



PIERRE-ARNAUD BARTHEL - SAFAA MONQID

# LE CAIRE

réinventer la ville

autrement

C'EST VRAI QU'EN EUROPE,  
LA VILLE NOUVELLE  
EST UN CONCEPT MAL VU.  
MAIS EN ÉGYPTÉ,  
J'Y CROIS.

**Ayman Ashour**

Architecte et urbaniste,  
directeur du bureau  
d'études An El-Dan



mi Querido

## REPENSER LES « VILLES NOUVELLES »

Sur des territoires de grande échelle, l'État égyptien met en place dans les années 1980 des villes nouvelles, telles 10-de-Ramadan (très à l'est du Nil), 6-Octobre (à l'ouest du Nil) ou 15-de-Mai (au sud), fondées sur le principe d'une sectorisation des fonctions et des groupes sociaux, donc le contraire d'une mixité. Une sorte de double inversé de la zone centrale est ainsi apparu en plein désert au fil des trois dernières décennies : vert à force d'arrosages répétés (terre-pleins des avenues, devants d'immeubles, golfs, etc.), beaucoup moins dense, fermé et sécurisé quand il s'agit de *gated communities*<sup>1</sup> (pas moins de 100 opérations rien que pour les deux périphéries du 6-Octobre et du New Cairo, qui ont fleuri entre 1995 et 2010). L'heure est au bilan pour des espaces qui n'ont plus rien de nouveau : une faiblesse démographique (1,2 million d'habitants pour l'ensemble de ces extensions planifiées), un problème de centralité, l'absence de transports publics efficaces, la vacance de deux tiers des logements (un total de 700 000 rien que pour le secteur du 6-Octobre). L'impression d'omniprésence des *compounds* de luxe (en fait seulement un quart de la production immobilière) indique aussi le désengagement de l'État et le glissement du projet de « société globale » conforme à une idéologie nassérienne vers la privatisation de l'urbain, dont l'enjeu est la captation de la rente foncière des terres désertiques de l'État par des promoteurs proches du gouvernement : Hosni Moubarak en personne a ainsi inauguré début 2000 le lotissement Dreamland du promoteur Ahmed Bahgat, situé au 6-Octobre. Les périphéries cairottes de basse densité, mais au bilan carbone élevé (ce dernier resterait d'ailleurs à quantifier), font actuellement l'objet d'une refonte de leur aménagement pour tenter de corriger le tir. L'architecte-urbaniste Ayman Ashour, professeur à l'université et directeur du bureau d'études ArchPlan, se consacre à la définition d'une nouvelle vision pour la « ville nouvelle » – les guillemets s'imposent désormais – du 6-Octobre. La réflexion est inédite et stimulante à bien des égards. Avec optimisme, Ayman Ashour nous livre ici des perspectives pour l'avenir d'un territoire promis à accueillir plus de 3 millions d'habitants d'ici à 2050.

1. En anglais, désigne littéralement une communauté enceinte de murs ou de grilles et marquée par un accès contrôlé. L'utilisation du mot *compound* qui est un équivalent sera faite tout au long du texte.

## **S'engager dans un processus de long terme pour un territoire de grande échelle**

Les villes nouvelles du Caire ont été lancées dans les années 1970-1980. Depuis, aucune étude pour évaluer l'existant n'a été faite, non plus qu'aucune mise à jour du plan d'aménagement ! C'est incroyable quand on y pense. La nouvelle loi d'aménagement promulguée en 2009 est une vraie avancée : elle vise à planifier, voire replanifier, toutes les villes nouvelles, dans l'existant comme dans les parties non encore bâties. Le ministère du Logement, de l'Aménagement et des Villes nouvelles a ainsi lancé de nouvelles études sur les deux pôles les plus stratégiques parmi les six villes nouvelles fondées dans le désert : le New Cairo à l'est du Caire et le 6-October à l'ouest. Et suite à la consultation d'une quinzaine de bureaux d'études égyptiens, nous avons été retenus, en partenariat avec les Allemands Albert Speer and Partner (AS&P).

Notre travail avec AS&P a été vraiment intéressant pour nous. Seuls, nous aurions eu des difficultés à dire la vérité sur les insuffisances du 6-October. D'ailleurs, à une de mes premières présentations au ministère pour le diagnostic de la situation existante, certains cadres ont été très remontés et m'ont dit que j'exagérais la situation. *A posteriori*, je crois que le soutien des Allemands m'a donné la force de dire ce qui devait être dit aux autorités. Et nous avons réussi, le ministère n'avait visiblement pas vu tous les aspects que nous avons soulignés et il a apprécié que nous mettions en avant les faiblesses, mais également les potentiels et opportunités à saisir. Après le diagnostic fait en 2008, l'enjeu a été pour nous d'identifier en 2009 un nouveau concept, puis un plan directeur d'ensemble souple et cinq projets urbains prioritaires que nous étudions actuellement de façon détaillée. Le défi est considérable : nous avons tout de suite compris que ce serait très difficile de penser l'avenir d'un territoire d'une si grande échelle, où des tissus existants sont bel et bien là, où des terrains encore vacants sont déjà affectés et des extensions encore à planifier.

## **Un diagnostic clair justifiant la refonte d'une stratégie**

Au cours des trente dernières années, le défi des villes nouvelles était d'absorber une croissance démographique effrénée au Caire. Les promoteurs et les autorités ont diffusé l'image de villes où il fait bon vivre, à l'opposé du centre du Caire. L'une des autres justifications pour la construction des villes nouvelles était de contrer la progression des quartiers informels. Cinq cent mille habitants environ vivent aujourd'hui dans la ville nouvelle du 6-October, en incluant la zone voisine de Sheikh Zayed. Le tout sur 408 km<sup>2</sup>, une surface considérable et au final une densité faible quand on y regarde de près. Le plan de

départ, conçu à la fin des années 1970, visait à séparer les fonctions, d'où un zonage qui localise dans des zones différentes le résidentiel, les industries, les services et la « ceinture verte » autour, qui n'est d'ailleurs pas très verte puisque l'on est en plein désert. Le développement depuis la création a été éclaté et il manque une intégration, sachant que dans la partie nord 15 % du foncier est complètement utilisé, et 41 % encore inégalement. Le reste, au sud, est composé de possibilités d'extensions et on compte 30 % de la superficie totale dédiée à la ceinture verte.

Le taux d'occupation des logements est bas dans les résidences de moyenne gamme, car les ménages achètent pour leurs enfants ou pour faire un placement. À l'inverse, 40 % des travailleurs n'habitent pas le 6-October. On doit ajouter à cela qu'il y a une absence totale de mixité sociale pour les logements. Au départ, le 6-October, c'était pour les gens qui allaient travailler là. Puis, dans les années 1990, le ministère a favorisé la venue d'investisseurs pour y développer des ensembles résidentiels fermés. Alors, c'est vrai que, quand on va au 6-October, on a cette impression donnée par les *gated communities*, qui sont au moins une cinquantaine. Mais si celles-ci sont très présentes car très étalées, elles ne représentent en fait que 18 % des logements. Il y a 45 % de logements économiques et le reste en moyenne gamme. Et tout cela est très cloisonné. Il ne faut pas oublier que cette nouvelle ville est une mosaïque. Il y a de grandes opérations en lien avec les programmes nationaux de logement : le programme pour les jeunes ménages, le programme Ebni beita (« construis toi-même ta maison »). Il y a aussi des logements prévus dans le cadre du relogement des ménages des quartiers informels à risque, comme celui de Duweiqā où la falaise du Moqattam s'est effondrée en septembre 2008. Donc, c'est une ville où toute la société est présente et, d'une certaine façon, les *gated communities* lui ont donné un symbole de richesse et une certaine attractivité pour tous.

C'est bien une ville en soi. Quand on a fait le diagnostic, avec l'aide du Capmas (l'Insee égyptien), on a relevé quinze écoles et universités, trois hôtels, quatre clubs sportifs, deux centres commerciaux, trois hôpitaux. Mais il manque des lieux stratégiques de centralité, qui sont des repères pour ce territoire et pour développer des activités attractives. Surtout que l'on a à proximité les pyramides, et ce potentiel n'est pas du tout exploité ! Quand on regarde l'intégration du 6-October au Grand Caire, c'est très limité. Des bus, des routes, mais pas de transports publics de masse. Rien n'a été pensé en ce sens. Enfin, les problèmes environnementaux sont réels : une forte consommation des ressources, la question de l'utilisation du sol dans la partie sud encore

non planifiée avec des cimetières, une usine d'assainissement, des lignes à haute tension...

Notre idée a aussi été de souligner tout le potentiel et les opportunités à développer pour le futur. Cette ville nouvelle permet de préserver les terres agricoles situées entre elle et le centre-ville. Et elle a l'atout d'être bien placée, près des pyramides, et a un bon potentiel pour développer le tourisme et des investissements de loisir. Les possibilités d'extension au sud, dans toute la partie encore non planifiée de la ville nouvelle, sont également une chance puisqu'il y a là la possibilité de créer des espaces pour la centralité.

### **Faire du 6-October une «ville durable» en elle-même**

Notre vision est bien de développer une communauté durable pour plus de 3 millions d'habitants à l'ouest du Caire, fondée à la fois sur une autonomie par sa capacité à offrir toutes les fonctions possibles et sur une intégration à la métropole dans son ensemble. Dans cette affaire, l'enjeu est double : renouveler l'existant de la ville nouvelle et penser l'avenir des extensions programmées.

Il est certain que le 6-October connaît une crise de la centralité. Et nous proposons ainsi un cœur de ville, que nous avons appelé «CBC» : Central Business Campus. Nous ne voulons pas d'un énième CBD [Central Business District], mais au contraire un cœur dédié aux activités créant des emplois, qui ne soit pas fermé, et organisé autour d'un parc ouvert généreux. L'idée a été de situer ce centre à l'interface entre la zone existante et les extensions à venir, pour articuler les deux ensembles. Plus au nord, sur la route d'Alexandrie, le développeur Sodic<sup>2</sup>, en partenariat avec Solidere, célèbre pour la reconstruction du centre-ville de Beyrouth, est en train de commercialiser les premiers programmes de son mégaprojet Westown. Pour moi, cette initiative est bonne car deux fortes centralités seront ainsi formées, l'une au nord, l'autre plus au sud, et qui rayonneront pour ce territoire promis à accueillir 3, voire 4 millions d'habitants dans un futur proche.

Densifier est une nouvelle priorité. Nous avons retenu un principe clair : moduler les ratios de constructibilité en fonction de la proximité des futures stations de transport en site propre. L'autre idée que nous avons négociée avec le ministère est de planifier des opérations immobilières mixtes. Pour moi, ce qu'Orascom fait actuellement sur 880 hectares, c'est exactement le contraire de ce que je propose. Dans l'opération d'Orascom au 6-October, «Haram City», ce sont 50 à 70 000 unités de villas jumelées sur un foncier énorme qui sont programmées. Une seule morphologie, une fonction résidentielle unique,

2. Voir l'entretien avec Markus Elkatsha, p. 160.

un seul groupe social ciblé : les classes sociales inférieures. J'ai d'ailleurs suggéré qu'après la première phase, sur 220 hectares environ, le ministère demande à Orascom de reprogrammer différemment le reste du foncier qui leur a été vendu. Ce genre de projet, mis côte à côte avec d'autres projets de *gated communities* pour classes très riches, ne fabrique pas de la ville. Je me suis d'ailleurs exprimé plus d'une fois dans la presse sur les *gated communities*. Je suis contre, même si j'en ai aménagé quelques-unes à ArchPlan. Récemment, j'ai même proposé que des développeurs cassent les grilles, ouvrent et injectent des activités pour enrayer le tout-résidentiel. Mais on m'a pris pour un fou.

Pour la mixité, il s'agit de freiner l'explosion de programmes visant les populations riches. Tous ces *compounds* sont là et rien ne les relie. Nous devons intensifier l'offre résidentielle pour les ménages à revenus moyens ou modérés, afin que les employés et ouvriers des zones industrielles puissent y habiter et du coup arrêter de « commuter ». Dans la partie sud, encore à l'étude, l'idée est de programmer des petits *clusters*, c'est-à-dire de petits centres intégrant toutes les catégories sociales les unes à côté des autres, mais dans des opérations séparées. Les transports sont également un défi à penser. Nous proposons d'améliorer l'accès par cinq nouvelles routes. Mais surtout, la mise en place d'un système de transport collectif puissant doit être une priorité. Nous avons suggéré un tramway, relié lui-même à un système ferroviaire suburbain, à établir entre le 6-October et le centre-ville. Et des études vont commencer sur la liaison ferroviaire avec le Grand Caire par le nord et par le sud. Des experts préconisent des liaisons en bus de très haut niveau avec leur propre tracé. Et la ligne 4 du métro ira jusqu'au niveau des pyramides de Giza.

Pour la nature, l'idée est de proposer un réseau « vert » fait de corridors qui serviront à la fois à améliorer la qualité des espaces publics et à relier l'existant aux extensions urbaines dont les programmes sortiront de terre dans quelques années. Nous avons appelé cela « un paysage intégré », où nous souhaitons des jardins pour enfants, des allées plantées, des petites mosquées ou églises qui feront du lien. L'idée est dans le futur de réutiliser au maximum les eaux usées pour l'arrosage et de privilégier des espèces végétales sèches. Nous venons de dessiner un grand parc de 140 hectares qui accompagnera le projet CBC, avec une partie verte et une partie plus sèche, puisque l'on est dans le désert. Je pense que les nouvelles technologies de demain nous permettront d'économiser l'eau et de multiplier les sources d'approvisionnement avec les aquifères. Et nous venons de finir le premier manuel, une sorte de guide sur la façon de travailler qualitativement dans les villes nouvelles : quel type de plantes et comment



les planter ? Quelle signalétique et comment l'insérer dans l'espace public ? C'est très nouveau, tout ça.

### **La ville nouvelle reste un outil pertinent en Égypte**

La GOPP fait actuellement un travail énorme de relance des plans d'aménagement pour tout le pays<sup>3</sup>. Et l'équipe est ouverte aux nouvelles idées. C'est très positif. On explique que les ratios de construction peuvent être plus élevés et permettre de laisser des espaces publics plus vastes qui font le lien entre les bâtiments. Tout le monde est en train de comprendre qu'il faut évoluer. Et nous serons les urbanistes-conseils pour le futur quand des développeurs viendront à la New Urban Communities Authority (NUCA<sup>4</sup>) pour discuter de leur opération, qui devra s'intégrer à la stratégie une fois validée. Je suis optimiste sur les Égyptiens et cette société. Oui, c'est sûr, les gens riches ne voudront pas habiter avec des très pauvres, mais on peut commencer à proposer des opérations plus mixtes et intensifier l'effort pour de nouvelles lignes de transports en commun.

C'est vrai qu'en Europe, la ville nouvelle est un concept mal vu. Mais en Égypte j'y crois car il faut organiser les populations et prévoir les extensions. La chose à ne pas rater est la gestion du développement, qui doit être réalisée en coopération et en coordination avec les tissus existants plus anciens. Et le secteur privé peut entrer dans les structures dédiées à la gestion urbaine du 6-October. Il y a là tout un défi à relever. Et même dans la gouvernance, il faut éviter qu'il y ait deux décideurs, l'un pour la ville nouvelle, l'autre pour le reste de la ville. On doit étendre, on ne peut pas faire autrement et le mieux est de le faire pas trop loin de l'existant.

---

3. Voir l'entretien avec Hoda Edward Mikhail, p. 32.

4. La NUCA est la structure au sein du ministère en charge des ventes des terres publiques. Des scandales ont éclaté en 2010 à propos de certains contrats de ventes avec des promoteurs. Le 17 février 2011, Ahmed Al Maghrabi, ministre du Logement, de l'Aménagement et des Villes nouvelles, était arrêté en raison de soupçons de détournement d'argent public et de corruption.