueuse, car elle nous apporta des renseignements utiles sur la zone et sur les différents intervenants. A travers les discussions libres et spontanées nous avons pu aborder une série de thèmes non prévus dans notre questionnaire. Il est regrettable que nous n'ayons pas pu enregistrer ces interviews.

Nous utilisons à ces observations pour soutenir, confirmer ou infirmer certaines thèses ou hypothèses.

التمدن التلقائي في القاهرة

خلاصة :

لا تنحصر آفاق هذه الدراسة في عرض ظاهرة التمدن بالقاهرة . ففي بابها الأول تهتم أيضا بتعميل النمو الديموغرافي والمجالي الناظر القوة الذي تشهده هذه المدينة ، وبما ينجم عنه من تقلص في مساحة الأراضي الزراعية ومن تزايد في عدد المنشآت الحضرية التابعة وللا مضبوطة (informel) في ضاحية عاصمة مصر . وتمكننا الجداول الإحصائية والخرائط من الوقوف بدقة على أهمية "مناطق التعمير التلقائي" (Z.U.S : Zones d'urbanisation spontanée) هذه من الناحية الكمية والمجالية . وتختتم هذا الباب بتقديم للتباينات الاجتماعية الناجمة عن هذا التمدن وبتصنيف "لمناطق التعمير التلقائي" هذه .

وفي الباب الثاني الذي يسعى إلى ضبط أسباب هذا التمدن الهامشي "التلقائي" ، لا يقع الاهتمام إلا بالعوامل المباشرة . هكذا يتم إبراز دور الدولة السلبي وعجزها عن حلّ مشكل السكنى ، وكذلك دور مؤسسات البناء والأشغال العمومية في مسلسل إعداد أراضي البناء ؛ والدور الحاسم الذي يلعبه العامل العقاري والذي يتجسم في أنماط الاحتكارات العقارية التي تمارسها الدولة ومؤسسة الوقف على الخصوص . ويتم كذلك إظهار أثر سلب ملكية الأراضي الزراعية وخاصة من الفلاحين الصغار وما ينتج عنه من تدفق للهجرة على أحياء السكن الجديدة . وتختتم هذا الباب بعرض لانعكاسات الهجرة إلى الخارج التي أصبحت تدرّ موارد نقدية هائلة ، ولعواقب سياسة الانفتاح ، و"العزلة التريبة" التي تعيش فيها الفئات المحظوظة وسط واقع يتميز بتزايد حاجيات الطبقة الشعبية في ميدان السكنى . ويشكّل هذا الباب الثاني محور الأطروحة وأهم جزء في هذا الكتاب (136 صفحة) .

وفي باب أخير يتضمّن هذا العمل دراسة لعيّنة من هذه الأحياء الهامشية

وهي منطقة "عرب الجسر" الواقعة شمال شرق ماضرة القاهرة . ومن خلال هذه الدراسة المنبثقة عن بحوث ميدانية دقيقة ، يتمّ تبيان ميكانيكيات الانتاج والتسويق

العقارية مني هذا الحي، وابرار مسلسلات احتكار الأرض، وإظهار جوانب أخرى لهذا التمدن العفوي: كالكيفية التي يتم بها البناء، وكيفية إبعاد الكراء، وقصور آمال الملاكين، والعلاقات الاجتماعية المتوترة، كما تُسرّد بعض جوانب الحياة اليومية بهذا الحي.

وأخيرا تساهم الملحقات - رغم قصور عناوينها ورغم وضعها الهامشي في الكتاب - تساهم مني إثراء هذه الدراسة. فهي عبارة عن مجموعة وثائقية دقيقة، وتفكير يهتم بالمنهج، ونقاش حول مؤسسة الوقف وشهادات كبيرة القيمة.

في الجملة، تشكل هذه الدراسة المفصلة عرضا يشمل جميع أبعاد ظاهرة التمدن بالقاهرة. وتقع الإشارة فيه إلى أنّ ضخامة هذا التمدن الغير المضبوط قد تكون السبب في نشأة أحياء من الصفيح في مدينة سلعت من هذا النوع من التعمير إلى يومنا هذا. وقد يكون هذا علامة اختلال في التوازن يجدر الاسراع في التفكير فيه والعمل على تقويمه.

ABSTRACT : SPONTANEOUS URBANISATION IN CAIRO

This study is far more than a mere description of spontaneous urbanisation in Cairo.

To begin with, it analyses the exceptional vitality of demographic and spatial growth in the Egyptian capital and its consequences, shrinking farming land and the formation of informal satellite cities known as SUAs (Spontaneous Urbanisation Areas) which are localised and precisely assessed by means of maps and charts.

The study also sets out the resulting social segregations and puts forward a typology of SUA.

The second part of the publication goes well beyond the obvious direct factors that are at the root of this so-called "spontaneous" peripheral urbanisation. It analyses the all too often negative role played by the State as well as its inability to solve the housing problem. It throws light on the role of building contractors and public works companies in the housing development process. It shows how decisive the system of land distribution is, notably in the way the land belonging to the State is being encroached upon.

It underlines the part played by the WAQF, a system whereby the properties belonging to the deceased are given up to religious institutions.

It shows how smallholders are being dispossessed of their farming land and driven in large numbers to the new areas of settlement.

Finally, it also deals with the following : the consequences of emigration which is a tremendous source of revenue, the policy of INFITAH (openness), the "splendid isolation" of the privileged and ruling classes with respect to the growing needs for accommodation of the lower classes.

This second part is the key to the demonstration and the central part of the publication (136 pages).

The analysis is completed by a case study : the ARAB EL GUESR area, North-East of Cairo. It results from a detailed field survey that explains the mechanisms that prevail in property development and promotion on this site. It also presents a vivid and impressive picture of the taking of the land, the building process, the eviction of tenants, the reducing of the expectations of landlords, the tensions within the social pattern, and some remarkable life-stories.

Finally, the annexes include a larger amount of information than their heading and position, at the end of the brochure, would suggest. They provide a precise documentation, a critical approach to the method used, a discussion on the WAQF, and very valuable personal accounts.

In short, this vast panorama is a depiction of actual urbanisation in Cairo. According to the author, this advancing and ill-controlled tide portends the appearance of shanty towns in a Third World city that, so far, could pride itself on not having a single one.

It gives warning of a change which it's high time we thought and did something about.

RESUME

Cette étude va bien au-delà d'une présentation de l'urbanisation spontanée au Caire. Elle analyse tout d'abord l'exceptionnelle vigueur de la croissance (démographique, spatiale) de la capitale égyptienne et ses conséquences sur la disparition des terres agricoles et la création de cités satellites informelles (les Z.U.S. : zones d'urbanisation spontanée) qui sont localisées et quantifiées avec précision à l'aide de cartes et tableaux. Les ségrégations sociales qui en résultent sont présentées et une typologie des Z.U.S. est avancée.

De même, la seconde partie de l'ouvrage, à la recherche des causes de cette urbanisation périphérique dite "spontanée", remonte bien au-delà des facteurs directs. Cette partie analyse le rôle souvent négatif de l'Etat et son incapacité à résoudre le problème du logement, l'insertion des entreprises de bâtiment et travaux publics dans le processus de lotissement, le rôle déterminant du foncier et notamment les modes d'accaparement des terres de l'Etat et la place toute particulière tenue par le waqf, système de biens de mainmorte liés aux institutions religieuses, la dépossession des terres agricoles et des petits paysans provoquant la ruée vers les nouveaux quartiers d'accueil. Enfin l'impact de l'émigration avec son apport exceptionnel en ressources financières, la politique d'infitah (ouverture), le "superbe isolement" des classes privilégiées et dirigeantes face aux besoins croissants des classes populaires en logements sont présentés et achèvent cette seconde partie, pivot de la démonstration et corps principal du livre (136 pages).

Une étude de cas, la zone d'Arab el Guesr, au Nord-Est de l'agglomération cairote parachève l'analyse. Résultat d'une enquête approfondie sur le terrain, elle démonte les mécanismes de production et de promotion immobilières dans ce quartier, présente, de façon vivante et impressionnante, capture des sols, processus de construction, éviction des locataires, plafonnement des espoirs des propriétaires, rapports sociaux tendus et quelques remarquables histoires de vies.

Les annexes, enfin, sont elles aussi bien plus enrichissantes que ne le laisseraient supposer leur titre et leur situation en fin d'ouvrage. Elles apportent une documentation fine, des réflexions sur la méthode, une discussion sur le waqf et des témoignages fort précieux.

Au total, c'est l'urbanisation du Caire aujourd'hui qui est présentée dans ce vaste panorama. Ce déferlement mal contrôlé laisse entrevoir, aux dires de l'auteur, l'implantation de bidonvilles dans une ville du Tiers Monde qui pouvait se flatter de ne pas en posséder. C'est le signe d'une rupture sur laquelle il est grand temps de réfléchir et peut-être d'agir.

Rappel des titres de la collection

URBAMA

Volumes disponibles

- Fascicule 8 - 9** «Citadins et espace urbain au Maroc» (R. ESCALLIER, réédition 1984, 2 fascicules, 407 p.)
- Fascicule 10 - 11** «Présent et avenir des Médinas» (ouvrage collectif, 1982, 281 p.)
- Fascicule 12** «Villages kabyles et nouveau réseau urbain en Algérie, le cas de la région de Béjaïa» (J. FONTAINE, 1983, 273 p.)
- Fascicule 13** «L'espace industriel atlantique marocain de Kénitra à Mohammédia» (A. KAILOUA, 1984, 324 p.)
- Fascicule 14 - 15** «L'espace tunisien : Capitale et Etat-Région», 2 gros volumes, (P. SIGNOLES, 1985, 1041 p.)
- Fascicule 16 - 17** «Petites villes et villes moyennes dans le Monde Arabe» 2 volumes (ouvrage collectif, 1986, 820 p.)

Hors collection

- Numéro hors - série** «Citadins, villes, urbanisation dans le Monde Arabe aujourd'hui; Townsmen, cities, urbanization in the Arab World to day» (Communications sur l'Algérie, les Emirats du Golfe, le Liban, le Maroc, la Syrie et la Tunisie; 1985, 181 p.)

Atlas de la wilaya de Casablanca (1986)

Planches 4 a et 4 b et notice : «Le centre d'affaires de Casablanca»,
«Les activités de décision dans le centre d'affaires de Casablanca»
3 feuilles format 45 x 65 cm, livrées sous rouleau cartonné

L'Algérie : volontarisme étatique et aménagement du territoire

(J.C. BRULÉ et J. FONTAINE, 1986, 248 p.)
En collaboration avec l'Université de Franche-Comté

URBAMA
Institut de Géographie
Parc de Grandmont
37 200 TOURS (France)
Tél. 47 27 13 25

ISSN 0247 - 8498
ISBN 2 - 86906 - 016 - 5
Dépôt légal : 1^{er} trimestre 1988