

Loin de la misère, dans le désert

Expansion. En réponse au surpeuplement du Caire, des villes nouvelles ont été fondées. Panorama de ces jeunes agglomérations, des cités-dortoirs aux ghettos de riches.



FRENESIE IMMOBILIERE. Lutter contre la crise du logement est devenu un prétexte pour construire toujours plus, en grignotant sur le

Villes nouvelles, villes satellites, villes privées... Autant de réponses à un seul problème : le surpeuplement. Conséquence de l'explosion démographique, la pénurie de logement se fait sentir au Caire dès les années 1950. Au début des années 1970, l'Etat lance de grands chantiers dans la périphérie de la capitale pour déverser ce trop-plein de vie et d'habitants dans le désert. Des villes nouvelles voient alors le jour au milieu de nulle part. Souvent construits à plusieurs dizaines de kilomètres du centre-ville, ces nouveaux lieux d'habitation sont de types variés, en

fonction des habitants qu'ils sont censés accueillir. Deux sortes de villes nouvelles – villes nouvelles autonomes et villes satellites – nées des initiatives de l'Etat se distinguent dans la complexité de l'urbanisme cairote.

Villes fantômes

Les villes autonomes sont entièrement équipées, à l'image du Six-Octobre ou Sadat-City. Elles offrent aux Cairotes de nouvelles possibilités de logement et de nombreux emplois grâce à l'installation sur place d'industries et d'entreprises de services. Nombre de Cairotes y travaillent sans y vivre.

Les villes satellites ont souffert de leur vocation « utilitaire ». Conçues pour loger les classes moyennes, elles sont de simples cités-dortoirs.

Froide succession d'immeubles inhabités, ces cités ont l'apparence de villes fantômes. Dépourvues d'emplois, mal desservies par les transports en commun, avec des loyers trop élevés, les villes satellites n'ont pas attiré les habitants auxquelles elles étaient destinées. « Il y aurait de quoi loger la population actuelle et à venir pendant 135 ans, et ce, même si on arrête de construire maintenant » estime Marion Séjourné, géographe au Cedej (voir interview page 45).

A ces deux sortes de villes s'ajoute un genre d'agglomération né d'initiatives privées. Baptisées villes privées ou *gated communities*, ces cités dorées surprennent, tant par leur architecture luxueuse que par la ségrégation sociale et spatiale qu'elles impliquent (voir article sur Katameya Heights page 46).

Retour des pays du Golfe

Ilots d'habitation au milieu du désert, les villes privées sont délimitées par un mur... assez bas pour laisser voir de loin le luxe des immeubles ou villas. A la fois doté d'une fonction sécuritaire, et révélateur de la communautarisa-

tion des élites, ce mur est le symbole d'une scission de plus en plus nette entre logements populaires et habitations des classes sociales élevées. Eric Denis, géographe au CNRS, voit dans cette conquête du désert une possibilité de montrer sa réussite. Une chose rendue jusque-là impossible par la densité du Caire. Villas, immeubles avec jardins et piscines prennent dans le désert la place qui leur manquait dans la capitale. Chacune de ces villes offre des services uniquement accessi-

« De quoi loger la population actuelle et à venir pendant 135 ans »



désert. SERENELLA NOTARO

bles aux élites : terrains de golf, universités privées, cliniques... D'ailleurs, seuls les propriétaires de véhicules peuvent loger dans ces lieux éloignés de la capitale. Villes nouvelles et villes privées n'ont jamais cessé d'alimenter la spéculation immobilière. Notamment depuis les années 1990, avec l'augmentation des revenus grâce à l'ouverture économique et le retour des Egyptiens expatriés dans les riches pays du Golfe.

Devant l'instabilité de la livre égyptienne, nombre d'entre eux ont préféré investir dans la pierre plutôt que de placer leur argent à la banque. Même si la plupart des immeubles

Marion Séjourné, 31 ans, géographe de la ville au Cedej⁽¹⁾

« Les villes nouvelles créent une ségrégation spatiale et sociale, mais limitée »

Pourquoi les classes supérieures fuient-elles le centre-ville du Caire ?

Il y a chez elles un réel discours anti-urbain. La ville est perçue comme un environnement pollué, surpeuplé, souillé. Pour la plupart, ces constats sont d'ailleurs fondés. Ils correspondent à une réalité reconnue. Il suffit de venir au Caire pour s'en rendre compte.

Cette vision de la ville semble s'être profondément ancrée dans les mentalités de ceux qui partent...

Tous ces points négatifs sont fréquemment abordés dans la presse égyptienne, essentiellement lue par les élites. Les quartiers informels, construits illégalement, ont par exemple été stigmatisés comme des endroits dangereux. Mais lorsque l'on y rentre, comme je le fais souvent dans le cadre de mon travail, on se rend compte que ça n'est pas du tout le cas. Les préjugés sont très présents.

Comment légitime-t-on cet exil progressif des plus aisés ?

Les Egyptiens qui ont d'importants moyens financiers ne peuvent pas profiter de leur richesse, notamment à cause du manque d'espace qui les empêche de construire de grandes maisons dans le centre-ville. Comme ils occupent une place très importante dans la vie économique du Caire, tout est fait pour les retenir. La seule solution est donc de leur permettre de construire des villes nouvelles en périphérie.

D'autant plus que cela stimule le secteur du bâtiment, l'un des seuls secteurs d'investissements

restent vides, la spéculation bat son plein. Les appartements se revendent de plus en plus cher, sans qu'il n'y ait pour autant de crise dans le secteur. « La pierre n'est pas une formule magique. L'illusion d'un



PREJUGES. « S'exiler est devenu complètement naturel pour les Cairotes. » CÉDRIC GERBEHAYE

stables en Egypte !

Il est donc devenu tout à fait normal de s'exiler ?

Les Cairotes ne se posent même plus la question. C'est un automatisme maintenant : il n'y a aucun sentiment de culpabilité ou de regret chez ceux qui cherchent un autre cadre de vie.

Un risque sérieux de ghettoïsation sociale semble émerger.

placement fructueux entretient la bulle immobilière, analyse Jean-Yves Moissoner, directeur de l'Institut de recherche pour le développement. Si tout le monde se rend compte que les logements ne seront jamais

Quelle est sa réalité ? Son ampleur ?

Le Caire a toujours été très mixé socialement. Mais l'apparition des villes nouvelles crée une certaine ségrégation spatiale et sociale. Cependant, il ne faut pas exagérer en parlant de ghettoïsation. Les Egyptiens ne conçoivent pas les choses sous cet angle-là. Ils ont, de toute façon, toujours eu un fort attachement à leur quartier, voire une réticence à en sortir, même pour faire des courses !

Au-delà de cette dimension culturelle, il y a aussi des éléments plus terre-à-terre qui font que cette ségrégation reste relative. Les habitants des villes nouvelles continuent à venir au « vieux Caire » pour voir des amis ou boire un verre dans des lieux auxquels ils sont habitués, et surtout pour travailler. Le centre-ville est toujours le cœur de l'activité économique et politique, incontestablement.

Mais un nombre important d'entreprises ou de services devrait être transférés dans ces villes nouvelles. N'est-ce pas un danger à long terme ?

C'est difficile à dire. Ces transferts existent et peuvent provoquer une certaine inquiétude. Cela dit, je ne suis pas du tout certaine que les projets qui s'accumulent au fil des années, souvent accompagnés de grandes campagnes de publicité, se concrétiseront tous un jour.

**PROPOS RECUEILLIS
PAR NORA DARDIR
ET THIBAUT LEHUT**

(1) Centre d'études et de documentation économique, juridique et sociale

habités, cette bulle risque d'éclater. » Le phénomène semble inéluctable. Pourtant, les chantiers continuent à envahir le désert. Et les Cairotes à se tasser dans la ville.

ARIANE GRIESSEL

Sur les hauts de Katameya

Opulence. Les « gated communities », villes privées et fermées réservées aux riches, poussent au beau milieu du désert tout autour du Caire. Voyage à Katameya Heights, l'une des pionnières.

Pour aller à Katameya Heights, il faut s'arracher aux tentacules de la mégapole. A mesure que le désert approche, le tissu urbain s'étiolé, la route gagne en largeur sur des immeubles en construction. L'Homme s'acharne à dominer l'inhospitalière platitude du désert par l'érection de cubes d'habitations, tous semblables les uns aux autres. Les lignes verticales percutent l'horizon dans un contraste saisissant. Etreinte grise et poussiéreuse. Creusées à la règle, sur une carte, avant de l'être dans la roche, d'immenses autoroutes à six voies s'étalent à perte de vue, tapis de goudrons déroulés vers ces villes nouvelles censées symboliser, depuis trente ans, l'avenir de l'Égypte. L'automobiliste cairote peut enfin appuyer avec délectation sur l'accélérateur. Pied de nez vengeur à l'engorgement infernal des ruelles de son centre-ville. Seuls naviguent, sur cette mer de bitume, de gros camions de chantier, bourdons de ferraille poussifs et fumant, et des berlines silencieuses, de plus en plus luxueuses à mesure que la « vieille » ville s'éloigne. Les premiers au service des seconds, sans doute.

Une prison de luxe

Au fil des kilomètres, de grandes bâtisses pompeuses apparaissent, rivalisant de luxe et de loufoquerie. Pour la plupart, des écoles privées, des universités étrangères ou de futurs ministères, irrigués par d'interminables lignes à haute tension tendues à travers le désert. Rutilantes sous le soleil matinal, quelques mosquées, aussi neuves qu'isolées, ont été disséminées ça et là. Le paysage se fige, vaguement urbanisé, plutôt désertique.



FASTE. A Katameya, une immense villa parmi tant d'autres. SERENELLA NOTARO

Presque monotone, la curiosité passée. Mauvaise idée pourtant que de s'assoupir. La bretelle d'autoroute est piégeuse. Ça n'est pas un check point, pas tout à fait une frontière.

Un simple mur qui court sur quelques centaines de mètres, puis une grille, une guérite, un garde à l'uniforme impeccable. Impossible de pénétrer dans l'enceinte de Katameya

Heights sans montrer patte blanche. C'est-à-dire en y étant invité, par un résident ou autorisé par la direction. La grille tourne sur ses gonds, sans un bruit.

Plongeon dans un océan de verdure d'une luxuriance insolente. La route, parfaitement lisse, serpente entre des pelouses rafraîchissantes, gorgées d'eau et de soleil. Il faut encore gravir quelques mètres de la colline sur laquelle est située la ville-lotissement pour voir se dessiner les premières villas. Imposantes, excessivement cossues. Le luxe, pour les Cairotes, est d'avoir de l'espace... et de le montrer. Suren-

marient dans des édifices bigarrés, au rendu plus ou moins heureux.

Les remparts de Katameya Heights sont efficaces. Le vacarme incessant de la capitale, si habile à franchir cloisons et fenêtres, s'y fracasse.

Simple, froid, efficace

Seul le vrombissement discret d'une tondeuse à gazon vient troubler le silence. En tendant l'oreille, on peut percevoir, de

Se perdre dans les rues relève du défi. Il suffit de s'en remettre au découpage qui organise la ville. Pour chaque zone, une lettre. Pour chaque villa, un numéro. Simple, froid, mais efficace. Donner un nom, c'est donner une âme ; visiblement pas la préoccupation première des habitants. Peu d'âmes qui vivent, d'ailleurs, en ce jour de semaine, mis à part le petit personnel affairé à tailler les rosiers et à faire briller les limousines. Des grappes de petites frimousses blondes improvisent un match de football, interrompu par le va-et-vient de camionnettes siglées « Security ».

Le luxe est d'avoir de l'espace... et de le montrer

Vaste édifice qui surplombe la ville, cœur de sociabilité pour les exilés de Katameya Heights, le club-house est pourtant vide. Désert feutré. Le petit groupe de costumes-cravates qui en sort, heureux d'avoir manifestement conclu affaires en cette fin d'après-midi, abandonne bars et restaurants à leur torpeur. Pour tuer le temps qui semble s'être figé, serveurs et balayeurs astiquent inlassablement verres, comptoirs et sols. La semaine de travail achevée, les salons sont censés s'animer. Plaisir pour les familles de partager un moment, autour d'une table. Reste qu'en pleine semaine, le club-house a des airs d'hôtel de province en perpétuelle hors saison.

Au-dehors, la nuit tombe, sombre rideau, sur le décor. Le soleil cède sa place à des milliers de petites veilleuses électriques. Vague halo de lumière jaunâtre à peine suffisant pour guider les âmes égarées dans ce dortoir à ciel ouvert. Le spectateur, rassasié jusqu'à la nausée de tant d'artifices, se retire. La grille, derrière lui, se referme, ultime salut après une représentation restée sans acteurs, sans visages. Curieuse et désagréable sensation, lancinante, sur la route du retour. A Katameya Heights, le décor, égoïste, orgueilleux, joue le premier rôle.

THIBAUT LEHUT

* REGARDS

D'un ghetto à l'autre

Un fossé se creuse chaque jour en Egypte. L'idée d'égalité sociale semble y être insupportable. Cela se voit aussi bien chez les gens que dans les quartiers.

Passer une journée chez les zabbalines, le lendemain d'une visite dans un ghetto pour riches, fut une expérience très difficile. Même pour une Egyptienne, le contraste est frappant !

Deux mondes opposés qui se croisent rarement et ne se voient jamais. Chacun est emprisonné dans sa tour d'ivoire, coupé de l'autre.

Entre simplicité et extravagance, les styles se distinguent au premier coup d'œil. Fascinant, le talent

de ces architectes qui a fait de ces villas des châteaux fastueux où rien n'échappe aux règles de l'ordre et de l'apparence. Et scandaleuse la négligence qui a permis au quartier des zabbalines de devenir une déchetterie où personne ne voudrait vivre. Voir certains évoluer dans les ordures et les mouches, infectés par les maladies, tandis que d'autres passent le temps dans la piscine de leur villa fait vraiment mal au cœur.

La condition des chiffonniers est révoltante : collecter les ordures pour survivre et permettre aux autres de bien vivre. C'est un comble !

Comme s'il était normal d'accorder tant d'intérêt aux quartiers favorisés au mépris du reste de l'Egypte. Il paraît pourtant extrêmement urgent de prêter l'oreille aux demandes de cette population démunie qui n'a pas les moyens de s'exprimer.

Mais le gouvernement est bien trop occupé à négocier la vente de ses terrains avec des investisseurs, qui construisent ensuite des ghettos luxueux pour la haute société, en plein désert.

Un sentiment de honte, de culpabilité et d'impuissance me ronge. Je n'ai qu'une chose à dire : Ô gouvernement, ouvre les yeux et traite les citoyens sur un pied d'égalité !

NORA DARDIR



3 600 à 7 200

Montant en euros du loyer d'une villa par mois

4 millions

Prix d'achat en euros d'une villa

6 600 à 9 300

Prix en euros de l'inscription au golf (à vie)

250 à 400

Prix en euros de l'abonnement annuel au golf

Source : Agence immobilière Coldwell.



chère architecturale, ces palais individuels n'ont pour seul point commun qu'une emphase démesurée. Néogréco-classique et « arabité » tendance Disney-Aladdin se

temps à autre, le sifflement d'un club de golf fendait l'air. C'est que le travail du swing est ici un sacerdoce, pour les petits et les grands. La ville en a fait sa fierté.

Le goût des autres

Luxe. Egyptiens et Occidentaux sont de plus en plus attirés par le calme des villes privées. Portraits de deux familles qui ont choisi de vivre dans les villas cossues de Katameya Heights et ses environs.



KATAMEYA. Le couple habite dans la ville depuis quatre ans. SERENELLA NOTARO

« Nous sommes l'une des familles les plus pauvres à Katameya »

Nous sommes heureux ici. Nous avons toujours rêvé d'une telle vie pour nos enfants, loin de la circulation et de la pollution du centre-ville. » Quatre ans déjà que Racha Kenawy, 37 ans, conseillère au ministère de l'Economie, est venue s'installer avec sa petite famille à Katameya Heights. « C'est mon frère qui m'a conseillé de venir vivre dans cette ville hyper sécurisée. »

Le couple a fait des économies pendant plusieurs années pour s'offrir cette villa, qui vaut aujourd'hui un million de dollars. « Et nous sommes l'une des familles les plus pauvres à Katameya », sourit pourtant son époux, Mohamed Fakhary, qui, à 40 ans, vient d'ouvrir sa propre entreprise commerciale.

Décoration cosy et kitsch

Dans une maison conçue selon un modèle standard, comme le reste des maisons de cette zone, la décoration intérieure se distingue par son style à la fois cosy et kitsch. L'encens au parfum de musc rend l'ambiance plus intime. Les lustres sont des pièces uniques. Dans le salon, le style oriental a cédé la place à des canapés modernes.

« Mummy, can I go to the garden? », demande Nour, 8 ans, à sa mère qui lui répond aussi en

anglais. Ses enfants sont scolarisés dans l'une des écoles internationales de la ville. « En classe, ils ne parlent qu'en anglais, mais nous aimerions leur apprendre à parler en arabe à la maison. » Aly, son autre fils de 13 ans, joue au tennis trois heures par jour.

C'est évident, la vie à Katameya n'a pas le même goût qu'au Caire.

Une ville à part entière

La communauté y est particulière : les habitants se connaissent, mais ne se mélangent pas. Les voisins de Racha sont Suisses et Libanais. « Nous les trouvons très sympathiques, mais nous préférons passer nos week-ends en famille, loin de tout le monde. Et parfois, nous invitons nos amis à passer un moment avec nous. »

La famille ne quitte pas la ville. En effet, il ne manque rien à Katameya Heights. « Même mon coiffeur est au coin de la rue », s'amuse Racha. Comme beaucoup de couples, ils préfèrent investir leur argent dans l'immobilier, plutôt que de les placer en banque. « Nous ne regrettons pas une telle décision, car nous jouissons vraiment de notre vie. Chose qui manque à beaucoup de familles égyptiennes. »

NORA DARDIR



GHARB-EL-GULF. Maricel profite pleinement de sa maison. SERENELLA NOTARO

« On se sent hors d'Egypte et on est loin du bruit du Caire. »

Jardin, palmiers, piscine, fontaines... bienvenue à El Oasis ! Cela fait déjà deux ans que Maricel Bea habite dans cette villa. « Ce lieu me plaisait parce qu'il était désert. Seuls quelques ministres y habitaient, c'était donc un endroit sûr. »

Quand son mari et elle ont choisi d'habiter à Gharb-el-Gulf (ville privée jouxtant Katameya Heights), il y avait quatre maisons à l'entrée et une seule plus loin dans le désert. Aujourd'hui, l'habitation de Maricel Bea est la seule bâtisse achevée dans une zone en construction. La dynamique Espagnole de cinquante ans a vu sur une série de chantiers, poutres de ciment cernant son jardin. Mais rien ne semble troubler Maricel dans son îlot de quiétude. « Ici, c'est paisible. On est beaucoup plus tranquilles qu'avant. On se sent hors d'Egypte et on est loin du bruit du Caire. »

La maison de ses rêves

C'est elle qui a dessiné les plans de sa maison d'environ 1150 m². « Ici, on peut construire ce que l'on veut. On ne nous impose pas de choisir dans une liste de modèles. » Maricel Bea est consciente d'avoir réalisé, grâce à l'agence de tourisme

qu'elle gère avec son mari, un rêve inaccessible à la plupart. « On a beaucoup travaillé. L'effort de toutes ces années a été récompensé. »

Une grande enfant

Aucun doute quand on voit ses yeux briller à la vue de chacune des nombreuses pièces de sa maison. Difficile de ne pas penser à une grande enfant montrant ses plus beaux jouets. « Regardez bien les murs. Chacun comporte des motifs différents. Et les couleurs aussi. J'adore les couleurs. Il y en a des vives dans chaque pièce. »

Effectivement. Tableaux, meubles, murs, rien de sombre. Tout est pensé, rien ne jure. « Je sais que le bon goût est subjectif, mais si vous rentrez dans certaines villas égyptiennes, c'est vraiment kitsch. Déjà, même de l'extérieur, il y en a des affreuses », grimace-t-elle. De nombreuses copies de toiles de maître sont accrochées au mur. Mais Maricel regrette. Une seule chose semble manquer à cette oasis de couleur. « Si j'avais de l'argent, j'achèterais un original de Gauguin ». Près de 1150 m² et même pas de Gauguin...

ARIANE GRIESSEL