



**HAL**  
open science

## Le centre ville du Caire : émergence d'un centre d'affaires dans un cadre hérité

Dominique Rohard

► **To cite this version:**

Dominique Rohard. Le centre ville du Caire : émergence d'un centre d'affaires dans un cadre hérité. Géographie. Université François Rabelais - Tours, 1995. Français. NNT: . tel-00503158

**HAL Id: tel-00503158**

**<https://theses.hal.science/tel-00503158>**

Submitted on 16 Jul 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE FRANCOIS RABELAIS . TOURS

U.F.R.DE DROIT, ECONOMIE ET SCIENCES SOCIALES

Formation doctorale " Géographie et Aménagement du Monde Arabe "

**LE CENTRE VILLE DU CAIRE :  
EMERGENCE D'UN CENTRE D'AFFAIRES  
DANS UN CADRE HERITE**

**THESE DE DOCTORAT EN GEOGRAPHIE**  
Présentée par monsieur Dominique ROHARD

- JURY:**
1. Jean François TROIN, professeur à l'Université de Tours, directeur de thèse
  2. Guy JALABERT, professeur à l'Université de Toulouse Le Mirail, rapporteur
  3. Daniel PINSON, professeur à l'Institut  
d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille, rapporteur
  4. Michael DAVIE, professeur à l'Université de Tours, assesseur
  5. Galila EL KADI, chercheur à l'ORSTOM et à URBAMA, Paris et Tours,  
assesseur

Thèse préparée au Laboratoire URBAMA, URA 365 CNRS, Tours

1995

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes



Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du  
programme de numérisation de thèses de Crévilles  
<http://crevilles.org>

A Maurice, Pussy, et Cécile,  
En mémoire du père Anawati, O.P.  
et d'Hassan Fahti, architecte.

## REMERCIEMENTS

Cette étude est née de plusieurs rencontres. D'abord l'Égypte, en 1974 et 1975, à l'invitation de mon père, attaché militaire adjoint. Les amitiés tissées et les personnalités rencontrées durant ces deux premiers séjours m'ont poussé à revenir au Caire en 1987, 1989 et 1991. Plusieurs enseignants de l'Université de Tours, tant en aménagement qu'en géographie ou sciences économiques, m'ont incité à entamer une recherche en complément de mon diplôme d'architecte. Qu'ils soient ici tous remerciés.

Cette étude n'aurait pas vu le jour sans le très grand soutien, l'aide matérielle, pratique et financière du CEDEJ et du laboratoire URBAMA dont je remercie vivement les différents responsables ainsi que les chercheurs associés qui ont bien voulu me consacrer de leur temps, à Paris, à Tours comme au Caire.

D.ROHARD

LE CENTRE VILLE DU CAIRE : EMERGENCE D'UN CENTRE D'AFFAIRES  
DANS UN CADRE HERITE.

Thèse de doctorat en géographie soutenue à Tours le 29 Septembre 1995

**Addenda et Errata**

page 40 fin du premier paragraphe

lire : Ainsi, l'agence MISR pour le tourisme et la compagnie d'assurance AL  
**CHARK sont nationalisées en 1961.**

page 40 fin du deuxième paragraphe

lire : Dans le quartier d'Abbassiya, la place du même nom fait figure de centre  
secondaire, avec le Ministère des Antiquités, le Ministère du Tourisme, l'université d'Aïn  
**Chams** et un pôle de transport routier.

page 40 fin du troisième paragraphe

lire : De grands chantiers sont lancés comme les Voies **rapides** ou *High Ways*.

page 56 fin du deuxième paragraphe

lire : C'est un secteur qui **devrait** absorber en grande partie l'actuelle demande de  
bureaux.

page 57 fin du deuxième paragraphe

lire : Le secteur contient l'université d'**Al-Azhar**, le Ministère de la planification  
et le Centre national des Statistiques. La pression foncière y est faible, le décollage de  
son pôle tertiaire s'est fait attendre, mais actuellement, les magasins et les **tours de**  
bureaux d'Al Obur constituent un ensemble spectaculaire.

page 71 début du premier paragraphe

lire : La crise de Suez et le succès de Nasser sur la scène internationale  
permettent la création du nouveau quartier de Nasr City **et le développement des**  
**quartiers existants à Muhandissin et à Maadi.**

page 84 deuxième phrase du dernier paragraphe

lire : Ce sont dans le sens est-ouest : les rues du 26 Juillet, qui relie le centre-ville  
**à Muhandissin en passant par Zamalek, ....**

page 87 début du deuxième paragraphe

lire : A part la rue Shawarbi, **ce sont le plus souvent des passages situés à**  
l'intérieur des îlots.

page 93 début du deuxième paragraphe

lire : Les places polygonales à caractère régulier, comme la place Et-Tahrir, la  
place Ramsès, la place de l'Opéra, la place **Gumuriyah**, la place Champollion.

page 93 fin du quatrième paragraphe

lire : Ce sont par exemple les ensembles de rues suivantes : Champollion, Kasr-al-  
Nil et El-Bustan, repéré en 4 sur la figure 33, ...

page 103 début du premier paragraphe

lire : Les quelques photos ou relevés montrent pour la plupart des immeubles  
conçus dans un goût prononcé pour le style " éclectique".

page 103 note de bas de page n°10

lire : Le mot français **ORIEL** correspond à peu près à *Bow-window*.

page 163 deuxième phrase

lire : Il fait néanmoins partie de l'espace de la politique, puisqu'il contient une  
**annexe du Ministère de Tourisme** et une annexe de gouvernorat du Caire.

page 176 fin du deuxième paragraphe

lire : La troisième parcelle est occupée par l'immeuble de la Ligue Arabe. La  
dernière parcelle, **contient dans le même immeuble, le Siège du Parti national,  
la Ligue égyptienne des Droits de l'homme et les bureaux des commissions  
scientifiques spécialisées.**

page 185 corps du deuxième paragraphe

lire : Le plus évident est le rythme hebdomadaire cadencé par la fermeture de la  
plupart des magasins le Vendredi. **D'autres magasins sont fermés le Dimanche. Par  
contre, les banques restent ouvertes ce jour-ci .**

page 200 note de bas de page n°6

lire : Galila El Kadi cite un exemple d'acquisition récente rue Emad-ed-Din. Un  
appartement de **175 m<sup>2</sup>** est vendu en 1992, **200 000 LE** soit environ **1100 LE/m<sup>2</sup>** non  
compris le prix du terrain. **Il était loué 1200 LE/mois en 1993 et seulement 800  
LE/mois en 1995.**

En outre, plusieurs errata ont l'objet de suppression dans le corps du texte, notamment  
pages 27,29,32,37,41,87,90,201.

## **SOMMAIRE**

- 1. Du centre ville traditionnel** p: 15  
**au polycentrisme du tertiaire supérieur dans le Grand Caire.**
- Les grandes étapes de la formation des centres**  
**de 1800 à nos jours.** p: 19
- L'espace tertiaire dans le grand Caire.** p: 48
- 2. Le centre-ville: morphologies et centralité.** p: 73
- L'image du centre au travers des éléments urbains.** p: 79
- Le tertiaire supérieur en Centre-ville :**  
**un espace multifonctionnel.** p: 113
- Un espace témoin: la rue Kasr-al-Nil.** p: 133
- 3. La dynamique immobilière dans le Centre-ville.** p: 148
- Morphologie et contenu de quelques îlots témoins.** p: 151
- Une approche de la pression foncière et immobilière.** p: 187

## INTRODUCTION GENERALE

Le Caire a reçu depuis longtemps tous les qualificatifs urbains qu'il est possible d'attribuer à une ville : mégalopole, monstrueuse, tentaculaire, etc... Elle a, de nos jours par certains de ces aspects, l'image de la Rome impériale. En effet, Le Caire est le phare politique, diplomatique, culturel et religieux pour l'ensemble du monde arabe. Sa population, qui se stabilise aux alentours de 13 millions d'habitants dans la conurbation, n'a cessé de grandir d'une manière quasi exponentielle depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. Son étendue, estimée à environ 220 km<sup>2</sup> <sup>1</sup>, dépasse largement les limites physiques du site, occupé depuis l'antiquité, et qu'il est facile de reconnaître comme la naissance du Delta du Nil. Comme dans toutes les capitales du Tiers-monde, le développement des espaces urbains, de type métropolitain, pose ici le problème de l'extension du centre-ville et le devenir des quartiers antérieurs.

Il nous paraît utile au seuil de cette recherche de rappeler les bases théoriques et quelques définitions indispensables, d'inscrire le sujet dans les axes de recherches en géographie urbaine, notamment ceux du laboratoire URBAMA, et de présenter les travaux des précurseurs sur le site. Puis nous positionnerons les problématiques, en partant d'hypothèses de travail, et présenterons le plan de la thèse.

La METROPOLE est, d'après J.F.Gravier <sup>2</sup>, un centre de décision, de conception, de services rares, de commerce de luxe, de services techniques et financiers. La mégalopole <sup>3</sup> est un terme d'origine à la fois savante et populaire. Il désigne un ensemble de métropoles contenant au moins une métropole-capitale. Les caractéristiques d'une métropole sont d'après Bastié et Dézert <sup>4</sup>: la taille, le poids démographique et économique, le volume de production, de services et d'échanges; l'efficacité du réseau de circulation et de transport; la présence de pouvoirs politiques importants et de médias puissants; des activités culturelles de haut niveau; des activités relationnelles, nationales et internationales, dans des centres de congrès, des foires, des salons; enfin, une adéquation du cadre urbain avec les fonctions centrales. Le Caire est, à ce titre, une vraie métropole.

<sup>1</sup> Soit un peu plus du double de la superficie de Paris intra-muros.

<sup>2</sup> J.F.Gravier, "L'espace vital, du paradis terrestre à l'aménagement du territoire", Flammarion, 1984.

<sup>3</sup> Pour des précisions étymologiques et conceptuelles, voir l'article de F.Moriconi-Ebrard dans la lettre de l'OUCC n°38, Octobre 1994, pp:19-24.

<sup>4</sup> J.Bastie et B.Dézert, "La ville", Masson, Paris, 1991.



Plusieurs types de centres peuvent coexister:

1. Le centre des affaires qui peut prendre diverses appellations anglo-saxonnes comme CITY qui est un secteur où se concentrent de façon exclusive les fonctions financières spécialisées et de façon prépondérantes les échanges, ou CBD ( Central Business District ) qui est une zone où est concentrée la majeure partie des activités tertiaires spécialisées, ou encore, avec la même acception en français: HYPERCENTRE. Chabot (1970).

2. Le centre administratif et politique.

3. Le centre intellectuel ou culturel qui regroupe des universités, des instituts de recherche, des éditions.

Enfin, VILLE SATELLITE désigne une unité urbaine ayant une certaine autonomie fonctionnelle mais dépendant d'une unité de taille supérieure dont elle est spatialement séparée. Chabot (1970).

Nous nous proposons d'analyser le centre des affaires de la rive droite du Nil, au coeur d'une métropole qui comporte divers niveaux de centres, et de resituer ce centre spécialisé parmi les différentes composantes du tissu urbain central. Par commodité, nous utiliserons le plus souvent le terme de CENTRE-VILLE pour désigner notre aire d'études.

## LES BASES THEORIQUES

La recherche en géographie urbaine est née avec l'essor des villes nouvelles dans le monde. A ce titre, l'Egypte n'a rien à envier à l'Occident car, nous le verrons dans la première partie, Le Caire a suivi de peu Paris dans ses transformations radicales au milieu du XIXème. De plus la rapidité de son essor démographique a poussé les responsables politiques, comme les chercheurs, à s'intéresser à la description du phénomène et à comprendre son fonctionnement. Les centres-villes ont posé le problème des fonctions urbaines. Les définitions que nous venons de présenter, énoncent la variété des cas de figure, qui tient au nombre de ces fonctions et à la complexité des liaisons entre elles. En 1931, G.Chabot propose, pour délimiter les centres-villes, de superposer les champs d'intervention des services dans la métropole. Un classement des centres peut alors être opéré par l'étude de la répartition des établissements du tertiaire supérieur. Nous utiliserons cette méthode pour délimiter des espaces fonctionnels différenciés à la fin de la première partie.

En 1963, J.Beaujeu-Garnier et G.Chabot publient leur "Traité de géographie urbaine" qui fait toujours autorité. Ils apportent des classifications, des structurations et des modes de représentation de l'espace urbain indispensables. La théorie s'est également attaché à la notion de **centralité** qui a une double nature puisqu'elle est à la fois physique, par le cadre qui la contient, et sociologique ou anthropologique, par ceux qui la pratiquent. Ce sont les études initiées par H.Lefebvre dès 1968 <sup>5</sup>, J.Gottman en 1974 <sup>6</sup> et M.J.Bertrand en 1978 <sup>7</sup> qui ont lancé la recherche sur le sujet en proposant une théorie des lieux centraux. Nous nous attacherons à ce problème dans la deuxième partie pour rechercher les adéquations entre les différentes pratiques de l'espace du centre-ville. En 1980, C.Cauvin et H.Reymond <sup>8</sup> présentent, au colloque de Strasbourg, une analyse spectrale de la dite théorie. Ils proposent des outils très scientifiques pour mesurer la centralité. Ces outils nous permettront d'élaborer notre propre méthode de mesure dans la troisième partie. Enfin en 1982, Denise Pumain a fait une présentation de la théorie des lieux centraux, dans son livre "La dynamique des villes", que nous utiliserons en partie.

## LE CBD D'APRES QUELQUES AUTEURS

La définition d'un CBD la plus communément acceptée chez les anglo-saxons est celle de R.E.MURPHY et J.E.VANCE (1954). Le CBD est constitué de l'ensemble des îlots contigus du centre-ville où le pourcentage de surface de planchers affectés aux activités du tertiaire supérieur est supérieur ou égal à 50% de la surface totale des planchers. Il s'agit d'une définition relativement stricte, qui s'applique bien aux CBD américains mais plus difficilement ailleurs. On peut assouplir cette définition en appliquant la règle du maximum des surfaces affectées au tertiaire dans chaque îlot. En 1981, Paul Claval <sup>9</sup> traite du fonctionnement des CBD dans son essai d'urbanologie "La logique des villes". En 1987, Jean-Paul Lévy aborde les "Centres-villes en mutation" par l'aspect social, et indique une typologie des espaces centraux, que nous appliquerons en troisième partie.

<sup>5</sup> H.Lefebvre, "Le droit à la ville", Anthropos, Paris, 1968

<sup>6</sup> J.Gottman, "Megalopolis. The evolution of urban centrality, orientation for research", O.U.P., 1974

<sup>7</sup> M.J.Bertrand, "Pratique de la ville", Masson, Paris, 1978

<sup>8</sup> C.Cauvin et H.Reymond, "L'espacement des villes. Théorie des lieux centraux et analyse spectrale", CNRS, Paris, 1985.

<sup>9</sup> P.Claval, "La logique des villes. Essai d'urbanologie", LITEC, Paris, 1981.

Dans "L'espace urbain" <sup>10</sup>, J.Bastié et B.Dézert apportent des précisions utiles sur les CBD ou Centres directionnels des affaires. D'après ces auteurs, leur rôle est considérable, car ils concentrent les activités décisionnelles commandant aussi bien l'industrie que le commerce international et les transports. Ils rassemblent les directions des entreprises et les bureaux des sociétés de conseil et de service aux entreprises. Ils contiennent de nombreux commerces de détail de luxe. Ils résultent d'une rente de situation à un carrefour fondamental. Ils offrent de nombreux moyens de communication. Dans "La ville" <sup>11</sup>, ces mêmes auteurs présentent une théorie d'implantation des nouvelles activités dans et autour des métropoles internationales, qui explique la création des CBD secondaires et des points d'appui urbain en proche banlieue.

D'après Rochefort <sup>12</sup>, les lieux de commandement ont une logique de localisation qui tient compte des apports de la technologie. En effet, "le commandement va se localiser en fonction des conditions de la prise de décision et non plus en fonction de la proximité des établissements commandés". Les centres d'affaires s'implantent donc en plusieurs phases. La première concerne les commerces de gros et de détail, accompagnés de services aux particuliers. La deuxième concerne la transformation de ces commerces en magasins de luxe, en même temps que l'apparition des premiers bureaux par transformations d'appartements dans les immeubles existants. La troisième phase concerne la destruction de vieux immeubles pour l'édification de tours. Ce processus de densification par affinement aboutit à une quatrième phase: l'éclatement progressif du CBD dans la métropole en centres d'affaires secondaires. On peut assister également à un déplacement de certains sièges depuis le centre-ville vers la périphérie. Il s'agit alors d'un desserrement. Ce phénomène sera étudié dans la troisième partie. Cette décentralisation est due aux exigences de la concentration des moyens informatiques et humains, et à l'augmentation de la pression foncière dans le centre. Les nouvelles implantations sont aussi l'occasion de soigner son image de marque.

---

<sup>10</sup> J.Bastié et B.Dézert, "L'espace urbain", Masson, Paris, 1980

<sup>11</sup> J.Bastié et B.Dézert, "La ville", Masson, Paris, 1991

<sup>12</sup> M.Rochefort, "Les activités tertiaires, leur rôle dans l'organisation de l'espace", SEDES/CDU, Paris, 1976, tome 1.

En dernier ressort, apparaît le phénomène de CITY quand presque tous les commerces banaux ont disparu au profit des commerces de luxe: couturiers, libraires, parfumeurs, antiquaires, etc...et quand le nombre de résidents permanents est devenu très faible. La City est alors un quartier qui se distingue par son très fort mouvement pendulaire quotidien.

## **ACTUALITE DE LA RECHERCHE SUR LE CENTRE VILLE PROBLEMATIQUES PRINCIPALES**

L'axe de recherche n°III, du laboratoire URBAMA de Tours, avait pour thème, de 1990 à 1993 : le centre-ville et son fonctionnement dans les villes arabes. Il n'est pas sans intérêt de rappeler brièvement ici les problématiques de cet axe de recherche établies à partir d'un constat : le placage du modèle occidental sur le modèle arabe.

- \* Quelle est la place de la vieille ville dans cette évolution ?
- \* Comment évoluent les activités spécifiques du tertiaire central dans les métropoles ?
- \* **Comment se transforme le cadre architectural du tertiaire officiel ?**
- \* **La fonction bancaire est-elle la seule à favoriser l'éclosion d'un CBD -Central Business District - ou quartier d'affaires ?**
- \* Quel devenir pour les vieux quartiers ? Dans quelle mesure les implantations du tertiaire supérieur entraînent-elles la conservation du patrimoine ?
- \* Quelle place pour les Centre-ville du Monde Arabe dans les politiques d'aménagement urbain ?

Toutes ces problématiques, sauf la première, sous-tendent notre recherche. Elles supposent l'étude du contenu et du contenant. La part réservée à l'architecture se justifie par les enjeux que représente ce patrimoine du XIXème siècle dans le centre ville du Caire. Nous pouvons donc proposer **quatre problématiques principales pour notre cas d'étude: Quel centre ? Quel contenu ? Quels enjeux ? Quel devenir ?** Ces quatre problématiques peuvent se résumer en une seule : **le cadre architectural du centre ville de la rive droite favorise-t-il ou empêche-t-il l'émergence d'un CBD au Caire ?**

## LES PRECURSEURS

Peu d'études ont été produites sur le centre ville du Caire. La référence reste celle de Marcel CLERGET qui présente en 1934 <sup>13</sup>, l'évolution historique, le cadre de vie, les fonctions organiques et de production, les rôles intellectuel et politique du Caire, ainsi que plusieurs typologies du centre-ville remarquablement cartographiées.

En 1969, paraissent deux livres majeurs par les contributions qu'ils contiennent. Les actes du symposium <sup>14</sup>, qui s'est tenu à Berkeley en Octobre 1966, font le point sur les problèmes posés par le développement des métropoles du Moyen Orient, et constituent le premier apport. J.Abu-Lughod y traite des variétés d'expérience urbaine sous le titre : " Contrast, Coexistence and coalescence in Cairo". Le même auteur publie seul ensuite un ouvrage <sup>15</sup> où il aborde les problèmes démographiques et sociologiques et où il propose une première délimitation du CBD du Caire.

Mis à part les travaux du Ministère égyptien de l'Équipement, sur lesquels nous reviendrons, deux études récentes ont contribué à faire connaître les activités dans le centre-ville. Ce sont les différents rapports publiés par l'Agence de coopération internationale japonaise ( J.I.C.A.) en 1987 et 1988, qui traitent des problèmes de transport dans le centre-ville et présentent une carte des activités à rez-de-chaussée <sup>16</sup>. Enfin, deux contributions récentes, celle des étudiants de l'Institut d'urbanisme du Caire sous la direction de G.El-Kadi en 1990 et la thèse de W.Ameur, ont permis d'utiles comparaisons.

---

<sup>13</sup> M.Clerget, "Le Caire: étude de géographie urbaine et d'histoire économique", Schindler, Le Caire, 1934

<sup>14</sup> J.Abu-Lughod, in "Middle Eastern cities", U.C.P. Los Angeles, 1969

<sup>15</sup> J.Abu-Lughod, "Victorious City: the growth and structure of modern Cairo", P.U.P., Princeton, 1969.

<sup>16</sup> Cette carte dont l'original est en couleur n'a pu être reproduite.

Figure n°1  
LE TERTIAIRE EN CENTRE VILLE EN 1986.



Sont répertoriés: hôtels, agences de tourisme, banques, sociétés d'assurance, administration, ministères, organismes politiques et ambassades, restaurants, grands magasins, entreprises du bâtiment, autres commerces et activités artisanales par rue.

Source: Institut d'urbanisme du Caire, sous la direction de G.El Kadi, urbaniste.

Vue panoramique sur le Centre-ville depuis la tour Ever-Green vers le nord.

PLANCHE N°1



## LES HYPOTHESES DE TRAVAIL

Les hypothèses de départ pour la recherche découlaient des travaux déjà réalisés par une équipe française de l'IAURIF associée au GOPP (General Organization for Physical Planning). Les contacts établis, à Paris comme sur place, aboutirent au recueil de données cartographiques au 1/25 000<sup>e</sup>, qui étaient assez évasives sur la délimitation du quartier des affaires de la rive droite, à l'intérieur du Secteur Homogène Centre-ville <sup>17</sup>. La zone, que nous avons choisi d'étudier, fait bien sûr partie intégrante de ce Secteur central. Elle est localisée à l'aide des deux cartes qui suivent, figures n°2 et 3.

La première hypothèse est celle du déplacement d'un centre avec la croissance de la ville. En fait, c'est l'histoire récente du développement urbain qui peut expliquer le polycentrisme de l'agglomération du Grand Caire. Dans cette hypothèse, nous prendrons soin de considérer la vieille ville hors sujet puisqu'il s'agit d'étudier les centres de décision après 1800.

La deuxième hypothèse est celle de la primauté du Centre ville sur les autres centres concurrents dans le fonctionnement des "affaires" à l'échelle du Grand Caire. Les activités spécifiques du tertiaire central évoluent à la fois vers une dépendance vis à vis de l'étranger en ce qui concerne le développement industriel et vers une prise de décision locale non étatique en ce qui concerne les investissements, notamment immobiliers. Le recensement des activités peut permettre non seulement de définir un hypercentre mais encore de distinguer plusieurs espaces connexes en son sein, chacun ayant une fonction propre indispensable au bon "fonctionnement" des affaires.

Une troisième hypothèse concerne le cadre bâti. En effet, une analyse architecturale peut aider à comprendre les mutations du centre et les glissements de certaines fonctions du tertiaire supérieur vers sa périphérie. Les relevés de façade sur rue permettent non seulement de reconstituer les grandes campagnes de construction mais aussi de vérifier l'impact des transformations progressives dans l'occupation des locaux. On peut en suivant ces métamorphoses mesurer l'affinement progressif du secteur dans la fonction de décision et dans celle des services rares. Les partis choisis dans la composition des façades renforcent l'impression d'un cadre solennel qui rend ce quartier unique et très convoité.

---

<sup>17</sup> Cette appellation sera précisée dans le troisième chapitre de cette première partie.



## LE SECTEUR D'ETUDES

Cette zone est délimitée sur la figure n°3 par un polygone s'appuyant sur la Corniche (coté ouest), la rue Ramsès (coté nord) et la rue Gumuriya (coté est). C'est traditionnellement le quartier de la Bourse, de l'ancien Opéra et des Ministères. Son étendue est limitée, il couvre environ 132 ha, soit un carré de 1150 m de coté. Sa population résidente était estimée en 1986 à environ 60 000 habitants <sup>18</sup>. Son poids économique est très important en terme de services, puisque le front de Nil est puissamment marqué par la fonction d'accueil des étrangers et que les fonctions tertiaires de commandement y sont implantées depuis sa création <sup>19</sup>.

Figure n° 2

### LE SECTEUR D'ETUDES DANS L'AGGLOMERATION DU CAIRE.

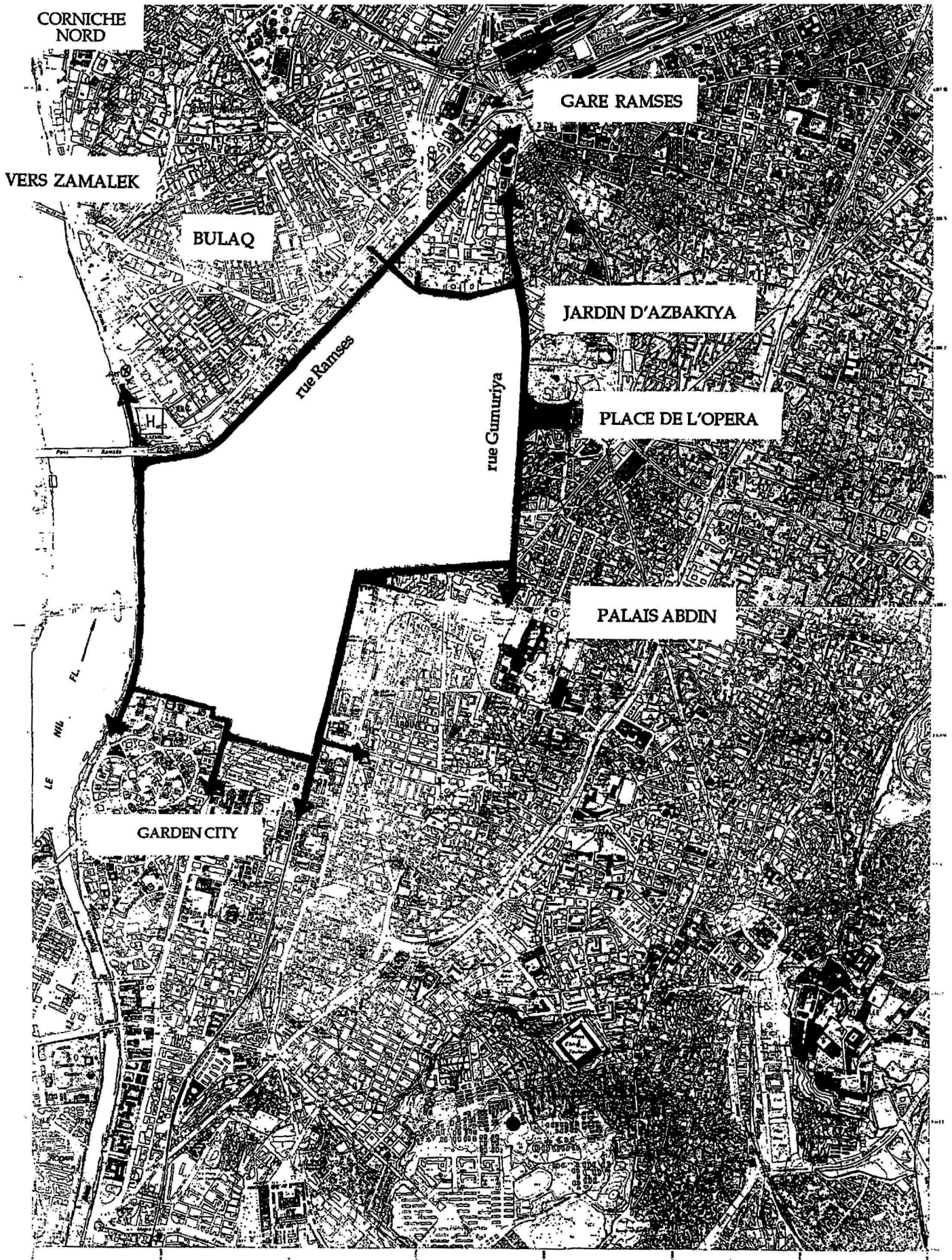


<sup>18</sup> Cette estimation est faite à partir des résultats du recensement de 1986 publiés par le CAPMAS par Qism et par Chikhat.

<sup>19</sup> Une approche plus précise est présentée dans la deuxième partie de cette étude.

Figure n°3

LE SECTEUR D'ETUDES DANS SON CONTEXTE URBAIN



Source: plans cadastraux de 1978, secteurs I 14 et I 15.

Dans la **première partie**, nous nous attacherons à montrer la formation des centres dans le Grand Caire, en suivant une démarche historique. Pour **préciser le polycentrisme**, nous tenterons d'explicitier les fonctions principales des pôles du tertiaire supérieur de façon à montrer qu'il existe au moins trois espaces différenciés : un espace de la politique, un espace de la finance et un espace du voyage.

Dans la **deuxième partie**, nous étudierons plus spécifiquement le centre ville de la rive droite dans son **cadre architectural** et urbanistique, pour les **fonctions du tertiaire supérieur** qu'il recèle. Nous présenterons les résultats d'enquêtes sur une rue typique de ce centre XIXème, la rue Kasr-al-Nil. Nous tenterons de montrer qu'aux deux échelles on retrouve les trois espaces distingués dans la première partie. Ceci nous permettra de **délimiter un hypercentre**.

Dans la **troisième partie**, nous présenterons **quatre îlots témoins** de ces activités du tertiaire supérieur en donnant le maximum d'informations possibles à partir des enquêtes et relevés de terrain. Enfin, nous tenterons de **généraliser ces résultats au centre-ville** tout entier pour montrer que nous assistons à la **création d'une City, dans un cadre neuf, autour d'un noyau dont le cadre historique est une forte contrainte à son évolution**. En effet, le centre-ville est perçu comme le cœur commercial, touristique et financier de la ville. A ce titre, les emplacements qu'il offre font l'objet d'une surenchère et d'une lutte féroce pour leur occupation. Mais la distribution intérieure de ses immeubles ne permet pas toujours une adaptation facile pour certaines activités du tertiaire supérieur. Dès lors, son patrimoine peut faire l'objet d'une mise en valeur pour peu que les grandes firmes s'y intéressent. Cependant nous pensons que le cadre architectural du tertiaire officiel évolue vers une très grande internationalisation du fait de la faiblesse des investisseurs purement égyptiens et de l'influence des décideurs étrangers en matière d'esthétique. Ceci nous amènera à tenter, **dans la conclusion, des comparaisons avec d'autres grandes métropoles**, pour montrer que les tendances perceptibles au Caire ne sont pas uniques ni isolées et que ces **tendances peuvent aboutir à au moins deux modèles de développement**.

**1.**

**DU CENTRE VILLE TRADITIONNEL**

**AU POLYCENTRISME DU TERTIAIRE SUPERIEUR**

**DANS LE GRAND CAIRE.**

**11. INTRODUCTION.**

**12. LES GRANDES ETAPES DE LA FORMATION  
DES CENTRES DE 1800 A NOS JOURS.**

**13. L'ESPACE TERTIAIRE DANS LE GRAND CAIRE.**

**14. CONCLUSION.**

## 11. INTRODUCTION A LA PREMIERE PARTIE

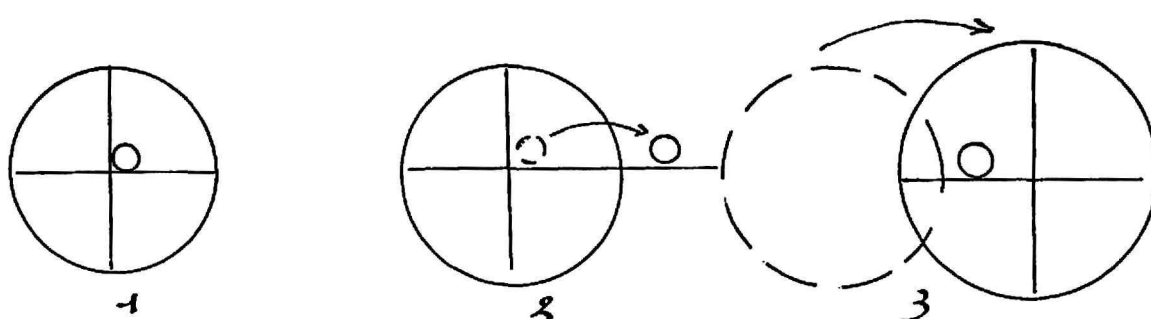
Dans cette première partie, nous formulons l'hypothèse que l'histoire de la formation du centre-ville sur la rive droite du Nil, doit nous montrer qu'il présente une centralité, géographique et fonctionnelle, à l'échelle de la métropole et qu'il en a suivi la croissance. Nous abordons donc le centre-ville dans ses contextes historique et économique. Le **contexte historique** doit pouvoir mettre en lumière les phases de sa formation en suivant l'ordre chronologique. Le **contexte économique** doit permettre une comparaison entre les différents centres urbains dans le Grand Caire. Nous analyserons en conclusion de cette première partie quelques caractéristiques **pour délimiter à l'échelle du Grand Caire les espaces fonctionnels majeurs du tertiaire supérieur.**

Pour illustrer cette approche historique, nous proposons de suivre **l'émergence du polycentrisme** sur les schéma des figures n°4 et 5, qui résument à la fois l'histoire de la forme de la ville et les phases de son extension millénaire. Depuis le Xème jusqu'au XXème siècle, on peut distinguer trois grandes phases de développement. Du Xème au XIIIème, la ville s'est déplacée de Fustat à Qahira en suivant un parcours monodirectionnel vers le nord-nord-est, parallèlement au fleuve. C'était le seul espace potentiellement urbanisable, car au sud, la vallée est trop étroite, à l'ouest le Nil est encore une frontière difficilement franchissable, et à l'est un cimetière est établi au pied du Muqattam, cette colline qui domine la citadelle. Du XIVème au milieu du XIXème, la ville ne bouge pratiquement pas si ce n'est quelques extensions hors les murs vers le nord et l'ouest. Le lit du fleuve se décale lentement vers l'ouest. Les zones insalubres sont asséchées. Les étangs sont peu à peu transformés en lotissement ou en jardin, comme c'est le cas pour l'**Azbakiya**. Durant la deuxième moitié du XIXème siècle la ville se dédouble. **Le schéma antérieur se reproduit** : la ville est encadrée par un cimetière à l'est et un quartier satellite à l'ouest. A partir du début du XXème, elle s' étend de plus en plus vite. Puis c'est **l'éclatement dans cinq directions majeures** : la route des pyramides, la route d'Héliopolis, Bulaq et au delà vers le nord, Maadi et au delà vers le sud, Muhandissin vers le nord-ouest. **Une direction mineure** vient rétablir l' équilibre, celle de la ville des morts à l'est. On notera au passage toute la dimension symbolique de la Citadelle dans la composition urbaine. La ville semble s'enrouler autour d'elle comme autour d'une rotule.

Marcel Clerget précisait: "Il ne faut pas s'illusionner sur les fondations successives qui marquent l'histoire du Caire. En apparence, les pouvoirs semblent y jouer un rôle décisif. En réalité, ce qui nous intéresse ce sont les adaptations progressives et anonymes du populaire à un genre de vie de plus en plus compliqué."<sup>1</sup> Le processus de déplacement du centre suit en fait celui du prince, comme l'indique la figure suivante.

Figure n° 4

SCHEMA DE DEPLACEMENT DU CENTRE.



Phase 1. Le palais khédival est installé au centre de la ville.

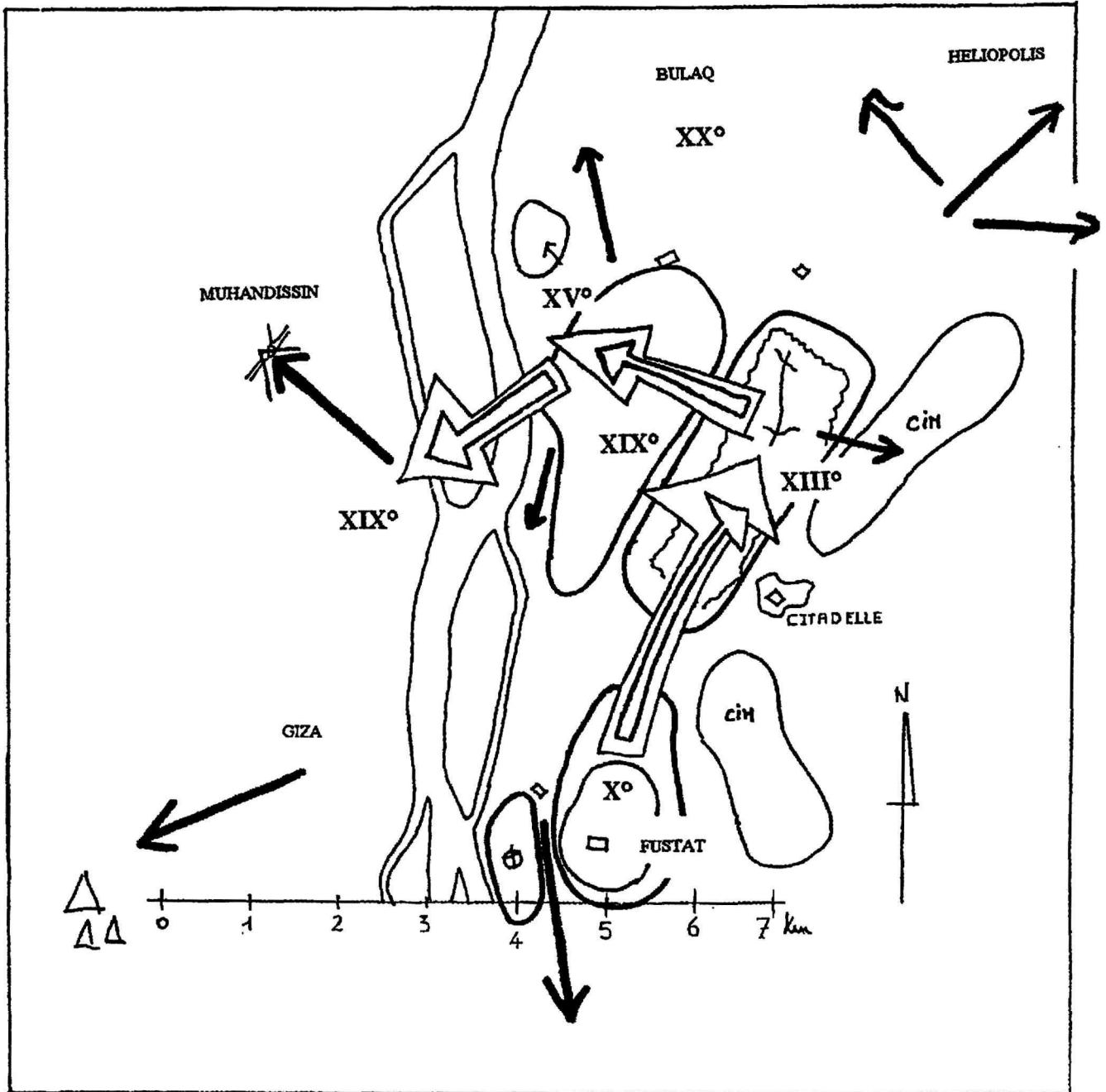
Phase 2. Avec l'augmentation de la population, le tumulte de la ville grandit. Le prince fait construire un nouveau palais hors les murs et quitte le centre.

Phase 3. Son isolement ne dure pas. La population abandonne progressivement l'ancienne ville pour se regrouper dans la nouvelle dont le palais redevient le centre de gravité.

La figure suivante montre que la direction de ce déplacement fut longtemps conditionnée par celui du lit du fleuve. Il a fallu attendre que les rives soient domestiquées pour pouvoir y construire et franchir le Nil. Celles-ci ont pu être définitivement stabilisées grâce aux constructions successives des barrages d'Aswan en 1898, 1912, 1934 et enfin 1964.

<sup>1</sup> M.Clerget, 1934, Tome I, p 254.

Figure n° 5  
SCHEMA DES FONDATIONS SUCCESSIVES DU CAIRE.



Légende :

Direction principale



Direction secondaire



Entité construite



Site touristique



## 12 . LES GRANDES ETAPES DE LA FORMATION DES CENTRES DE 1800 A NOS JOURS.

### 121. LE XIX<sup>e</sup>: L'ENTREE EN FORCE DANS L'ERE MODERNE.

Coste <sup>1</sup>, dans son Atlas <sup>2</sup>, nous montre Le Caire et ses environs au début du XIX<sup>e</sup>me siècle. La ville est, à ce moment là, plus grande que Paris <sup>3</sup>, elle s'étend sur 730 Ha, dont 660 effectivement construits, et elle contient 263 000 habitants <sup>4</sup>. Elle est encore éloignée du Nil d'environ deux kilomètres. Celui-ci n'a pas son tracé définitif. Les îles sont pratiquement vides de toute construction, comme le montre la figure n°6. Le canal Al Masri coupe la ville dans le sens nord-sud. D'autres canaux séparent la ville de Bulaq. Giza n'est pas beaucoup plus grand que Le Vieux Caire. Des sites de Fustat et Al Aksar il ne reste pratiquement rien. Le site d'Al Kataï est englobé dans l'enceinte sud. La ville est grossièrement divisée par des artères qui délimitent à peu près les anciens quartiers structurés autour d'une corporation souvent tenue par une ethnie. Ces quartiers ont chacun un marché spécialisé <sup>5</sup>. Ainsi la *Saagha* ou marché des métaux précieux, permet les opérations de change.

La figure n°7 présente le plan de la ville du Caire levé par Simon et Jomard, pendant l'expédition d'Egypte. On y voit l'importance des collines de décombres à l'ouest, au nord-est, à l'est et au sud. De nombreux étangs bordent encore la ville à l'ouest. Les principales mosquées apparaissent en plan avec leur colonnade. La majeure partie de la ville est encore enclose dans ses murs, sauf au nord et à l'ouest. Les voies principales sont orientées selon la direction du canal principal, le *Khalig*. Le tissu est typique d'une ville arabe.

<sup>1</sup> X.P.Coste, architecte du Vice-Roi d'Egypte de 1818 à 1827.

<sup>2</sup> "Architecture arabe ou monuments du Caire dessinés et mesurés pendant les années 1820, 1821 et 1822", Paris , 1827, 66 planches.

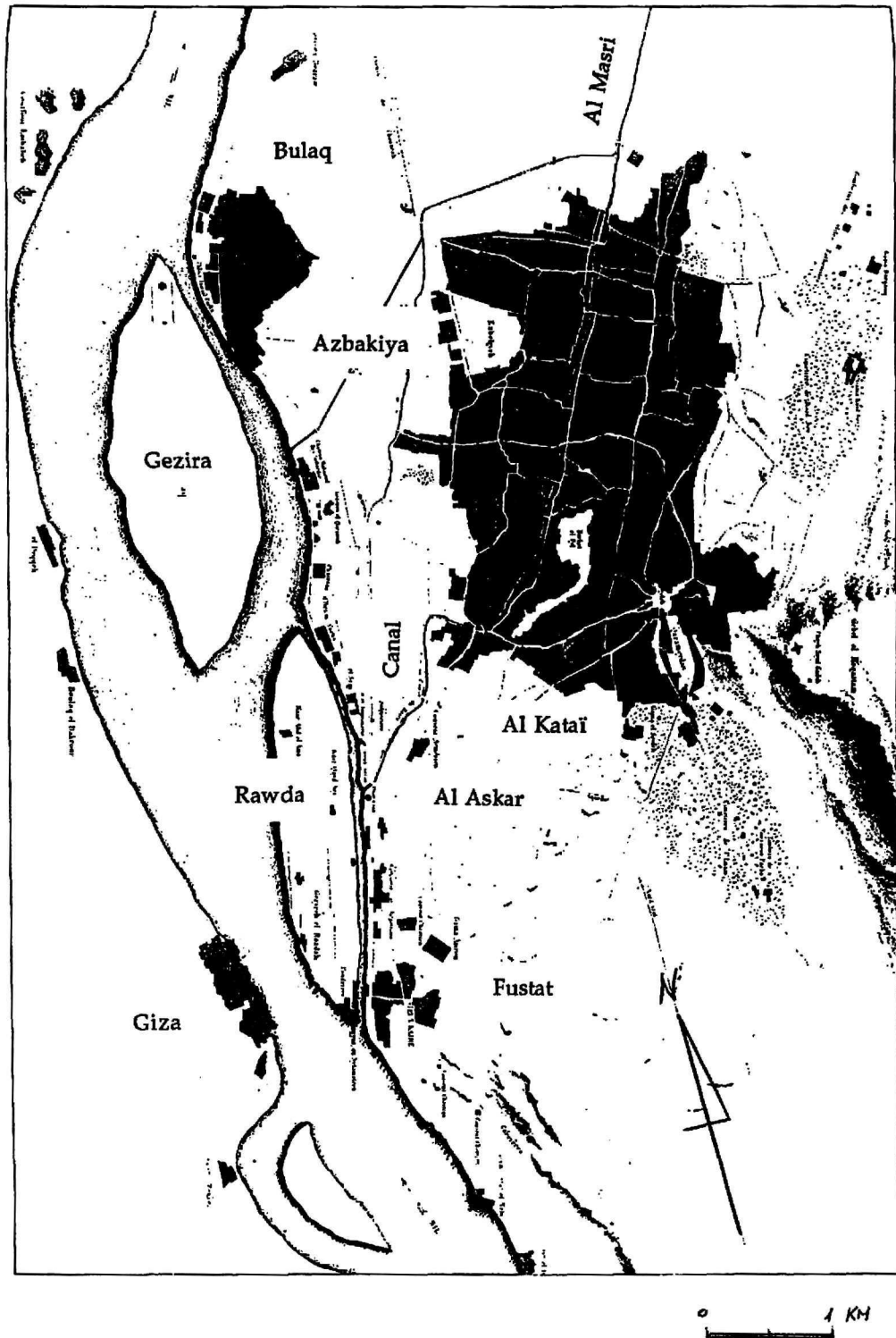
<sup>3</sup> D'après Dupuis cité par A.Raymond dans "L'Egypte aujourd'hui, permanences et changements", chap 9.

<sup>4</sup> A.Raymond, "Le Caire" 1993 p:225, confirme Jomard, "Description de l'Egypte" 1809.

<sup>5</sup> Jomard, dans son "Recueil d'observations et de mémoires sur l'Egypte ancienne et moderne", a recensé 53 quartiers et 56 marchés.

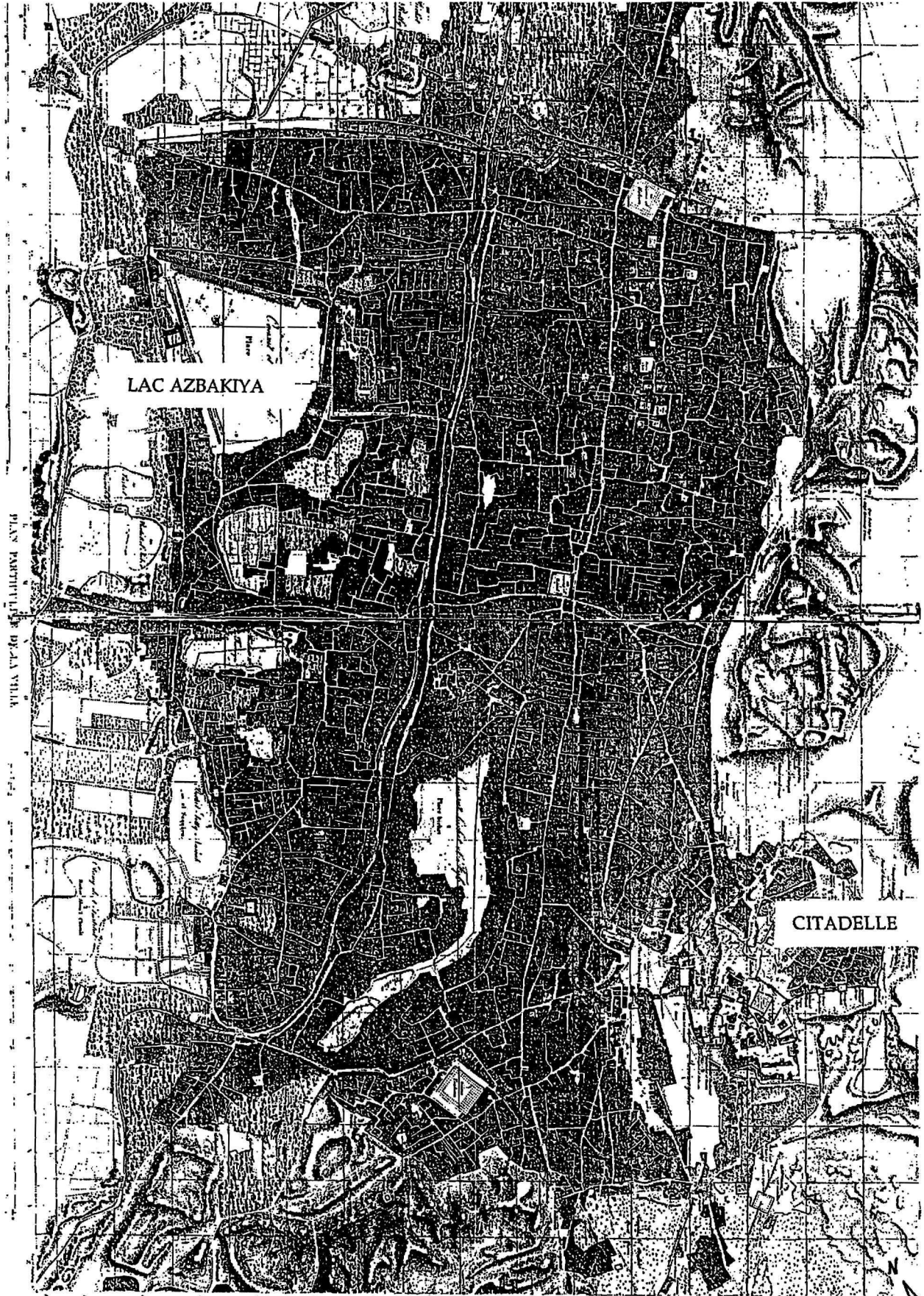


Figure n°6  
LE CAIRE ET SES ENVIRONS AU DEBUT DU XIX°.

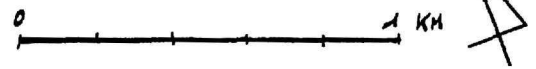


Source: Planche LXVI de l'atlas de COSTE (1825)

Figure n°7  
SITUATION DU QUARTIER DE L'AZBAKIYA



Source: Simon et Jomard.



Pendant longtemps, le pouvoir central est cantonné dans les deux palais situés au coeur de la vieille ville, mais ne représente qu'une émanation de celui de la Sublime Porte. Le Khédivé tient son pouvoir du Sultan, qui lui laisse somme toute une grande latitude de décisions. Ce pouvoir politique est contrôlé par le pouvoir religieux, tenu par les Uhlémas de la mosquée d'Al Azhar.

En arrivant au Caire en 1798, Bonaparte installe son quartier général dans le palais d'Al Alfi, récemment construit sur la rive ouest du lac d'Azbakiya, comme le montre la figure n° 8. Tout autour de ce lac, s'était installée l'aristocratie mamelouke. Ce choix fait de l'Azbakiya le **nouveau centre du pouvoir politique** <sup>6</sup>, qui se substitue à celui de la Citadelle. On remarque sur la carte la présence de quelques cimetières à l'intérieur des îlots. Ceux-ci disparaîtront peu à peu avec l'élargissement ou la création de nouvelles artères.

Mohammed Ali, nouveau souverain d'Egypte, retourne à la citadelle, mais, en même temps, multiplie ses palais dans les environs du Caire. Cette instabilité va entraîner la **mobilité et la dispersion des classes dominantes**. Ainsi, l'implantation d'une nouvelle résidence royale suscite la construction de demeures princières dans le voisinage. L'aristocratie se partage entre Shubra au nord, les bords du Nil à l'ouest, l'île de Rawda et l'Azbakiya. A Bulaq, vers 1820, s'installent des usines de textile et des fonderies pour les besoins de l'artisanat mécanique et des imprimeurs <sup>7</sup>.

Le programme urbain de Mohammed Ali est bien d'assainir les zones insalubres que constituent les étangs à l'intérieur de la ville. Ceux-ci ne sont remplis qu'en période de crue et sont autant de terrains non constructibles tant que les rives ne sont pas stabilisées. Avec la création d'un premier plan de voirie par *Tanzim* <sup>8</sup> vers 1830, le nivellement des collines de décombres au nord et à l'ouest permet de remblayer les dépressions envahies par les crues et de percer des voies nouvelles dans le tissu ancien. Ainsi, est amorcé en 1845 le boulevard Mohammed Ali qui joint l'Azbakiya à la Citadelle. Puis, Mohammed Ali encourage les familles princières à construire des palais et des jardins au bord du fleuve.

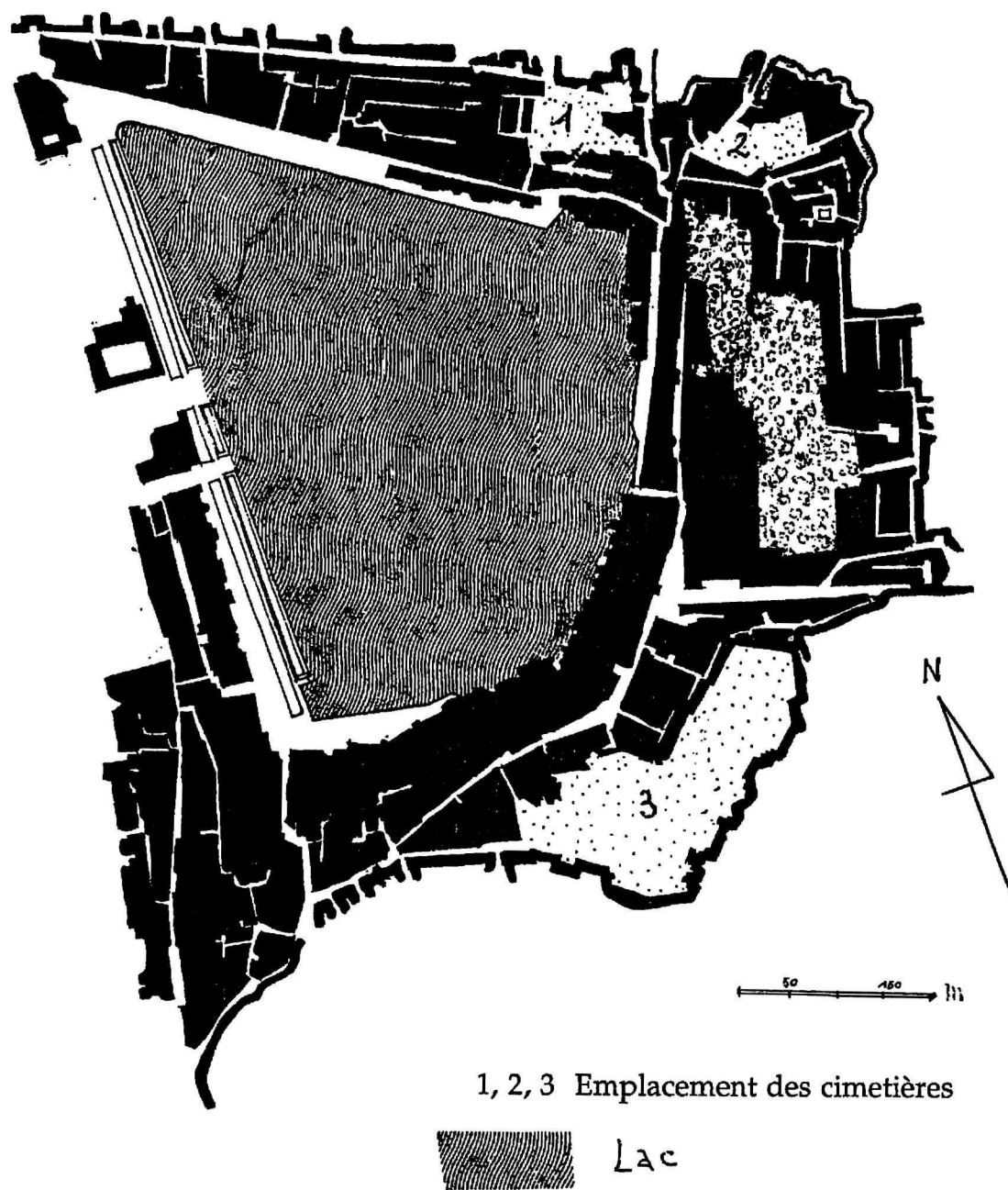
<sup>6</sup> Beaucoup d'informations concernant la naissance de ce quartier sont tirées d'un travail inédit de G.El Kadi et d'un diplôme de fin d'études d'architecture de B. Godefroy et A. Héreau, UPA 3, Versailles.

<sup>7</sup> Ces activités étaient encore présentes, lors de nos enquêtes sur la Corniche, de part et d'autre de Cairo Piazza.

<sup>8</sup> Ce mot d'origine turque désigne un plan, d'où une règle ou un décret.

Figure n° 8  
L'AZBAKIYA EN 1800.

Source: G.El Kadi à partir de documents anciens.



A la mort de Mehemet Ali en 1849, **Abbas Ier élit sa résidence à Abbassiya** vers le nord-est, au delà de Husaynyya, et fait construire des casernes sur la route d'Héliopolis. **Mohammed Saïd**, dernier fils de Mehemet Ali, revient à la politique nationale de son père. On lui doit, en 1856, la construction de la gare centrale et des casernes sur la Corniche, et la **création de la Banque d'Egypte à capital étranger**. Suivant le schéma d'extension, un nouveau quartier se dessine autour de cette résidence.

Sur la figure n°9 qui présente le plan du Caire en 1858, on peut remarquer que la ville est toujours coupée en deux par le grand canal et que les étangs sont bien asséchés. L'**Azbakiya**, qui est le plus important d'entre eux, **est devenu un jardin d'agrément** autour duquel on trouve déjà deux hôtels. Les deux palais khédivaux ne sont plus au centre de la vieille ville. Celle-ci est toujours enclose dans ces murs au sud et à l'est. Notre aire d'études est encore quasiment vide de constructions, sauf le quartier de Bab al Luk, situé au sud de l'Azbakiya et qui restera pratiquement inchangé jusqu'en 1910. L'essentiel de cette aire est investi par les palais princiers et leur parc, dont le réseau d'allées et de canaux d'irrigation est la trame du futur réseau viaire de la ville moderne. Sur cette même carte, le relief, noté avec grande précision, présuppose les directions d'extension possible qui sont le nord et l'ouest. On note que l'île de Rawda est plus vite construite que celle de Guezira, qui n'est pas encore stabilisée puisqu'elle n'a pas sa forme définitive. Sur la rive gauche, Giza s'est déjà étendue vers le nord.

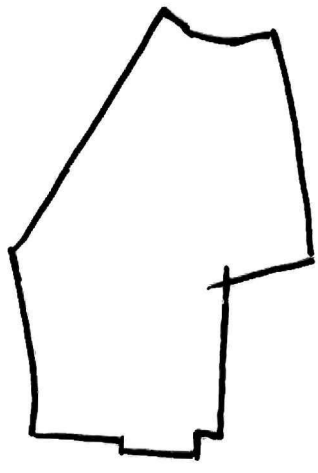
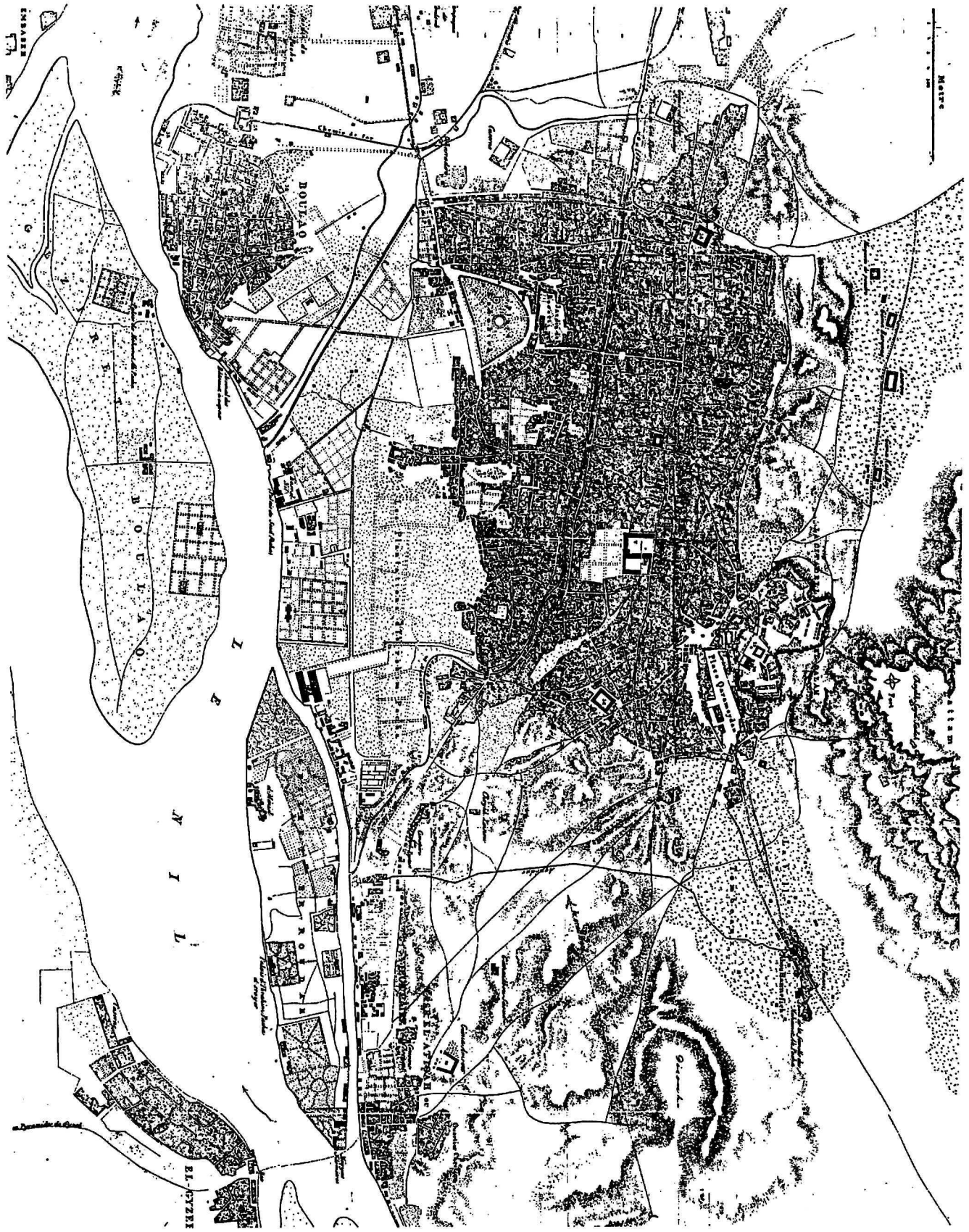
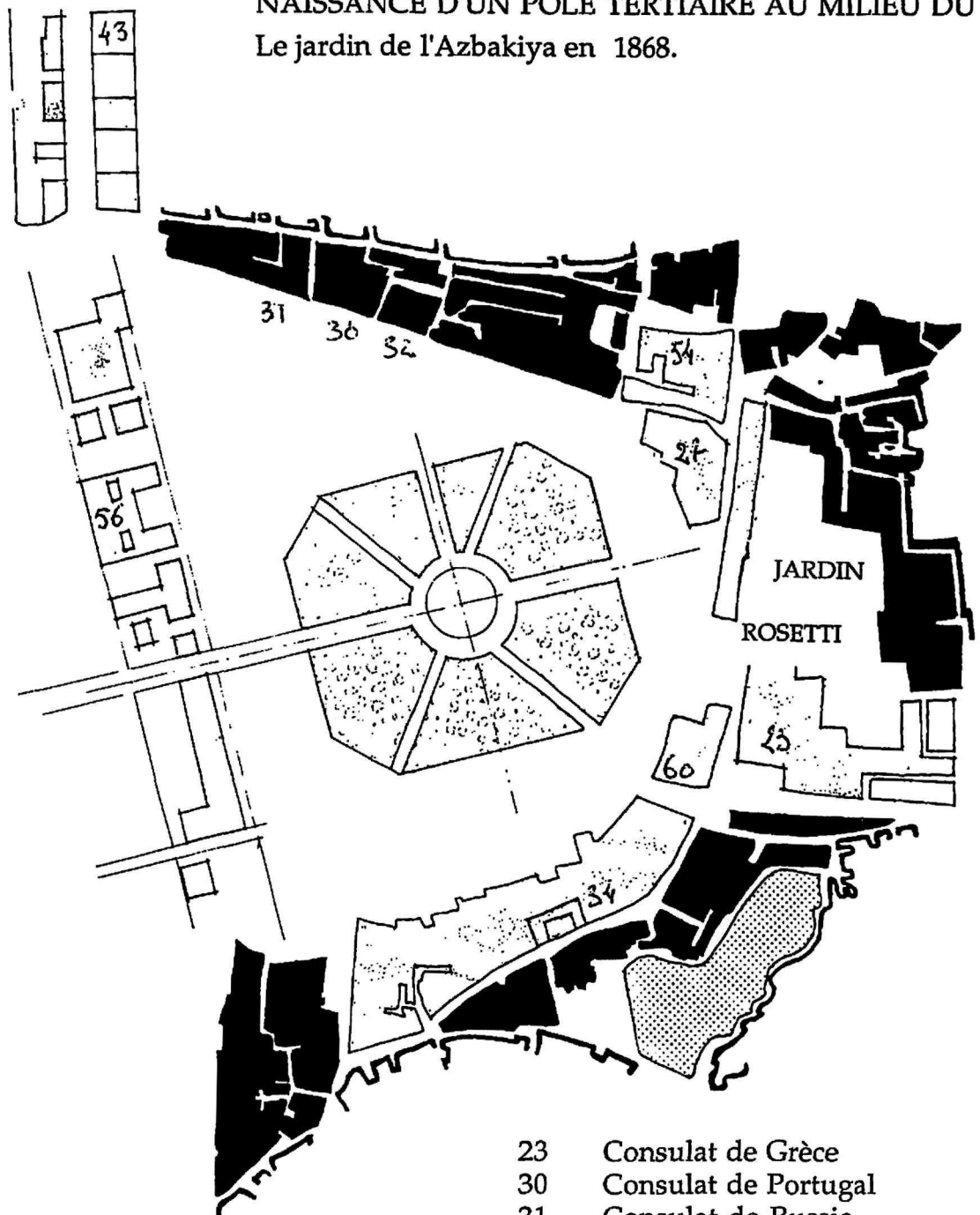


Figure n° 9  
PLAN DU CAIRE EN 1858



Aire d'études

Figure n° 10  
 NAISSANCE D'UN POLE TERTIAIRE AU MILIEU DU XIX°  
 Le jardin de l'Azbakiya en 1868.



- |    |                             |
|----|-----------------------------|
| 23 | Consulat de Grèce           |
| 30 | Consulat de Portugal        |
| 31 | Consulat de Russie          |
| 32 | Consulat d'Autriche Hongrie |
| 34 | Palais Halimi               |
| 27 | Hôtel de l'Orient           |
| 54 | Hôtel du Commerce           |
| 43 | Hôtel de l'Europe           |
| 56 | Hôtel Sephan                |
| 60 | Café de l'Eldorado          |

Source: G. El Kadi.

0 100 200  
m





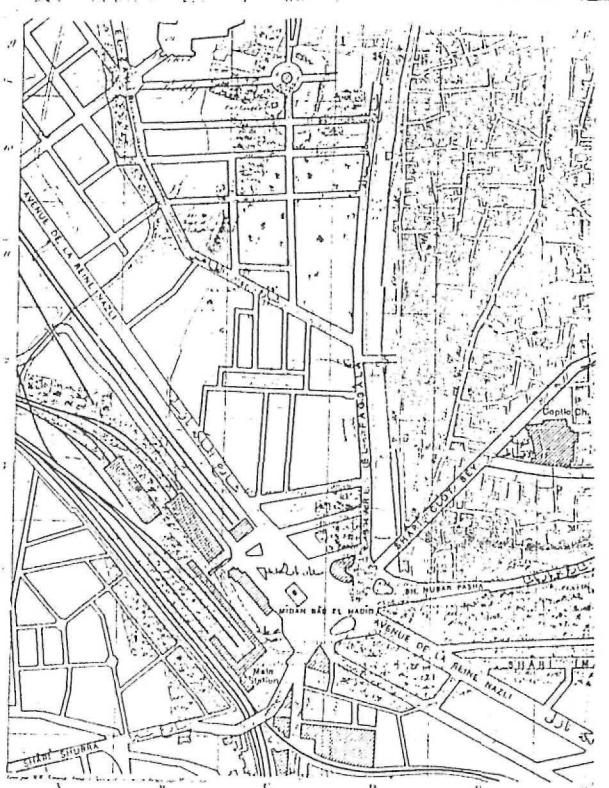
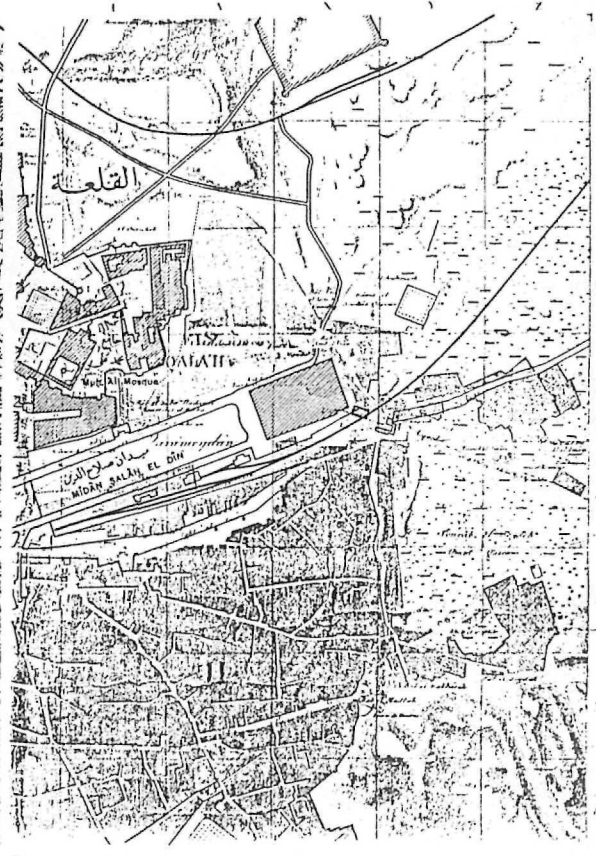
**Avec Ismaïl, la ville du Caire rentre dans une phase d'extension de grande envergure.** Il commence par faire construire à partir de 1865 un somptueux palais à Abdin qui devient le siège du pouvoir et le restera jusqu'à la chute de la monarchie. Lors de l'exposition universelle de Paris qu'il visite en 1867, le Khédive Ismaïl est fortement impressionné par l'oeuvre du baron Haussmann. De retour au Caire, il invite plusieurs architectes, urbanistes ou paysagistes à travailler avec lui. Ainsi Barillet-Deschamps redessine le jardin de l'Azbakiya qui prend sa forme définitive, un rectangle tronqué aux quatre angles, dès 1868. Ce quartier s'affirme comme pôle tertiaire supérieur. Autour du jardin, sont déjà implantés quatre consulats et quatre hôtels. La figure n° 10 illustre la **naissance d'un pôle diplomatique, d'accueil et de réception dans l'Azbakiya.**

En 1869, année de la visite de l'impératrice Eugénie à l'occasion de l'inauguration du canal de Suez, une artère importante est tracée entre Giza et le plateau des pyramides. La même année, le premier pont métallique est dressé entre la rive droite et l'île de Zamalek, premier pas vers l'Ouest. Pour l'aider dans sa tâche, Ismaïl nomme Ali Pacha Mubarak comme ministre des travaux publics. Celui-ci se révèle comme un grand planificateur et un administrateur zélé. Le Khédive le charge de transformer de fond en comble la capitale pour impressionner les Européens. Mais, faute de temps et de moyens, seules seront aménagées les terres vacantes autour des jardins d'Azbakiya.

Ce n'est qu'en 1874 qu'est dressé un plan de référence dit **PLAN DU GRAND BEY**. Ce plan est élaboré par l'ingénieur Mahmud Falaki selon les principes parisiens et reçoit l'aval d'Haussmann. Sur la figure n°11 qui présente approximativement l'ensemble de l'aire d'études vers 1880, on note que **le plan de voirie prend appui sur des allées ou sur des constructions existantes.** Ainsi, au droit des casernes de Kasr al Dubara apparaît l'ensemble de voies en éventail qui débouche sur l'actuelle place Al Tahrir. **Le glissement du centre de la ville vers le Nord est stoppé.** C'est une véritable ville nouvelle qui apparaît sur cette carte. Elle comporte plusieurs lotissements, de diverses densités, construits sur un maillage orthogonal de voies de même importance. L'emprise de cette ville est si bien juxtaposée que les espaces de transition sont très limités.

Figure n° 11  
LA VILLE NOUVELLE D'ISMAÏL.  
Vue partielle du plan du Grand Bey  
sur un fonds de plan de Simon et Jomard.

Source: Archives du couvent des Dominicains.



PLAN PARTICULIER DE LA VILLE.

Scale 1:5,000. Price 70 millimes.

مقياس الرسم 1:5,000

رسم في سنة ١٩٣٠ عدلت قليلا في سنة ١٩٣٤

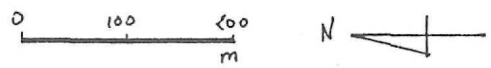
ملاحظة - تم تعديل خريطة الـ قديم في المدينة

القاهرة في زمن نابليون مدينة باليونان والرومان

Cairo in Napoleon's time shown in Grey  
Cairo in 1930 shown in Brown.

NOTE. The detail of Cairo in 1930  
Only the principal roads

has been slightly adjusted to fit Napoleon's Map.  
rough features have been shown in the old city.



L'ensemble des voies, qui forment l'actuel centre-ville, est représenté en surimpression sur la carte de Simon et Jomard, figure n°12<sup>9</sup>. Ce plan peut être analysé en trois parties. Une partie nord est située en dehors des remparts de la vieille ville. Une partie médiane touche directement le jardin de l'Azbakia et prend, comme orientation générale, celle de l'alignement ouest de ce jardin. On remarque qu'une partie de la vieille ville y est englobée. Enfin, une partie sud, à peu près d'égale importance en surface que la précédente, s'appuie directement sur la vieille ville sans espace de transition. Son orientation principale est d'ailleurs plus en conformité avec celle de la vieille ville. Quelques constats peuvent être dressés:

1. Il s'agit d'une planche parmi d'autres couvrant sans doute l'actuel Grand Caire et d'autres sites urbains.

2. Les trois langues française, arabe, anglaise sont utilisées.

3. Le relief est parfaitement lisible comme sur les cartes d'Etat-Major. Les accidents du terrain limitent naturellement la ville à l'est et au sud.

4. Le maillage de la ville ancienne est entièrement visible, de même que le plan de trois mosquées, du nord au sud: Al-Hakim (E-5), El-Muayad (M-7), Ibn Tulun (V-8).

Figure n° 12

CHANGEMENT DE TISSU ENTRE VILLES ANCIENNE ET MODERNE.



<sup>9</sup> L'original de ce document appartient au fonds cartographique de la bibliothèque du couvent des Dominicains, rue Masna el Tarabish. Il s'agit d'une des planches du "Survey of Egypt 1931" au 1/5000° et présentée ici en réduction ( la discontinuité du plan vient d'un montage sur toile de jute et des nombreux pliages ).

La lecture la plus frappante est celle que l'on peut faire sur les tissus et les voies. Les différences sont tellement flagrantes que l'on peut parler d'un placage *ex abrupto* sur le tissu ancien. Le changement d'échelle dans la maille urbaine a été réalisé sans ménagement. Cette différence visible à l'échelle des îlots est accentuée par un traitement architectural en complète rupture avec celui de la vieille ville. Ainsi la rue Mohamed Sabri bordait à l'origine le groupe d'îlots le plus occidental de la vieille ville ( repère M 15 sur le plan). **Vue l'ampleur de l'extension, le centre de la ville se déplace timidement vers l'ouest pour se caler sur la place Attaba située au sud-est de l'Azbakia.** L'implantation des équipements municipaux est très significative. Au lieu de considérer la ville nouvelle à part entière et de construire des équipements propres, l'Opéra est construit aux franges de la vieille ville sur l'axe qui joint la gare au Palais d'Abdin. Cette implantation entraîne celles de deux nouveaux grands hôtels, le Shepherd's et, beaucoup plus tard, le Continental-Savoy. Le quartier s'étoffe en équipements de loisirs: théâtres rue Abd el Aziz, cinémas rue Emad-ed-DIn. On est, il est vrai, peu éloigné de la gare et dans le *qism* de Muski, connu pour le nombre important de résidents étrangers.

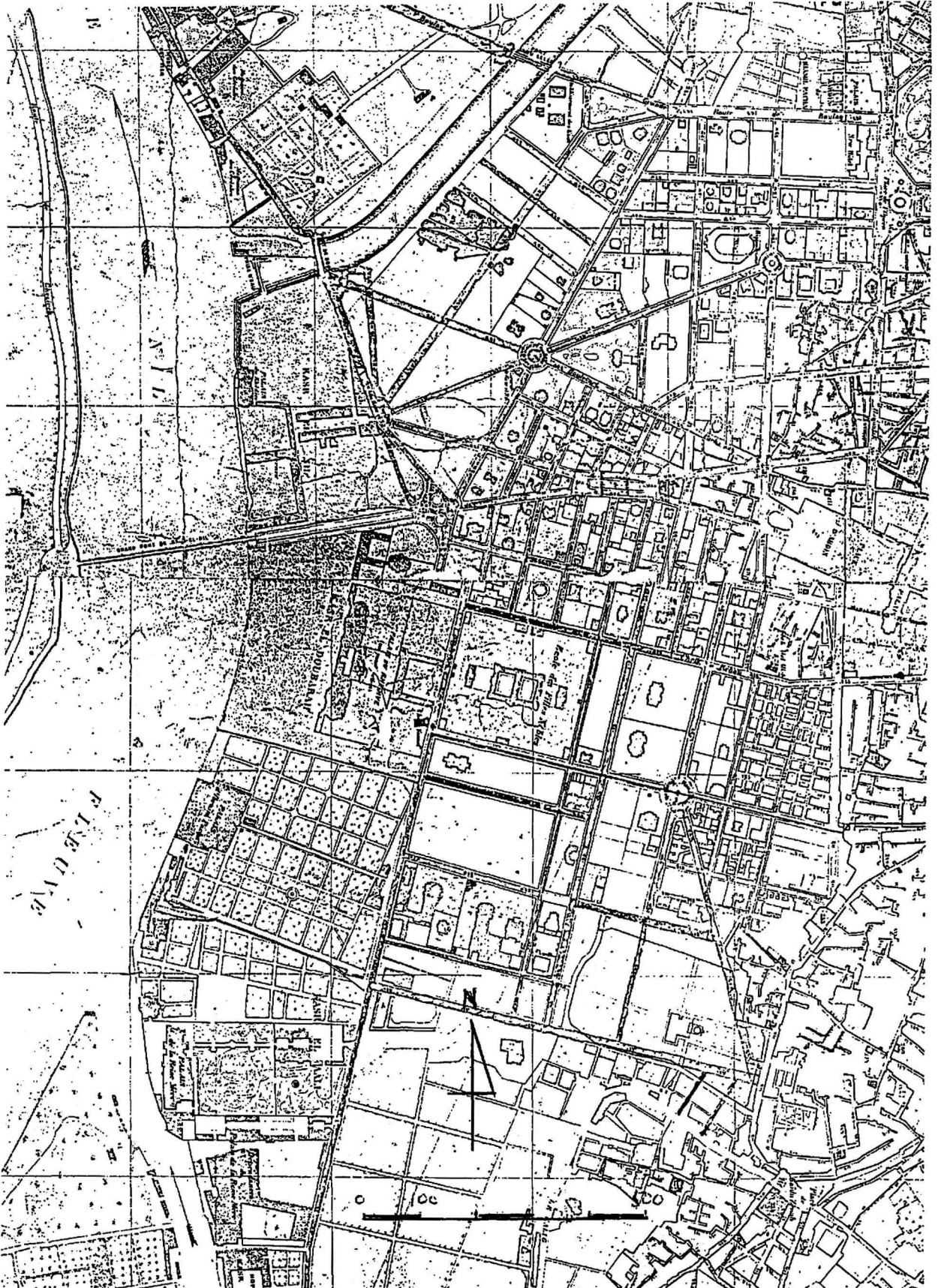
En 1879, Tawfiq succède à son père Ismaïl. Les plus riches des habitants de la vieille ville n'hésitent pas à se déplacer et investissent pour eux-mêmes dans des immeubles construits sur le modèle européen. Grâce à cette nouvelle cité, Le Caire a pratiquement doublé en surface, pour atteindre 1260 Ha et sa population atteint, en 1882, 374 000 habitants. C'est évidemment la zone située juste à l'Ouest des jardins d'Azbakiya qui se développe le plus rapidement. Un nouvel axe commercial se développe depuis la place de l'Opéra tout le long de la rue de Bulaq. Les terrains situés en bordure du Nil restent propriété royale et ne deviendront que tardivement l'enjeu des spéculateurs de la nouvelle cité. Dans le quartier de Faggala, situé entre le vieux quartier copte et les jardins d'Azbakia, s'installent des marchands chrétiens et des émigrés européens, créant une nouvelle zone de classe moyenne en contact direct avec le quartier d'affaires en cours de constitution. Vers 1885, Tawfiq décide son drainage et son remblaiement, ainsi que le comblement des canaux devenus superflus. Le quartier créé porte aujourd'hui le nom d' **Al Tawfiqiya** <sup>10</sup>, dans le *qism* d'Azbakia, et fait partie intégrante de l'actuel centre d'affaires.

---

<sup>10</sup> Voir situation sur la figure n°6.



Figure n° 13  
ETAT DE L'ACTUEL CENTRE VILLE VERS 1880.



A la mort de Tawfiq, en 1892, son fils Abbas II lui succède. En 1893, le palais construit par Ismaïl à la pointe Sud de l'île de Zamalek est transformé en hôtel de luxe pour rivaliser avec le Shepherd's. C'est l'actuel hôtel Omar-Khayyam. Les premiers édifices gouvernementaux ainsi que les ministères sont construits le long de la rue Kasr-Al-Aïni, en bordure Est, sur des terrains qui avaient été réservés, durant la première moitié du XIX<sup>e</sup>, pour les plantations d'Ibrahim-Pasha. Ces constructions forment le noyau de l'actuelle zone gouvernementale, connue sous le nom d'Al-Insha et de Dawawin. Le choix de cette implantation renforce le caractère central de la place Tahrir, qui est déjà un noeud de transport important. De nombreuses places furent créées. La liste ci-après en présente quelques-unes suivies d'un numéro qui renvoie à la carte de la figure n°13. Parmi ces places on relève:

-Al-Attaba, au Sud des jardins, de la quelle partent trois voies importantes: Al-Sikka-Al-Gedida qui traverse la vieille ville vers le Khan-Al-Khalili, Mohammed-Ali qui rejoint la Citadelle et Abdul'Aziz qui rejoint le Palais Abdin (0)

-Abdin, place aménagée devant le palais (1)

-Khazindar, au nord-est des jardins (2)

-Bab-Al-Hadid, au Sud de la Gare, au bout de l'actuelle rue Ramsès (3)

-Sayyeda-Zeynab, au sud-ouest de la vieille ville (4)

-Bab-Al-Luq, à l'Ouest d'Abdin (5)

-Bab-Al-Futu, au Nord-Est de la vieille ville (6)

-Mohammed Ali, au pied de la Citadelle (7)

-Sultan Hassan, derrière les deux mosquées (8)

-Kasr-Al-Nil et Opéra au Sud-Ouest des jardins (9)

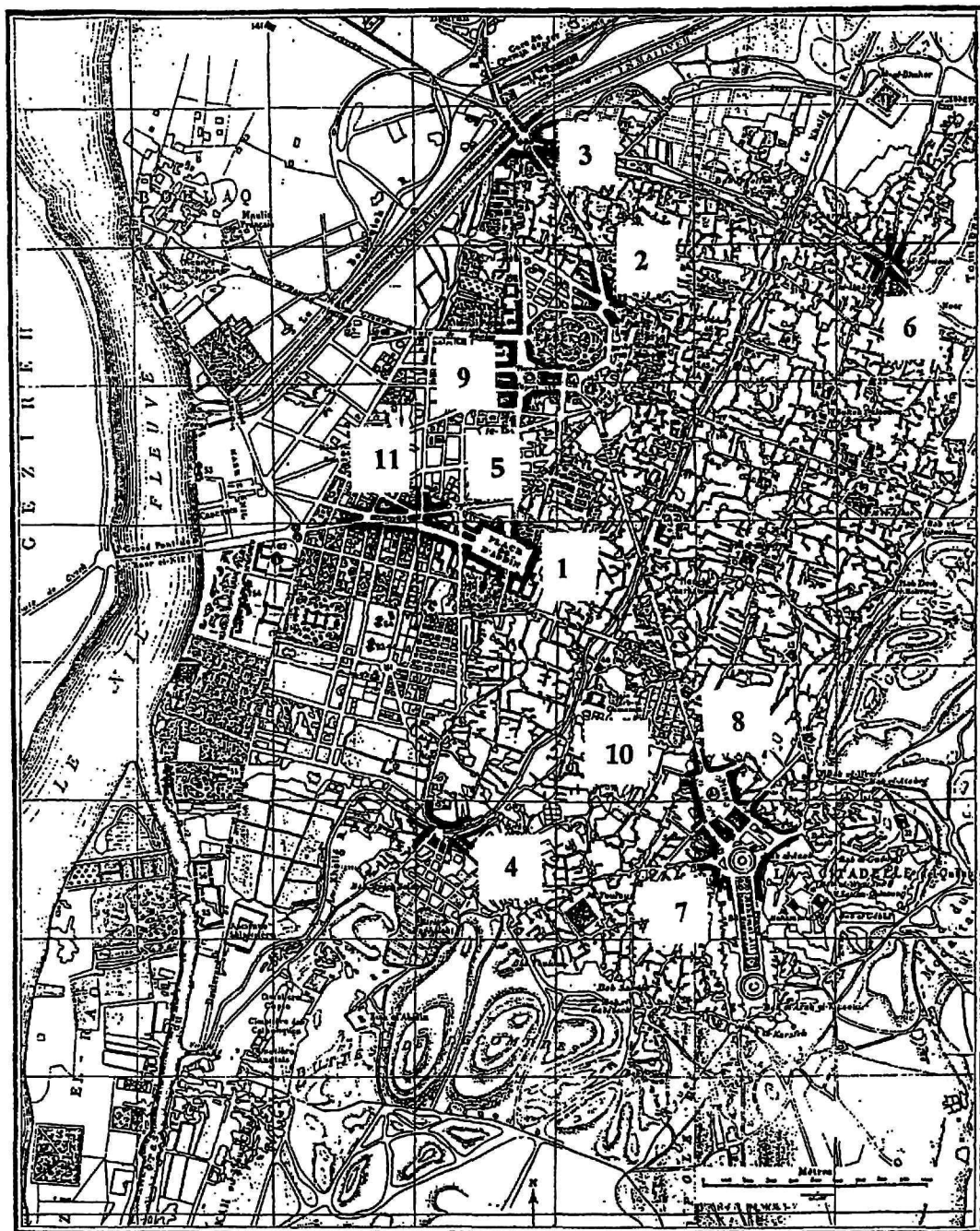
-Birkat-Al-Fyl dans la vieille ville (10)

-Al-Azhar entre Kasr-Al-Nil et Bab-Al-Luq, actuel square Falaki (11)

A la fin du XIX<sup>e</sup>, la mutation physique et écologique de la cité en deux communautés distinctes, par les modes de vie et les moyens de subsistance, est terminée. Deux révolutions vont encore transformer la ville: la démographie galopante et les nouveaux modes de transport, qui vont permettre d'ouvrir de vastes zones périphériques à l'urbanisation et d'annexer la rive gauche, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle. Deux espaces de transition subsistent, ce sont les îles de Gezira préservée par sa fonction diplomatique et résidentielle, et Rawda, préservée par sa fonction éducative et d'accueil. Il y a ainsi naissance d'une dualité rive gauche rive droite.



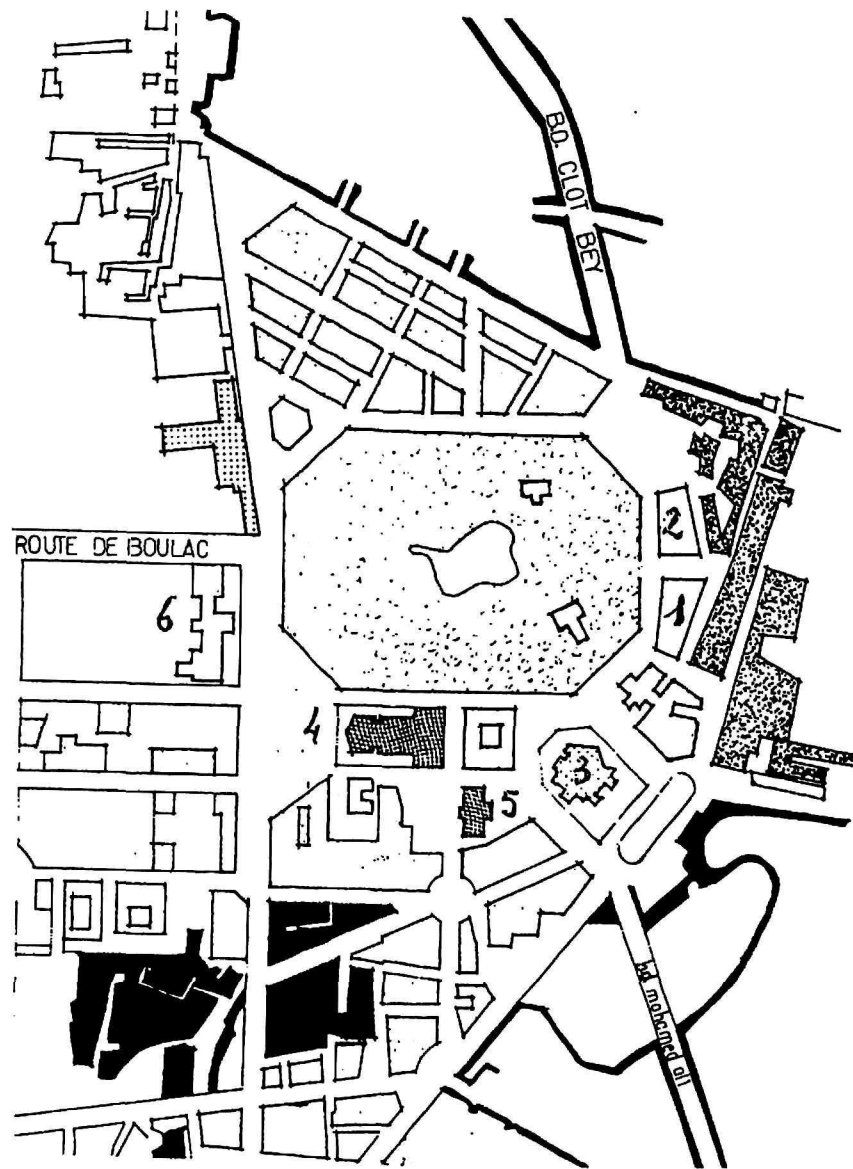
Figure n°14  
UN CENTRE VILLE EN FORMATION  
Les places principales créées au XIXème siècle.



Source: PLAN DE LA VILLE DU CAIRE : DEUX VILLES JUXTAPOSEES EN 1880.  
(D'après le plan de Grand Bey).

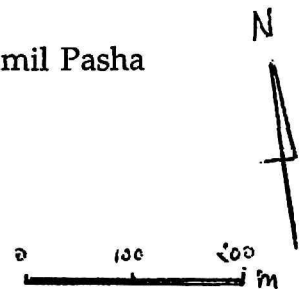
Figure n°15

## L'AZBAKIYA EN 1875 : UN LIEU D'AFFAIRES ET DE LOISIRS



Source: G. El Kadi

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Crédit Lyonnais         |
| 2 | Banque Khédivale        |
| 3 | Palais Attaba el Khadra |
| 4 | Opéra                   |
| 5 | Théâtre                 |
| 6 | Palais Kamil Pasha      |



En 1875, le quartier de l'Azbakiya a acquis une physionomie de petit quartier d'affaires. On trouve autour des jardins au nord un lotissement, *Al Qantaret al Diqqa*, à l'est un noyau bancaire (repères 1 et 2), au sud l'Opéra et le théâtre (repères 4 et 5), à l'ouest, à l'emplacement du futur hôtel Continental Savoy, le palais de Kamil Pasha. La place de l'Opéra a pris son allure définitive.

Après avoir brossé rapidement le tableau de la transformation du Caire durant le XIX<sup>ème</sup> siècle, nous pouvons conclure que notre aire d'études n'a pas échappé au schéma classique d'évolution millénaire de la ville. La transplantation de quelques palais princiers a suffi pour déplacer certaines fonctions comme la **fonction gouvernementale, autour du palais d'Abdin, ou diplomatique autour du jardin d'Azbakiya**. Nous notons également que, par effet de concentration des lieux de décision, **la fonction financière a pu émerger dans les mêmes lieux**. La ville nouvelle d'Ismail a permis à une grosse partie de la bourgeoisie de quitter la vieille ville et d'ériger un **quartier résidentiel** entre cette dernière et un front de Nil réservé à l'aristocratie. Durant toute la deuxième partie du XIX<sup>ème</sup>, **cet embryon de quartier d'affaires s'étend en tache d'huile, depuis le pôle de la place Attaba, en suivant l'axe de la rue Kasr Al Nil**. Chacune des places de cette rue rythmant sa progression vers l'ouest, ce centre ville va vite atteindre ses limites naturelles pour laisser place à un polycentrisme effectif comme nous allons le montrer par l'évolution au XX<sup>ème</sup>.

## 122 . LE XXEME SIECLE :

### UNE VITRINE COMMERCIALE COUPEE DE SES RACINES.

A l'aube du XX ème siècle, l'Egypte ne représente encore que neuf millions d'habitants et Le Caire à peine cinq cent mille. Le rythme d'accroissement de la cité augmente sans cesse, tant du fait de l'exode rural - les ruraux représentent un peu plus de la moitié de la population du Caire en 1900 - que d'un afflux d'étrangers, surtout au moment de la première guerre mondiale. La ville s'étend encore facilement à l'horizontale, si bien que des transports urbains sont organisés dès 1896, année pendant laquelle sont mises en service les sept **premières lignes de tramways**. Dix autres sont construites entre 1898 et 1907. Treize autres entre 1908 et 1917. L'aménagement progressif des îles, Rawda et Gezira, et de la rive gauche nécessite, d'une part, la régulation du débit du Nil par la construction du premier barrage d' Aswan en 1902, et d'autre part, la **construction de nombreux ponts** entre 1907 et 1912. Ce sont : le pont Abbas (535m) entre la rive Ouest et l'île de Rawda, le pont Malik-Al-Saleh entre l'île de Rawda et la rive est, le pont Mohammed Ali entre l'île de Rawda et la rue Kasr-Al-Aïni, un pont entre Bulaq et Zamalek, la reconstruction du pont de Kasr Al Nil en 1910.

A partir de 1906, la démolition du palais d'Ibrahim permet aux promoteurs de proposer aux riches étrangers un nouveau quartier, à l'emplacement du jardin, en bordure du Nil, Garden City. Ce lotissement est dessiné par un ingénieur agronome selon l'inspiration des villes nouvelles anglaises de l'époque qui veut la campagne à la ville. A part les voies qui le bordent, la Corniche et la rue Kasr-Al-Aïni, aucune voie traversante ne vient déranger le calme de ce quartier, encore de nos jours. Le nom même des rues rappelle la présence de l'ancien parc, comme *Tolombat*: pompe à eau. De riches villas sont construites au milieu d'immenses jardins. Des ambassades s'y installent, plusieurs diplomates y font construire leur résidence.

Pour faire pendant à cette opération de prestige, un homme d'affaires belge, le Baron Empain acquiert et fait lotir une zone située à 15 km de la place Tahrir, c'est Heliopolis. Ce quartier excentré est rapidement investi par la vieille classe bourgeoise. Ses résidents sont presque exclusivement des commerçants, des officiers, des cadres moyens ou des prestataires de service qui forment une nouvelle classe moyenne.

C'est surtout entre 1890 et 1906 que la frénésie immobilière atteint sa plus grande intensité. Mais **en 1907, une crise spéculative**, due à une brusque défiance des investisseurs, a pour effet de multiplier le prix des terrains par trois ou quatre cent fois leur valeur. Les effets de cette crise se sont faits sentir jusqu'en 1912. En 1913, le centre ville a acquis son allure définitive mis à part les quartiers les plus à l'ouest comme le montre la figure n° 15. Durant cette période, le centre ville se déplace à nouveau vers l'ouest, en se rapprochant du Nil. En effet, la fonction touristique devient rapidement moteur pour les autres fonctions. Les grands hôtels s'installent sur la Corniche, les banques investissent davantage Kasr-al-Nil, une partie de la fonction diplomatique traverse le Nil. **On peut dire que le polycentrisme est effectif à partir de 1920.** En 1926, le Centre ville condense, comme le montre la figure n° 16, quasiment toutes les fonctions de décision administrative, diplomatique et financière.

Durant toute cette période, **l'instabilité politique et les troubles sociaux ne favorisent pas le développement d'une aire financière et marchande importante.** A cet égard, on peut comparer la rapide ascension de Beyrouth comme place internationale. Cependant le Caire est déjà, du fait de la présence anglaise, constitué de **deux pôles d'affaires.** L'un autour de la place **Attaba**<sup>1</sup>. L'autre dans **Zamalek**, autour du Gezira-Sporting-Club. L'île devient rapidement un espace fonctionnel et résidentiel diplomatique. Pour éviter que les activités tertiaires du centre-ville n'émigrent sur la rive ouest, un quartier est projeté sur la colline du Muqqatam pour y accueillir certaines administrations, sans grand succès. Un autre est pourtant créé sur la rive ouest, au nord de Doqqi. Il prend le nom de **Muhandissin** ( les ingénieurs) pour accueillir les familles des officiers et des fonctionnaires.

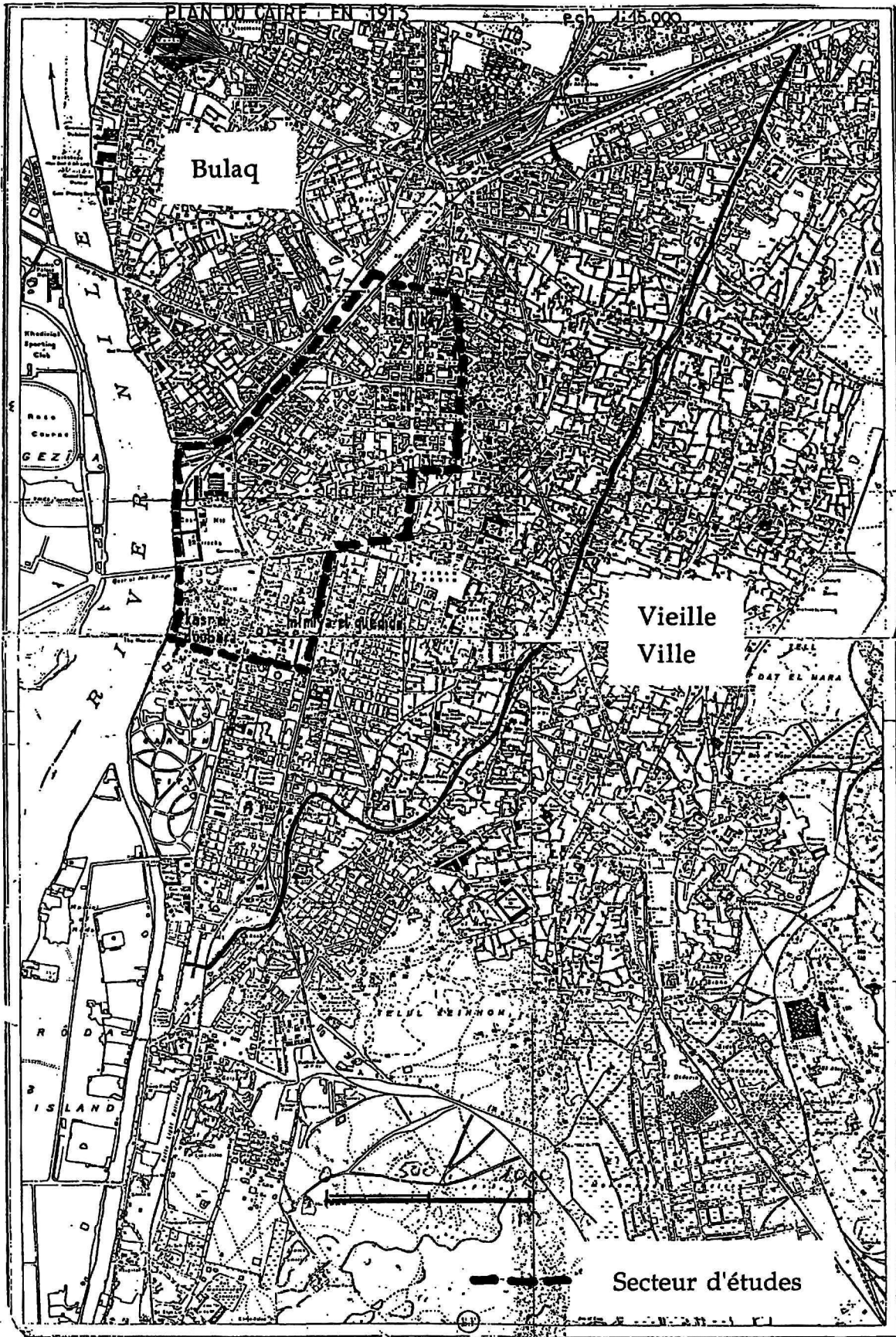
**Ainsi s'affirme la naissance d'un polycentrisme fonctionnel et un éclatement de l'unité urbaine qui aboutira à la proposition des Secteurs Homogènes comme nouvelles entités administratives** <sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Se reporter en 3ème partie à l'étude de l'îlot qui le contient.

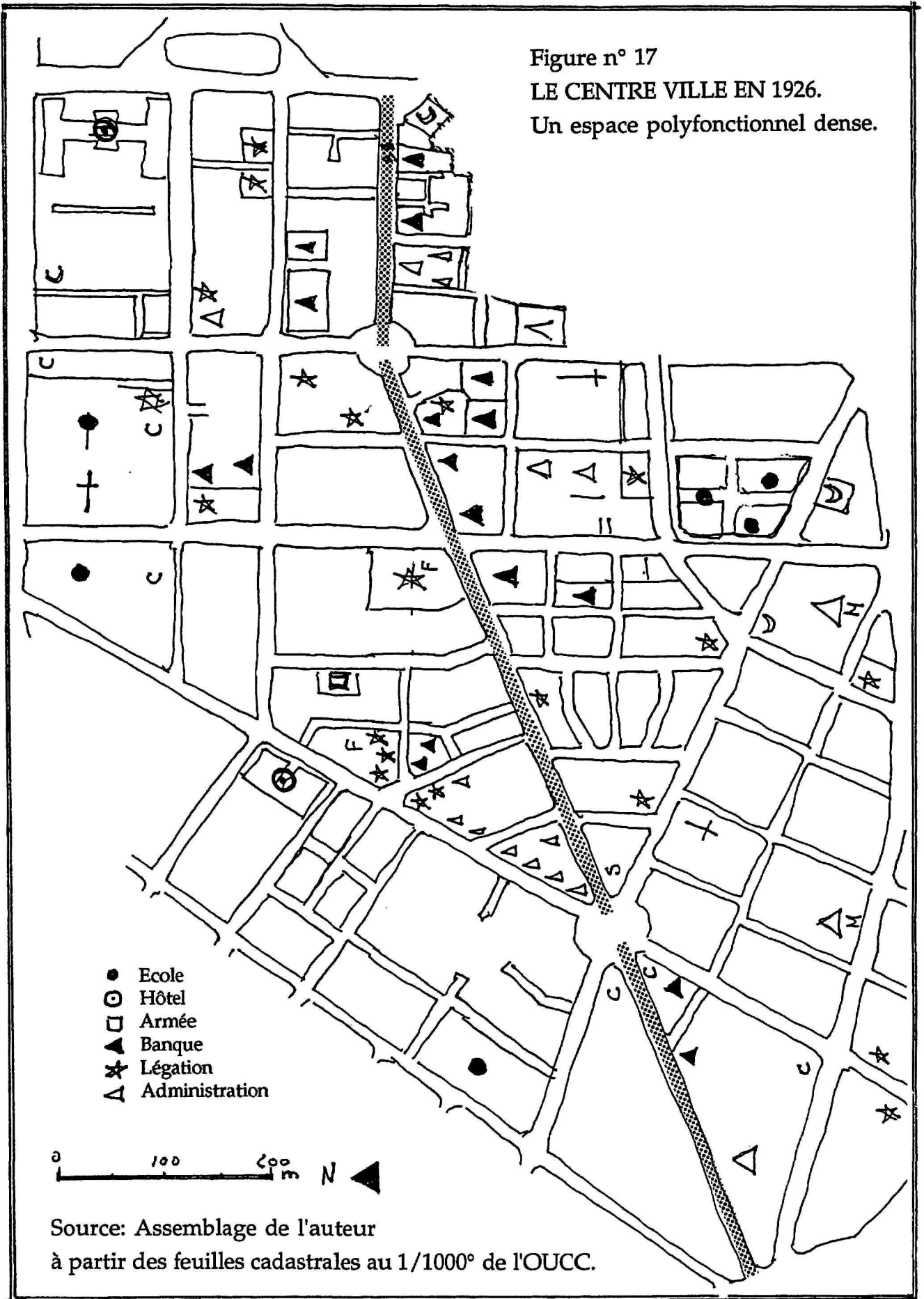
<sup>2</sup> Voir le 3ème chapitre de cette première partie.

Figure n° 16  
LES QUARTIERS CENTRAUX DU CAIRE EN 1913.



Source: Plan cadastral.

Figure n° 17  
 LE CENTRE VILLE EN 1926.  
 Un espace polyfonctionnel dense.



Avec Nasser, les grandes opérations immobilières du gouvernement s'efforcent de donner une image moderne conforme à un idéal progressiste de planification qui rentre difficilement en application. En effet, dès 1952, le quartier de Nasr City est projeté à l'est pour accueillir les nouveaux ministères. Mais, Nasr City n'est pas devenu le centre politique souhaité à cause de l'inertie des administrations gouvernementales trop étroitement attachées aux habitudes de contact dans le centre ville. En 1956, **un premier schéma directeur est promulgué**. Celui-ci prévoit la création de six cités satellites à vocation industrielle et de deux zones suburbaines. Ne sont réalisées que **la cité d'Helwân et la zone de Madinet Nasr**. La confiscation des biens de l'aristocratie et de la haute bourgeoisie, permet au secteur public d'investir les immeubles du Centre-ville. Ainsi, s'implantent les agences d'Etat: agence MISR pour le tourisme , compagnie d'assurance AL CHARK.

En 1966 est créée la **Commission urbaine du Grand Caire** dont les prérogatives, étendues à l'ensemble des trois gouvernorats de Giza, Le Caire et Qaliubiya, sont du domaine de la prospective et de l'urbanisme opérationnel. Le **réseau des transports en commun se développe**. Dans le quartier d'Abbassiya, la place du même nom fait figure de **centre secondaire**, avec l'implantation du Ministère des Antiquités, du Ministère du Tourisme, d'une université, et d'un pôle de transport routier.

**Un deuxième schéma directeur voit le jour en 1970**. Il prévoyait déjà la création des villes nouvelles. Avec l'arrivée de Sadate, **l'image du centre-ville se modifie profondément**. Elle n'a de sens que pour une infime partie de la population : tourisme, loisirs, commerces de luxe, services aux entreprises s'intensifient par effet de proximité. De grands chantiers sont lancés comme les Voies Hautes ou *High Ways*, .

*L'Infita* , prônée par Anwar Al Sadat dès 1974, était une volonté d'ouverture sur le monde occidental dans la digne ligne d'Ismail. Elle n'a pas eu un succès notoire, mais a cependant permis à l'Egypte de s'équiper dans de nombreux domaines. Les banques sont autorisées à ouvrir des comptes de non-résidents. Tout l'appareil bancaire est réorganisé, pour permettre notamment le développement de la prospection pétrolière en "offshore" dans le golfe de Suez et en mer Rouge, et le développement du tourisme. Le centre ville est alors investi par de nombreuses agences de voyage et des bureaux de représentation bancaire. La fonction financière se renforce naturellement autour des pôles existants, la banque Misr et la banque Nationale.



**La capacité hôtelière triple entre 1977 et 1980.** Les grands hôtels internationaux sont réhabilités ou construits sur la Corniche ou les rives. Une politique de restauration des monuments historiques est engagée. Le temps des incertitudes politiques n'a pas enrayé l'exode rural vers le Caire, qui continue à s'engorger au rythme de 1000 habitants par jour. Le désengagement de l'Etat, dans le domaine de la construction, entraîne un mouvement spéculatif et une forte hausse du prix des terrains. Celui-ci est en effet multiplié par 15 entre 1974 et 1977 <sup>3</sup>. Plusieurs conséquences apparaissent, l'augmentation du nombre de logements édifiés sans permis de construire, notamment en surélévation d'immeubles, l'augmentation du nombre de logements vacants, et surtout une extension incontrôlée du domaine bâti. Dans sa thèse, Galila El-Kadi évalue à environ 7000 Ha les terres arables qui sont stérilisées entre 1972 et 1982. La rive gauche accueille de plus en plus de population. De 1/4 du total du Grand Caire en 1966, on passe au 1/3 du total en 1986. Les problèmes de circulation d'une rive à l'autre nécessitent des ouvrages de plus en plus nombreux pour traverser le Nil. Les quartiers Nord se développent également très rapidement. La moitié de la population du Grand Caire y résidait déjà en 1960 <sup>4</sup>.

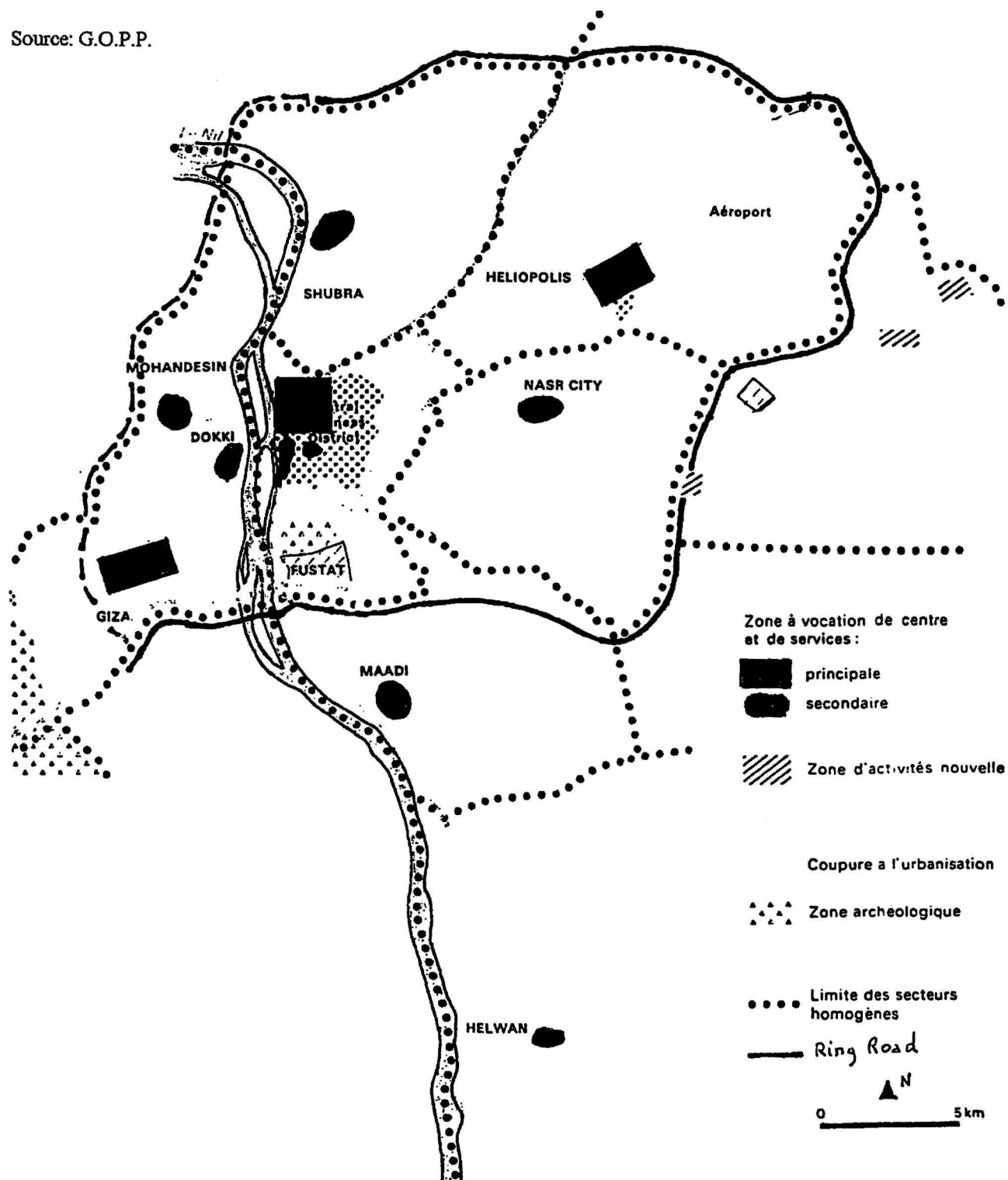
Le tertiaire se développe notamment dans les services aux entreprises. De nouveaux pôles d'attraction se multiplient et renforce l'idée d'un **éclatement des centres de décision**. Mais rapidement, les conditions de circulation en centre-ville se détériorent. On assiste alors à une certaine **délocalisation vers Garden-City et Muhandissin**, où les villas font place à des immeubles de bureaux. **La fonction gouvernementale s'est établie sur trois sites majeurs, Munira, Héliopolis avec la nouvelle localisation du palais présidentiel, et Nasr City. La fonction diplomatique reste concentrée sur Zamalek et Garden-City mais se diffuse. La fonction financière suit la création des nouveaux centres tertiaires à Maadi et Shubra. La fonction touristique s'étend sur l'aire des aéroports, avec de nombreux hôtels aux abords immédiats de celui-ci et sur l'axe routier qui y mène. Le centre-ville proprement dit se réveille d'une longue léthargie immobilière. Le quartier du Mâruf fait l'objet d'un plan de rénovation d'ensemble qui augure d'une recrudescence de la demande de bureaux. A la fin de l'ère Sadate, le centre-ville est donc loin d'être le seul espace polyfonctionnel.**

<sup>3</sup> Se reporter à la 3ème partie pour l'analyse foncière.

<sup>4</sup> D'après J.Abu-Lughod, dans "Cairo, 1001 years of the city victorious", 1971, p:178.

Figure n° 18  
 LOCALISATION DES CENTRES DE DECISION DANS LE CAIRE URBAIN.

Source: G.O.P.P.



Un mois après l'assassinat de Sadate, en Octobre 1981, le général Moubarak, vice-président, ancien artisan de la victoire de 1973 comme chef de l'armée de l'air, est élu président à la quasi unanimité. Sous une apparente continuité, le style de leadership est différent. Sur le plan extérieur, il cherche à assurer la paix avec Israël et à se rapprocher davantage encore des USA, pour obtenir notamment les bonnes grâces du FMI. Sur le plan intérieur, il cherche à calmer l'opinion publique en assainissant l'administration gouvernementale. Ses efforts aboutissent à redonner au pays son image de leader du monde Arabe, un moment contestée. Cependant, le gouvernement n'arrive pas à juguler l'inflation qui se stabilise aux alentours de 25% l'an. Les revenus de la Nation ne suffisent pas à couvrir les dépenses et par conséquent la dette extérieure s'accroît tous les ans, malgré un remboursement régulier. Le PNB par habitant décroît régulièrement. Il est actuellement en dessous de 700 \$ par an et par habitant soit 10 fois moins qu'en Arabie Séoudite ou 13 fois moins qu'en Israël. Depuis la fin des hostilités dans le Golfe, l'Egypte, qui a fait un effort de guerre non négligeable pour aider les pays de la coalition occidentale, s'est vue annuler une grosse partie de sa dette extérieure. Une économie parallèle est en place depuis plusieurs années. Elle prend le pas sur les programmes gouvernementaux au point que l'on se demande comment le gouvernement actuel reste crédible. Les marchés d'Etat sont contrôlés par le F.M.I., mais ne concernent que les matières premières, l'industrie alimentaire et l'industrie de l'armement. Beaucoup d'équipements sont construits par des sociétés privées. C'est le cas de certains hôpitaux, des grands hôtels, etc. Cette économie parallèle empêche la redistribution de la richesse intérieure brute et affecte tous les secteurs de l'économie, à commencer par le BTP. **De nombreuses opérations de prestige voient le jour** mais restent désespérément vides, comme Cairo Piazza sur la Corniche. On assiste à un décalage non contrôlé entre l'offre et la demande de logements sauf peut-être en centre-ville. Les administrations préfèrent actuellement louer des immeubles entiers ou reconvertir des appartements en bureaux plutôt que de construire en neuf.

La morphologie de la ville est devenue très facilement discernable depuis les vues par satellite. Celles-ci ont permis à l'Observatoire Urbain du Caire Contemporain de dresser une carte de l'évolution de la tache urbaine de l'agglomération du Caire depuis 1947 <sup>5</sup>. Entre 1917 et 1947, on retient une amorce sur la rive gauche, l'annexion complète de l'île de Gezira, une extension faible au nord de Bulaq, une extension plus importante vers l'est et le nord-est en direction d'Héliopolis, le grossissement des bourgs de Maadi et Hulwan. L'aire urbaine passe de 3 000 Ha à 7 600 Ha. Entre 1947 et 1989, l'urbanisation devient continue sur la rive droite, les extensions sont très fortes vers l'ouest, le nord et l'est, l'aire urbaine passe de 7 600 Ha à environ 22 000 Ha.

Dès l'avènement de Moubarak, le G.O.P.P. (General Organisation for Physical Planning) qui remplace la Commission du Grand Caire créée en 1966, lance une nouvelle phase d'études. Celles-ci sont réalisées pour le compte du Ministère de l'Équipement. Ces études aboutissent en 1982 à la publication d'un schéma d'intention au 1/100 000° puis en 1983 à celle du **troisième schéma directeur** de la région du Grand Caire au 1/50 000°. Celui-ci prévoit la création d'unités administratives autonomes, appelées **Secteurs Homogènes**, au nombre de 16. En 1984, le G.O.P.P. publie un projet de développement urbain à long terme au 1/25 000°, qui contient deux propositions majeures <sup>6</sup> :

\* la création d'une dizaine de nouveaux quartiers périphériques, qui prennent le nom de "New settlements": un au N.E., cinq à l'Est de Nasr-City, trois au S.E. d'Hulwan, deux à l'Ouest sur la route du Wadi Natrun. Ils sont tous implantés dans le désert, en bordure des cités satellites, et sont conçus pour recevoir chacun 250 000 habitants avec des niveaux d'emplois, d'équipements et de services suffisants pour être autonomes.

\* la réalisation d'un boulevard périphérique, ou "Ring Road", pour juguler l'extension urbaine et contenir pratiquement les cinq premiers secteurs homogènes.

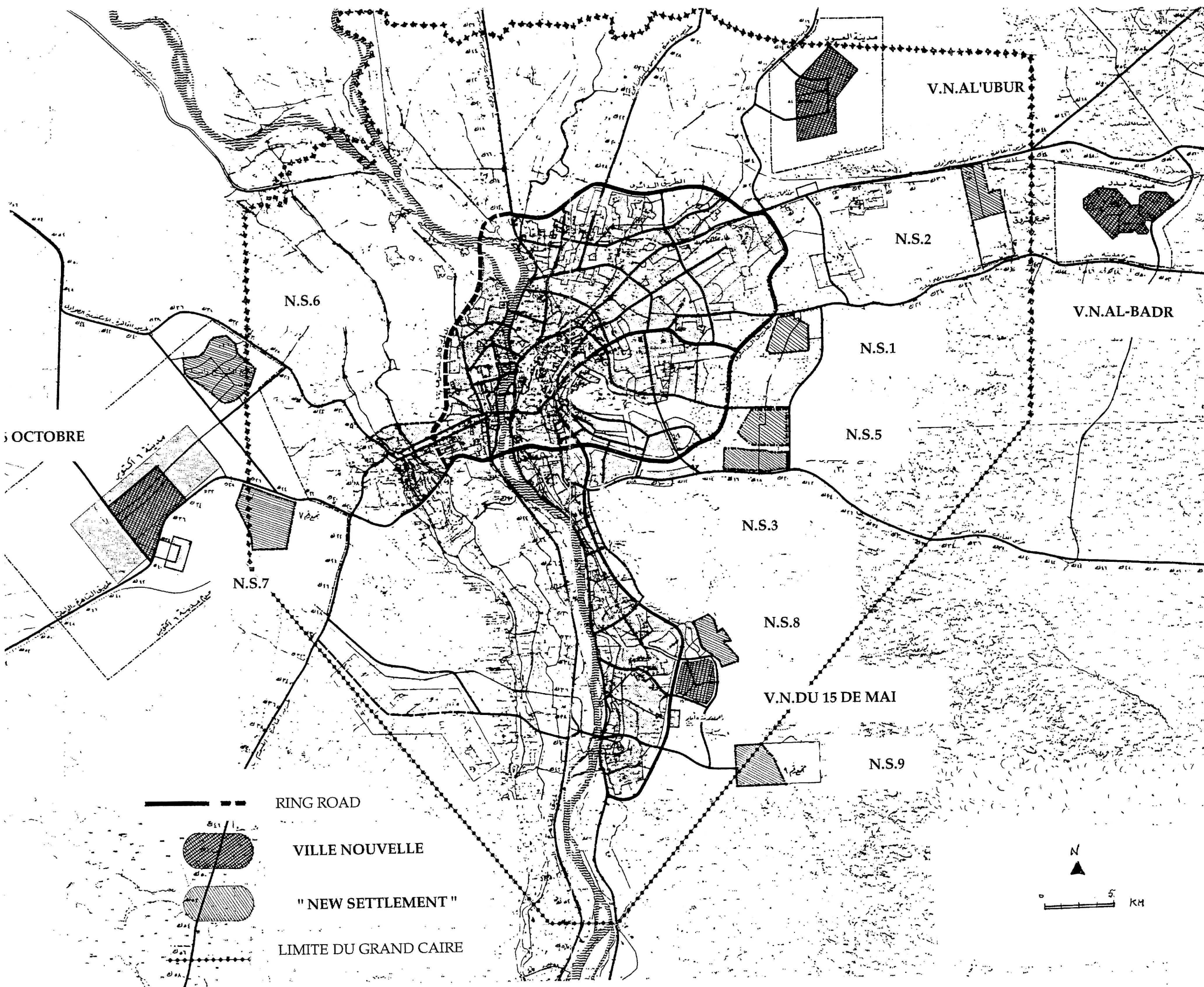
Ces décisions ne devraient avoir que peu de conséquences pour le Centre-ville. Nous retenons seulement la possibilité d'une délocalisation des sièges sociaux d'entreprises. Ceci favoriserait un retour du secteur résidentiel en centre-ville et augmenterait les chances de sauvegarder intact le patrimoine bâti.

<sup>5</sup> O.U.C.C., Lettre d'information n°37, Juillet 1994.

<sup>6</sup> Ces renseignements sont tirés des cahiers de l'IAURIF.

Figure n°19  
LE GRAND CAIRE EN 1989.

Source: Document GOPP/IAURIF.



V.N. AL'UBUR

N.S.2

V.N. AL-BADR

N.S.6

N.S.1

N.S.5

5 OCTOBRE

N.S.3

N.S.7

N.S.8

V.N. DU 15 DE MAI

N.S.9

--- RING ROAD

▨ VILLE NOUVELLE

▨ "NEW SETTLEMENT"

⋯ LIMITE DU GRAND CAIRE

N

0 5 KM

En conclusion de cette partie, nous repérons une série de questions qui constituent des problématiques partielles pour notre thème d'études. Dans quelle mesure le centre-ville sert-il d'espace de transition entre la façade hôtelière et la vieille ville ? Quels types d'activités cela engendre-t-il ? Possède-t-il encore une unité architecturale qui pousserait les pouvoirs publics à le préserver ? Les noyaux urbains anciens comme Bulaq et le Maaruf sont-ils appelés à disparaître ? Le tertiaire de commandement se déplace-t-il vers des sites plus neufs ? Lesquels ? Dans quelle mesure son retour en centre-ville participe-t-il à la conservation du patrimoine ou au contraire à une transformation radicale du cadre bâti ? Malgré ses frontières naturelles ou quasi-naturelles, comme le Nil, la rue Ramsès, la vieille ville, le quartier gouvernemental, certaines extensions du Centre-ville ne sont-elles pas prévisibles dès maintenant ?

Nous pensons pouvoir dès maintenant y apporter des éléments de réponse. De 1984 à 1989, le centre ville n'est qu'un immense chantier: réseau express, métro, voies hautes, silo à voitures, égouts, etc...Le visage de certains îlots du centre ville change rapidement. Cependant, on assiste depuis quelques années à une certaine **normalisation du marché foncier**, qui sera étudiée dans la troisième partie, grâce à l'ouverture d'agences immobilières. La promotion est souvent le fait de sociétés à capitaux étrangers, essentiellement séoudiens et koweïtiens. Les sites d'opération sont plus variés et on remarque un regain d'intérêt pour le centre-ville. On note trois opérations importantes pour la seule société SECON : Ever Green Tower, rue Tal'at Harb, entièrement livrée en 1990, et deux autres dans le Maaruf en cours d'exécution. Est-ce un début du renforcement du rôle dominant du Centre-ville ? Le style des façades s'affirme résolument "international". La corniche en front de Nil se couvre de projets plus grandioses les uns que les autres: World Trade Center, Ministère des Affaires Etrangères, Ramsès Hilton, Semiramis Intercontinental, etc... De nombreux équipements luxueux jalonnent le centre ville, les centres hospitaliers de l'avenue Ramsès et en face de Rawda, le nouvel Opera près du Gezira-Sporting-Club à la pointe Sud de Zamalek. Dans le même temps, les autres **pôles de décision s'affirment dans leur autonomie**, le développement le plus spectaculaire étant celui de Muhandissin à Doqqi <sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Une étude récente de S.Weber, mémoire de maîtrise en géographie présenté à URBAMA en Juin 1994, tend à montrer une autre tertiarisation en cours au sud de Zamalek.

En effet, l'état de délabrement des immeubles en centre ville n'inspire aucune implantation aux hommes d'affaires soucieux de confort et d'image de marque. De nombreuses professions libérales choisissent Muhandissin pour la qualité de son cadre de vie , pour la facilité d'accès, et de stationnement. Il nous semble que le centre ville se vide peu à peu de ces professionnels prestigieux qui traitent les affaires au niveau international, sans pour autant perdre ses prérogatives administratives, politiques et financières. Cette tendance, si elle ne se renverse pas, confirmerait le **risque d'une désaffection du centre ville par le tertiaire décisionnel**. Cependant, de nos jours, l'amélioration des conditions de transport et de stationnement, relancent l'accessibilité au centre-ville. On assiste à un certain regain de la demande de logements. L'université américaine s'étend de proche en proche et renforce la spécialisation du quartier. Il faut donc espérer pour le centre-ville le maintien de quelques fonctions tertiaires spécialisées, compatibles avec son cadre architectural. C'est ce que nous tenterons d'analyser dans la deuxième partie. Mais pour préciser le poids véritable du centre-ville dans la conurbation, il nous faut analyser celui des autres centres tertiaires concurrents. Dans le dernier chapitre de cette première partie, nous analysons l'espace tertiaire du Grand Caire par une approche administrative des implantations d'établissements et de leur évolution.



## 13. L'ESPACE TERTIAIRE DANS LE GRAND CAIRE

### 131. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF.

Avant d'aborder les problématiques propres au centre-ville, il nous paraît important de le situer dans un contexte plus général, celui de l'agglomération dite du "GRAND CAIRE" afin de vérifier l'importance de son caractère central et le poids relatif qu'il représente.

Dans l'agglomération du Caire, le Nil et son canal de dérivation jouent le rôle de frontières naturelles et administratives. Ces frontières servent de freins et ont leur importance en matière juridique et économique, mais sont surtout utiles dans l'exploitation des données statistiques. Sur la rive droite, en effet, l'extension de la ville est limitée par le relief du Mokattam, la vieille ville et sa citadelle, les différents cimetières véritables villes des morts investies par les vivants, le Centre-ville XIXème lui-même, les noyaux anciens comme Bulaq et Abbassiya. Inversement, sur la rive gauche, l'extension n'est limitée que par le plateau de Giza, la voie ferrée qui dessert la haute vallée et quelques canaux d'irrigation quasiment parallèles au Nil. L'échelle de la trame urbaine et du parcellaire issu du système d'irrigation entraîne une densité d'occupation du sol sans commune mesure avec celle de la rive droite.

Les plus grandes divisions administratives du pays sont les **Gouvernorats**. Les trois gouvernorats qui se partagent la région du Grand Caire sont Le Caire et Qaliubia en rive droite du Nil, Giza en rive gauche.

A côté des Gouvernorats et pour des raisons d'opérabilité, l'équipe du G.O.P.P. s'est attachée à définir de nouvelles entités administratives, les **Secteurs Homogènes**, au nombre de quinze dans le Grand-Caire. La figure n° 20 montre une dysharmonie certaine entre ces deux entités, qui est traduite dans le tableau n° 1, où apparaît deux fois Shubra dans la colonne centrale. C'est pourquoi, nous nous limitons, par la suite, aux cinq secteurs situés à l'intérieur du *Ring-Road*, qui est la grande voie expresse périphérique du Caire. Chaque Secteur contient plusieurs *Qism*, ou quartier, et chacun de ces derniers contient plusieurs *Chikhat*, ou groupe d'îlots. Une fois ces Secteurs Homogènes succinctement présentés, nous mesurerons le poids relatif de ce *Down-town* afin d'établir sa typologie tertiaire, et nous tenterons, par comparaison, d'établir des tendances d'évolution.

Figure n° 20  
 GOUVERNORATS ET SECTEURS HOMOGENES DU CAIRE URBAIN.  
 Dysharmonie des limites administratives

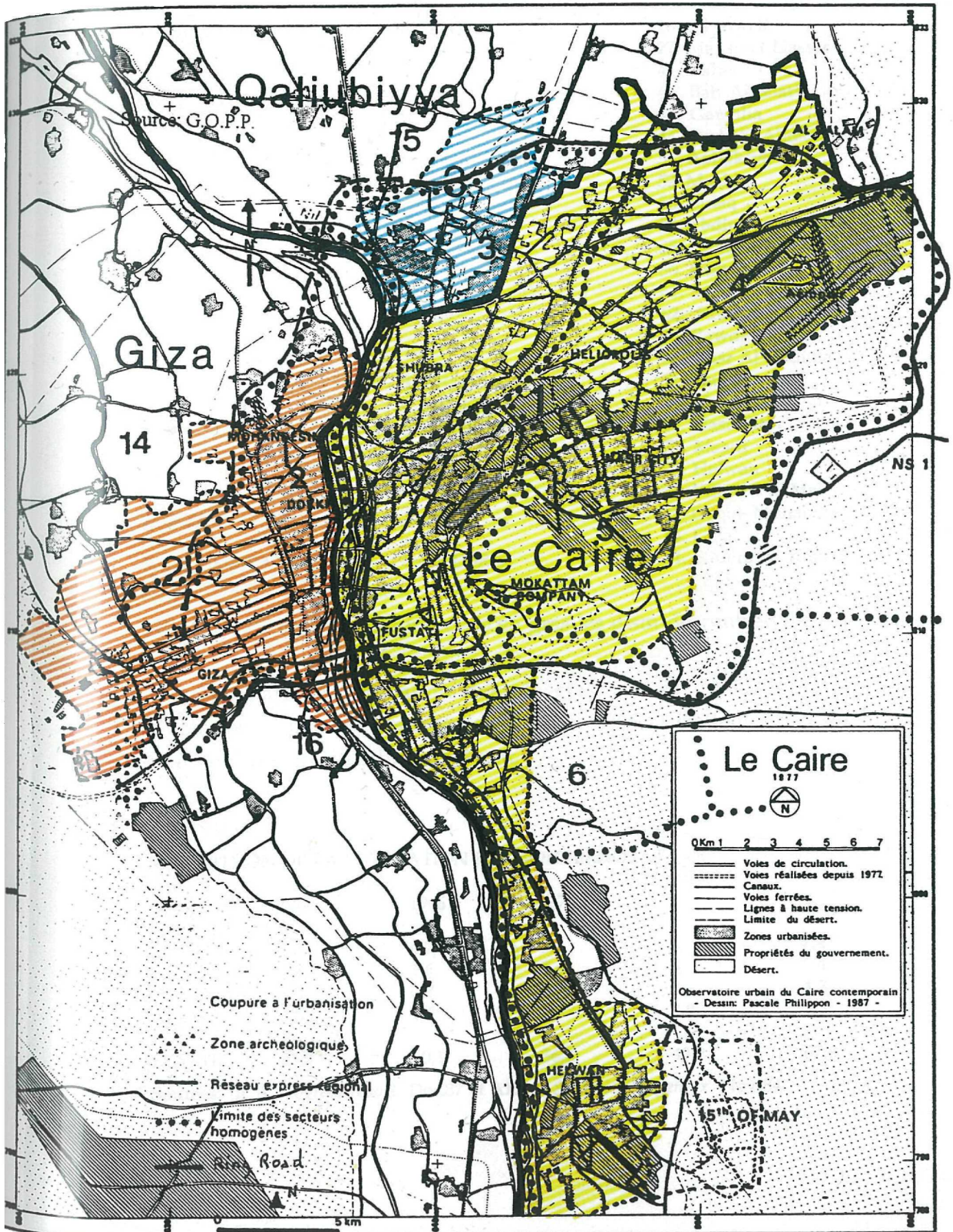


Tableau n° 1

## CLASSIFICATION DES ENTITES URBAINES DANS LE CAIRE URBAIN.

| GOUVERNORAT  | SECTEUR HOMOGENE | QISM                   |
|--------------|------------------|------------------------|
| 1. LE CAIRE  | 1. CENTRE        | 26. Al Wayli           |
|              |                  | 27. Manshiet Nasser    |
|              |                  | 41. Zaher              |
|              |                  | 42. Bab Al Sharia      |
|              |                  | 43. Gamalia            |
|              |                  | 44. Darb Al Ahmar      |
|              |                  | 51. Azbakiya           |
|              |                  | 52. Muski              |
|              |                  | 53. Bulaq              |
|              |                  | 54. Abdin              |
|              |                  | 55. Zamalek            |
|              |                  | 56. Kasr Al Nil        |
|              |                  | 61. Sayyeda Zeinab     |
|              |                  | 62. Khalifa            |
|              |                  | 63. Rawda              |
|              |                  | 64. Masr Al Qadima     |
|              |                  | 31. Shubra             |
|              |                  | 13. Heliopolis         |
|              |                  | 12. Nasr City          |
|              |                  | 71. Maadi              |
|              |                  | 72. Helwan             |
| 2. GIZA      | 2. GIZA          | 73. Ville du 15 Mai    |
|              |                  | 13. Doqqi- Muhandissin |
| 3. QALIUBIYA | 3. SHUBRA        | 14. Giza               |
|              |                  | 11. Shubra Al Khima    |

NB: Dans ce tableau sont indiqués en gras les qism du centre-ville.

La part de population dans le gouvernorat du Caire est en nette régression, puisqu'elle représentait 75% en 1966 et seulement 49% en 1986, comme il ressort du tableau suivant.

Tableau n° 2

## REPARTITION DE LA POPULATION PAR GOUVERNORAT

| Gouvern. | 1960 | 1966 | 1976 | 1986 | 2000 |
|----------|------|------|------|------|------|
| LE CAIRE | 3,3  | 4,2  | 5,1  | 6,1  | 7,4  |
| GIZA     | 1,3  | 1,6  | 2,4  | 3,7  | 6,4  |
| QALIUBIA | 0,5  | 0,8  | 1,6  | 2,6  | 4,2  |
| ALEX.    | 1,5  | 1,8  | 2,3  | 2,9  | 3,8  |
| EGYPTE   | 25,9 | 30,1 | 36,8 | 48,2 | 67,8 |

Sources: JICA *Progress report* Dec.87 et AKAA *Statistical appendix* Nov 84.

## LES SECTEURS HOMOGENES

Ces entités administratives ont été créées, rappelons le, pour limiter les déplacements dans la métropole, et pour stabiliser les emplois, dans chacun d'eux, autour d'un pôle tertiaire. Il nous semble important de les considérer pour pouvoir établir des comparaisons. En effet, beaucoup d'études récentes, notamment celles du G.O.P.P., tiennent compte de ces nouvelles divisions du territoire urbain. D'autre part, l'objectif est bien la mesure de l'autonomie des différents pôles tertiaires ou de leur dépendance. Nous présentons, d'abord pour le Secteur Centre, l'évolution de la population résidente puis celle des emplois. Une première comparaison est établie avec le Secteur de Giza, rive gauche. Puis nous présentons les tendances dans trois autres secteurs: Shubra, Heliopolis et Nasr-City.

### LE SECTEUR CENTRE-VILLE.

C'est le coeur historique de la ville puisqu'il couvre l'aire urbaine du Caire à la fin du XIXème siècle, depuis le site de Fustat jusqu'à Abbassiya, et de la Citadelle à Bulaq. Le centre-ville fait partie intégrante de ce Secteur qui porte d'ailleurs le nom de "Centre-ville" ou *Down-town* <sup>1</sup>. Le parallèle entre les deux appellations n'est pas anodin: *Down-town*, c'est la ville basse, le socle, la zone focale où tous les chemins convergent. Ses limites sont : au nord, la ligne de chemin de fer qui mène vers la Haute-Egypte, à l'ouest le Nil avec ses îles principales, au sud l'anneau routier qui englobe Fustat, à l'est la voie rapide qui passe aux pieds du Muqattam.

Ce secteur contient 15 *aqsam* et couvre une superficie de 5640 Ha. Il avait une densité de 272 hab/Ha en 1986, nous l'estimons à 260 hab/Ha en 1995. A l'échelle du *qism*, nous notons la **tendance générale à la baisse du nombre de résidents, sauf à Zamalek où, grâce à une forte extension verticale, la densité augmente. Cette densité dépasse 1000 hab/ha dans Muski** <sup>2</sup>. Nous notons également que **Kasr-al-Nil subit la plus faible diminution de population.**

---

<sup>1</sup> Nous préférons l'appellation Secteur Centre, que nous utilisons le plus souvent.  
En arabe, l'appellation locale est *Wesset el Balâd*.

<sup>2</sup> Nous avons calculé la position du barycentre de population aux différentes périodes.  
Celui-ci se déplace lentement vers le sud depuis 1960.

Tableau n° 3

REPARTITION DE LA POPULATION DANS UNE PARTIE DU SECTEUR CENTRE VILLE  
Evolution de 1960 à 1986 en milliers et variation entre 1966 et 1986.

| Qism        | 1960 | 1966 | 1976 | 1986 | Variation<br>% |
|-------------|------|------|------|------|----------------|
| (Gamalia)   | 147  | 156  | 167  | 90   | -42            |
| Azbakia     | 64   | 63   | 59   | 45   | -28            |
| Muski       | 67   | 63   | 58   | 43   | -32            |
| Bulak       | 202  | 201  | 177  | 123  | -39            |
| Abdin       | 95   | 88   | 87   | 65   | -26            |
| Zamalek     | 17   | 20   | 19   | 22   | +10            |
| Kasr Al Nil | 26   | 21   | 20   | 17   | -19            |
| S.Centre    | 1754 | 1922 | 1800 | 1535 | -20            |

NB: Gamalia est un qism de la vieille ville.

Source: recensements du CAPMAS.

En termes d'emplois, la proportion du Secteur Centre par rapport à l'ensemble du Caire Urbain a fortement diminué. Elle est passée de 37% en 1976 à 29% en 1986. Par contre, la proportion des sans emploi a fortement augmenté, de 7,8% à 17,3% dans le même temps <sup>3</sup>. Ceci signifie qu'en 1986, seulement un tiers de la population était en activité reconnue, en y intégrant le secteur informel pour environ la moitié. Nous notons bien une **tendance générale à la baisse sauf dans Kasr-al-Nil**. ce qui présuppose une augmentation de la densité des implantations tertiaires dans ce *qism*.

Tableau n° 4

REPARTITION DES EMPLOIS DANS UNE PARTIE DU SECTEUR CENTRE VILLE  
Evolution en milliers entre 1976 et 1986 et variation en pourcentage.

| Qism           | 1976 | 1986 | Variation |
|----------------|------|------|-----------|
| (Gamalia)      | 36   | 25   | -30       |
| Azbakiya       | 19   | 14   | -26       |
| Muski          | 17   | 13   | -23       |
| Bulaq          | 52   | 38   | -27       |
| Abdin          | 23   | 20   | -13       |
| Zamalek        | 14   | 6    | -57       |
| Kasr al Nil    | 5    | 8    | +60       |
| Secteur Centre | 519  | 443  | -15       |

NB: Gamalia est un qism de la vieille ville.

Source: recensements du CAPMAS.

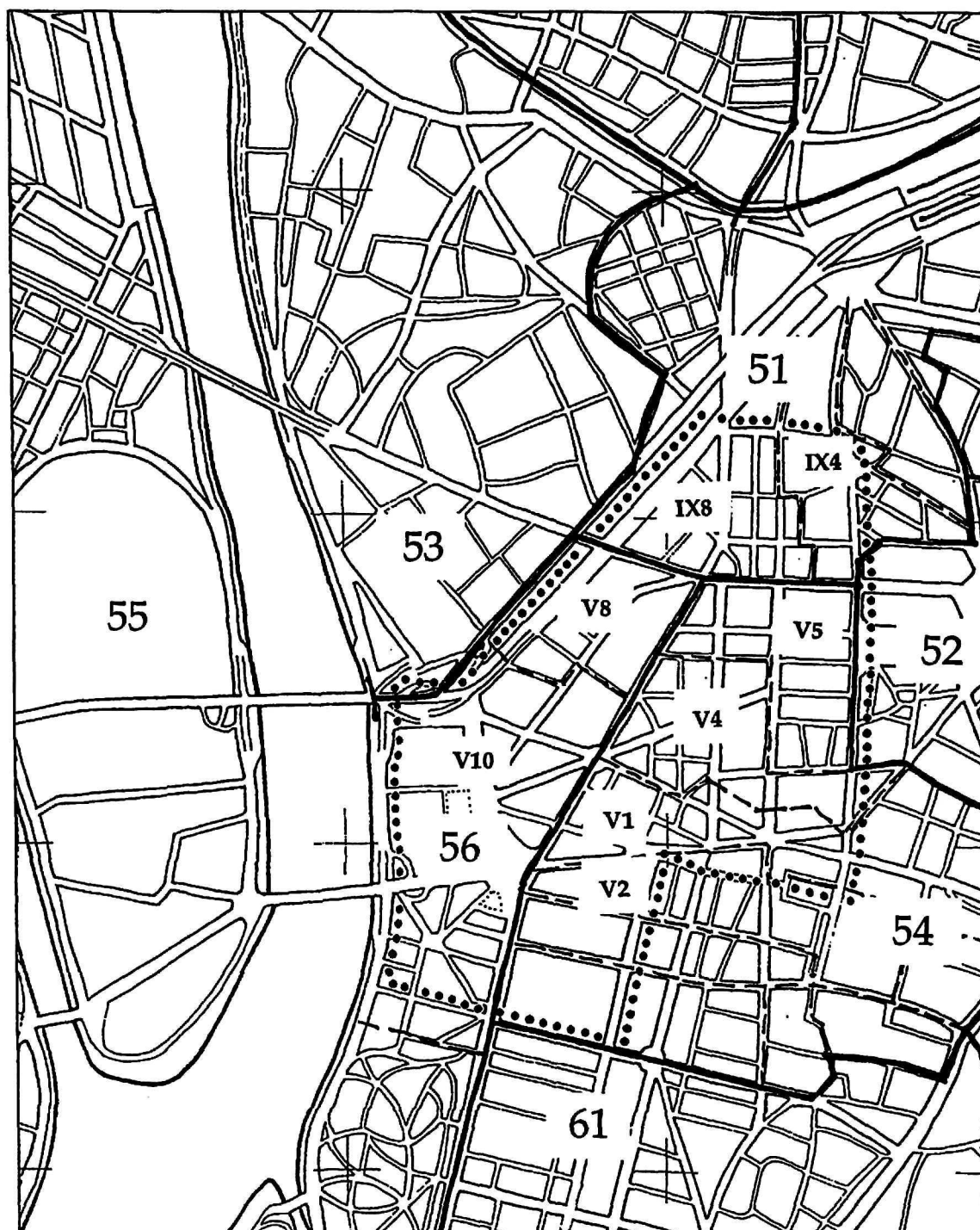
<sup>3</sup> D'après J.Charmes (1989).

Le centre-ville contient aussi plusieurs petits quartiers que nous associons aux groupes d'îlots constitutifs des *chikhat*. Ces plus petites divisions administratives sont cartographiées dans la figure n° 21. Elles sont repérées par un numéro en caractère latin, celui du *qism*, suivi d'un numéro d'ordre pris dans la liste établie par Marcel Clerget. Elles nous permettent de décrire l'allure général du centre-ville. **Dans notre secteur d'études**, chacune de ces divisions peut, en effet, être qualifiées en suivant l'ordre de lecture normal, du nord au sud et de l'ouest à l'est. Au nord, **Tawfikiya (IX8)** est un petit quartier à lui tout seul, dans le *qism* d'Azbakiya, connu pour ces lieux touristiques et de loisirs. Il contient plusieurs cinémas, dont le Rivoli, et hôtels de bonne catégorie, comme le Claridge. **Qantaret al Diqqa (IX4)** fait partie de l'espace de transition avec la vieille ville. Sa partie nord contient un vieux quartier et sa mosquée. C'est le site d'implantation des premiers hôtels construits au XIXème siècle, comme le Shepherd. Il est en attente d'opération urbaine lourde. **Mâruf (V8)** est un quartier ancien, celui de la Cour Suprême et des petits artisans mécaniciens. On y trouve des garages, mais aussi des banques. C'est un secteur en voie de rénovation complète. **Fanvala (V5)** est surtout un secteur commercial du fait de sa proximité avec la vieille ville. **Kasr al Dubara (V10)** est à lui tout seul l'image du centre-ville tant cet espace est polyfonctionnel. Il contient la façade la plus prestigieuse de la Corniche, avec les plus grands hôtels, le musée des Antiquités, le Mugamma, l'ambassade des Etats-Unis. **Al Saha (V4)** est au centre du centre-ville. C'est le secteur bancaire par excellence. **Bab el Luk (V1)** est le quartier du Ministère des Waqfs. **Balaqsa (V2)** contient les centres culturels allemand et américain. Les deux derniers contiennent l'Université Américaine du Caire et quelques grands Ministères.

Figure n° 21

## LES LIMITES ADMINISTRATIVES DU SECTEUR D'ETUDES.

Source: M.Clerget. Les numéros renvoient au tableau situé en annexe.



Limite du secteur d'études



Limite de *Qism* et numéro



Limite de *Chikhat* et numéro

## LES AUTRES SECTEURS DU CAIRE URBAIN.

### LE S.H.2 GIZA

Ce secteur peut être qualifié comme la zone urbaine dense de la rive gauche. Il contient, en effet, les six *aqsam* les plus importants de cette rive, mais sa densité de population est faible. Dans son mémoire de maîtrise sous la direction de J.M. MIOSSEC, Véronique DUVAT a établi, en 1989, un relevé très précis des activités du tertiaire supérieur à Doqqi et Muhandissin, et a bien posé le problème de la dépendance par rapport au Centre-ville. Ce secteur est en pleine mutation architecturale. Sa vitesse de transformation est stupéfiante, surtout dans le sens vertical, et suit l'inflation foncière de la rive droite. Le développement du quartier de Muhandissin est principalement dû à l'implantation, depuis 1988, de nombreuses entreprises tant étrangères qu'égyptiennes. Le choix des implantations dans ce quartier est révélateur d'un besoin de détachement physique du centre-ville trop dégradé dans son ensemble, difficile d'accès et trop bruyant. Dans le même ordre d'idées, les implantations de magasins de prêt-à-porter de luxe ont été en leur temps très remarquées à Muhandissin. Ce quartier offre un cadre de vie plus conforme à l'image d'un centre d'affaires occidental, et de ce fait semble s'affranchir de la tutelle du centre-ville, semble seulement, car la dépendance est toujours réelle, comme on peut le vérifier dans les interviews <sup>4</sup>.

#### Tableau n° 5

##### REPARTITION DE LA POPULATION DE GIZA PAR QISM

Evolution de 1960 à 1986 en milliers et variation entre 1966 et 1986.

|            | 1960 | 1966 | 1976 | 1986 | Variation |
|------------|------|------|------|------|-----------|
| Aguza      | 54   | 84   | 144  | 181  | 215 %     |
| Doqqi.Moh. | 71   | 86   | 101  | 107  | 124 %     |
| Giza       | 164  | 216  | 208  | 257  | 119 %     |

Source: Recensements du CAPMAS.

A la différence du secteur Centre, on remarque que le secteur de Giza accueille de plus en plus de résidents.

<sup>4</sup> Voir en annexe les résumés d'entretiens avec quelques dirigeants ou hommes d'affaires.



En reprenant les conclusions de V.Duvat, qui a l'a étudié en profondeur, on peut dire que le Secteur de Giza possède une spectaculaire vitalité économique, et qu'il **contribue au rééquilibrage de la métropole vers l'ouest** selon un schéma étoilé. A notre niveau d'approche du tertiaire supérieur, nous retenons que ce secteur contient trois pôles majeurs d'importance inégale:

- \* un pôle directionnel, Muhandissin, en plein expansion,
- \* un pôle administratif et financier, Doqqî, en face de Garden-city,
- \* un pôle d'accompagnement, Giza-Pyramides, sur l'avenue qui mène au site archéologique.

### LE S.H.3 SHUBRA

Ce secteur est deux fois plus étendu que le SH1 qu'il jouxte au nord. Il est limité à l'ouest par le Nil, au nord par la Ring-Road. C'est le secteur qui "monte", il possède un pôle tertiaire en pleine expansion, situé à la hauteur de la grande boucle du Nil. Une large zone d'environ 300 ha, au sud de ce secteur, doit être rénovée. La Corniche fait l'objet de spéculation foncière presque aussi importante qu'en secteur central. Citons l'immense réalisation qui comprend 15 tours de 24 étages chacune dont 2 pour les commerces et 2 pour les bureaux. C'est un secteur qui **absorbe en grande partie l'actuelle demande de bureaux.**

### LE S.H.4 HELIOPOLIS

Il s'agit du plus ancien centre externe par ordre chronologique puisque construit par le baron Empain entre 1905 et 1912, avant même Garden-City. Ce quartier résidentiel a gardé des avantages indéniables depuis son origine: la proximité des aéroports en fait un lieu d'affaires de plus en plus important accompagné de multiples hôtels; la taille relativement modeste de son centre, Roxy, et l'échelle urbaine qui en découle, en font un centre-ville à caractère provincial, plus intime que le centre-ville XIXème; des possibilités de densification malgré la faiblesse des réserves foncières, qui représentaient au début du siècle la même surface que Le Caire. D'autre part, une aire importante est réservée au palais présidentiel, à ses annexes et aux logements des hôtes de marque, ce qui fait d'Héliopolis un lieu de pouvoir.

Roxy est noyé dans une trame dense comprise entre les routes d' Ismaïlya et de l'aéroport. Le COS de cette zone est réellement très bas. Ceci amène les aménageurs à prévoir ici le deuxième grand hyper-centre du Grand Caire, avant même Muhandissin, et ce malgré les contraintes architecturales. Il faut espérer que cette opération préserve le tissu architectural d'origine, au moins en front de rue, la densification pouvant être réalisée à l'intérieur des îlots. Ceci permettrait de maîtriser le développement du tertiaire supérieur tout en préservant un cadre de qualité pour le résidentiel. A terme ce centre est appelé à faire pendant au centre-ville et peut-être à le suppléer pour une partie du tertiaire de commandement.

### LE S.H.5 NASR CITY

Ce secteur borde à l'ouest le secteur central. Il est limité à l'est par le cimetière sud, la Citadelle, la ville des morts, au sud par le Muqattam dont il contient le plateau supérieur, à l'ouest par le *Ring-Road*, au nord par la route de l'aéroport. Son pôle tertiaire est au coeur de la ville nouvelle créée par Nasser au début des années 60. Le secteur contient une université, le ministère de la planification et le centre national des statistiques. La pression foncière y est faible, le décollage de son pôle tertiaire s'est fait attendre, mais actuellement, les magasins et les bureaux d'Al Obur constituent un ensemble spectaculaire.

En résumé, l'approche par les Secteurs homogènes, nous permet de mieux comprendre la spécificité du Secteur Centre, non seulement sous un aspect historique, mais aussi sous l'angle de la population. Cette population, là plus qu'ailleurs, est cosmopolite, et l'on peut dire que le brassage des nationalités est à la hauteur de l'étendue des emplois. Ceux-ci sont analysés indirectement par l'intermédiaire des établissements dans la partie suivante.

## 132. LA REPARTITION DU TERTIAIRE SUPERIEUR DANS LE CAIRE URBAIN.

Pour avoir une idée du **poids relatif des Secteurs homogènes** les uns par rapport aux autres, deux approches sont possibles : la répartition des emplois et celle des établissements. Pour illustrer la répartition du tertiaire supérieur et sa dynamique actuelle, nous avons choisi de montrer l'évolution du nombre d'établissements publics et privés à l'intérieur du "Ring-Road". Les données sont réparties dans le tableau de la page suivante, regroupées par fonctions et par Secteurs homogènes, puis cartographiées avec leurs variations entre 1986 et 1990. Nous n' avons retenu arbitrairement que trois espaces polyfonctionnels différenciés. **L'espace de la politique** est défini par les implantations du tertiaire directionnel de droit public. Cet espace est en augmentation sauf à Héliopolis, qui perd une ambassade. **L'espace de la finance** est défini par les implantations des sièges de banques et d'assurances. On note un basculement des implantations du Centre-ville vers Giza, ce qui traduit peut-être une **certaine saturation du secteur financier en Centre-ville**. **L'espace du voyage** est défini par les implantations du tertiaire d'accompagnement, c'est à dire les hôtels et restaurants, les agences de voyage et compagnies aériennes. Pour cet espace, la part représentée par le Secteur d'Héliopolis augmente sept fois plus vite que celle du Secteur Centre. Les deux aéroports jouent bien leur rôle focalisant.

Tableau n° 6

## REPARTITION DU TERTIAIRE SUPERIEUR PAR SECTEURS HOMOGENES EN 1986 ET 1990.

|   | C.V.       |            | Giza       |            | Héliopolis |           | Nasr City |           | Maadi    |           |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|   | S.H.1      |            | S.H.2      |            | S.H.4      |           | S.H.5     |           | S.H.6    |           |
|   | 86         | 90         | 86         | 90         | 86         | 90        | 86        | 90        | 86       | 90        |
| <b>Tertiaire directionnel</b>   |            |            |            |            |            |           |           |           |          |           |
| Administrations publiques   | 78         | 80         | 30         | 32         | 4          | 4         | 12        | 13        | 1        | 1         |
| Organismes internationaux   | 4          | 5          | 2          | 7          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0        | 1         |
| Ministères  | 29         | 29         | 2          | 2          | 1          | 1         | 2         | 2         | 0        | 0         |
| Ambassades  | 52         | 53         | 48         | 48         | 2          | 1         | 1         | 1         | 1        | 1         |
| <b>Total partiel</b>  | <b>163</b> | <b>167</b> | <b>82</b>  | <b>89</b>  | <b>7</b>   | <b>6</b>  | <b>15</b> | <b>16</b> | <b>2</b> | <b>3</b>  |
| <b>Banques</b>  | <b>72</b>  | <b>67</b>  | <b>24</b>  | <b>30</b>  | <b>0</b>   | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>  |
| <b>Assurances</b>   | <b>8</b>   | <b>10</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>  |
| <b>Total partiel</b>  | <b>80</b>  | <b>77</b>  | <b>27</b>  | <b>33</b>  | <b>0</b>   | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>  |
| <b>Tertiaire d'accompagnement</b>   |            |            |            |            |            |           |           |           |          |           |
| Hôtels 3 * et plus  | 19         | 23         | 22         | 24         | 5          | 6         | 2         | 1         | 0        | 0         |
| Agences de voyage   | 219        | 245        | 41         | 62         | 9          | 36        | 1         | 3         | 1        | 4         |
| Cies aériennes  | 58         | 55         | 2          | 3          | 12         | 2         | 1         | 0         | 0        | 1         |
| <b>Total partiel</b>  | <b>294</b> | <b>323</b> | <b>65</b>  | <b>89</b>  | <b>26</b>  | <b>44</b> | <b>4</b>  | <b>4</b>  | <b>1</b> | <b>5</b>  |
| Centres culturels   | 20         | 22         | 7          | 8          | 2          | 2         | 1         | 1         | 0        | 0         |
| Musées  | 17         | 18         | 2          | 4          | 0          | 0         | 0         | 0         | 2        | 2         |
| <b>Tertiaire de standing</b>  |            |            |            |            |            |           |           |           |          |           |
| Santé   | 18         | 20         | 38         | 44         | 5          | 6         | 0         | 1         | 0        | 4         |
| <b>TOTAUX</b>   | <b>592</b> | <b>627</b> | <b>221</b> | <b>267</b> | <b>40</b>  | <b>59</b> | <b>20</b> | <b>22</b> | <b>5</b> | <b>14</b> |
| VARIATION EN %  |            | 6          |            | 21         |            | 47        |           | 10        |          |           |
| <i>Sources: "Fiani Directory" 1988 et "The Green Business Guide" 1991</i> |            |            |            |            |            |           |           |           |          |           |
| <i>Mémoire de Véronique Duvat 1989 pour le SH 2</i>                       |            |            |            |            |            |           |           |           |          |           |

Figure n° 22  
 POIDS RELATIF DES SECTEURS DU CAIRE URBAIN (1)  
 Evolution du nombre d'établissements dans l'espace de la politique  
 entre 1986 et 1990.

Source: tableau n° 6.

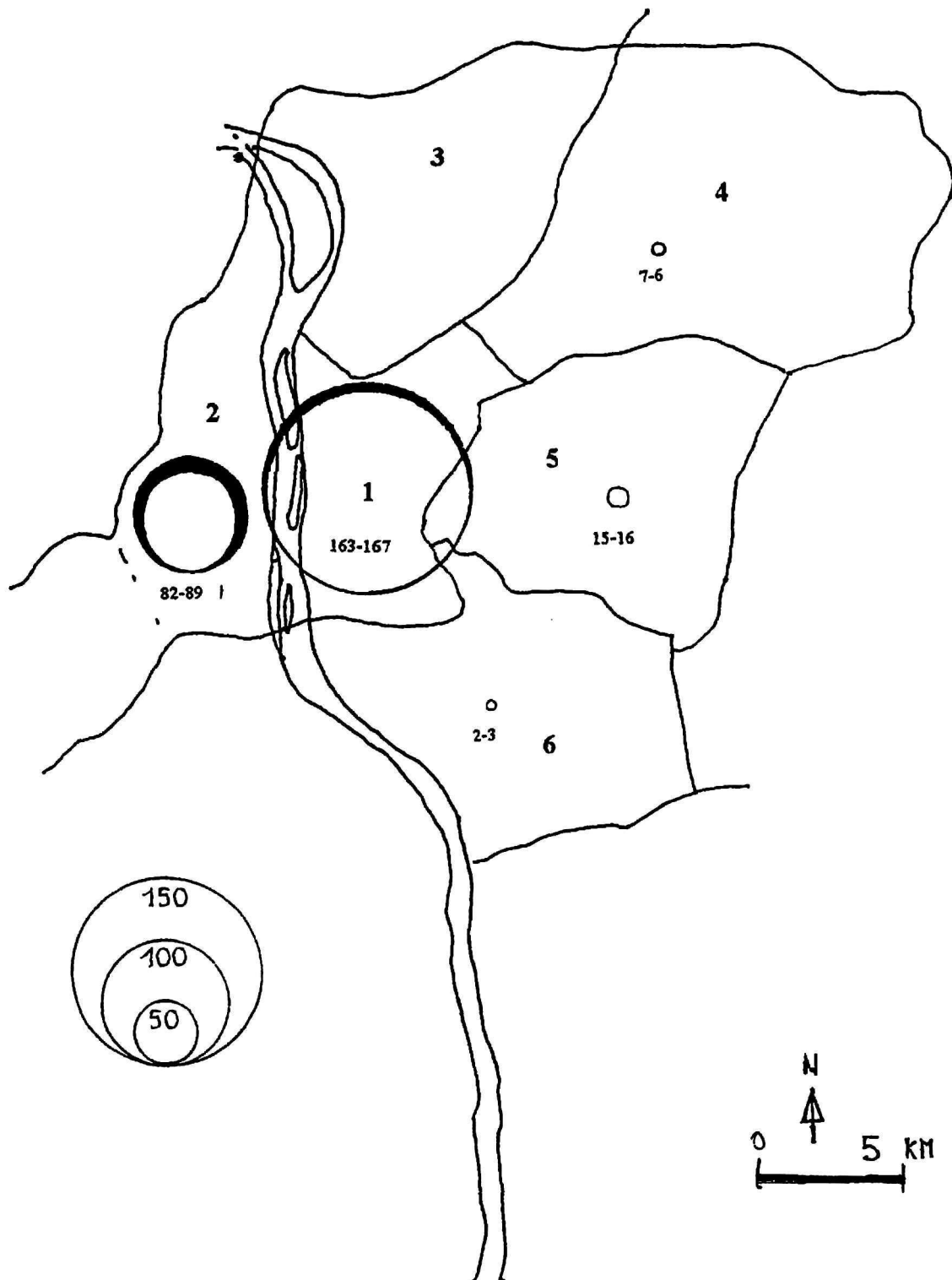


Figure n° 23  
POIDS RELATIF DES SECTEURS DU CAIRE URBAIN (2)  
Evolution du nombre d'établissements dans l'espace de la finance  
entre 1986 et 1990.

Source: tableau n° 6.

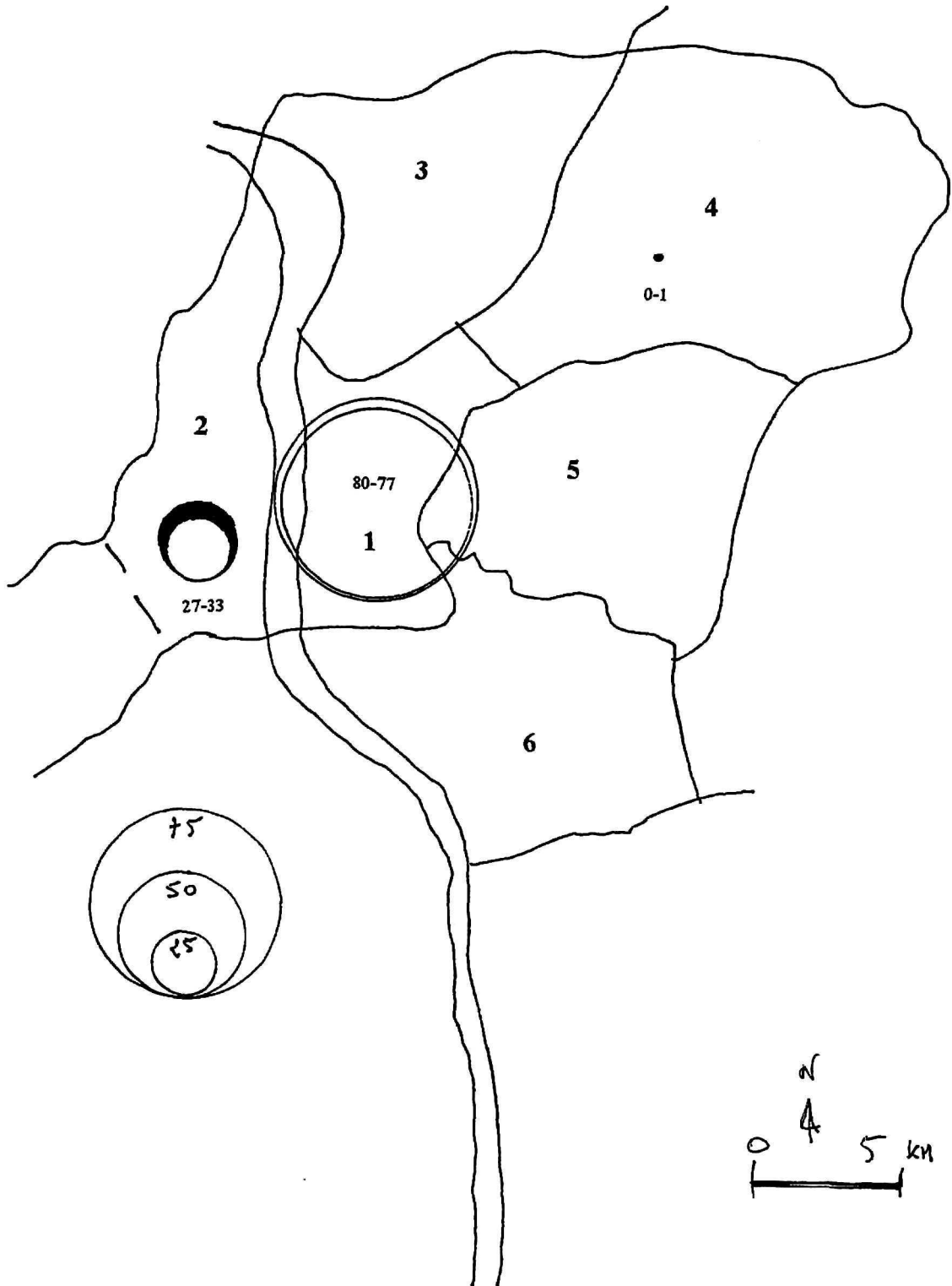
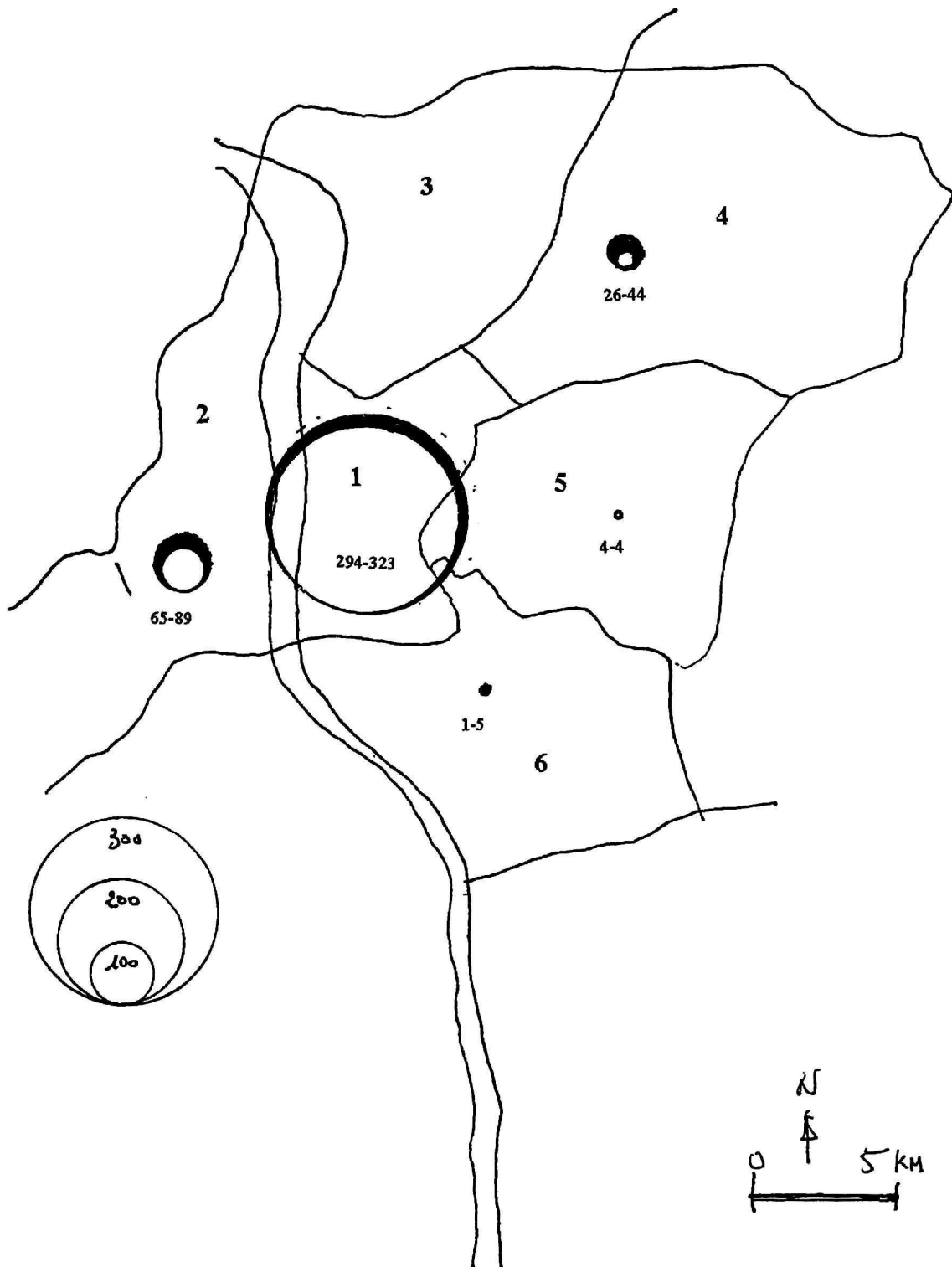


Figure n° 24

## POIDS RELATIF DES SECTEURS DU CAIRE URBAIN (3)

Evolution du nombre d'établissements dans l'espace du voyage entre 1986 et 1990.

Source: tableau n° 6.



Des cartes précédentes, on peut tirer comme conclusion que tous les Secteurs sont concernés par l'**augmentation des activités liées au tourisme**. Si le **Centre-ville a la primeur**, on note une meilleure répartition des agences de voyage, Giza (+19), Héliopolis (+27), Nasr-City (+2). Si l'on considère l'ensemble du tertiaire supérieur, tous les Secteurs sont en nette progression. **Le plus fort dynamisme est celui d'Héliopolis**. Ceci explique peut-être la décision du G.O.P.P. d'y créer le deuxième grand pôle d'affaires dans le Grand-Caire. Ces cartes montrent par ailleurs que **l'étude fine de la répartition du tertiaire supérieur peut se limiter aux deux premiers Secteurs homogènes**, ce que nous faisons par la suite. Ceux-ci regroupent :

- sur la rive gauche, les quartiers de Giza, Doqqi, Muhandissin et d'autres moins importants,
- les îles de Zamalek et Rawda,
- sur la rive droite, les quartiers de Garden-City, Munira, Abdin, Kasr-Al-Nil, Azbakiyya, et Bûlaq.

L'objectif des quatre cartes qui suivent est de définir plus précisément, à une échelle différente, le Secteur sur lequel la suite des recherches portera. En adoptant la division fonctionnelle déjà proposée, nous pouvons donc cartographier les implantations des établissements du tertiaire supérieur dans les deux premiers Secteurs Homogènes, puis limiter des zones par densité et proximité. On aboutit ainsi sur la première carte à un **espace de la politique** très disséminé dans **sept zones d'implantations**. Les principales sont pour les ambassades, Zamalek et Garden-City, pour les ministères, Munira sur la rive droite. De la même manière, un **espace de la finance** est repéré par **six zones d'implantations** privilégiées. On note que la principale est bien sur la rive droite. Cependant la dissémination des implantations sur la rive gauche cache une forte évolution en sa faveur. **L'espace du voyage**, auquel sera associé dans la deuxième partie un espace de loisirs, compte une dizaine d'entités : quatre sur la rive gauche, trois dans Zamalek, une à Rawda, deux sur la rive droite. **La plus importante est de loin celle du Centre-ville**.



Figure n° 25

## LA FONCTION POLITIQUE DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.

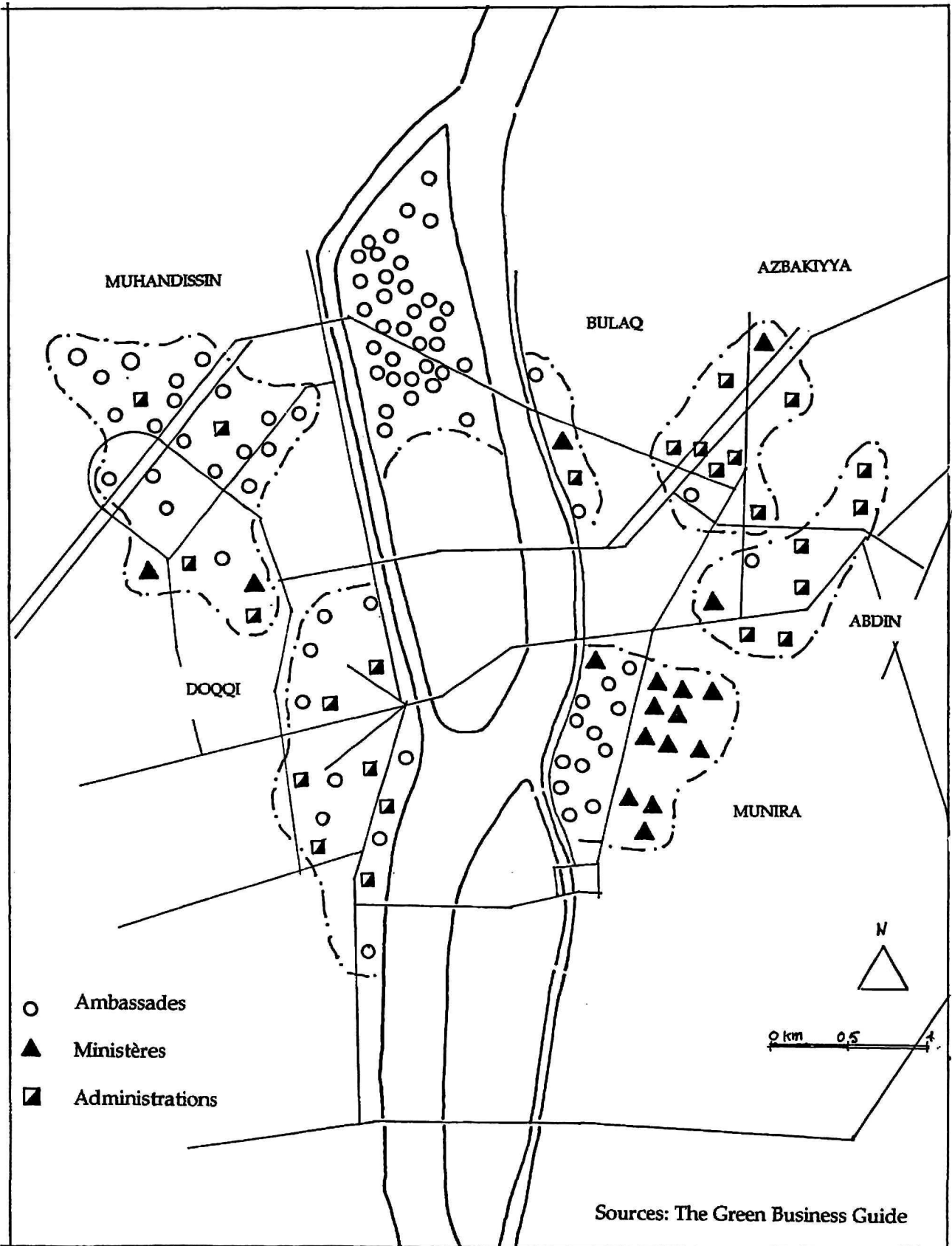


Figure n° 26  
LA FONCTION FINANCIERE DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.

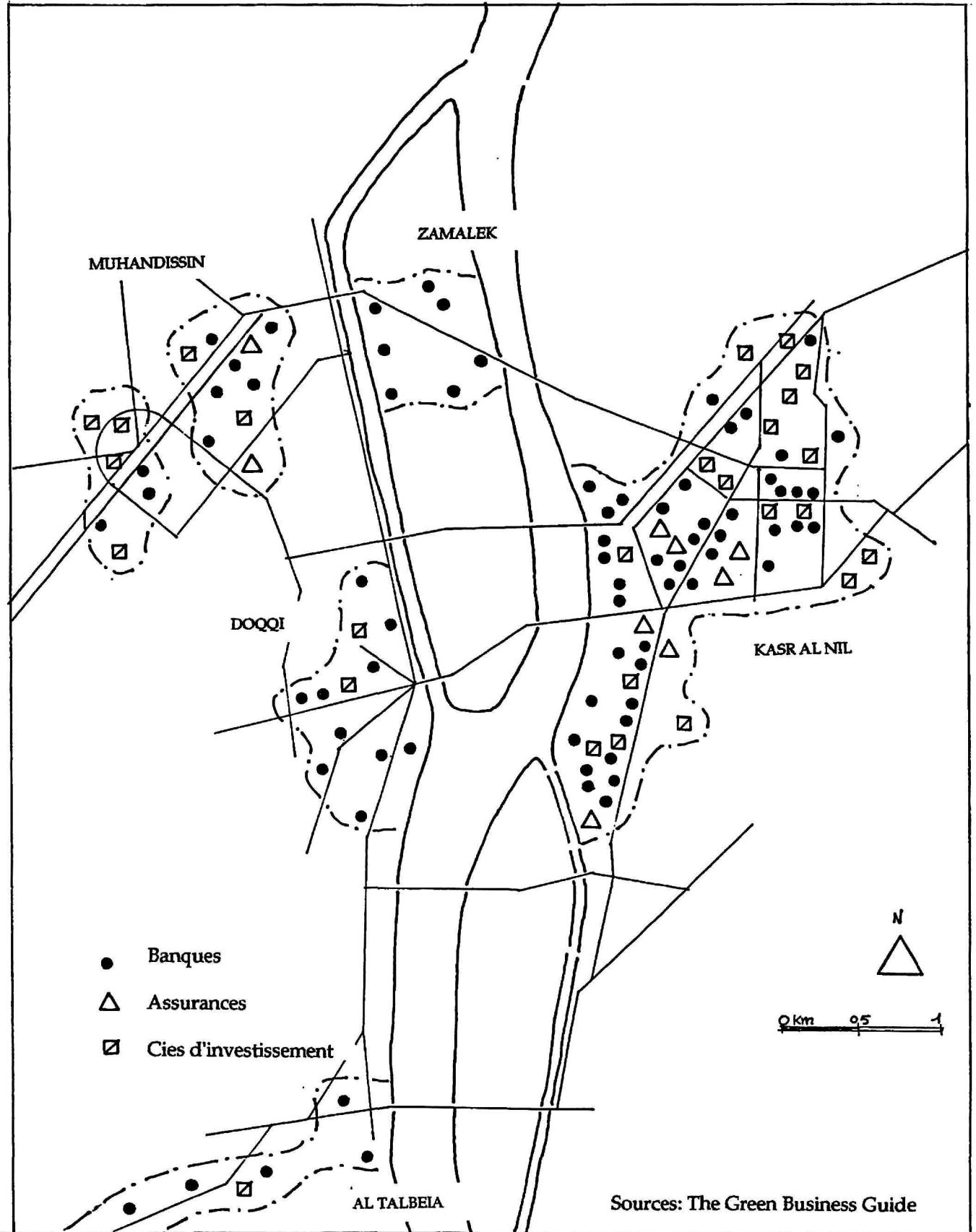
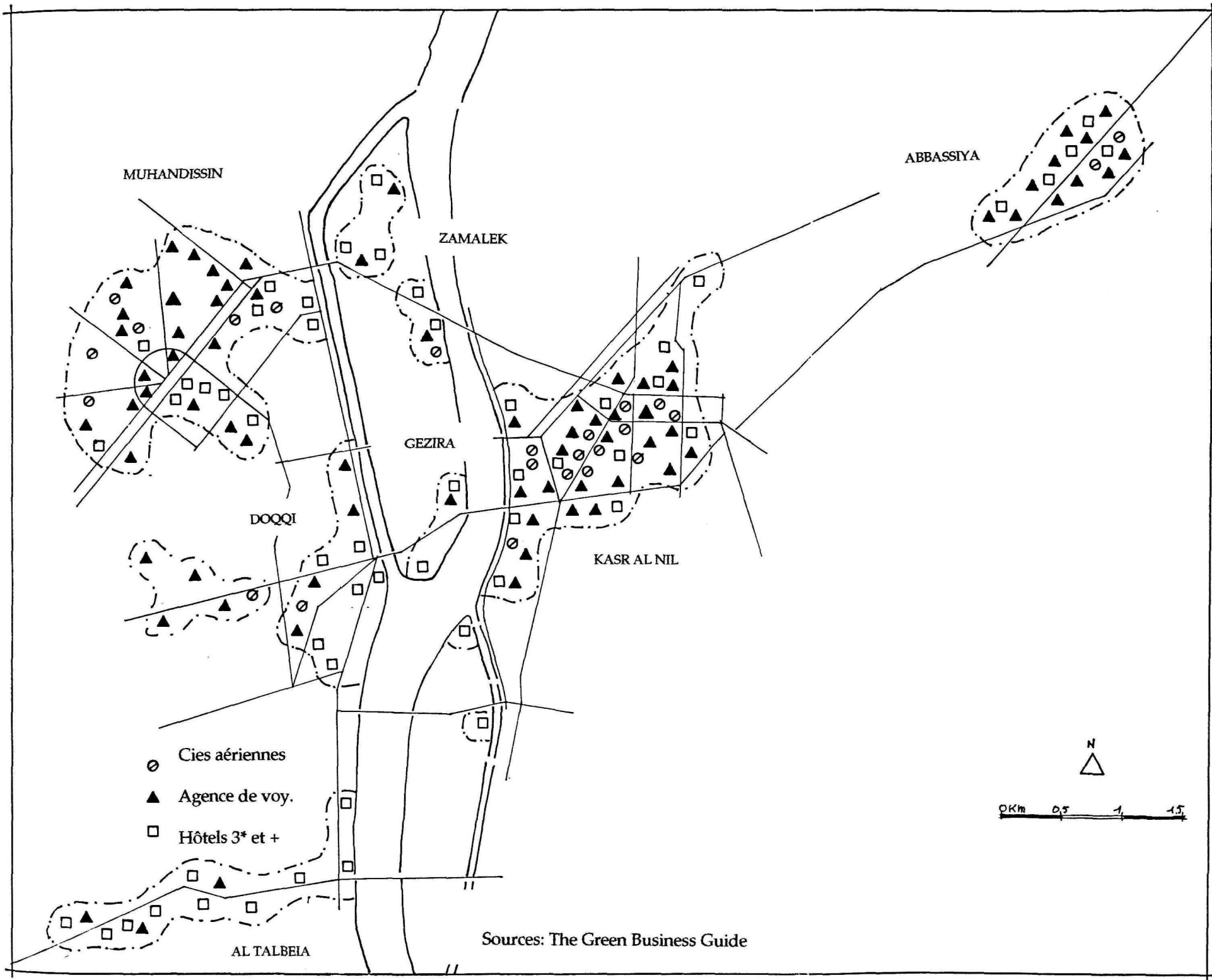


Figure n° 27

LA FONCTION D'ACCUEIL DANS LES SECTEURS CENTRAUX EN 1991.

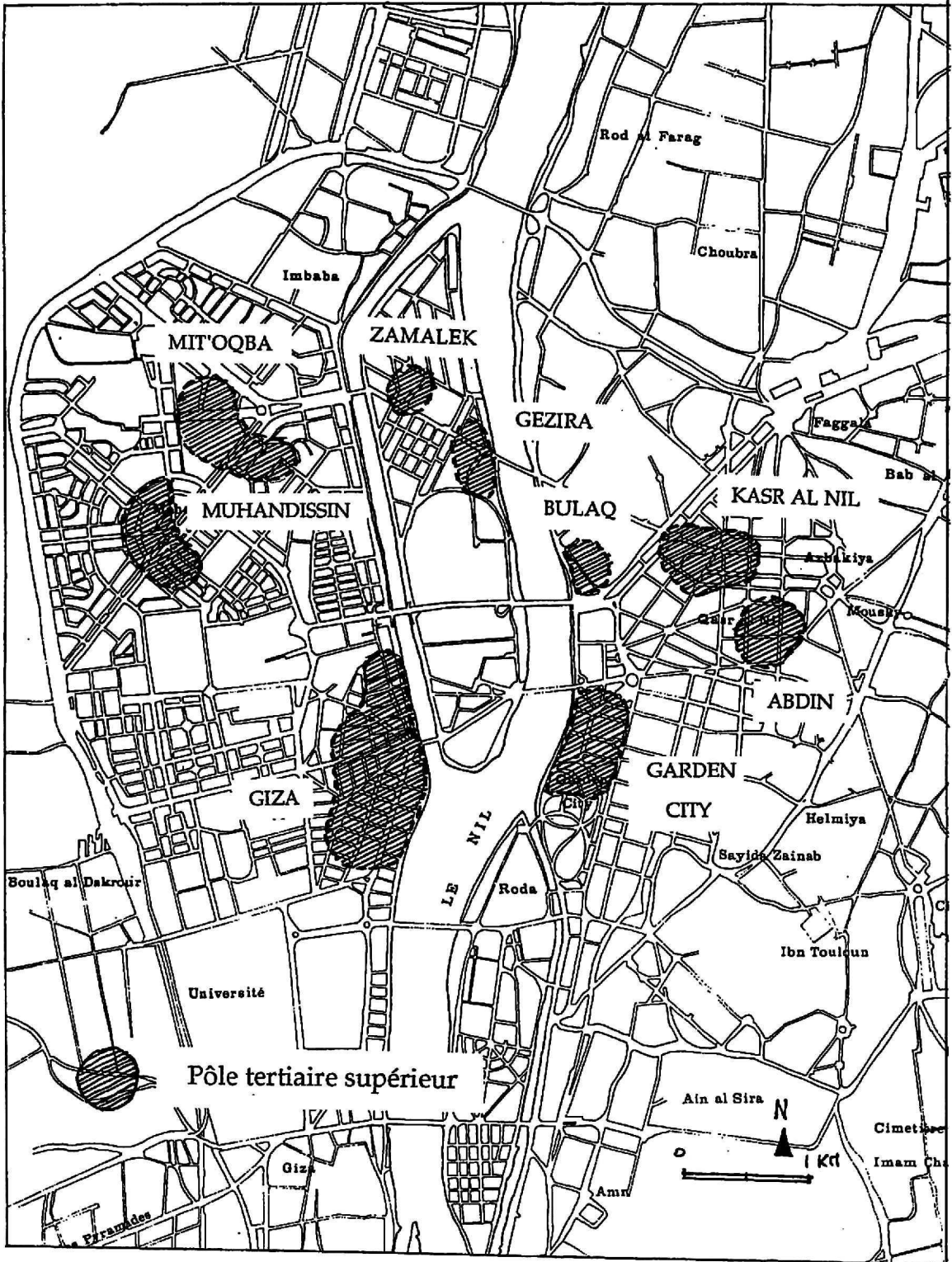


L'intérêt d'une telle cartographie, même simplifiée, est dans la **recherche des zones d'accumulation des fonctions**. Ce sont en effet autant de pôles secondaires qui ont une certaine spécificité et qui évoluent avec elle. C'est l'objet de la carte finale, obtenue en superposant les trois premières. Les trois centres préalablement définis comme ceux de Giza, Muhandissin et Centre-ville deviennent **neuf pôles** qui sont par ordre d'importance :

- sur la rive gauche, Doqqi, Muhandissin et Mit'Oqba
- dans l'île de Zamalek, deux pôles inégaux,
- sur la rive droite, Kasr-Al-Nil, Garden-City, Abdin et Bûlaq.

Cette carte finale nous permet d'apporter une réponse à la première problématique sur le Centre-ville. De quel centre parlons-nous : Kasr-Al-Nil, Garden-City, Abdin ou Bûlaq ? Première conclusion, **l'apparente unité du Centre-ville est loin d'être acquise. Le choix s'est porté naturellement sur Kasr-Al-Nil, sans minimiser l'effet réducteur d'un tel choix.** C'est la raison pour laquelle nous préférons étudier ce pôle polyfonctionnel comme un élément représentatif, tout en dégagant ses caractères propres et en mettant l'accent sur les méthodologies qui sont développées dans l'introduction de la deuxième partie. De plus, à la lecture des données du CAPMAS pour les années 1976 et 1986, **on peut tirer les conclusions suivantes. Dans le Secteur Centre, les emplois du tertiaire supérieur diminuent mais moins vite que les autres emplois.** Ceci prouve que ce secteur se maintient à un bon niveau de services avec près de la moitié de l'ensemble des emplois. **Sur la rive gauche, la part du secteur tertiaire augmente rapidement du fait des nouvelles implantations, très nombreuses sur la période considérée.** Dans les quartiers nord, la proportion d'emplois tertiaires ne varie pas grâce à une **très forte augmentation de surfaces de bureaux** dans le secteur de Shubra. A Héliopolis, la part du tertiaire supérieur augmente sensiblement. Ceci confirme la **naissance d'un nouveau centre d'affaires à Roxy.** A Nasr-City, c'est un mouvement inverse qui se produit. Cette baisse traduit une plus forte progression des emplois industriels.

Figure n° 28  
 LES POLES DU TERTIAIRE SUPERIEUR  
 DANS LES SECTEURS CENTRAUX DU CAIRE EN 1991.



Fonds de carte OUCC / M. Volait

En résumé, l'approche du Caire urbain par les Secteurs homogènes nous a permis de mettre en évidence les pôles tertiaires majeurs de l'agglomération <sup>1</sup>. L'autonomisation de ces Secteurs dépend pour une grande part de la vitalité de ces pôles. Nous remarquons que ce sont les Secteurs historiquement les plus anciens qui ont la plus grande autonomie, Centre-ville, Giza, Heliopolis. A l'intérieur du *Ring Road*, Shubra et Nasr City font figure de centres secondaires. On notera que la surface est inversement proportionnelle à la hauteur moyenne des bâtiments. On peut en déduire une recherche d'harmonisation des densités et du nombre d'habitants. Les secteurs 3, 4, 5 et 6 sont chacun aussi grands que Paris intra muros. Le maillage ainsi créé rend plus efficace le réseau de transport en commun de centre à centre, puisque l'essentiel des déplacements se fait à l'intérieur de chaque zone.

Trois critères seulement ont été retenus pour définir les centres tertiaires, qui sur les cartes se traduisent par un espace de la politique, un espace de la finance et un espace du voyage. Cette sélection nous permet d'établir un tri dans les services qui caractérisent le centre ville. D'autres critères auraient pu être retenus comme les professions libérales ou les services aux entreprises, qui tous deux sont éminemment présents en centre ville, comme le montrera le relevé détaillé des plaques professionnelles. Enfin, la figure n° 28 montre que, **dans les secteurs centraux, la répartition des pôles du tertiaire supérieur est relativement équilibrée**. Une concurrence se fait jour entre les deux rives et, par voie de conséquence, l'espace intermédiaire, qu'est l'île de Zamalek, prend le relais.

---

<sup>1</sup> Se reporter à la figure n° 20.

## 14 . CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

### LE POLYCENTRISME :

#### UNE DONNEE HISTORIQUE , UNE DYNAMIQUE ACTUELLE .

Dans cette première partie, nous avons tenté de discerner une corrélation entre croissance urbaine et déplacement du centre. L'analyse historique à partir de 1800 a montré les tiraillements opérés sur la primauté du centre ancien par les nouveaux quartiers dès l'installation des Français. On peut donc admettre que l'autonomie nationale, de même qu'un détachement du site historique de la vieille ville, a permis une **très grande liberté dans le mode d'extension de la ville**. Une analyse, menée depuis la création de Fustat, montre qu'à l'évidence **le centre précède le déplacement de la ville tout en gardant in fine sa position médiane dans l'agglomération**. Nous savons, en effet, qu'avant 1800 existait une forme de polycentrisme d'origine ethnique, mais aussi fonctionnelle parce que lié aux activités de production artisanale. A partir de 1802, le pouvoir politique central se renforce, un appareil de production de biens est créé, l'économie nationale commence à se doter d'un secteur tertiaire avec une administration gouvernementale, un système de défense, d'éducation et de santé. Après 1850, le pays se dote d'infrastructures à l'échelle nationale avec des chemins de fer et le canal de Suez. Sous Ismaïl, la ville se dédouble. Le centre-ville se déplace vers l'actuelle place Attaba, située dans une zone intermédiaire entre la vieille ville et la nouvelle. A partir de 1879, le déplacement de la population aisée vers les nouveaux quartiers et une certaine autonomie du pouvoir financier entraînent **la naissance d'un premier quartier d'affaires à Muski**. En 1892, un nouvel espace dual de décision politique apparaît avec l'occupant anglais qui s'installe au Nord de Garden-City. Le tourisme prend un essor remarquable avec l'implantation de nouveaux hôtels en front de Nil. Après la crise de 1907, on assiste à un **éclatement de l'espace résidentiel et des implantations diplomatiques** vers Zamalek, Héliopolis et Garden-City. C'est le point de départ du polycentrisme du tertiaire supérieur. Avec le roi Fouad, l'Egypte devient un Etat souverain. La stabilité politique permet le renforcement du **pôle financier centré sur la place Mustafa-Kamel**. Sous le règne de Faruk, l'indépendance financière est acquise.

La crise de Suez et le succès de Nasser sur la scène internationale permettent la **création des nouveaux quartiers** de Muhandissin, Maadi et Nasr-City. Ceux-ci, en recevant quelques ministères et plusieurs établissements bancaires, accusent le polycentrisme politique et financier à l'échelle du Grand Caire. Avec l'*Infita*, le pôle financier se dédouble à l'intérieur du centre ville. Ce polycentrisme est de nos jours un fait acquis. Il devient même un argument incontournable lors de la création des villes satellites et de la nouvelle division économique-administrative en Secteurs Homogènes.

On peut suivre l'**émergence du polycentrisme à deux niveaux**. L'un, historique, partant d'un éclatement des implantations résidentielles aboutit à un polycentrisme fonctionnel. L'autre, socio-économique, partant d'un regroupement partiel des fonctions principales du tertiaire supérieur aboutit à une relative autonomie de chacun des nouveaux centres, y compris à l'intérieur d'un même secteur homogène. Par ailleurs, l'étude de la localisation du tertiaire supérieur dans l'agglomération a fait apparaître les implantations privilégiées de certaines fonctions. Ainsi peuvent être dégagés, à l'échelle du Grand Caire, comme à l'échelle des deux premiers Secteurs homogènes, trois espaces étroitement imbriqués: **un espace de la politique, un espace de la finance, un espace du voyage**. L'étude de l'évolution de la répartition des établissements correspondants à ces trois espaces dans le Grand-Caire a permis de mettre en évidence une certaine concurrence entre les différents pôles tertiaires sans que la primauté du centre ville soit mise en cause.

L'espace de la politique englobe une partie de Bulaq, du fait de la forte pression immobilière sur la Corniche, et la majeure partie de Zamalek. Cet espace est homogène dans sa répartition, sa densité d'implantation étant relativement constante. Le noeud de ses liaisons est situé dans l'île, espace de prestige, où les grands hôtels permettent les contacts entre les hommes d'affaires étrangers et Egyptiens. Si Munira est le quartier des ministères, les ambassades sont réparties dans quatre sous-ensembles : Zamalek, Muhandissin, Garden-City et Doqqi.

L'espace de la finance englobe les banques, les assurances, les institutions financières. Il est constitué de trois sous-espaces majeurs fortement hiérarchisés: la rive droite, Doqqi et Muhandessin.



L'espace du voyage est constitué de quatre sous-ensembles nettement séparés. Le sous-ensemble de la rive droite peut être élargi à une partie des deux îles. Sur la rive gauche, on distingue ceux de Muhandissin, Doqqi et Talbeïa. Cette fracture est visible dans la morphologie générale de l'agglomération. C'est en effet dans cet espace que sont concentrés la majeure partie des grands immeubles et des grands hôtels.

Pour visualiser le polycentrisme dans les Secteurs centraux du Grand-Caire, on peut superposer les trois espaces ci-dessus définis. L'image représentée fait apparaître **neuf noyaux** principaux <sup>1</sup> qui sont par ordre d'importance alaire, sur la rive gauche: Doqqi et Muhandissin; sur la rive droite, Kasr-al-Nil, Garden-City et Abdin. **Kasr-al-Nil** est la deuxième zone par ordre d'importance, mais l'étude de son contenu nous permettra de mesurer son poids relatif et de vérifier qu'il est bien **moteur pour le Secteur Centre-ville**. Nous devons donc affiner l'analyse de la qualité et de l'importance du tertiaire supérieur sur la rive droite. La deuxième partie sera consacrée à l'étude des caractéristiques, tant spatiales que fonctionnelles, de ce centre-ville.

---

<sup>1</sup> Se reporter à la figure n° 28

## **2.**

### **LE CENTRE VILLE :**

### **MORPHOLOGIES ET CENTRALITE.**

#### **21. INTRODUCTION**

#### **22. L'IMAGE DU CENTRE AU TRAVERS DES ELEMENTS URBAINS**

#### **23. LES FONCTIONS DU TERTIAIRE SUPERIEUR DANS LE CENTRE-VILLE**

#### **24. UN ESPACE REPRESENTATIF DU TERTIAIRE SUPERIEUR : LA RUE KASR-AL-NIL**

#### **25. CONCLUSION.**

## 21. INTRODUCTION A LA DEUXIEME PARTIE

Derrière la forme et le fond se cachent au Caire, comme dans toute ville, des images et des pratiques. L'analyse des images nous pousse vers la morphologie, celle des pratiques vers la centralité et son vécu <sup>1</sup>.

En architecture, en urbanisme comme en géographie urbaine, le mot morphologie est à la mode depuis presque vingt ans. Il faut rendre ici mérite aux chercheurs qui ont débroussaillé le chemin d'une nouvelle lecture de l'espace après la fin des académismes, encore que certaines résurgences apparaissent de nos jours <sup>2</sup>. Comme définition, nous retenons celle de Marcel Roncayolo <sup>3</sup> : " La notion de morphologie [.....] ne se réduit pas à la description raisonnée des objets urbains et de leur arrangement à tous les niveaux ( agglomération, quartier, rue, îlot, maison ), mais s'étend aussi à la répartition dans la ville des groupes sociaux et des fonctions." La morphologie, étude des formes, étude de l'apparence du cadre de vie artificiel dans et à travers le cadre de la vie naturelle, est fonction du lieu, du temps, de l'homme. La ville nous apparaît à un moment donné dans un contexte politique, social, historique, ethnique, économique...Mais qu'est ce que l'urbain sinon un rêve qui commence par la construction d'un radeau pour traverser un marécage, si l'on s'arrête au sens ancien chez les grecs, et qui ne finit jamais tant que l'homme s'attache au lieu et participe à cette oeuvre de sédimentation artificielle qu'est la ville. En ce sens, on pourrait parler d'une morphogenèse s'appuyant sur une cryptomorphie, ensemble des formes sous-jacentes, qui explique la forme visible actuelle. Telle voie oblique dans une trame couvre en fait un ancien canal. Telle rupture dans la direction des limites parcellaires cache en fait une ancienne nécropole. Cette genèse de la forme urbaine part du pli. Le pli comme frontière permet le changement de plan. Car, c'est dans l'interstice que naît la forme suivante. Il n'y a pas forcément superposition mais conservation de certaines caractéristiques de l'espace comme la polarité dans la direction des murs gouttereaux, la similitude ou l'homothétie entre la parcelle et son îlot, ou toute sorte d'affinité liée à la proximité.

<sup>1</sup> Nous reprenons ici la distinction évoquée par Bastié et Dézert dans "L'espace urbain", pp 270-275.

<sup>2</sup> Voir l'article de Y.Lion dans "Le Monde" du 25/01/94 p:2.

<sup>3</sup> Marcel Roncayolo, "La ville et ses territoires ", 1990, introduction au chapitre V.

Il s'agit bien d'une géométrie descriptive dans le sens où la forme est spatiale et contemporaine de l'acte de voir. C'est à dire que la forme n'est lue (vue) qu'au travers de la lentille socio-culturelle de celui qui la voit, l'interprète, l'analyse, la juge, l'apprécie, toutes actions qui participent de la perspective<sup>4</sup>. D'où l'artifice des conventions formelles, des canons classiques, des précisions symboliques pour aider le spectateur dans son appréciation et lui laisser une vision rassurante. En fait la perspicacité de l'observateur commence là où les repères formels disparaissent. La faille est annonciatrice de mouvement, de changement, de métamorphose. Ainsi dans une rue, il faut se méfier des apparences trompeuses comme la continuité des façades. L'apparence, c'est l'horizon droit comme un linteau et le pli ne se conçoit pas courbe. Manque peut-être à cette réalité statique une dimension dynamique comme par exemple la perception de la pesanteur dans le temps. Qui oserait dire que l'arc brisé est en fait une parabole ?

La première partie nous a permis de confirmer l'hypothèse du polycentrisme dans l'agglomération du Grand Caire, cette seconde partie doit nous permettre de vérifier l'hypothèse d'un polycentrisme à l'échelle du centre-ville. Le cadre architectural et urbanistique est ici déterminant pour repérer les relations entre le contenant et le contenu, c'est à dire, entre les bâtiments et les fonctions. En effet, comme l'écrit F.Choay: "Le centre ville est loin d'être seulement un espace fonctionnel(...), c'est aussi et surtout un espace saturé de symboles et de significations qui lui confèrent des fonctions occultées par le fonctionnalisme."<sup>5</sup> L'étude historique nous a montré que le polycentrisme découle en partie du rapport social entre la commande et la production essentiellement élitiste ou monumentale depuis l'époque de Tawfik jusqu'à nos jours. Ce polycentrisme vient aussi d'une réappropriation des espaces réservés aux fonctions nobles par les acteurs du cadre urbain sous la poussée démographique. Nous voyons par exemple des villas ou des hôtels transformés en bureaux, tant dans Kasr Al Nil que dans Garden City. Cette pression s'exerce d'une manière constante depuis les quartiers anciens vers les centres d'affaires qui s'affirment. En même temps, elle opère un **glissement des fonctions tertiaires au fur et à mesure de la transformation de ces espaces.**

---

<sup>4</sup> Voir à ce sujet, notre mémoire de 2ème cycle d'architecture, UPA 3, Versailles.

<sup>5</sup> F.Choay, citée par Monnet dans " La ville et son double ", Nathan, Paris, 1993.

Ceci peut être observé jusqu'aux limites imposées par les cadres naturels ou symboliques que sont le Nil et sa Corniche, avec de nombreuses enclaves touristiques ou diplomatiques, les monuments nationaux comme la gare, le musée archéologique, le Mogamma, etc... Cette centralité induit des pratiques très différentes selon les nationalités et le milieu social. Dans les quartiers centraux, les relations inter-ethniques sont limitées. Il y a pas ou peu de conflits d'utilisation des espaces urbains collectifs et peu d'ajustements de proximité, comme si le centre ville lui-même était un espace "étranger" y compris pour la population autochtone. Celle-ci se situe aux deux extrémités de l'échelle sociale, ou bien personnel de service, ou bien cadres supérieurs et professions libérales. Par contre, les deux populations sont visibles, les rues sont animées, chacun suivant une logique de déplacement fonctionnelle. Les touristes se dirigent vers le Musée des antiquités, les diplomates et les intellectuels vers les clubs, la plus grande part vers les magasins et bureaux. Il faut noter à ce sujet l'importance des implantations et du rayonnement des activités commerciales de standing ou de luxe. On ne peut concevoir ce centre ville sans cette myriade de services associés, qui ne sont pas du ressort du tertiaire supérieur mais qui participent au rôle d'attraction du secteur. Le polycentrisme au niveau de la ville a-t-il une résonance au niveau du cadre bâti ? S'agit-il d'un centre-ville homogène ou d'un centre à plusieurs pôles fonctionnels ? Existe-t-il un hypercentre et quelles sont ses caractéristiques ? Quels sont les lieux où le cadre architectural a subi des transformations ?

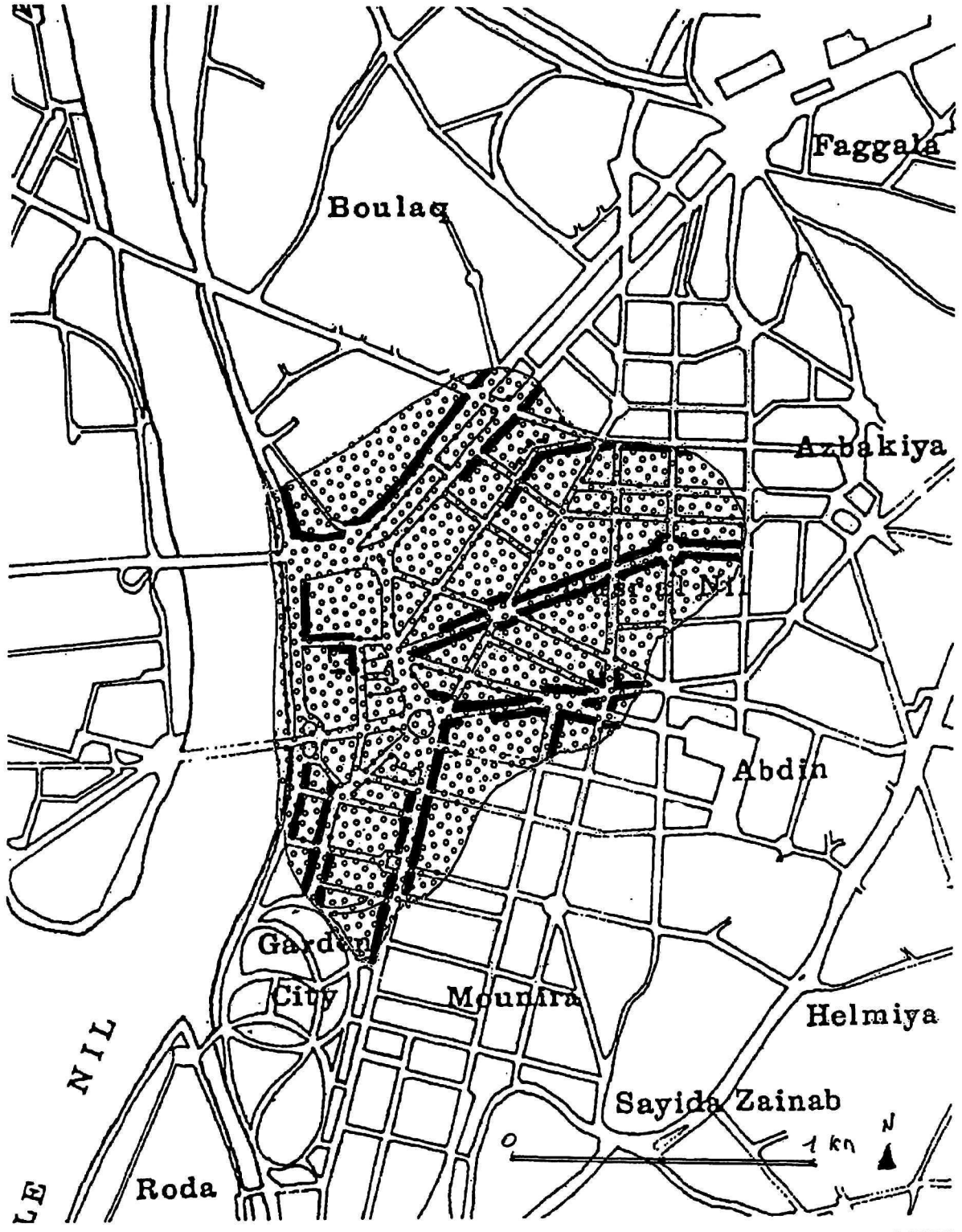
Dans cette seconde partie, nous étudierons donc successivement l'importance du cadre bâti, le rôle des monuments, les transformations de ce cadre par les grands travaux concernant aussi bien les transports que les déplacements de ministères ou la reconstruction des hôtels. Puis nous tâcherons de délimiter grossièrement ce centre ville à partir des études récentes, pour ensuite affiner ces limites à l'aide du repérage des implantations du tertiaire supérieur. Enfin nous présenterons plus en détail l'axe particulier de la rue Kasr-Al-Nil, choisi comme représentant à la fois le cadre et le contenu.

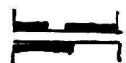
Les études et enquêtes sur le terrain se sont effectuées de plusieurs manières et en plusieurs temps. Nous ne disposions au départ que des cartes IGN 1978 au 1/5000°. Elles nous ont permis de repérer les voies et les principaux équipements publics: ministères, ambassades, administrations, hopitaux, écoles, lieux culturels, etc...

Arrivé sur place en Avril 1987, nous avons consulté le fond de plan du cadastre de l'OUCC (Observatoire Urbain du Caire Contemporain) qui était assez embryonnaire et surtout non classé. Lors du deuxième voyage effectué en Décembre 1988 et Janvier 1989, nous avons pris le parti de faire le même type d'enquêtes sur des voies privilégiées, toutes rayonnantes à partir de la place Tahrir: Corniche Nord, rue Ramsès, rue Kasr al Nil, rue et Tahrir, rue Kasr el Aïni, Corniche Sud. Par ailleurs, comme nous souhaitions pouvoir rapidement dresser des cartes d'implantation à partir des annuaires, nous avons dû relever le maximum de numéros d'immeubles dans les autres rues importantes: El-Gala'a, Champollion, 26-Juillet, Tal'at-Harb, Mohamed-Farid, Sherif, Emad-ed-Din, Adly, Abd-el-Khaleq-Sarwat, El-Bustan, et les principales rues de Garden-City.

Lors du troisième voyage effectué en Décembre 1991 et Janvier 1992, nous avons pu enfin disposer d'un fond de cartes suffisamment important grâce au travail de l'OUCC. Cependant comme le centre ville manquait dans la collection au 1/2500°, nous avons dû consacrer une semaine de palabres pour l'obtenir auprès des services du SURVEY.

Figure n° 29  
ESSAI DE DELIMITATION DU CENTRE D'AFFAIRES



 Lieu de repérage des plaques professionnelles.

Source : relevés de l'auteur en 1988.

## **22 . L'IMAGE DU CENTRE AU TRAVERS DES ELEMENTS URBAINS .**

**221. LES AXES DE CIRCULATION : UNE HIERARCHIE STRUCTURANTE**

**222. LES PLACES PUBLIQUES : UNE RICHESSE MORPHOLOGIQUE**

**223. LES MONUMENTS : TROIS FONCTIONS QUALIFIANTES**

**224. LES FACADES: UNE ARCHITECTURE IMPORTEE.**



## 221. LES AXES DE CIRCULATION : UNE HIERARCHIE STRUCTURANTE.

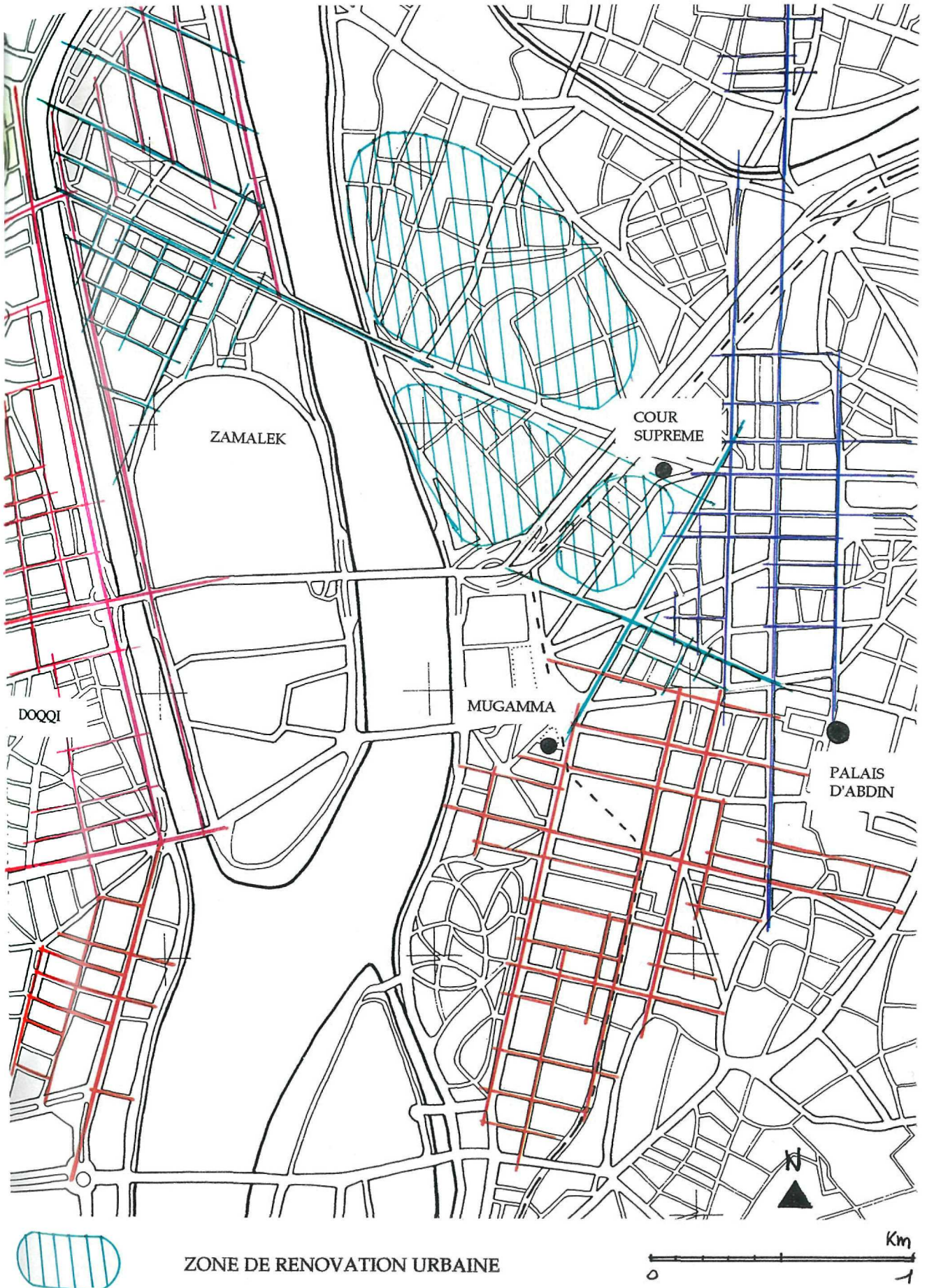
Dans l'approche de la morphologie de cette partie de la ville, il nous semble important d'étudier autant la place des monuments que celle du site dans lequel ils s'inscrivent, sans oublier le reste du cadre bâti. La **première impression, qu'on a en abordant ce quartier, est celle d'un espace clos, dense, fortement isolé du reste de la ville immédiate** par les axes de circulation et les places publiques. On peut cependant noter que la transformation de l'occupation sociale semble plus rapide que celle du cadre bâti. En effet, la lecture de la ville reste inchangée au niveau de la représentation, le plan ayant été conçu d'une manière radicale et suffisamment forte pour résister à la pression des promoteurs. La lenteur des mouvements fonciers laisse l'ossature urbaine très lisible. La morphologie urbaine du Caire fait ainsi apparaître une discontinuité flagrante entre les quartiers anciens et la zone centrale. Le modèle occidental prévaut ici avec toutefois des enclaves qui sont la marque des difficiles ajustements dans les îlots de transition. En fait, la trame viaire suit la topographie du site en tenant compte de la direction principale, celle du Nil. Cette trame se retrouve d'ailleurs à Zamalek et tend à unifier les espaces sur les deux rives. Cela est si vrai que la différence est plus sensible au niveau du végétal qu'au niveau du bâti. N'était le Nil, la frontière naturelle serait le parc de Gezira. Les grands axes qui perturbent cette orthogonalité apparente semblent tracés pour mettre en rapport les grands monuments qui servent de repère pour tous les usagers de la ville.

Quelques enclaves particulières sont la marque d'une dichotomie sociale profonde. C'est le cas de Garden-City, dont le tracé viaire est propre à faire perdre toute orientation, y compris par rapport au fleuve. Ceci tend à renforcer son isolement en écartant quasiment toute circulation tant piétonnière qu'automobile.

Dans cette partie, nous analysons le Secteur "Centre-ville" dans son contexte urbain, son inscription dans le site, son tissu, ses trames viaires, ses différentes circulations. Comment structurent-elles ce Secteur ? Lui donnent-elles une spécificité ? Nuisent-elles à son fonctionnement ?

Figure n° 30  
TRAMES VIAIRES DANS LES SECTEURS CENTRAUX.

NB: Les couleurs permettent de lier les espaces disjoints.



Le secteur d'études s'inscrit dans un réseau de voies avec différentes trames. La figure n°30 met en évidence quatre trames principales dont **trois concernent le Centre-ville proprement dit**. Sur la rive gauche, une trame orthogonale (en rouge sur la carte) suit, comme génératrice, le petit bras du Nil. Elle trouve un prolongement dans le nord de Zamalek. L'autre génératrice de la trame inscrite dans cette île est la rue du 26 Juillet. Un prolongement de cette trame (en vert sur la carte) peut être repéré dans le centre-ville, et en dehors de la carte, jusqu'à Muhandissin. Le reste du centre-ville est viabilisé selon **une trame orthogonale dont une direction est parallèle au Nil** (en bleu sur la carte). L'axe fort en est la rue Emad-ed-Din qui trouve un prolongement au nord de la gare Ramsès dans la rue Shubra. Enfin, une quatrième trame (en orange sur la carte) occupe la zone gouvernementale de Munira et le nord de Garden-city. Elle est orthogonale selon les deux axes que sont les rues Kasr-al-Aïni et Magliss. Cette dernière trame fait écho à celle qui, sur l'autre rive, longe le Nil à Giza. **Les noeuds de changement de trames sont assimilables à des édifices importants** (repérés en noir sur la carte). Ce sont la Cour Suprême, le Mogamma, le Palais Abdin. Nous remarquons que la rue Kasr-al-Nil n'appartient que pour un tronçon à l'une de ces trames.

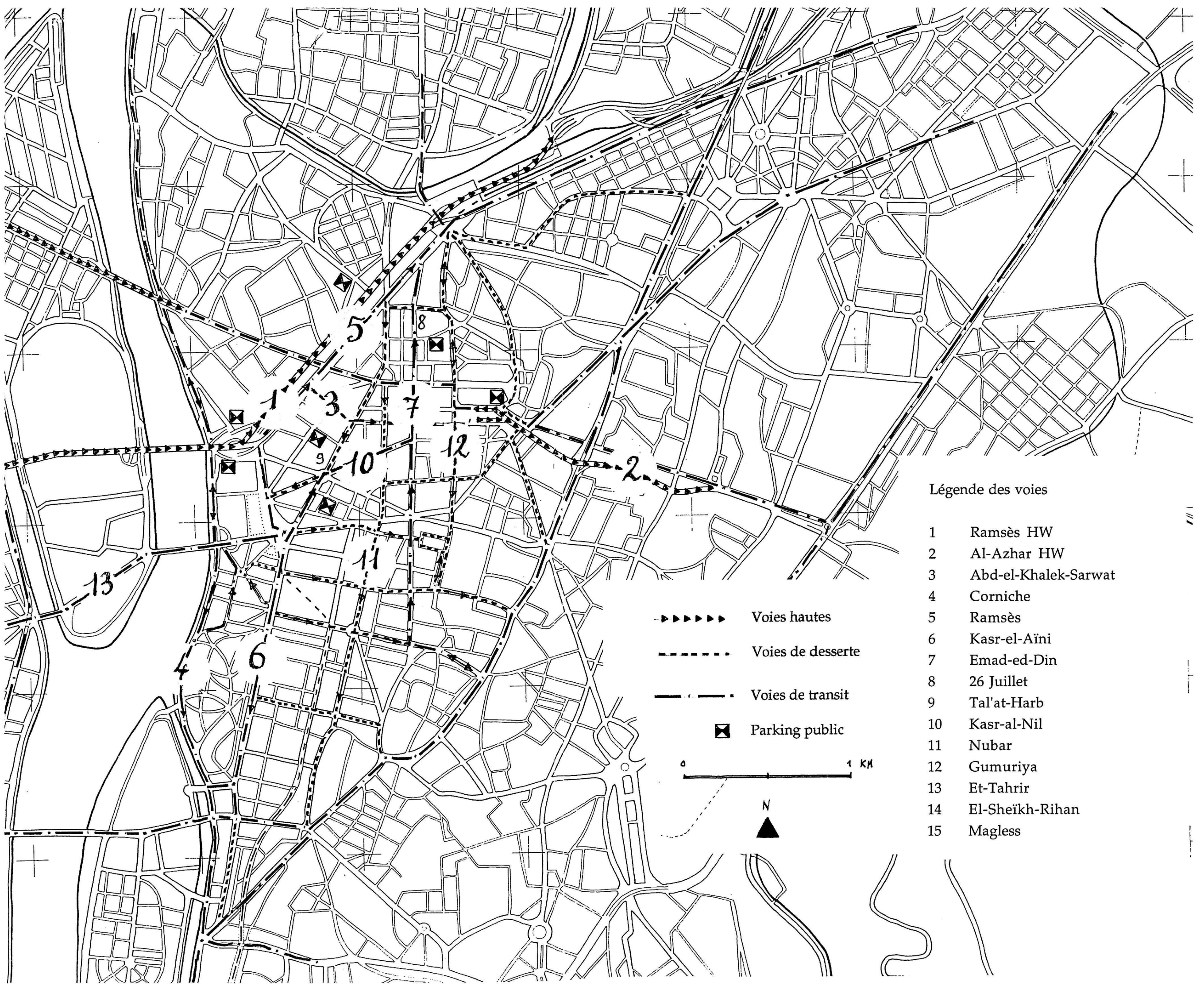
Dans le Centre-ville, les voies offrent une très grande variété tant par la destination que par la taille. L'une n'étant pas forcément corollaire de l'autre, c'est une particularité de cet espace urbain. Cinq classes peuvent être recensées:

1. Les voies hautes
2. Les voies de transit
3. Les voies de desserte
4. Les voies de dégagement
5. Les voies piétonnières.

## 1. LES VOIES HAUTES OU "HIGH WAYS"

Ce sont des ouvrages de très grand gabarit, à trois ou quatre voies dans chaque sens de circulation. Ils ont été construits à partir de 1972, sur le modèle américain des *Fly-over* ou *Sky-ways*, pour deux raisons essentielles: relier rapidement les quartiers éloignés, décongestionner la circulation dans cette zone. Ils sont largement surdimensionnés du fait de l'absence des techniques récentes de pré- et post-contraintes dans l'usage du béton armé, ce qui tend à leur donner une échelle démesurée, surtout dans le Centre-ville.

Figure n° 31  
STRUCTURATION DU CENTRE VILLE  
PAR LES VOIES DE CIRCULATION.



Légende des voies

- ▶▶▶▶▶▶ Voies hautes
- Voies de desserte
- . - . - . Voies de transit
- ◻▲ Parking public



- 1 Ramsès HW
- 2 Al-Azhar HW
- 3 Abd-el-Khalek-Sarwat
- 4 Corniche
- 5 Ramsès
- 6 Kasr-el-Aïni
- 7 Emad-ed-Din
- 8 26 Juillet
- 9 Tal'at-Harb
- 10 Kasr-al-Nil
- 11 Nubar
- 12 Gumuriya
- 13 Et-Tahrir
- 14 El-Sheïkh-Rihan
- 15 Magless

Ces voies-hautes surplombent certains quartiers et sont donc raccordées au réseau des voies de transit par des rampes. On peut relever **deux voies-hautes dans ce secteur**. La principale emprunte le pont du 6- Octobre et se superpose aux rues Ramsès et Gala'a. Elle relie la rive gauche et les quartiers Nord de l'agglomération. Ses prolongements passent par Zamalek pour desservir Doqqi et Muhandissin, et surplombent la gare centrale pour desservir Chubra, Sharabia et Zaher. L'autre est superposée à la rue **Al-Azhar**, donc en dehors de notre périmètre d'étude, mais est **accessible par les rues Gumuriya et Abd-El-Khalek-Sarwat, qui est à sens unique depuis la rue Ramsès**. Il faut noter que le prolongement de ces voies hautes, notamment au delà de la gare, a nécessité des délais très importants, qui ont donné à ce quartier une apparence de chantier permanent pendant longtemps. Une troisième voie-haute apparaît sur notre carte. C'est celle qui relie le quartier de Bulaq à Muhandissin en traversant le quartier résidentiel de Zamalek. Ces trois voies ont un caractère éminemment symbolique. La première et la troisième parce qu'elles relient les deux rives participent à l'unité physique de l'agglomération. La seconde parce qu'elle survole la vieille ville, participe de son isolement et de son exclusion. Par ailleurs, leur impact visuel est suffisamment fort pour que ces voies apparaissent comme un défi. Il faut pourtant reconnaître que, si leur monstruosité fait regretter leur présence, surtout en ce qui concerne la gêne sonore et la pollution, elles n'aboutissent pas à une destructuration du centre-ville.

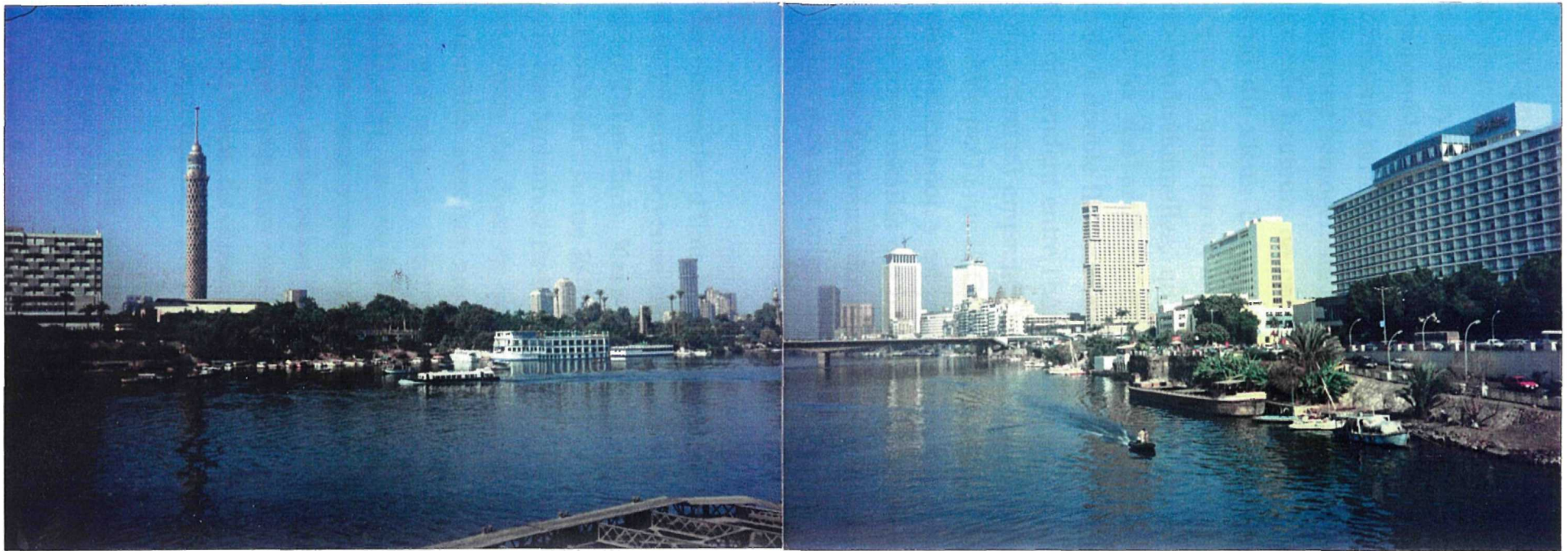
## 2. LES VOIES DE TRANSIT

Ce sont des voies de grande largeur qui se caractérisent par leur longueur ( plusieurs kilomètres ) et leur flux à double sens, sauf sur des tronçons particuliers. Ce sont dans le sens Est-Ouest: les rues du 26-Juillet, qui relie le centre-ville au Nord de Zamalek, **Abd-el-Khalek-Sarwat**, qui relie le HW <sup>1</sup> Ramsès et le HW Al-Azhar, Et-Tahrir, qui relie le centre-ville à Giza; et dans le sens Nord-Sud: la **Corniche**, les rues **Ramsès, Gala'a, Kasr-El-Aïni et Emad-ed-Din**.

---

<sup>1</sup> HW pour *high way*.

VUE PANORAMIQUE SUR ZAMALEK ET LA CORNICHE



-**La Corniche** est l'axe prestigieux entre tous car il longe le Nil. Elle se trouve bordé du côté du fleuve par un espace de verdure linéaire, largement planté et donnant accès à des jardins pour la plupart privés<sup>2</sup>. Côté Est, la Corniche est bordée d'immeubles au standing occidental, d'hôtels internationaux, de quelques bâtiments officiels. La transformation radicale de ce front du Nil, qui tend vers une homogénéité dans son apparence, celle d'un mur d'immeubles de grande hauteur, ne cache pas encore toute la ville basse comme cette partie du vieux Bulaq visible entre Cairo-Plazza et l'immeuble de la télévision. Ce quartier est une des traces de la permanence des particularités socio-professionnelles, qu'on retrouve dans le Mâruf comme ailleurs. Il s'agit ici des artisans mécaniciens automobiles. La Corniche est un axe rapide à double flux sur la plupart de sa longueur. Une portion est à sens unique descendant entre l'hôtel Sémiramis et l'ambassade de Grande Bretagne, le flux montant emprunte la rue Latina-Amrica.

- **la rue Ramsès**, doublée par la rue El Gala'a. Cet axe est très difficile à franchir par un piéton car la circulation y est particulièrement dense à toute heure. Entre les deux rues sont installés des bâtiments publics ou culturels, des banques ainsi que quelques hôpitaux, dont un récemment inauguré par le Croissant Rouge. Ceux-ci sont de fait isolés du centre-ville.

### 3. VOIES DE DESSERTE

Elles délimitent des ensembles d'îlots à l'intérieur de la maille précédente. Ce sont des voies de largeur moyenne comme dans le sens Nord-Sud l'ensemble des rues Orabi, Tal'at-Harb, Kasr-Al-Nil, la rue Sherif, la rue Gumuriya; dans le sens Est-Ouest : la rue Et-Tahrir, la rue El-Sheïkh-Rihan, la rue Magless-El-Shaab, la rue Mohamed-Ez-El-Arab.

L'ensemble de ces voies de desserte prend l'allure d'un réseau à mailles quasiment orthogonales avec un module d'environ 500 m. Elles structurent le centre par leur sens de circulation souvent unique et sont parmi les plus animées. En effet, les rez-de-chaussée sont essentiellement commerciaux. Les grandes surfaces comme Hannou, du type des Galeries Lafayette, Pontremoli, Gattegno, ou Le Salon Vert, côtoient des agences bancaires, des agences de voyage, mais aussi une multitude de petits magasins de meubles, de vêtements, de tissus, de chaussures, de bagages, qui donnent à ce centre-ville une allure de petit Paris.

<sup>2</sup> L'un d'eux, situé en face de l'hôtel Méridien de Rawda, possédait un buste du président Sadate, qui a disparu entre 1988 et 1991.



#### 4. LES VOIES DE DEGAGEMENT

Elles entourent les îlots. Leur rôle est aussi de permettre l'accès à l'intérieur des îlots. Parmi ces voies de dégagement, on peut citer les rues Latina-Amrica, Kamal-El-Din-Husseïn, Mansur, Nubar, ou Champollion. Elles sont peu commerçantes, parfois étrangement vides de circulation. Leur rôle principal est de désengorger l'hypercentre.

#### 5. LES VOIES PIETONNIERES

A part la rue Shawarbi, elles sont le plus souvent situées à l'intérieur des îlots. Elles forment ainsi un maillage fin, réservé aux piétons et aux commerces d'étalage, qui suit les limites parcellaires. C'est le cas de l'îlot du Continental-Savoy, étudié dans la troisième partie. Si les voies piétonnières attirent essentiellement les commerces et les services aux particuliers, elles ne sont pas pour autant désertées par les services de haut niveau pour les entreprises, avocat d'affaires, traducteurs, comptables, agents export, etc... C'est l'espace offert qui fixe les activités informelles soit par l'exiguité des passages, soit au contraire par son importance relative. On note cependant des concentrations de commerces liés aux fonctions dominantes, tourisme, voyage d'affaires. De ce fait, le secteur informel participe à ces fonctions en les renforçant dans leur spécificité. L'étude de la rue Kasr-al-Nil montre plusieurs effets d'agglomération de commerces liés au tourisme, comme les magasins de chaussures ou de bagages, qui pullulent au voisinage immédiat des agences de voyage. Le passage de la voie automobile à la voie piétonne se fait en général par l'utilisation des autres types de voies ici décrites. Les parkings étant encore peu nombreux, ce sont surtout les cadres et les employés de bureau que l'on rencontre. Cependant, une partie non négligeable des utilisateurs est attirée par les petits marchés intérieurs, les services rares en fond de parcelle comme une pharmacie, un fleuriste, un marchand de matériel Hi-Fi, un restaurateur de tapis anciens. Sans jouer un rôle d'espace repos, ces voies piétonnières permettent des déplacements plus lents que ceux pratiqués sur les trottoirs des autres voies et participent d'une pratique sociale plus riche.

## LES LIEUX DE STATIONNEMENT.

D'autres rues sont en impasse ou encombrées de voiture. Elles jouent alors la fonction de parking géré à la journée par un gardien qui détient toutes les clés pour pouvoir permettre le dégagement des véhicules. Heureusement, la plupart des immeubles de moins de vingt ans possèdent des parkings en sous-terrain. De nombreuses parcelles vacantes sont utilisées comme parking privé. C'est le cas notamment au nord de Garden-City, à côté du Mogamma, près des ambassades. Quelques entrepôts, notamment dans le Mâruf, ont été transformé en garage. Enfin, de grands parkings aériens, à gestion publique ou privée, sont répartis à la périphérie du centre-ville.

Planche n° 3

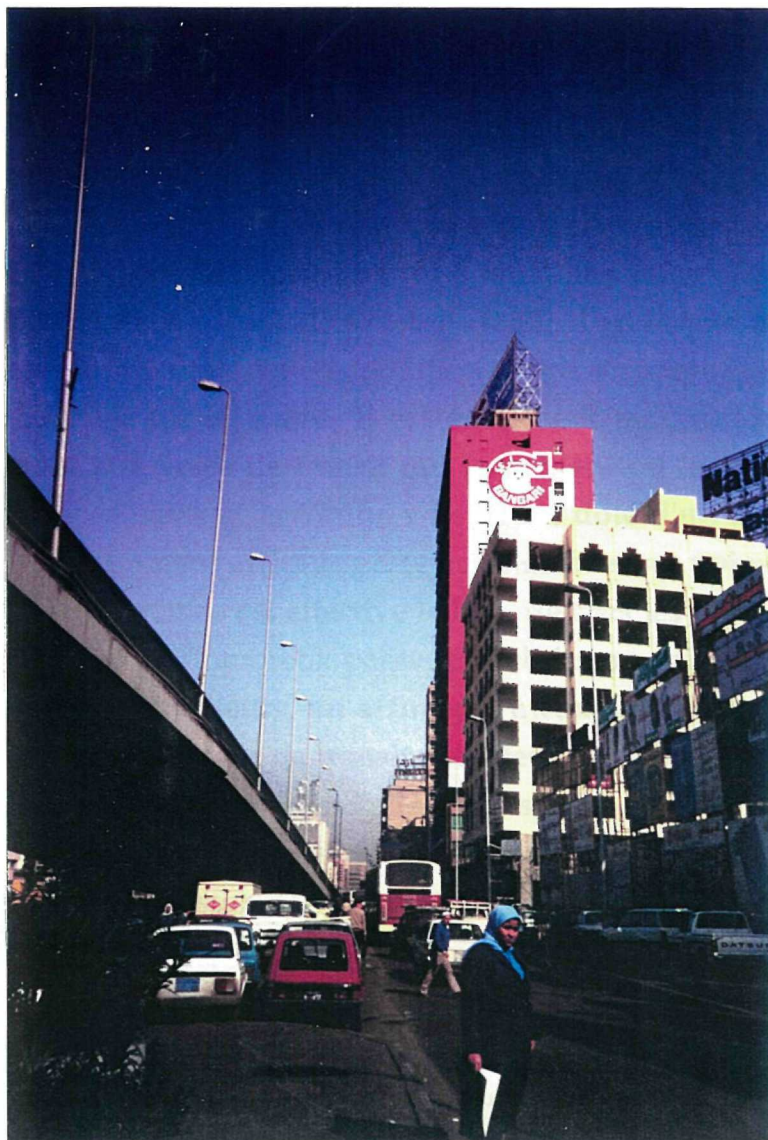
### UN PARKING AERIEN EN CENTRE-VILLE



Planche n° 4

DES PARKINGS  
AUX FRANGES  
DU CENTRE VILLE

Rue Ramsès



Le site de l'ancien Shepherd's



En résumé, cette hiérarchie aboutit à une typologie des voies liées à leur utilisation. Les cinq niveaux prédéfinis sont autant de réseaux d'échelle décroissante et de pratique différente. Cette esquisse de typologie permet de faire une **première remarque importante concernant le fonctionnement du Centre-ville. En effet, il apparaît dans sa globalité comme facile d'accès, par le métro, le bus, le taxi, et la voiture particulière à condition d'être accompagné ou de stationner pour la journée tôt le matin. Il est également facilement contournable en voiture grâce aux voies de transit qui le bordent ou le traversent pour la jonction entre Zamalek et la Vieille-ville. Il est doté d'un réseau de voies de desserte suffisamment efficace grâce aux nombreuses voies à sens unique.** La circulation des piétons est effective le long de tous les types de voies et elle est prolongée par les nombreux passages publics ou privés à l'intérieur des îlots. **On constate par ailleurs, un affinage en cours des fonctions tertiaires supérieures le long des axes de transit. Ceci tendrait à prouver une forte capacité d'accueil de ces fonctions le long des autres axes.**

Comme nous l'avons indiqué dans la partie historique, l'ère des grands travaux a commencé avec Nasser par la création des cités de Nasr City et Mohandessin, puis plus tard par celle du haut barrage d'Aswan. Sous l'effet d'une pression démographique toujours plus forte, le gouvernement de Sadate a, dès la fin de la guerre d'Octobre, entamé la construction de voies rapides, soit en site vierge pour la **Ring Road**, soit en site urbain pour les voies rapides en surplomb de chaussées existantes. La liaison avec l'aéroport est une des premières mises en oeuvre, pour des raisons de prestige. Après l'Infitah, elle a déclenché la véritable internationalisation du Caire. Le réseau des "**High ways**" n'est pas terminé à ce jour, mais il permet déjà une certaine fluidité entre les deux rives. On peut depuis l'aéroport atteindre par exemple le centre de Zamalek en une demi-heure. Cependant, on peut déplorer ce choix automobiliste qui porte atteinte à l'environnement architectural dans les quartiers les plus anciens de la ville. En effet, certaines voies passent à vingt mètres du sol aussi près d'édifices de qualité comme les lieux cultuels par exemple, que ce soit sur l'axe Ramsès ou l'axe Al-Azhar. De plus, par jour sans vent, les gaz d'échappement apportent de fortes nuisances tant en ce qui concerne la salissure des façades que le confort.

Par ailleurs, la France a, depuis l'avènement de Sadate et le départ des conseillers soviétiques, pris un rôle non négligeable dans la conception du développement urbain en général, accords GOPP-IAURIF, et des transports en particulier <sup>3</sup>. Elle est en passe d'être supplantée par les Japonais <sup>4</sup>, plus offensifs commercialement, et les Anglais plus aptes à contourner l'obstacle de la langue.

**Le métro est l'élément central du système futur de transports publics du Caire** <sup>5</sup>. Le programme de construction proposé par une société française a pris beaucoup de retard. Les autorités égyptiennes n'ont donné leur approbation qu'en 1981. De plus, les difficultés techniques de réalisation se sont multipliées. La déviation préalable des réseaux sous-terrains de canalisations, la nature même du sol sableux à moins de 10 m et la présence de la nappe phréatique à 3 m ont considérablement ralenti l'exécution. La construction du métro du Caire a bouleversé les habitudes locales et malgré la gêne occasionnée durant les travaux, on peut dire que ce type de transport est une réussite, qu'il est pleinement accepté, utilisé, fiable, populaire même. La ligne nord-sud, qui dessert les quartiers les plus denses, est la véritable épine dorsale de l'agglomération. Elle a une longueur de 42,5 km dont 4,5 km sous le centre-ville. Elle permet l'accessibilité au centre-ville par cinq stations dans de bonnes conditions. De plus son trafic ne semble pas saturé. La ligne est-ouest en construction est presque entièrement sous-terrain. Elle devrait normalement accuser le caractère central de ces quartiers, permettre un rapprochement des deux rives, relancer la dynamique d'urbanisation des *new-settlements*, équilibrer les densités de population.

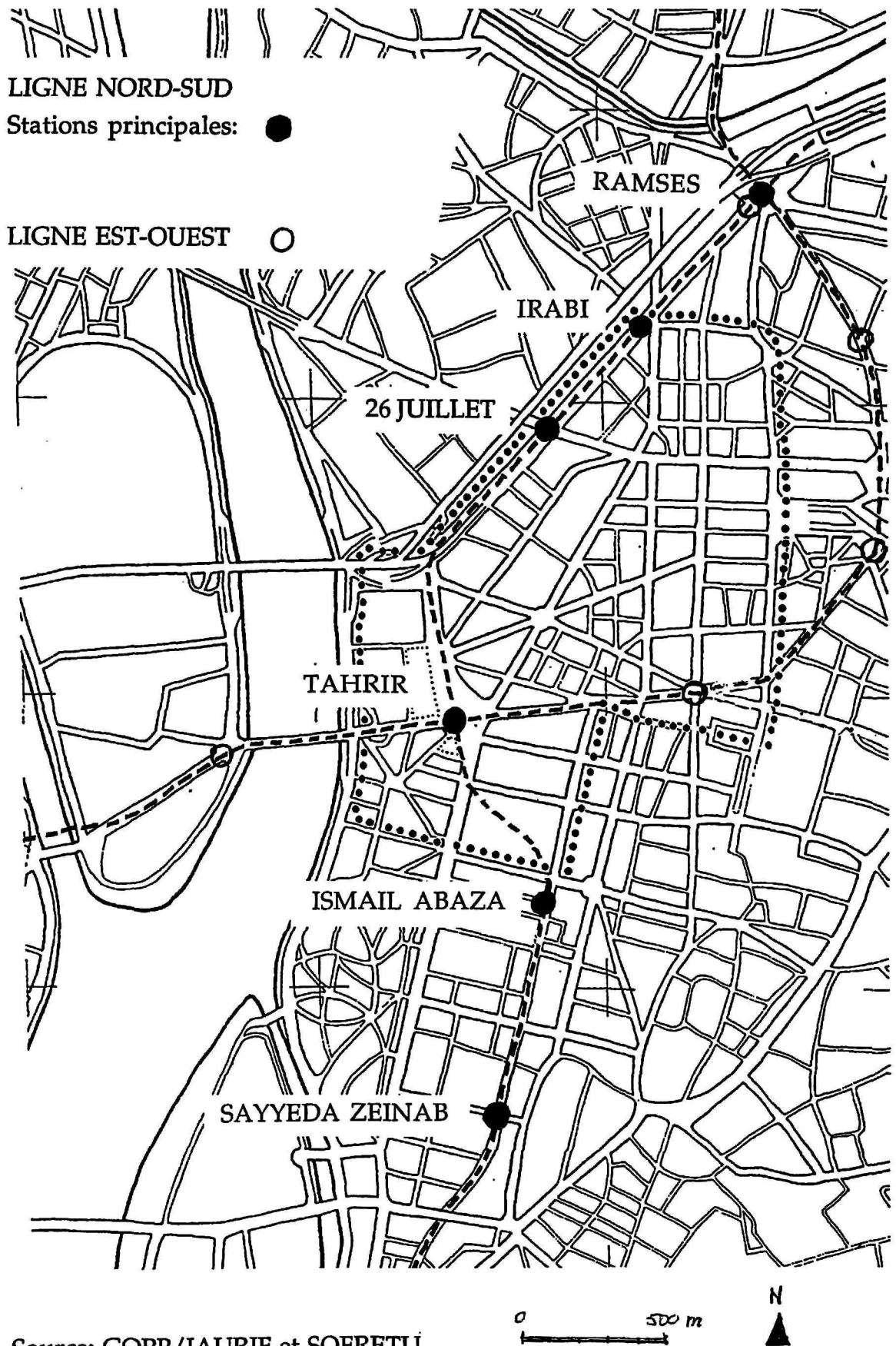
---

<sup>3</sup> On se reportera avec intérêt aux travaux de J.L.Carrara.

<sup>4</sup> Voir les rapports de l'agence JICA.

<sup>5</sup> L'essentiel de ce paragraphe est tiré des cahiers de l'IAURIF n° 75 de Mars 1985.

Figure n° 32  
 ACCESSIBILITE DU CENTRE VILLE PAR LES LIGNES DE METRO.



Source: GOPP/IAURIF et SOFRETU

## 222. LES PLACES PUBLIQUES : UNE RICHESSE MORPHOLOGIQUE.

Elles peuvent, en première analyse, être réduites à des noeuds de circulation. On peut donc affirmer que la centralité n'est pas vécue ni pratiquée dans un espace vide, de type forum ou agora, mais à l'intérieur du périmètre d'étude ci-dessus défini. Les sommets en seraient les quelques grands édifices publics ou privés qui ponctuent cet espace plein, et les côtés correspondraient aux grandes perspectives sous-tendues par les axes majeurs de circulation que nous venons de présenter. Ces places offrent beaucoup de diversité dans leur morphologie et ceci appelle une classification formelle qui peut aboutir à une typologie, que nous tenterons d'élaborer à partir de certaines formes primitives. Dans l'étude publiée sous l'égide du G.O.P.P. pour l'analyse urbaine du Secteur Centre, ces places ont fait l'objet d'un repérage, d'une métrologie, d'un relevé en plan tout à fait intéressants. Dans le secteur de notre étude, on peut retenir trois types de places <sup>6</sup> dont la fréquence d'apparition est significative:

- les places polygonales à caractère régulier, comme la place Et-Tahrir, la place Ramsès, la place de l'Opéra, la place de la République, la place Champollion ou du palais de Justice. Elles ont toutes en commun de posséder un ou plusieurs édifices de type monumental.

- les places rondes ou de type circulaire comme la place Orabi, la place Mustafa-Kamel, la place-Tal'at-Harb. Elles ont toutes en commun d'être bordées d'immeubles sur plans circulaires.

- les places en patte d'oie construites sur un croisement de deux axes orthogonaux sur le modèle de la place El Mataria, ce sont par exemple les ensembles de rues suivantes : Champollion, Kasr-al-Nil et El-Bustan, ou Orabi et Suliman-el-Halabi, qui est un des noeuds de changement de trames.

On peut remarquer quelques variantes comme la place de Bab-el-Luk, l'ensemble complexe des rues débouchant sur la place Attaba dans Muski, la place qui borde au Sud la place Ramsès, ou encore l'ensemble Ramsès - Orabi - Naguib-el-Rehani.

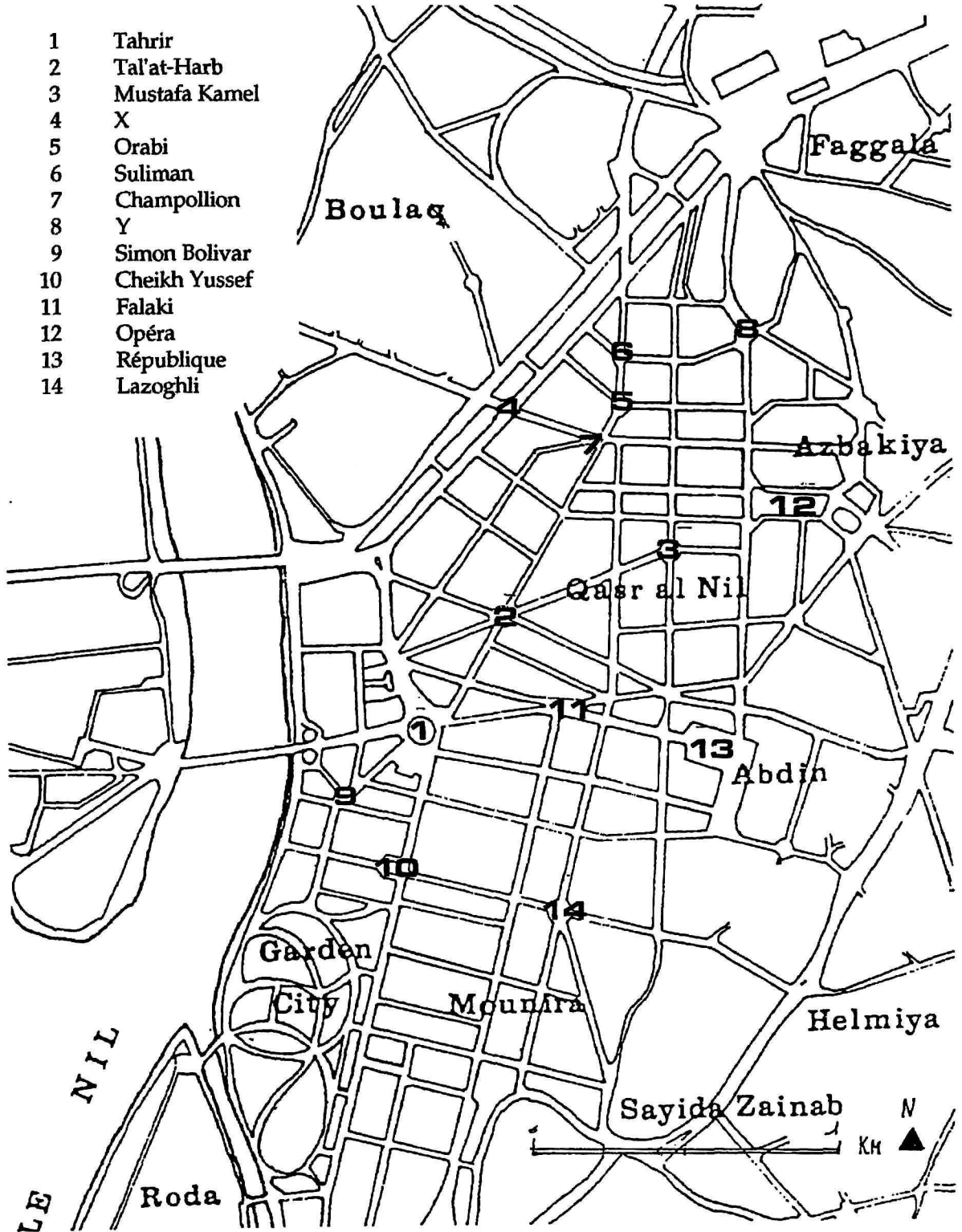
---

<sup>6</sup> Les places sont repérées sur la carte "Les places du centre-ville", figure n° 33.

Figure n° 33

LES PLACES DU CENTRE VILLE

AERATION ET ARTICULATION DE LA COMPOSITION URBAINE.





Les différentes places peuvent être classées selon deux principes morphologiques. D'une part le nombre de foyers, d'autre part le nombre de directions. Nous pouvons alors dresser le tableau suivant :

Tableau n° 7 GENERATION DES PLACES DU CENTRE VILLE

Modèles de primitives

nbre de dir. 2 directions 3 directions 4 directions 5 directions

| nbre de foyers | 2 directions | 3 directions | 4 directions | 5 directions |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 foyer        |              |              |              |              |
| 2 foyers       |              |              |              |              |
| 3 foyers       |              |              |              |              |

Chacun des schémas est repéré facilement par les deux chiffres qui ont généré le tableau. Ainsi le schéma 2.3 représente le modèle de primitive à deux foyers et trois directions. Nous classons en 1.2 la place repérée (4), en 1.3 la place Champollion (7), en 1.4 la place Suliman (6), en 2.2 la place Falaki (11), en 2.3 la place Simon Bolivar (9), en 2.4 la place Cheïkh-Yussef (10), en 3.5 la place repérée (8). Ce classement n'impose aucune hiérarchie, puisque les occurrences n'ont pas été relevées. Cependant, on peut noter la grande richesse des compositions utilisées : le modèle 2.2 découle du modèle 1.2 par dédoublement, de même pour les modèles 2.4 et 1.4 .

**En conclusion**, on note que tous les types de places sont présents dans le centre-ville et qu'ils présentent même des variantes intéressantes à partir du plan circulaire. Cela amène au moins deux remarques concernant la pratique du centre-ville. En effet, la richesse morphologique des places a une incidence directe sur celle du cadre bâti et permet donc un repérage facile, ce qui structure cette zone. D'autre part, ces places sont pour la plupart des implantations de prestige pour le tertiaire supérieur<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Se reporter à l'annexe portant sur les relevés détaillés des activités de la place Tal'at-Harb et de la place Mustafa-Kamel, incluses dans celles de la rue Kasr-al-Nil.

Planche n° 5  
LA PLACE TAHRIR (1).

Un cadre publicitaire de prestige



Place Et-Tahrir

Entrée de la rue Tal'a-Harb.



Planche n° 6  
LA PLACE TAHRIR (2).



Entrée de la rue ET-Tahrir

Place Et-Tahrir



Planche n° 7  
LA PLACE MUSTAFA KAMEL.



## 223. LES MONUMENTS : TROIS FONCTIONS QUALIFIANTES.

Le terme "monument" est ici utilisé dans son sens dérivé. Il ne s'agit donc pas des édifices élevés à la mémoire de quelqu'un ou de quelque événement (sens étymologique), mais des édifices qui, par leur taille ou leur fonction, sont suffisamment remarquables pour un étranger ou un autochtone. Nous distinguons au moins trois fonctions pour ce genre d'édifices. Ce sont **la fonction repère, la fonction symbolique, et la fonction topologique.**

Pour appréhender cette fonction repère, une vue de la cité depuis la terrasse de la Citadelle est très éloquente. La tour du Caire, située dans Zamalek, permet de situer les différents quartiers en partant de la Citadelle et en regardant vers le Nord-Ouest. C'est d'abord le vieux Caire au pied de la Citadelle avec les deux grandes mosquées Sultan Hassan et El Rifaï, les tours ministérielles du quartier de Munira, les grands hôtels Semiramis-Intercontinental et Gezira-Sheraton, la tour "Seven-Up" sur la corniche, la tour "Siemens" dans Muhandissin... Cette disparité dans la nature des édifices montre à l'évidence que la fonction repère n'est pas propre à l'une ou l'autre de ces natures. A l'échelle du Grand Caire, les déplacements en métro ou en taxi s'imposent. Mieux vaut alors connaître le nom des édifices servant de repères pour les chauffeurs de taxi comme pour les arrêts aux stations de métro. Si venant de la périphérie on veut aller dans le centre ville, on a le choix entre plusieurs édifices connus de tous, comme parmi les plus anciens: la gare Ramsès, la tour du quotidien Al-Ahram, la Cour Suprême, les jardins d'Azbakiyya, la place de l'ancien Opéra, les grands hôtels comme le Nile-Hilton, le Mogamma, Groppi, le Cinéma-radio, la mosquée Omar-Makkram, le club diplomatique, les Ministères... ou parmi les plus récents: la tour de la banque Misr, la tour Ever-Green, le Ramsès-Hilton, le Cairo-Center... Ces repères n'ont pas tous la même importance en taille mais ont la qualité d'être situés facilement dans la ville, si bien que le nom des rues perd toute valeur topologique aux yeux des usagers à part celui des plus prestigieuses comme: Tal'at-Harb, Kasr-al-Nil, 26-Juillet, Abd-el-Khalek-Sarwat, Kasr-al-Aïni et la Corniche, qui sont l'excellence pour une implantation commerciale, sociale ou financière. Parmi ces monuments, quelques uns seulement sont cités par la plupart des personnes. La fréquence de citation dépend beaucoup de la pratique personnelle de la centralité.

Plusieurs monuments ont une valeur symbolique non négligeable. Ce sont souvent les meilleurs repères pour les Egyptiens: le Mogamma sur la place Tahrir, la Cour Suprême à l'angle des rues Ramsès et du 26 Juillet, la Synagogue rue Adly, la cathédrale St Joseph rue Mohamed Farid, la mosquée à l'angle des rues Kasr-al-Nil et Gumuriya, la tour Misr, la Bourse, le musée des Antiquités, le palais d'Abdin, le Rivoli... Pour la plupart, ces monuments sont la marque du **pouvoir politique**, d'une **liberté culturelle** ou d'une **ouverture culturelle**, et dans ce sens sont la preuve d'une intégration au monde contemporain, qui tranche avec les pratiques des pays voisins.

Nous employons le terme topologique dans son sens étymologique, c'est à dire mathématique, en admettant comme évidente la transposition dans un espace géographique. Sous ce critère, nous classons donc les monuments qui, par leur importance, créent dans le quartier ou la zone immédiate, un groupement professionnel ou fonctionnel facilement repérable. On peut citer: la cour Suprême, qui concentre dans un rayon d'environ 1 km pas moins du quart de l'activité juridique, la tour de la banque Misr, banque d'Etat, qui sert de point d'accumulation, nous pourrions dire d'agglutination, des trois quarts des sièges sociaux de banque au Caire dans un secteur semi-circulaire de 1 km de rayon, le musée des Antiquités ( et le Nil) qui attire tout étranger de passage et a permis l'implantation des plus grands hôtels sur la Corniche, en centre ville, dans l'île de Zamalek et même sur la rive gauche, dans un rayon de 1,5 km. Lesquels hôtels sont à leur tour points d'accumulation pour de nombreux restaurants, agences de voyage, lieux de loisirs, commerces de luxe avec plusieurs pôles commerciaux intégrés ou dépendants comme le Hilton center <sup>8</sup>, le Ramsès center ou le Semiramis center.

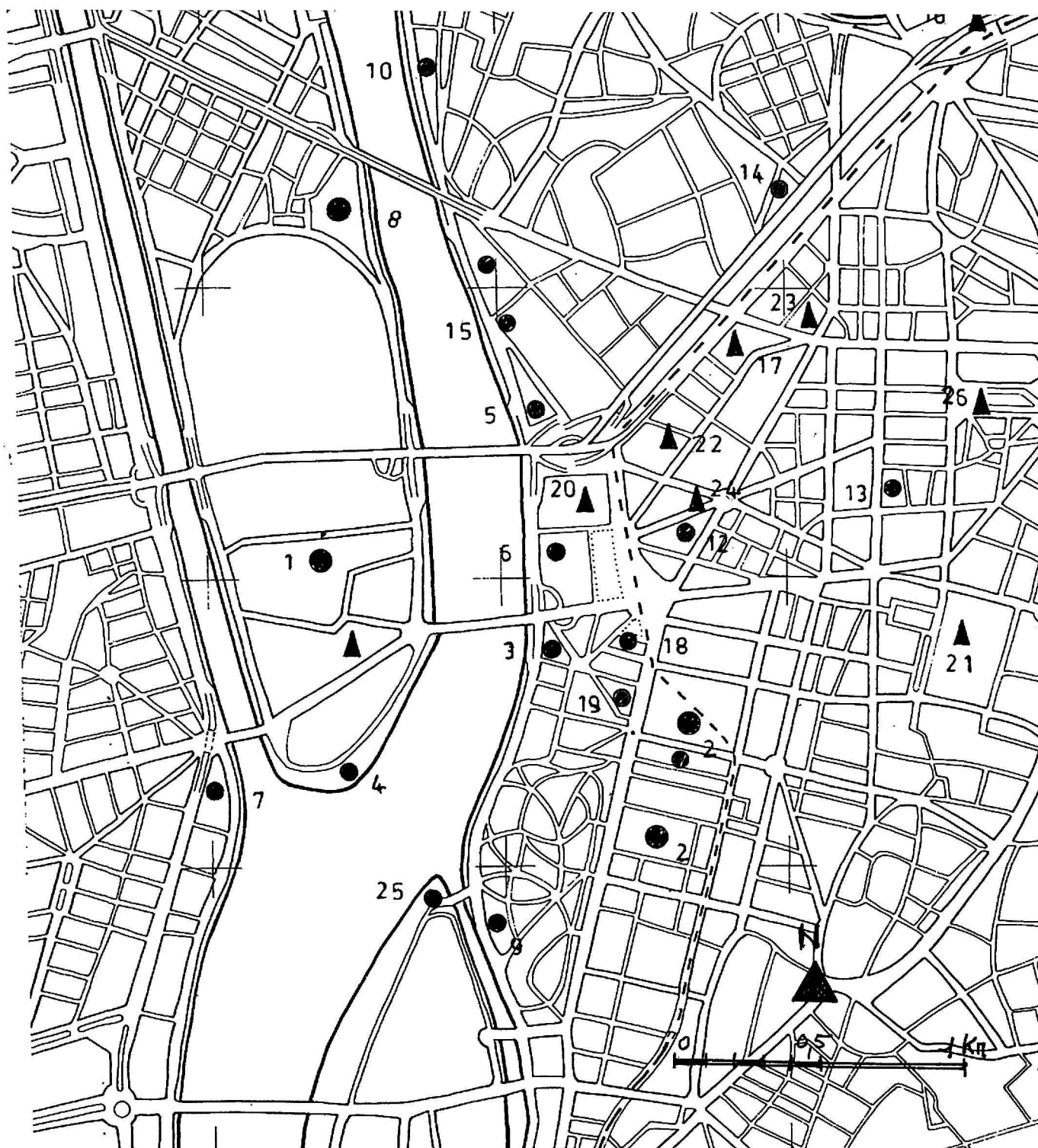
**En conclusion, nous retenons que les monuments structurent le centre-ville par leurs fonctions.** Une hiérarchie peut être instituée entre eux par le nombre de ces fonctions pour un même monument. Cette hiérarchie est directement lisible dans le tableau qui sert de légende à la carte de repérage. Pour notre Secteur central, nous retenons comme monuments majeurs, parce qu'ils cumulent les trois fonctions de repérage, symbolique et topologique: la tour du Caire, la tour Seven-Up, la tour de la banque Misr, et le Musée des antiquités. C'est à l'intérieur de ce quadrilatère que se trouve la plus forte densité tertiaire.

---

<sup>8</sup> Voir analyse de l'îlot D en 3ème partie.

Figure n° 34

## IMPLANTATION DES EDIFICES REPERES EN CENTRE VILLE.



● I.G.H. Hôtels

● I.G.H. Etat

● I.G.H. Privé

I.G.H. pour immeuble de grande hauteur.

▲ Autre monument servant de repère

Voir légende page suivante.

TABLEAU N° 8

Répartition des monuments par fonctions dans le Secteur Centre.

| N° | NOMS DES MONUMENTS       | F.REP. | F.SYM. | F.TOP. |
|----|--------------------------|--------|--------|--------|
| 1  | Tour du Caire            | x      | x      | x      |
| 2  | Ministères               | x      | x      | x      |
| 3  | Hôtel Semiramis          | x      | x      |        |
| 4  | Hôtel Gezira Sheraton    | x      |        |        |
| 5  | Hôtel Ramses Hilton      | x      |        |        |
| 6  | Hôtel Nile Hilton        | x      | x      |        |
| 7  | Hôtel Cairo Sheraton     | x      |        |        |
| 8  | Hôtel Marriott           | x      |        |        |
| 9  | Tour Seven Up            | x      | x      | x      |
| 10 | Tours Cairo Piazza       | x      |        |        |
| 11 | Tours World Trade Center | x      | x      |        |
| 12 | Tour Ever Green          | x      | x      |        |
| 13 | Tour Banque Misr         | x      | x      | x      |
| 14 | Tour Al Ahram            | x      | x      |        |
| 15 | Maison de la Radio et TV | x      | x      |        |
| 16 | Gare Ramsès              | x      |        | x      |
| 17 | Cour suprême             | x      | x      |        |
| 18 | Mogamma                  | x      | x      |        |
| 19 | Cairo Center             | x      |        |        |
| 20 | Muséum                   | x      | x      | x      |
| 21 | Palais Abdin             | x      | x      |        |
| 22 | Cinéma Radio             | x      | x      |        |
| 23 | Cinéma Rivoli            | x      |        |        |
| 24 | Groppi centre-ville      | x      | x      |        |
| 25 | Hôtel Méridien           | x      |        | x      |
| 26 | Gouvernorat              | x      | x      |        |

NB: Ce tableau sert de légende pour la carte de la page précédente.



## 224. LES FACADES: UNE ARCHITECTURE IMPORTEE.

Les quelques photos ou relevés montrent pour la plupart des immeubles conçus dans un goût prononcé pour le style "monumental". On peut discerner des inspirations italiennes, avec galerie au dernier étage,, néoclassiques avec parfois des pilastres de grandes dimensions sous un fronton démesuré, ou même néobyzantines avec un jeu de fausse coupole. Les compositions symétriques sont les plus courantes. L'axe vertical qui ordonne cette symétrie est tantôt marqué physiquement, par une superposition de baies savamment étagées, tantôt induit par la composition quand le nombre de baies par étage est pair <sup>9</sup>. La symétrie dans ce cas est accusée par des parties de façades en saillie sur un ou plusieurs étages, le rez-de-chaussée servant de soubassement. Ces saillies, dont certaines sont de véritables "bow window"<sup>10</sup>, sont placées soit aux extrémités de la façade <sup>11</sup> soit de part et d'autre de l'axe dans le corps principal. L'axe est alors marqué par un alignement de fenêtres mineures. On note une très grande liberté dans le jeu des modénatures avec de nombreux retraits dans les jambages, les linteaux, les balcons, les archivolttes. Ces retraits créent au soleil des ombres très nettes qui soulignent bien les verticales. Les balcons sont en général ornés de motifs recherchés, qu'ils soient rectilignes ou sur plan courbe. Dans ce dernier cas, on trouve très souvent une coquille en guise de corbeau, ce qui donne à l'ensemble une allure assez baroque. Il y a peu de correspondance entre les rez-de-chaussée entièrement consacrés au commerce et les étages supérieurs. Cependant les vitrines les plus récentes témoignent d'une certaine recherche d'harmonisation dans le choix des modules d'ouvertures. Nous y voyons une prise de conscience de la valeur historique et esthétique de ce quartier qui augure bien pour sa conservation. Malheureusement, le choix des couleurs vient souvent rompre cette harmonie. Tel étage est peint en blanc sur la façade. Telles huisseries extérieures sont de couleur criarde. Quelques façades plus sévères présentent un assemblage de fenêtres très hiérarchisées ou des variations sur les rythmes scandés par les linteaux. Les immeubles des années 50 sont en général plus hauts.

<sup>9</sup> Voir les figures représentant quelques façades.

<sup>10</sup> Un mot français vient d'être proposé : auriel.

<sup>11</sup> Types D et F sur la figure n° 36.

Figure n° 35

## COMPOSITION DES FACADES : LA SYMETRIE

Sources: relevés de façades en centre-ville par l'auteur.

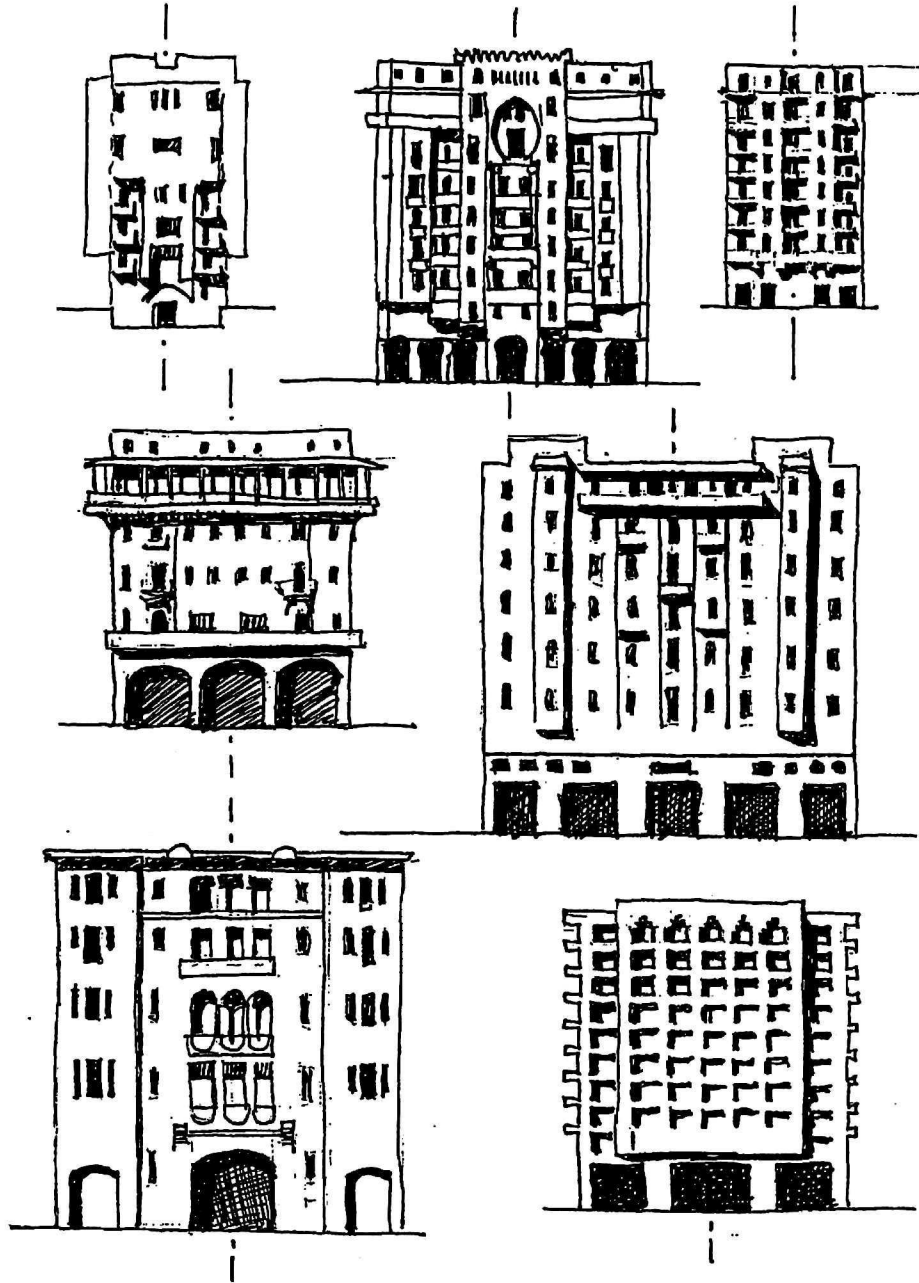
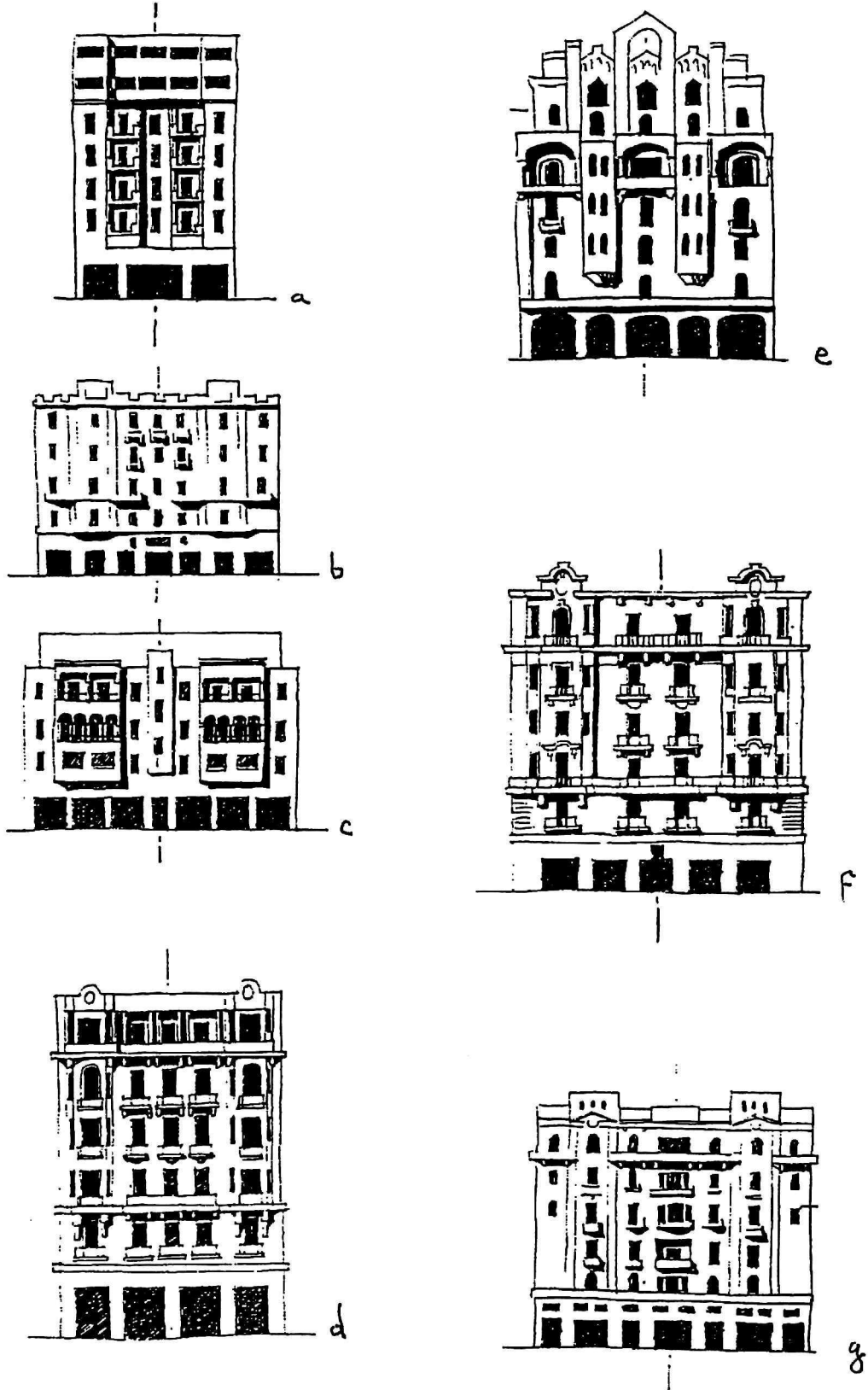


Figure n° 36

## COMPOSITION DES FACADES : LE RYTHME

Sources : relevés de façades en centre-ville par l'auteur.

d,e,f sont situées rue Kasr al Nil.



Les horizontales sont très accusées par les balcons courant sur toute la longueur de la façade ou seulement sur des parties symétriques et opposées avec une rupture plus ou moins importante au centre de la façade. Ce modèle est très fréquent. Certaines façades aveugles, ou quasiment, servent de support à des publicités peintes en trompe l'oeil, toujours impressionnantes par la taille et l'effet produit. La plupart sont des publicités de boissons. Le **procédé du "trompe l'oeil"** n'est pas restreint à la publicité peinte. Il est utilisé d'une manière très répandue mais beaucoup moins visible dans le décor même des façades. Il s'agit d'un trompe l'oeil en trois dimensions. Là où l'on s'attend raisonnablement, du fait de la forme, de la structure, de la fonction, de la situation dans le type de façade, à un matériau homogène ou pseudo-homogène (béton) on est mystifié par les apparences. Une peau savamment travaillée dans le stuc vient couvrir les murs, ce qui tend à transformer les façades de brique en décor de théâtre. Ce subterfuge s'explique en partie par le manque de matériaux adéquats ou plutôt par son coût trop élevé. Le procédé a été utilisé dès les premiers lotissements jusque dans les années 30. Puis la brique a été simplement enduite ce qui donne ce ton de terre un peu triste du fait des salissures inévitables. Les dernières réalisations continuent à nous mystifier avec l'usage du marbre en placage. Dans un autre registre, l'entretien des façades est lourd à supporter. Lors des ravalements on préfère simplifier le décor tout en utilisant la même technique. C'est le cas pour les nouvelles devantures de certains grands magasins. On retiendra que ce centre-ville est riche d'une architecture éclectique mais toujours savamment composée au niveau des façades, ce qui lui donne un **caractère officiel** certain <sup>12</sup> et le distingue des autres pôles urbains, tous beaucoup plus récents.

---

<sup>12</sup> Voir les planches photographiques qui suivent.

Planche n° 8  
Immeubles rue Kasr-al-Nil.



Planche n° 9  
COMPOSITIONS DE FACADES (1).

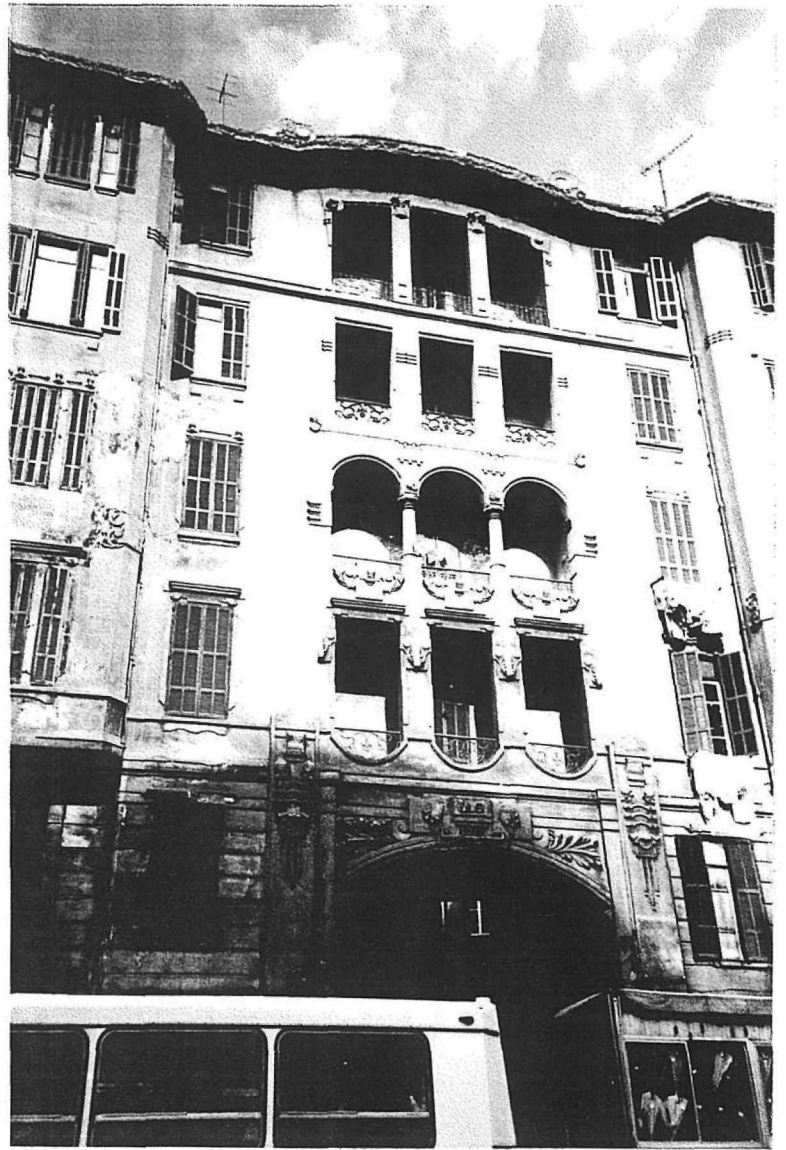


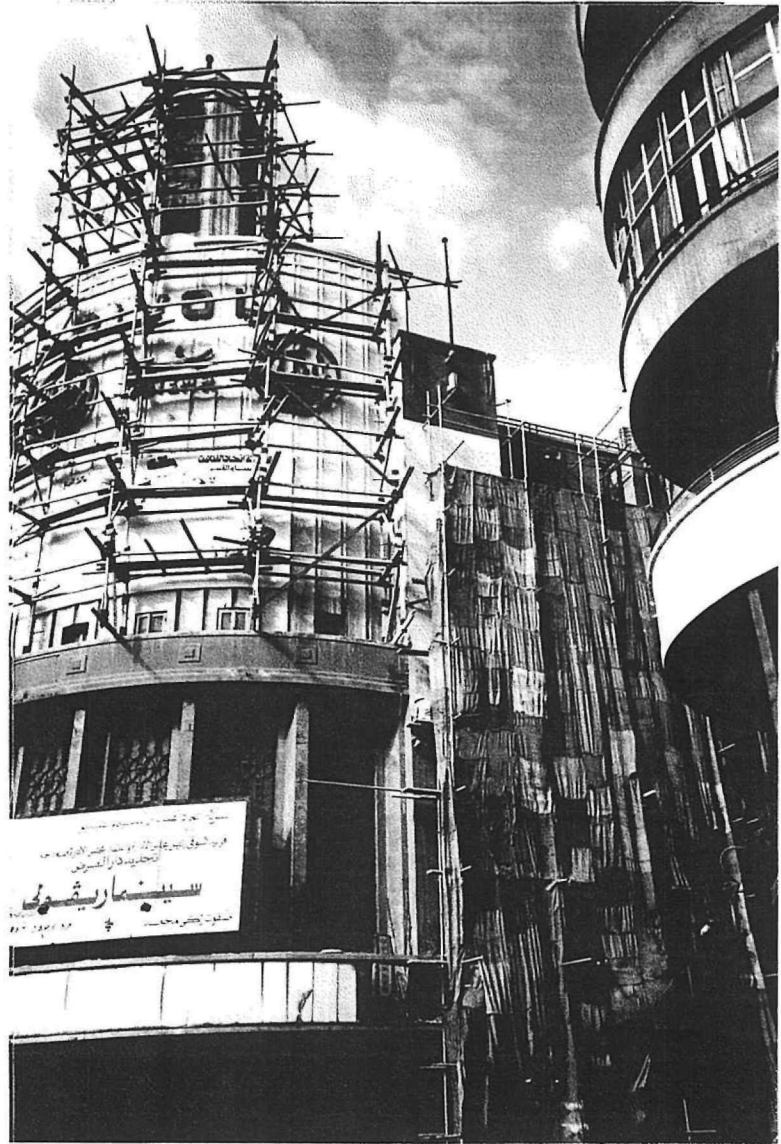
Planche n°10  
COMPOSITIONS DE FACADES (2).



Planche n° 11  
CHANTIERS DE RAVALEMENT

Espoir de réhabilitation  
Rue du 26 Juillet.

Le cinéma Rivoli



L'ancien Continental Savoy





Planche n° 12  
MATERIAUX DE FACADE.



Nous pouvons donc conclure, après cette rapide analyse des éléments urbains du centre-ville, qu'ils structurent tous cet espace si dense soit-il. Le plus étonnant peut-être est cette extrême imbrication des circulations, tant piétonnières qu'automobiles. Ainsi, la hiérarchie des voies n'a que peu d'influence sur la pratique de la centralité, ceci grâce à un réseau assez dense de circulations piétonnes à l'intérieur de certains îlots. Il semble ici que **les transports en commun jouent un rôle très important dans l'accessibilité au centre-ville**. En effet, le nombre de places de parking ou de stationnement est sans commune mesure avec le flot immense des piétons, et ce à toute heure du jour <sup>13</sup>. Nous pouvons en déduire que cet espace, qui semblait à première vue n'avoir qu'un rôle de vitrine du fait de la **qualité** mais aussi des **contraintes de son architecture**, est en plus un **lieu vital pour les échanges de toutes sortes** non seulement entre étrangers et cairotes mais entre cairotes eux-mêmes. Nous pensons que sa position géographique dans la ville, plaquée pour ainsi dire contre la vieille ville, n'est pas étrangère à ces phénomènes. Il y a une très grande distorsion entre la qualité du cadre architectural et l'envahissement de ce secteur par l'automobile. De ce fait, les perceptions sont très différentes. En face de l'ignorance de l'automobiliste, le piéton peut apprécier cette architecture directement en vue plafonnante, notamment grâce aux balcons, dont les décors sont déclinés de nombreuses façons.

Il reste, après avoir analysé le cadre d'accueil et montré les limites de ses transformations, à regarder de plus près les activités qui s'y déroulent. Les fonctions tertiaires, qui ont mis en évidence le polycentrisme dans le Grand-Caire, sont-elles bien majoritairement identiques à l'échelle du centre-ville ? Délimitent-elles des pôles secondaires discernables à l'intérieur même de ce centre ? La conquête de cet espace de prestige est-il un enjeu important et pour qui ? C'est en affinant la recherche des espaces fonctionnels que nous pensons pouvoir répondre à ces nouvelles problématiques.

---

<sup>13</sup> Tel avocat, habitant Garden-City, préfère pratiquer la journée continue et arriver à son bureau rue Abdel-Khaleq-Sarwat vers sept heures du matin pour être sûr de pouvoir se garer.

**23. LE TERTIAIRE SUPERIEUR EN CENTRE-VILLE  
UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL.**

**231. L'ESPACE DE LA POLITIQUE**

**232. L'ESPACE DE LA FINANCE**

**233. L'ESPACE DU VOYAGE.**

Ce chapitre aborde l'analyse du contenu des activités en centre-ville par le détail. Jusqu'à présent nos recherches d'implantations se limitaient à la cartographie des données compulsables dans les annuaires. En changeant d'échelle, nous sommes obligés d'affiner les localisations. Nous avons commencé par délimiter la zone d'investigation en relevant les limites d'apparition des plaques professionnelles dans quelques rues majeures du centre-ville. Cette rapide analyse aboutit à délimiter un secteur à vocation internationale et un secteur à vocation gouvernementale ou locale, comme le montre la carte de la page suivante. Dans un deuxième temps, nous avons relevé le contenu de ces plaques professionnelles pour affiner la cartographie des implantations et vérifier ou compléter celle qui était déjà connue <sup>1</sup>.

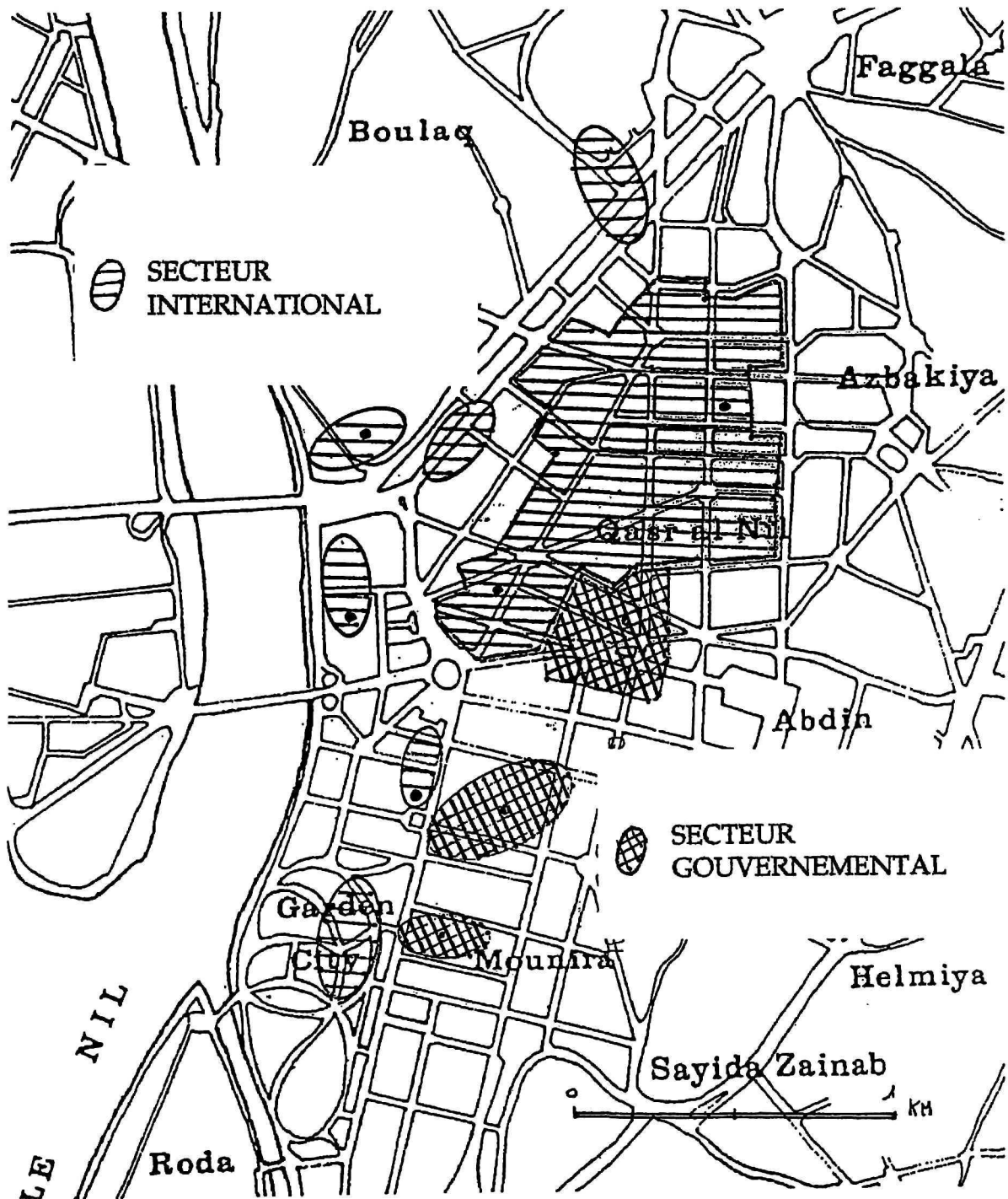
Comme dans la première partie, nous nous sommes limité aux activités du tertiaire supérieur qui nous intéressent pour définir les espaces spécifiques dans le centre-ville par fonction principale. Nous pouvons ainsi avec les activités administratives et diplomatiques **délimiter un espace de la politique**, avec les activités bancaires, d'assurances et d'investissement **délimiter un espace de la finance**, avec les activités touristiques d'hébergement, de restauration et d'agences **délimiter un espace du voyage**. Puis en superposant toutes ces données, nous proposerons de caractériser un **hypercentre**. Pour des raisons pratiques, nous avons opéré une sélection volontaire parmi les classes d'activités tertiaires, car on peut imaginer un espace des activités d'accompagnement ou un espace du commerce de luxe. Un hypercentre est toujours complexe à appréhender. Aussi, il nous semble que la méthode de superposition est relativement simpliste voire réductrice ce qui, à nos yeux, justifie le parti de restreindre le choix parmi les classes d'activités. En fait, la seule superposition ne suffit pas à définir ce type d'espace. Il faudrait l'appréhender comme système, c'est à dire, y intégrer les flux, les mécanismes entropiques, les régulations spontanées dans la circulation automobile, avec ses contraintes de stationnement, et dans la circulation des piétons en fonction de la largeur des trottoirs et des heures d'ouverture des magasins...

---

<sup>1</sup> Nous pensons aux cartes de l'agence JICA, non reproductibles en noir et blanc, et à celles réalisées sous la direction de G.El Kadi.

Figure n° 37  
 PREMIER ESSAI DE DELIMITATION FONCTIONNELLE  
 DU CENTRE VILLE.

Source: relevés de l'auteur en 1989.



## **231. L'ESPACE DE LA POLITIQUE EN CENTRE VILLE**

Nous avons vu dans la conclusion de la première partie que l'espace de la politique, défini comme l'ensemble des lieux d'implantation des ministères, des services gouvernementaux et des services diplomatiques, n'occupait dans le Grand Caire que sept sites d'implantation répartis entre les deux premiers Secteurs Homogènes. A l'échelle de notre secteur d'études, nous en distinguons cinq, dont le plus important est Munira.

### **2311. LES ADMINISTRATIONS, UN POLE HISTORIQUE : MUNIRA.**

Nous n' avons repéré ici que les administrations gouvernementales, c'est à dire les Ministères et services annexes. Les Ministères sont pour la plupart concentrés dans le quartier de Munira, créé historiquement pour eux. Ce quartier est situé au carrefour de trois *aqsam*: Abdin, Kasr-al-Nil et Sayyeda-Zeinab. La place El-Cheïkh-Yussef en est le pôle. Cette zone regroupe 26 des 37 Ministères que comprend l'agglomération, soit 70%. On note quelques déplacements, notamment ceux du Ministère des Affaires Etrangères et du Ministère de la Communication qui quittent le Centre-ville pour s'installer sur la Corniche. Les services gouvernementaux sont disséminés, rive droite, sur quatre sites: Bulaq, Azbakiyya, Abdin et Munira. Nous remarquons sur la carte de localisation deux grands ensembles. L'un recouvre Garden-City et Munira, l'autre est disséminé dans le centre-ville, la césure se faisant au niveau de la rue Et-Tahrir.

### **2312. L'ACTIVITE DIPLOMATIQUE, UN ESPACE PRIVILEGIE : GARDEN CITY.**

Historiquement, les représentations étrangères ont très vite quitté la vieille ville quand le quartier d'Ismaïl fut urbanisé. L'occupant anglais ayant investi le quartier de Garden-City, sur la rive droite, les autres légations s'installèrent soit dans l'environnement immédiat, soit dans l'île de Zamalek, espace encore plus stratégique et calme. La France, pour sa part, choisit de s'installer sur la rive opposée, à Giza, près du palais présidentiel actuel. En 1926, le centre-ville comptait encore 40 légations.

Figure n° 38  
La fonction gouvernementale en centre-ville,

- Ministère
- Autre administration

Sources: cadastre au 1/5000° de 1977 et relevés de l'auteur.

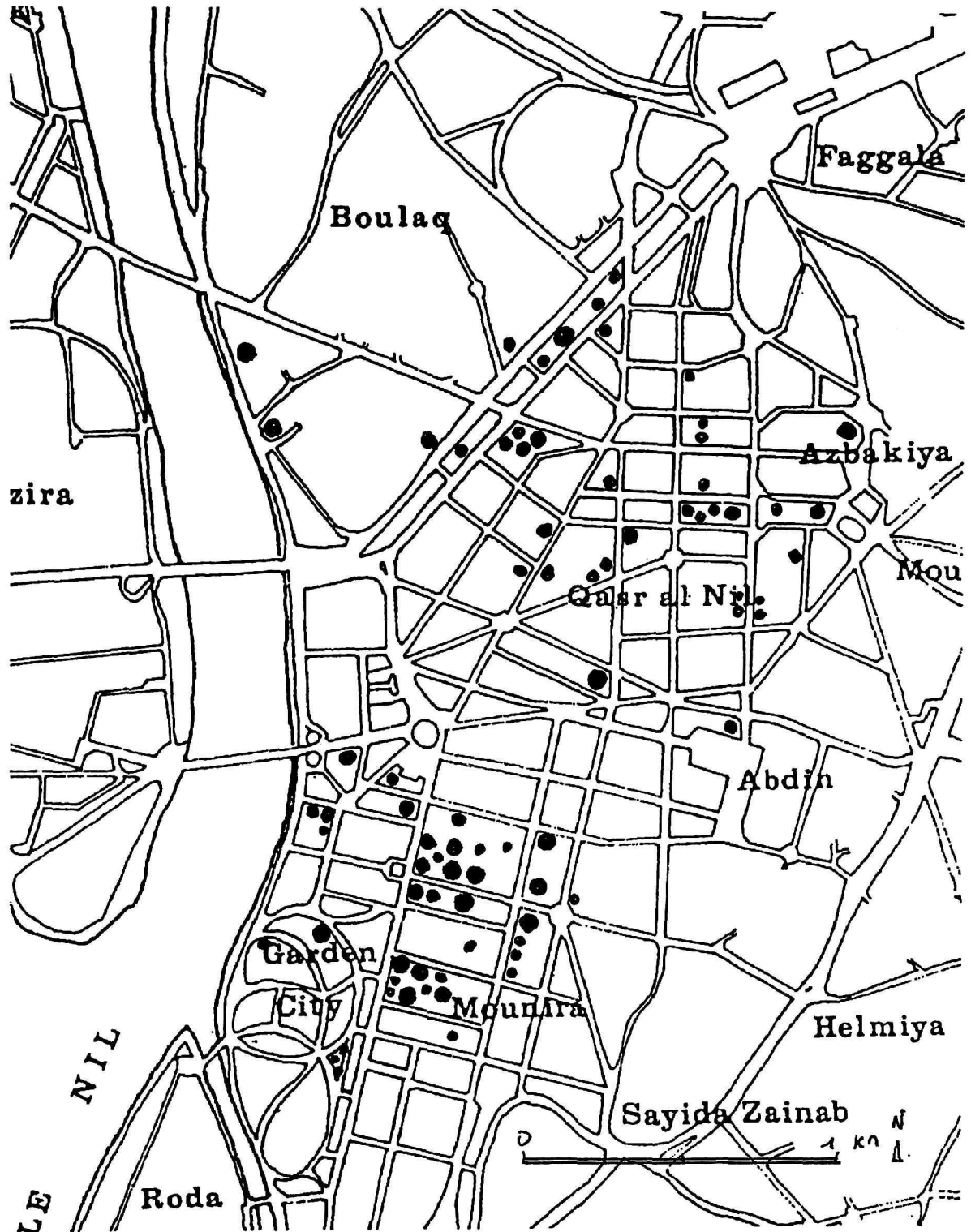
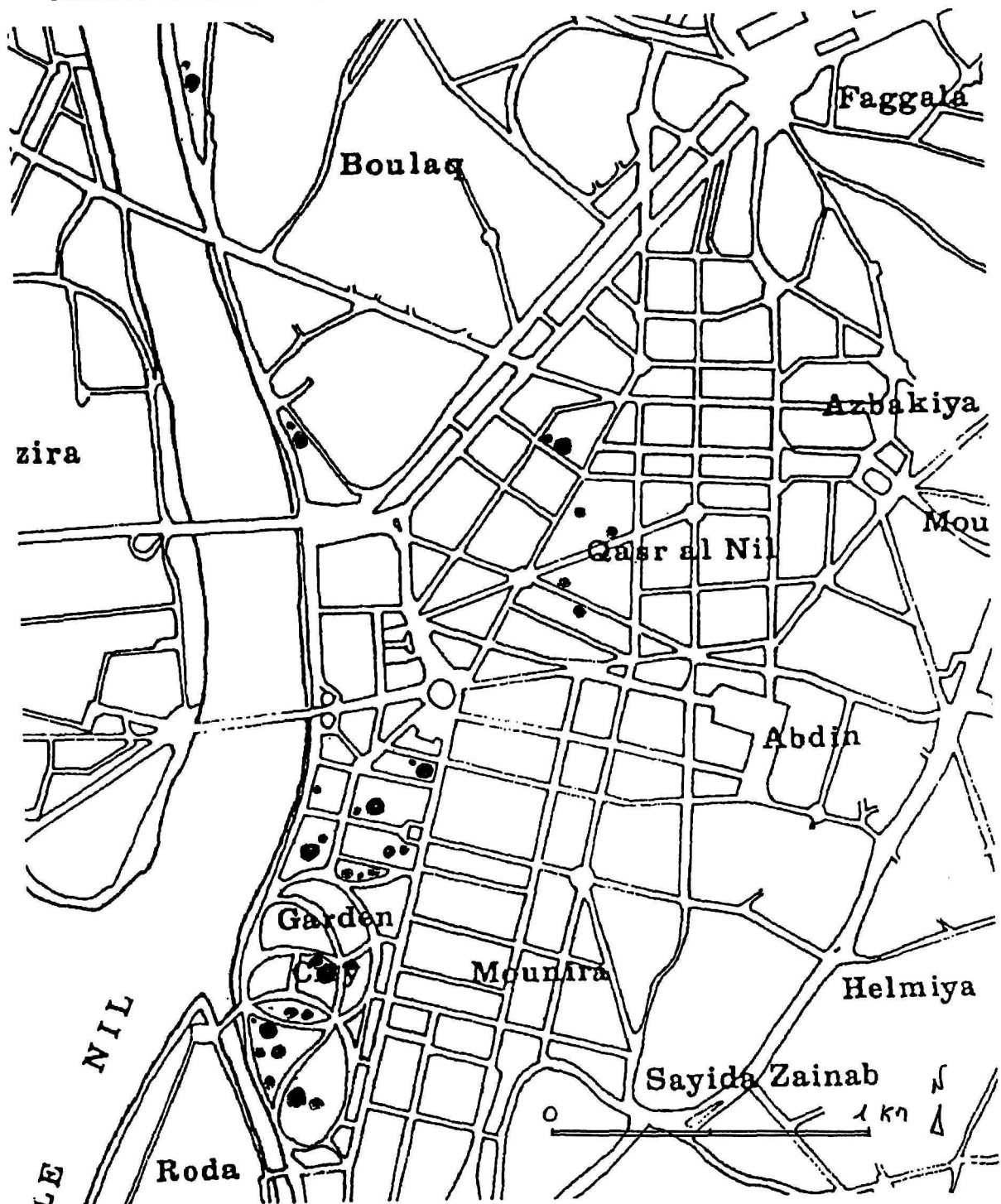


Figure n° 39  
La fonction diplomatique en centre-ville,

- Ambassade
- Légation ou Consulat

Sources: cadastre au 1/5000° de 1977 et relevés de l'auteur.

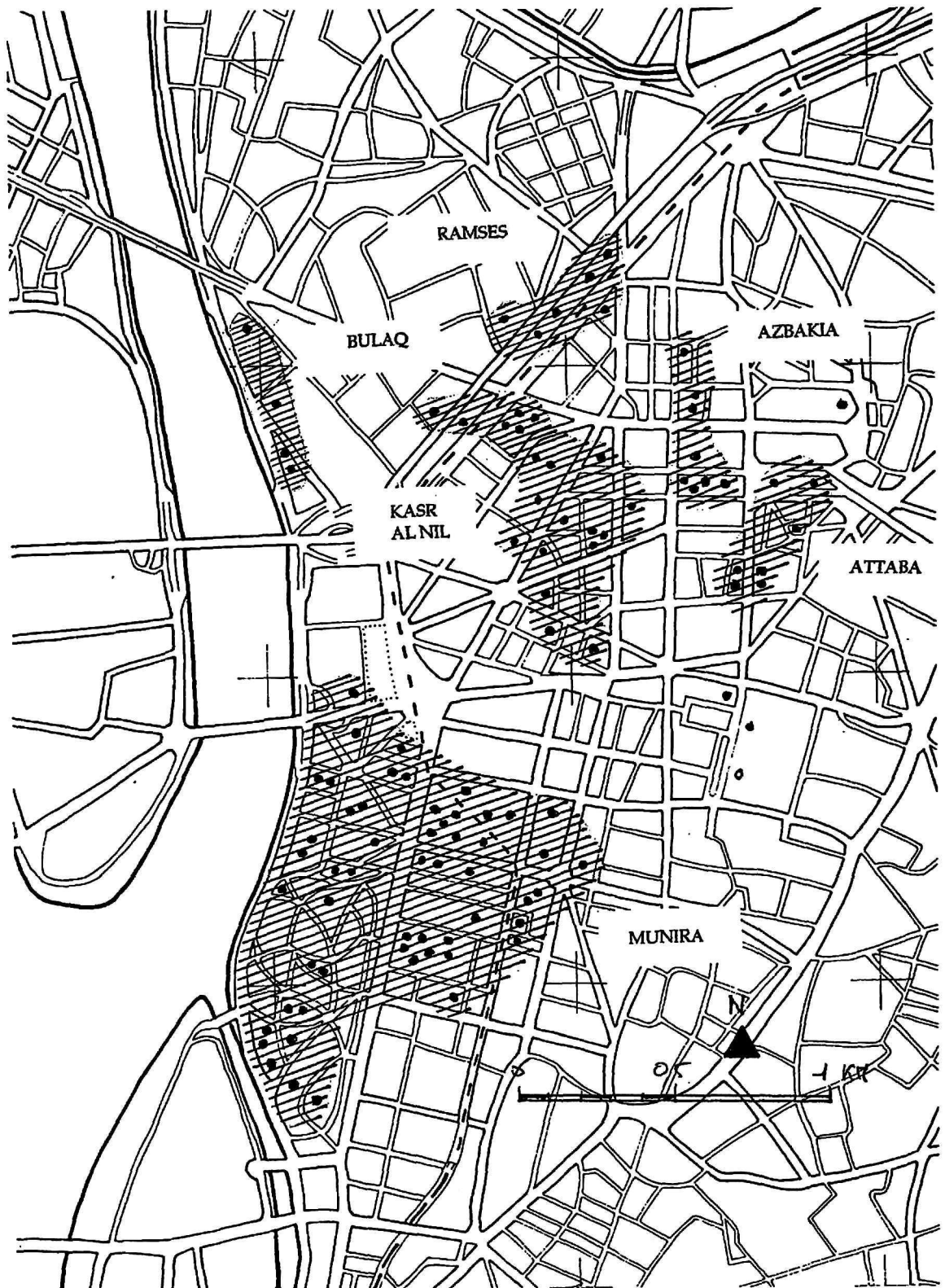




**Les services diplomatiques** sont aujourd'hui répartis sur quatre sites principaux entre les deux premiers Secteurs Homogènes. L'île de Zamalek reste le lieu d'implantation par excellence avec 34 ambassades sur un total de 106 contenues dans l'agglomération en 1990. La Rive Gauche en compte 48 réparties entre Doqqi et Muhandissin. Ce nombre important s'explique pour au moins une raison majeure. La rive droite étant saturée, les pays nouvellement représentés ne pouvaient s'installer que dans un quartier neuf. Sur la Rive Droite, ces services sont concentrés dans le quartier historique de Garden-City. Le Centre-ville proprement dit ne conserve que 2 représentations étrangères. On note le déplacement de l'ambassade du Brésil, de Zamalek vers Cairo-Plazza, sur la Corniche. Dans notre secteur d'études, cet espace de la politique est donc réparti sur deux sites. Le plus important est de loin celui de Garden-City.

L'espace de la politique en centre-ville est donc obtenu en associant les deux cartes précédentes. On obtient six zones d'importance très inégale. **Garden-City-Munira s'affirme comme l'ensemble majeur.** Kasr-al-Nil, avec quatre petits satellites dans Muski, Abdin, Azbakiyya et Bulaq, est nettement séparé du premier. Cet espace est relativement dilué. Son rôle est circonscrit aux fonctions législatives, exécutives, diplomatiques ou de commandement du secteur public. Il donne une image assez solennelle au cadre qui le contient. Son attractivité est forte, tant pour les hommes d'affaires qui traitent avec les ministères, que pour les touristes qui font le siège de certains consulats.

Figure n° 40  
ESPACE DE LA POLITIQUE DANS LE CENTRE VILLE.



## 232. L'ESPACE DE LA FINANCE EN CENTRE VILLE

### 2321. PRESENTATION GENERALE ET HISTORIQUE.

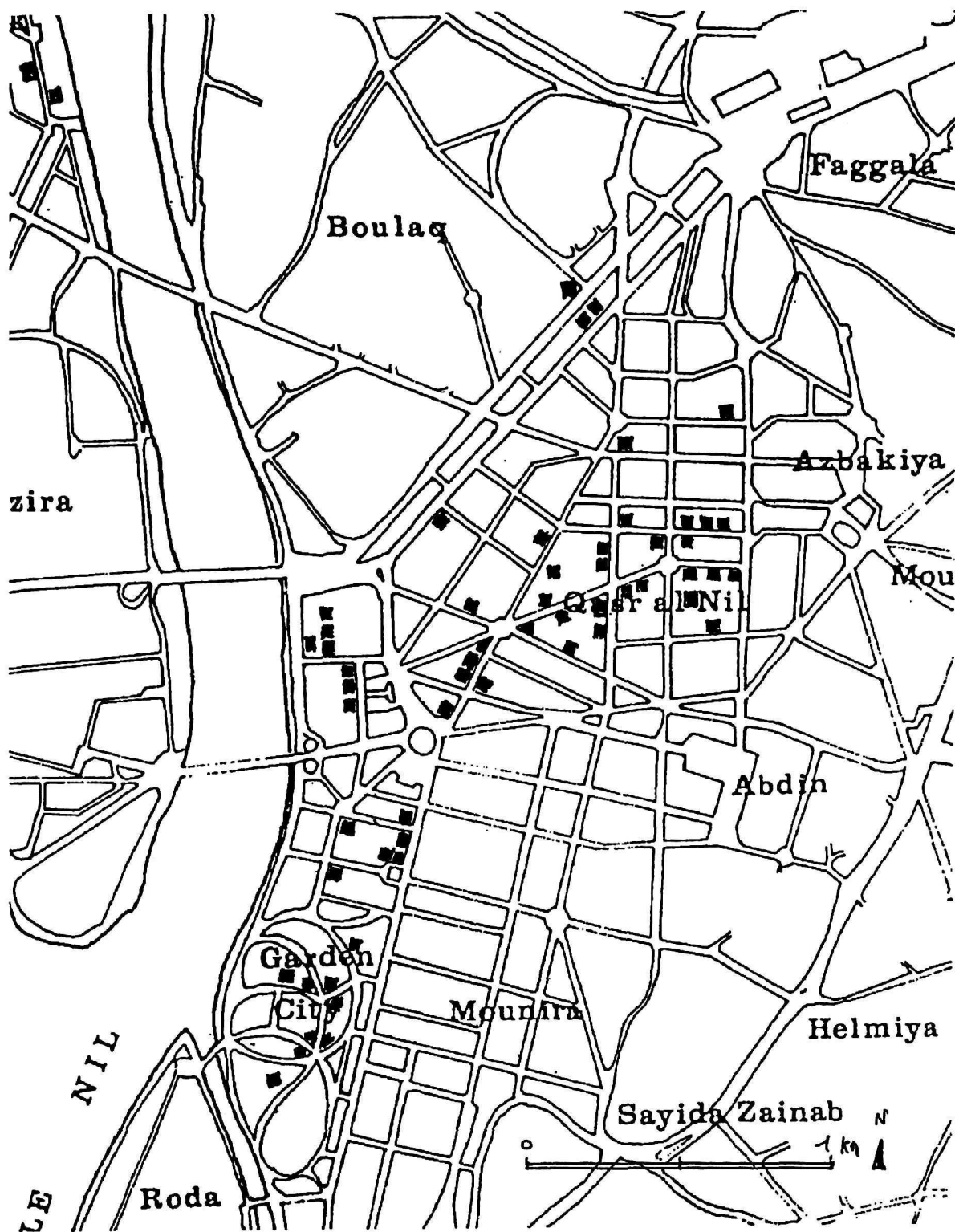
Notre ambition n'est pas ici de faire une analyse géo-financière. Tenté un moment d'oeuvrer dans cette voie, nous avons rencontré de nombreuses difficultés liées à la trop courte durée des séjours qui empêchait un suivi efficace dans les relations personnelles. Cependant, l'obstacle de la langue s'est avéré peu consistant puisque la plupart des entretiens se sont déroulés en Français avec des responsables égyptiens dans les banques suivantes : Paribas, Indosuez, Barclay's, Misr International, Société générale, Banque du Caire et de Paris <sup>2</sup>.

L'activité bancaire en Egypte n'est pas très ancienne. On y frappe monnaie nationale depuis 1936 seulement. C'est d'abord Alexandrie qui sert de place d'échanges avec le monde méditerranéen sous couvert de la Sublime Porte. Il s'agit bien sûr d'exporter des matières premières: coton, café, huile, etc.... Cette activité arrive au Caire avec les capitaux étrangers nécessaires au percement du canal de Suez. Ces premières implantations étrangères ont pour but de faciliter le rapatriement des avoirs et de contrôler sur place les dépenses engagées. Avant 1930, elles sont à peine une dizaine. En 1947, c'est encore la banque Ottomane qui détient le plus grand nombre d'agences au Caire. L'Etat ne possède que deux banques mineures au moment de la nationalisation de l'ensemble du système bancaire en 1957. Au moment de l'Infitah, ce système compte moins de vingt banques. C'est un handicap certain pour le transfert de la place financière de Beyrouth en 1975. Par contre la possibilité de création de "Joint ventures" surtout dans le domaine de l' "Off shore" permet d'étoffer rapidement le réseau des banques semi-publiques. De nombreuses banques arabes s'installent au Caire à partir de 1977. Parallèlement, on voit éclore de nombreuses sociétés d'investissements qui comptent sur l'inflation pour faire des bénéfices puisque théoriquement les intérêts sont interdits. Malgré quelques remous récents dans les banques islamiques, le nombre de sièges bancaires a été multiplié par quatre en quinze ans, pour atteindre en 1987, 111 en Egypte, 93 dans le Grand Caire et 72 en Centre ville.

---

<sup>2</sup> La teneur de ces entretiens est résumée dans une annexe.

Figure n° 41  
 La fonction financière en centre ville  
 Localisation des banques.

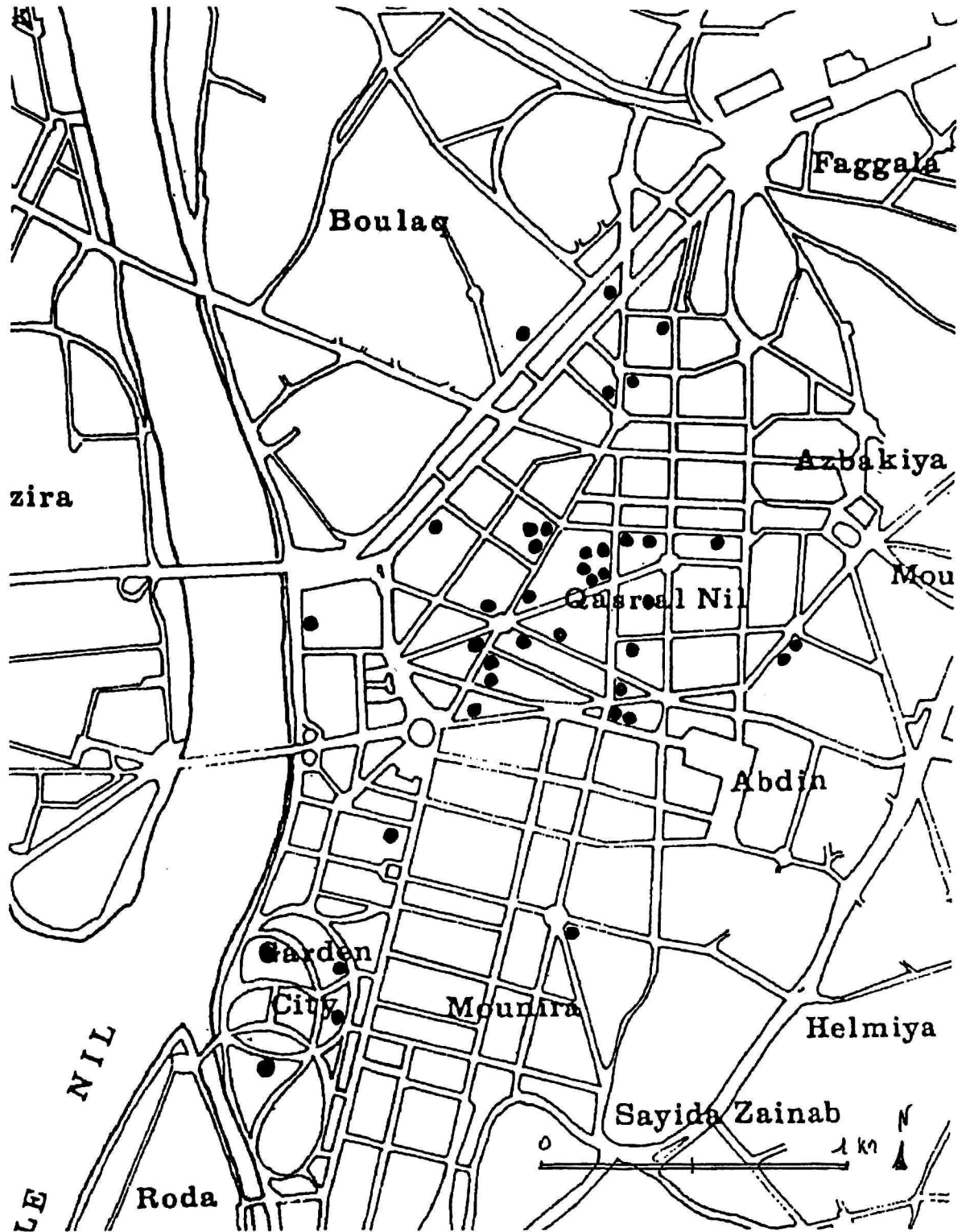


Sources: relevés de l'auteur en 1989.

Figure n° 42

La fonction financière en centre ville

Localisation des compagnies d'assurance et des sociétés d'investissements.



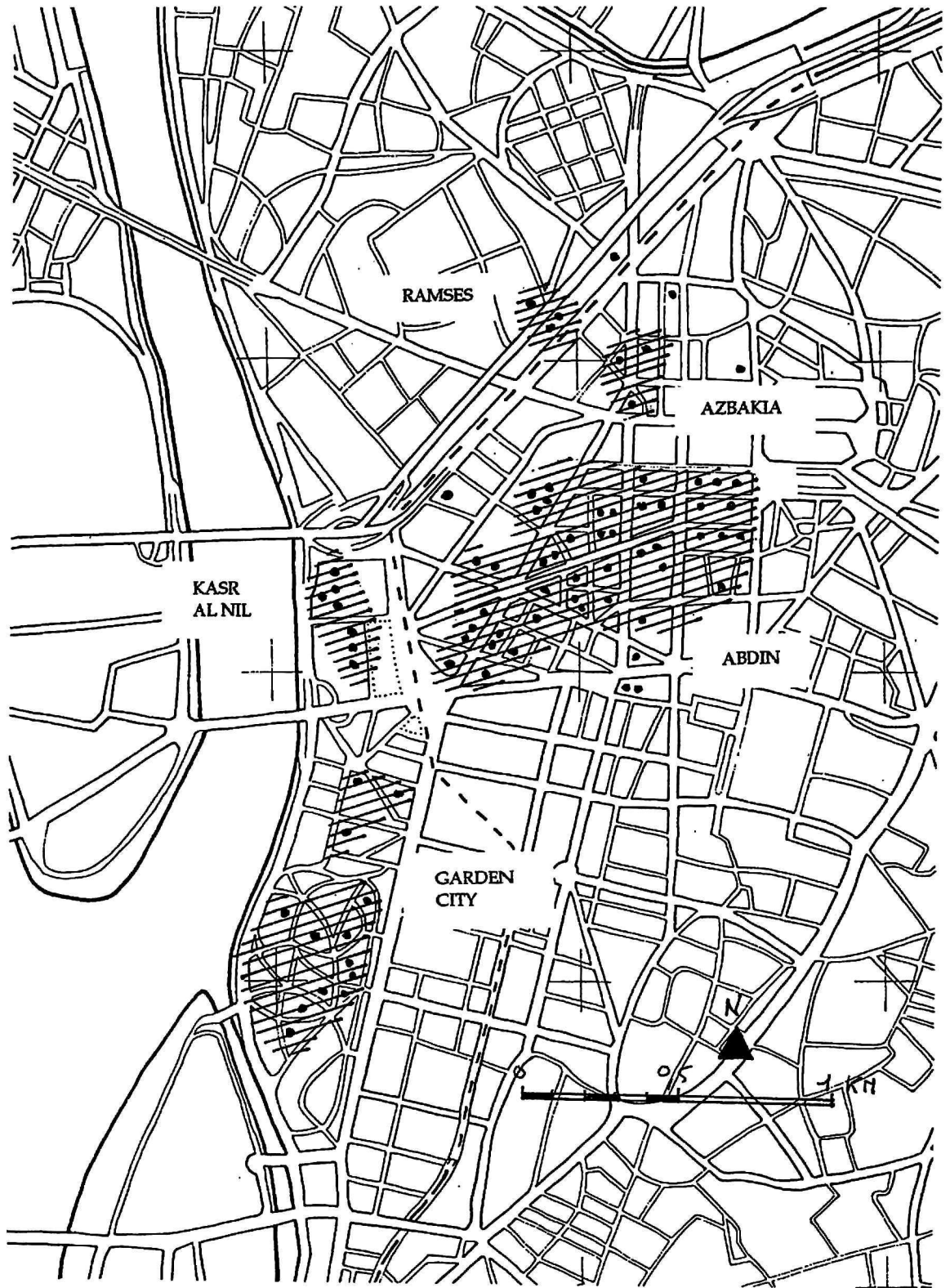
Sources: Fiani directory et relevés de l'auteur.

Depuis 1987, le soutien de la Banque Centrale par le FMI a permis de maintenir l'inflation au taux à peu près constant de 25% l'an. Cependant le déficit du secteur public est chronique, il était de l'ordre de 47 millions de LE en 1989. Nous avons vu dans la première partie que l'espace de la finance, défini comme l'ensemble des lieux d'implantation des banques, des compagnies d'assurance et des sociétés d'investissement est constitué de cinq sites majeurs dans le Grand Caire. Le site de la Rive Droite est de loin le plus important. En 1990, le Centre-ville regroupait 54/68 des agences bancaires, 21/30 des bureaux de représentation et 6/8 des autres institutions financières contenues dans le Grand-Caire, soit 80% de l'ensemble. On note deux pôles principaux de la Finance dans notre secteur d'études. L'un est la tour de la Banque Misr située dans le quartier d'Abdin et très proche de la place Mustafa-Kamel. Autour d'elle gravitent les institutions financières gouvernementales et la Bourse. L'autre est le Cairo-Center très proche de la place El-Sheïkh-Yusef. Autour de ce centre gravitent les banques privées nouvellement installées à Garden-City et les nombreux "Business Center" proposés par les grands hôtels internationaux situés sur la Corniche : Sémiramis, Hilton Center, Ramsès Center.

Les compagnies d'assurance sont principalement groupées en Centre-ville. On en compte 10 sur les 15 présentes dans le Grand-Caire. Cette importante concentration s'explique en partie par le rôle que ces compagnies jouent dans la promotion foncière. La plupart des immeubles du centre-ville leur appartient. De plus on compte 34 sièges de sociétés d'investissement sur les 48 implantés en centre-ville.

En résumé, l'espace de la Finance en Centre-ville se répartit entre un **site majeur d'implantation, Abdin**, et cinq sites satellites: Bulaq, Azbakiyya, La Corniche, Garden-City Nord et Sud. Cet espace, très concentré dans Abdin, est depuis le début des années 80's en train de s'étendre sur des sites nouveaux, tant à l'ouest qu'au nord. Sa spécificité est son attachement historique aux lieux d'implantation des banques centrales et de la Bourse. L'image qu'il donne au centre-ville est celle d'une place financière, mais l'illusion s'arrête là, car si les guichets sont relativement nombreux, les banques d'affaires ne sont pas légion.

Figure n° 43  
ESPACE DE LA FINANCE DANS LE CENTRE VILLE



### 233. L'ESPACE DU VOYAGE EN CENTRE VILLE

Dans le Grand-Caire, cet espace, défini comme l'ensemble des lieux d'implantation des agences de voyage, des compagnies aériennes, des hôtels de plus de trois étoiles et des grands restaurants, se répartit sur huit sites d'implantation. Dans notre secteur d'études, on retient deux sites principaux le Centre-ville et la Corniche.

L'ensemble des lieux d'hébergement regroupe 26 des 54 établissements répertoriés dans le Grand-Caire. On note l'importance croissante du rôle des grands hôtels situés sur la Corniche. En effet, à l'accueil s'ajoutent les lieux de réception et les centres d'affaires intégrés. Ceux-ci sont de véritables bureaux stratégiques, mis à disposition des hommes d'affaires étrangers, qui proposent tous les moyens techniques de communication et de secrétariat.

Les restaurants sont concentrés en centre-ville et dans les grands hôtels. On trouve les plus traditionnels autour de la place Tal'at-Harb.

Les agences de voyage sont assez bien réparties dans le Centre-ville, où nous en avons relevées 107 ( Zamalek 12, Rive Gauche 18, Heliopolis 12, total Grand Caire 149 ). Par leur densité, elles donnent une spécificité certaine à ce quartier, qui est renforcée par la présence de nombreuses bagageries. On peut distinguer parmi ces agences, celles qui offrent tous les types de déplacements et celles qui, plus spécialisées, s'adressent plus particulièrement à la population locale pour les voyages limités au Moyen-Orient et aux pèlerinages. Certaines ne sont que des bureaux de représentation d'agences étrangères. Une des plus prestigieuses, Thomas-Cook est située dans Barclay's Building.

Les compagnies aériennes sont très groupées autour de la place Tal'at-Harb. Le Centre-ville en contient 56/65. Elles subissent un effet de concentration certain.

En résumé, l'espace du voyage en Centre-ville est concentré sur une zone qui s'étend de la place Tahrir aux jardins d'Azbakiyya. Cette zone est entourée de quatre autres beaucoup plus petites, toutes situées sur la Corniche et correspondant aux grands hôtels. Cet espace caractérise parfaitement le centre-ville, et lui donne son image principale, celle d'un lieu orienté sur le voyage. Son attraction est immense du fait de la concurrence implicite d'un aussi grand nombre d'agences implantées au même lieu.



Figure n° 44

La fonction touristique en centre ville  
Localisation des hôtels et des restaurants.

Sources: Fiani directory et relevés de l'auteur.

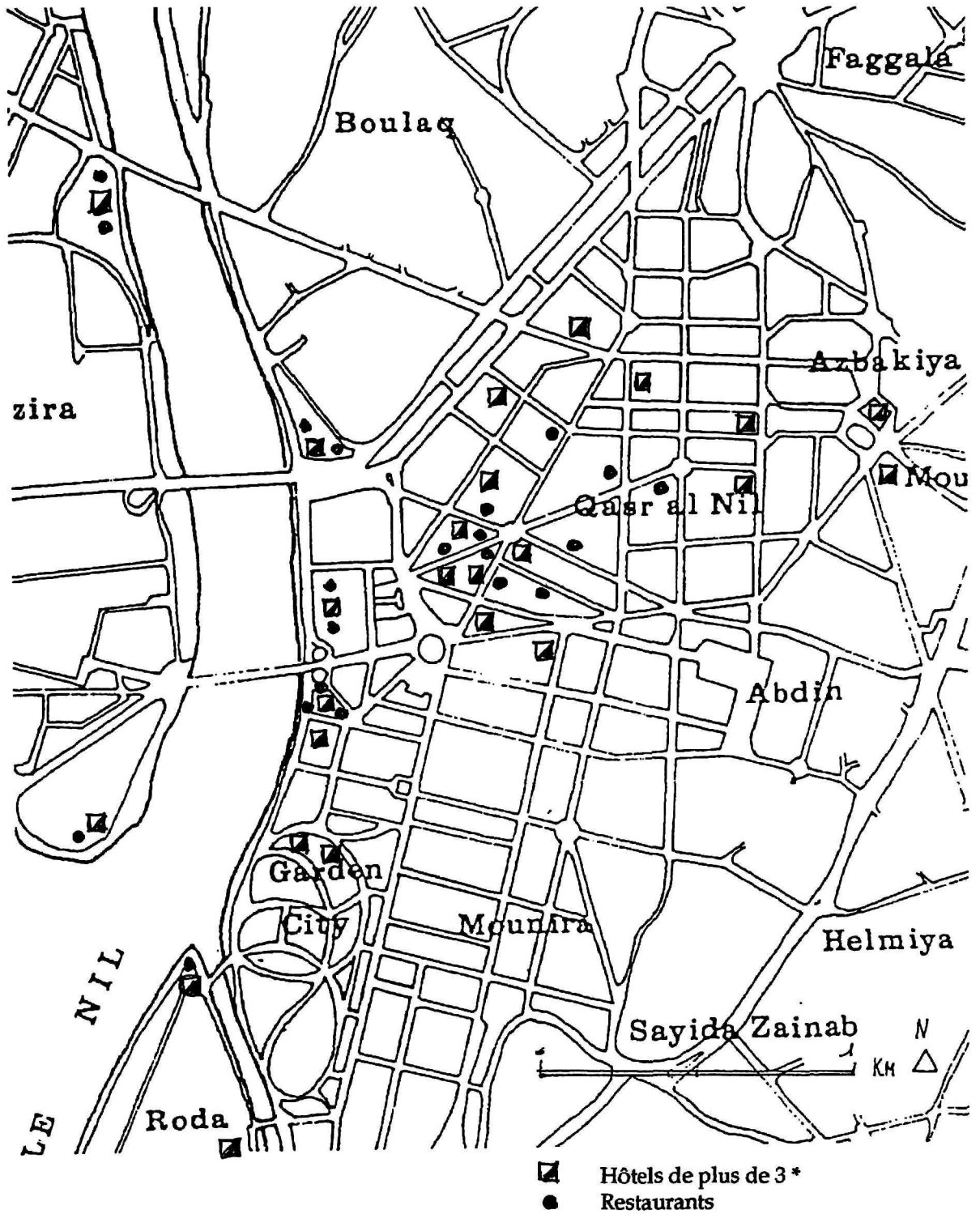


Figure n° 45  
 La fonction touristique en centre ville  
 Localisation des agences de voyage.

Sources: relevés de l'auteur en 1989.

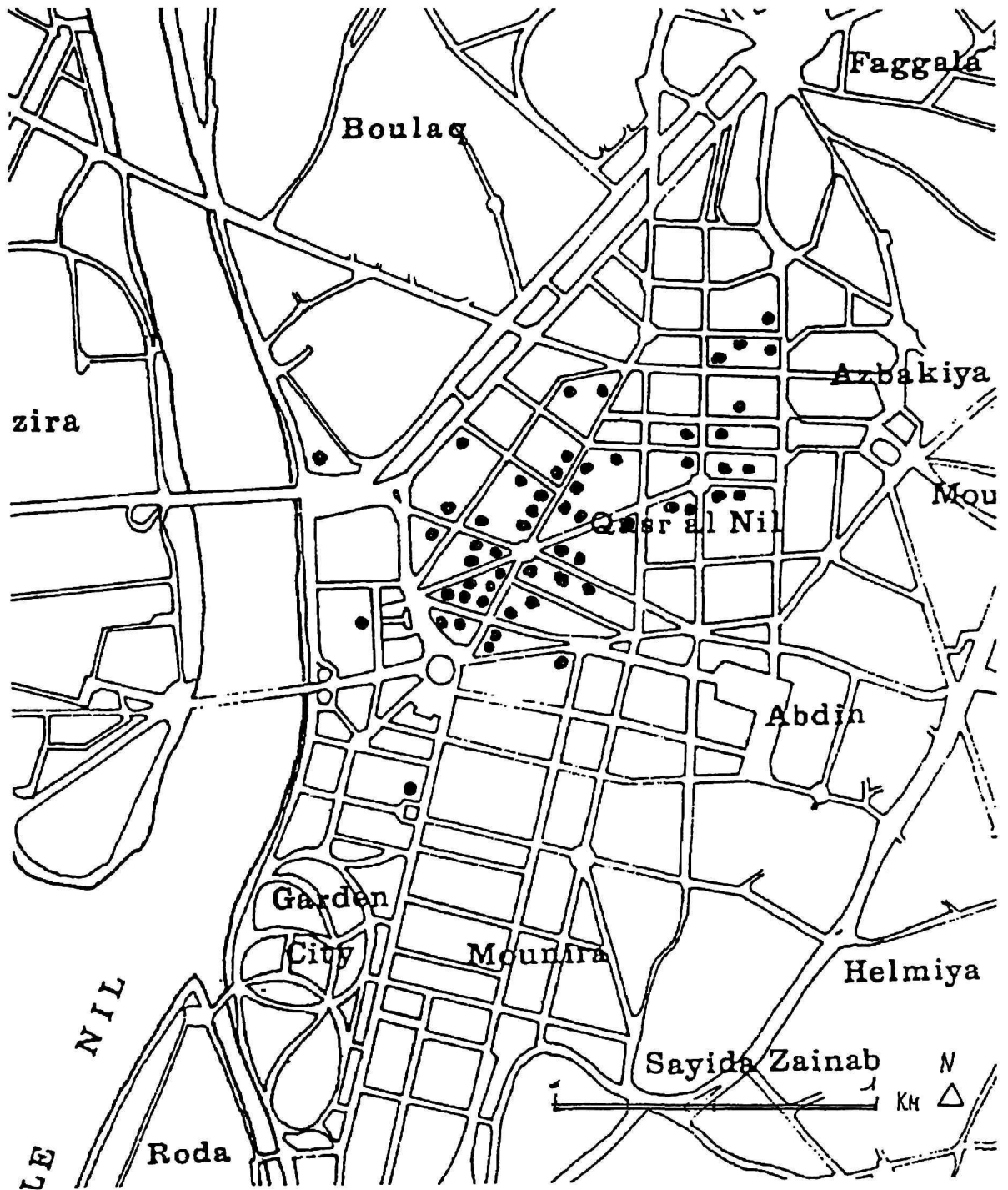


Figure n° 46  
 La fonction touristique en centre ville  
 Localisation des compagnies aériennes.

Sources: relevés de l'auteur en 1989.

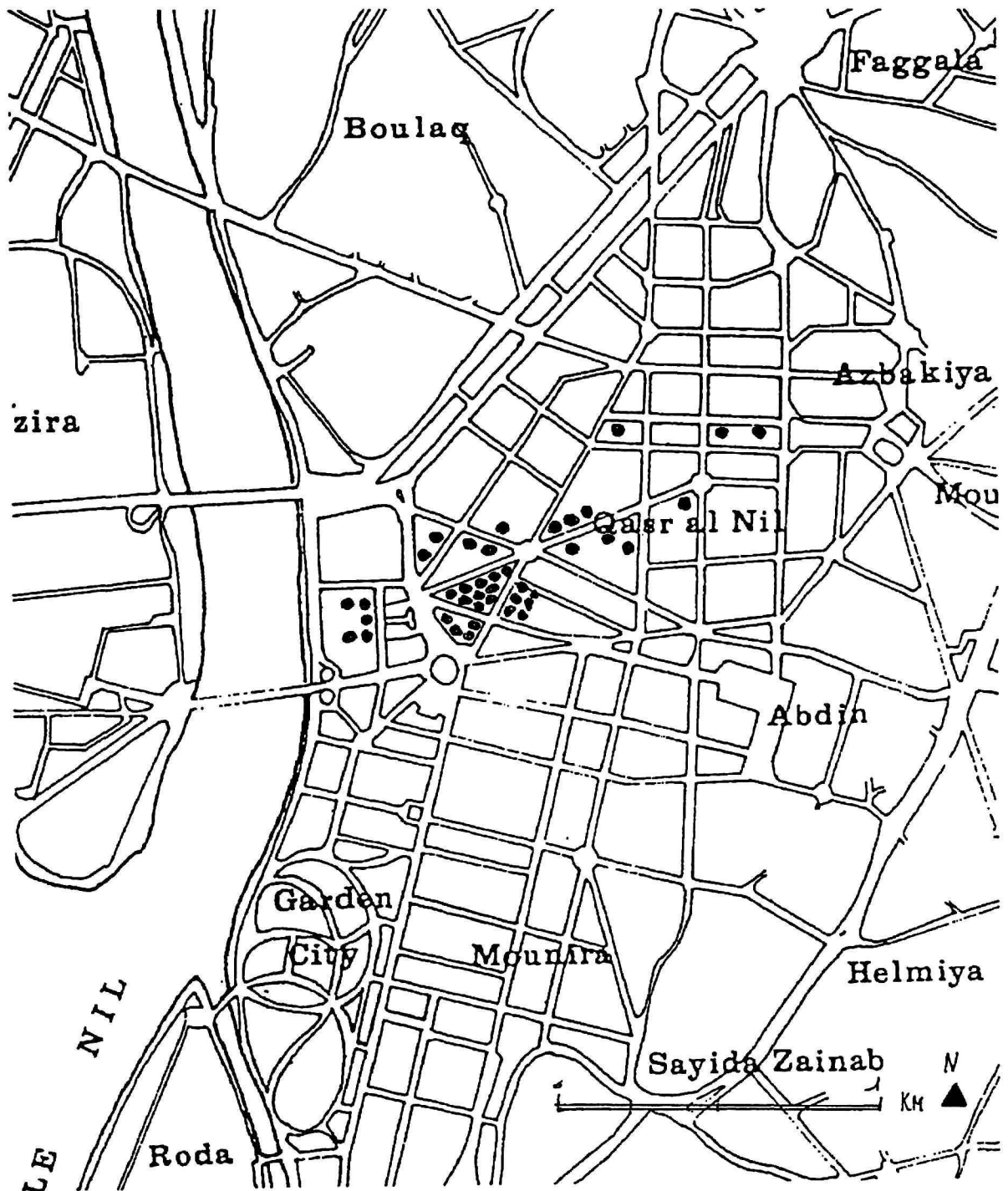
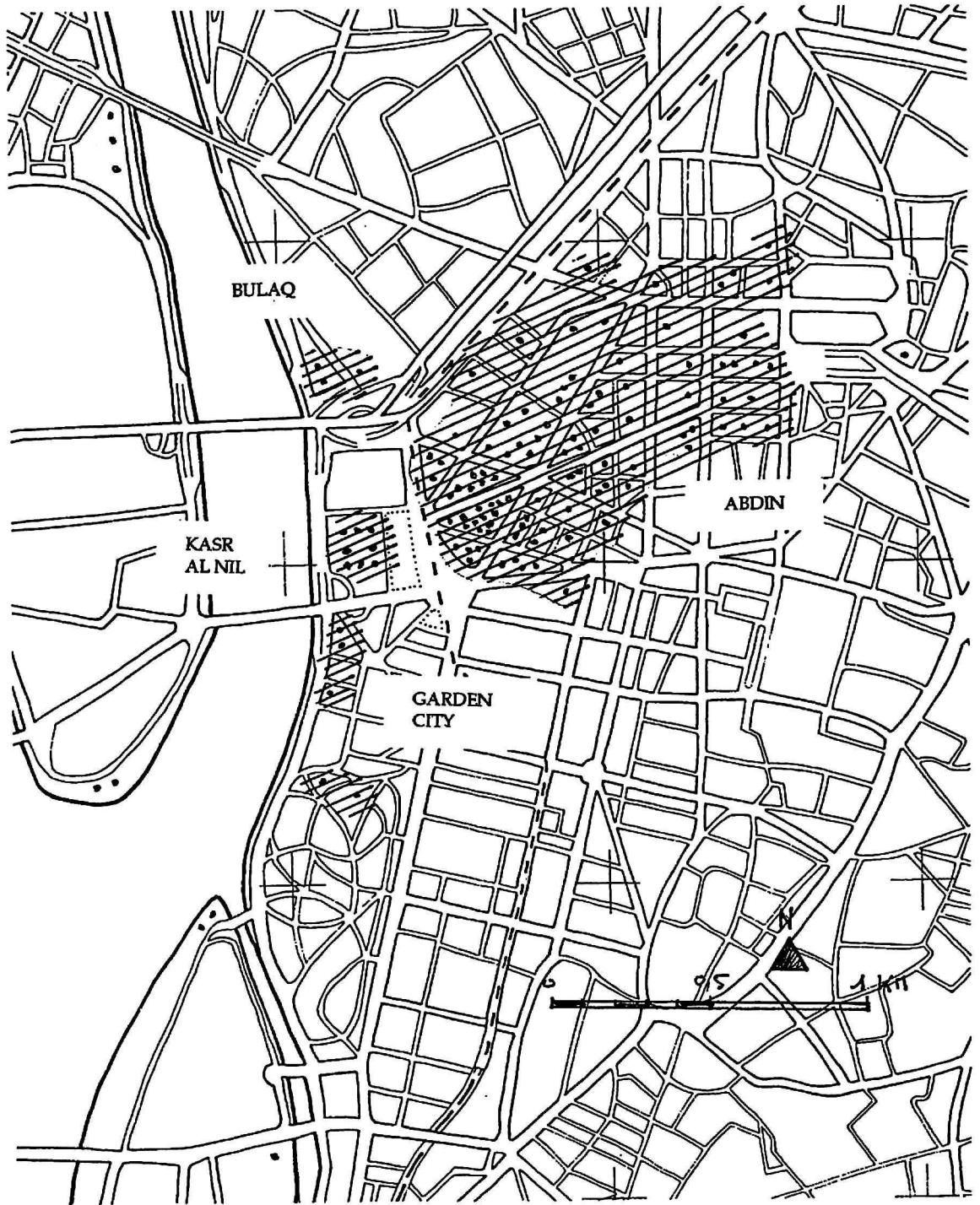


Figure n° 47  
ESPACE DU VOYAGE EN CENTRE VILLE.



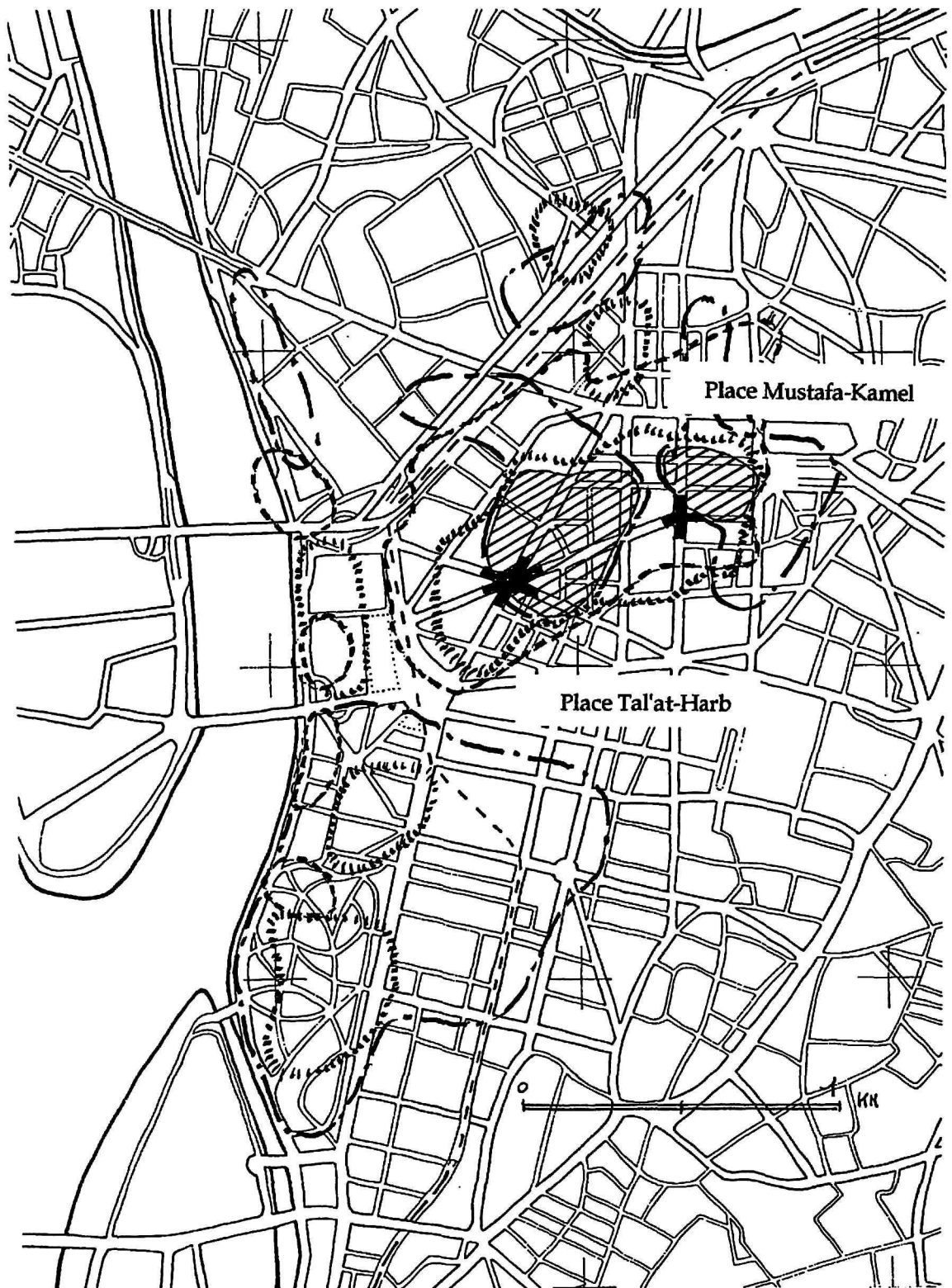
## CONCLUSION PARTIELLE SUR L'ESPACE TERTIAIRE EN CENTRE VILLE

Pour conclure ce chapitre, on peut délimiter ce que nous appellerons **l'hypercentre défini comme le coeur du quartier d'affaires de la rive droite**. Il est obtenu en superposant les trois espaces ci-dessus analysés. On remarque que cet hypercentre est en fait peu étendu et **constitué de deux pôles**. L'un centré sur la **place Tal'at-Harb**, l'autre centré sur la **place Mustafa-Kamel**. Ces deux places font partie de l'espace de la rue Kasr-al-Nil qui apparaît comme un axe tertiaire privilégié, raison suffisante pour l'étudier plus en détail ci-après. Un CBD ne peut être représenté comme tel. Par contre, le Centre-ville apparaît structuré en **deux espaces fonctionnels : un espace de la politique sur Munira, un espace de la finance et du voyage sur Kasr-al-Nil**. Les nouveaux sites d'implantation du tertiaire supérieur permettent de vérifier l'hypothèse d'un éclatement apparent, assorti d'une volonté de densification en Centre-ville. Comment et où s'établit cette densification ? Nous pensons que, d'une part, le relevé des activités le long d'une rue typique et que, d'autre part, l'analyse des problèmes fonciers et immobiliers sont susceptibles d'apporter des éléments de réponse. Enfin, l'étude détaillée de quelques îlots peut permettre de mesurer l'importance de la population résidente et des emplois par rapport à la masse des activités. Celles-ci, nous l'avons relevé, sont d'une densité extrême et offre une grande variété. Un double type de vie en découle. Le long des axes importants pour les piétons, le type de pratique de cet espace est finalement très proche du type occidental. Par contre, dès qu'on pénètre dans certains îlots, les espaces piétonniers sont du type de la vieille ville, à l'image d'un Khan.

Le fonctionnement global d'un tel espace est donc lié à la pratique des utilisateurs. Pour la plupart, ceux-ci n'habitent pas sur place. Il en découle des mouvements pendulaires importants, qui conditionnent même l'accès à certains lieux. De fait, l'occupation des bureaux est souvent en continu pour éviter de perdre du temps. La plupart sont ouverts assez tôt le matin jusqu'à deux heures de l'après midi. Ils ne rouvrent pas tous ensuite, comme le font les magasins. Beaucoup de ceux-ci sont en rapport avec les activités dominantes induites par la présence du musée des Antiquités et des grands hôtels sur la Corniche, qui offrent des espaces d'affaires intégrés.

Figure n° 48

## L'HYPERCENTRE : UN ESPACE A DEUX POLES.



- · — · — · Espace de la politique
- · · · · Espace de la finance
- - - - - Espace du voyage
- /////// Espace commun ou HYPERCENTRE

**24. UN ESPACE TEMOIN : LA RUE KASR AL NIL.**

**241. UN CADRE URBAIN**

**REPRESENTATIF DU CENTRE-VILLE.**

**242. UN AXE FONCTIONNEL**

**REPRESENTATIF DU TERTIAIRE SUPERIEUR.**

## 241. LA RUE KASR AL NIL : UN CADRE URBAIN REPRESENTATIF DU CENTRE-VILLE.

Le choix de cette rue découle d'une part de la méthodologie mise en oeuvre pour le repérage des implantations, d'autre part d'une richesse morphologique certaine tant en ce qui concerne la forme des îlots, que la distribution et le cheminement à l'intérieur des parcelles ou la qualité de la composition architecturale de certaines façades.

La rue Kasr Al Nil traverse le centre-ville d'est en ouest et met en liaison la vieille ville avec le Fleuve, mais comme elle a des sens uniques contrariés sur son trajet il s'agit d'une liaison indirecte pour les véhicules. C'est donc une voie de desserte locale. Depuis la rue Gumuriya jusqu'à la place Tahrir, sa longueur totale est de 1160m. Elle peut être découpée en trois tronçons majeurs:

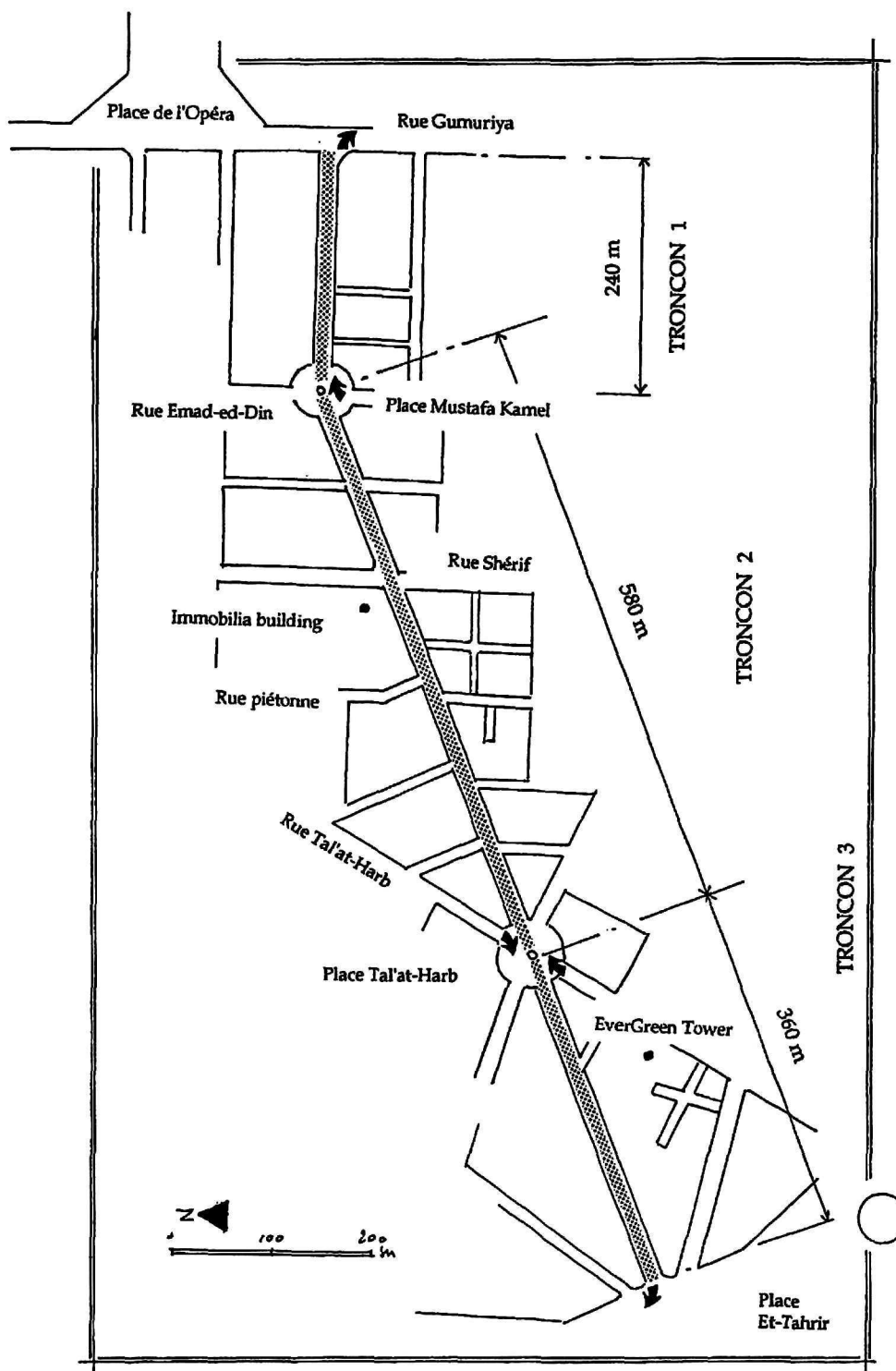
- 1- de la rue Gumuriya à la place Moustafa Kamel soit 230m
- 2- de la place Moustafa Kamel à la place Tal'at-Harb soit 580m
- 3- de la place Tal'at-Harb à la place El Tahrir soit 350m

TRONCON 1 - Gumuriya-Mustafa-Kamal. Sens unique vers la vieille ville.

En venant de la gare par la rue Gumuriya et juste après avoir traversé la place de l'ancien Opéra, l'entrée de la rue est repérable par une petite mosquée, coté sud, ayant une orientation qui tranche avec les autres bâtiments. C'est dans ce premier tronçon qu'on trouve les plus intéressantes façades sur rue. Les vitrines se développent surtout coté nord, car au sud sont installées trois banques importantes. La taille des immeubles dépasse souvent cinq niveaux. Deux *Harat*, côté sud, permettent d'accéder facilement à l'îlot de la Banque Misr et à son parking souterrain, car la rue Emad-ed-Din est à sens unique vers la gare. Dans ce tronçon, la morphologie des îlots est d'une pure orthogonalité. Une seule déformation intervient dans les angles de ceux des îlots qui jouxtent la place Mustafa-Kamal. La circulation y est fluide mais peu dense comparée aux deux autres tronçons.



Figure n° 49  
 LA RUE KASR AL NIL DANS LE CONTEXTE URBAIN  
 Un axe influent sur la morphologie des îlots.



TRONCON 2- Mustafa-Kamal-Tal'at-Harb. Sens unique vers la vieille ville.

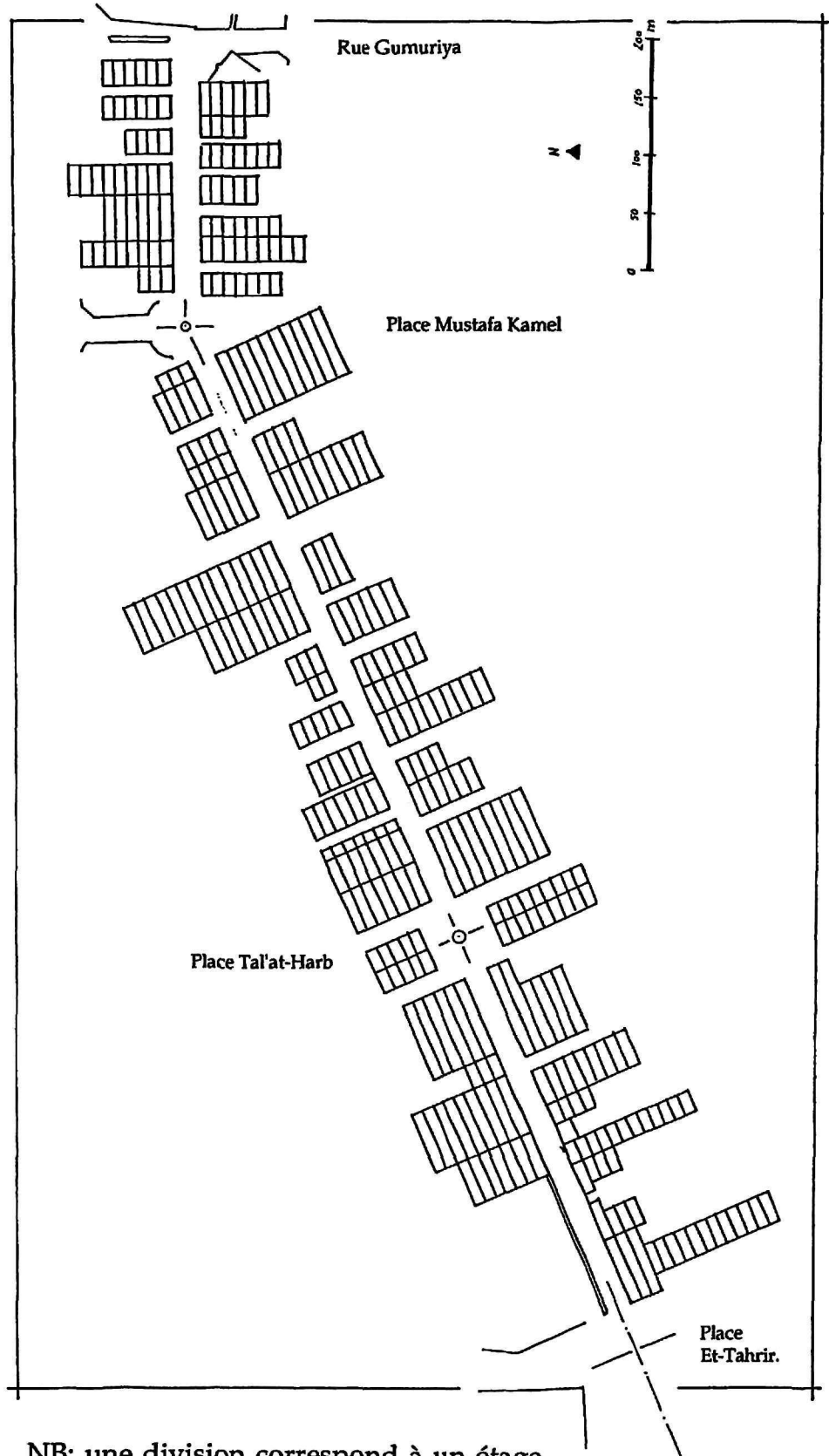
La caractéristique de ce tronçon est de présenter des immeubles occupant deux parcelles contiguës. L'immeuble le plus remarquable est l'Immobilia Building. On le découvre sous un angle qui permet de voir les derniers étages en retrait par rapport à la rue, ce qui prouve l'existence de certaines règles d'urbanisme comme les prospects ou les gabarits. Dans ce tronçon, la morphologie des parcelles est assez perturbée par la direction oblique que prend la rue, et qui tient son origine de l'entrée d'un ancien palais khédival sur l'emplacement de l'actuel Nile-Hilton. La trame reste cependant dans le prolongement de la précédente. Côté nord, elle change progressivement d'orientation à mi-parcours. La hauteur des immeubles est très hétérogène puisque l'amplitude des niveaux est forte, de deux à quatorze, quatre immeubles dépassant les neuf niveaux.

TRONCON 3 - Tal'at-Harb-Tahrir. Sens unique vers le Nil.

C'est curieusement dans ce dernier tronçon, le plus central dirions nous, qu'on rencontre les immeubles les plus bas. Les activités en façade sur rue sont plus variées. Les vitrines se développent d'une manière discontinue au nord et au sud. On est parfois surpris de longer des murs aveugles ou des palissades de chantier. La dernière parcelle au nord, la plus proche de la place Tahrir, est vacante depuis plus de trois ans.

Sur l'ensemble de la rue, le style des façades est assez solennel. Les périodes de construction s'étagent de 1880 à 1960. Une majorité d'entre elles sont de style néoclassique, avec parfois des pilastres et des frontons. Ainsi, la rue Kasr-al-Nil apparaît comme un cadre urbain de référence pour les activités du tertiaire supérieur.

Figure n° 50  
 LA RUE KASR AL NIL  
 HAUTEUR DES IMMEUBLES SUR RUE



NB: une division correspond à un étage.  
 Source: relevés de l'auteur en 1991.

## 242. LA RUE KASR AL NIL : UN AXE FONCTIONNEL REPRESENTATIF DU TERTIAIRE SUPERIEUR.

### 2421. LA FONCTION FINANCIERE: UN BIPOLE.

Nous avons repéré non seulement les sièges "Head office" ou "Main office" mais aussi les agences et les bureaux de représentation. Tous les îlots riverains ont été sondés ainsi que certains îlots de l'environnement immédiat. Le domaine des assurances est représenté par les deux compagnies d'Etat: AL CHARK et DELTA ( dont le siège social est à Doqqi ). Ces deux compagnies offrent un réseau très étendu d'agences dans ce secteur. Le domaine bancaire est très dense, mais principalement réparti sur trois rues. Donnant sur la rue Kasr-al-Nil, on relève douze banques<sup>1</sup>. Il y en a plus d'une quinzaine sur la rue Tal'at-Harb, et sept sur la rue Abdel-Khaleq-Sarwat. Une constatation s'impose: le réseau bancaire s'étend d'un bout à l'autre de la rue mais d'une manière discontinue. Cependant, **deux pôles focalisent les implantations bancaires**: le "Stock Exchange" situé rue Shérifin et la tour Misr située rue Mohamed Farid. Ce sont autour de ces deux points d'accumulation du capital public que gravitent une trentaine de banques et une quinzaine de bureaux de représentation. On note une forte proportion de banques à capitaux arabes dans ce secteur.

### 2422. L'ESPACE DU VOYAGE : UNE CONCENTRATION AUTOUR DU MUSEUM.

Ce qui frappe le plus dans cette rue, c'est le nombre d' agences de voyage et de compagnies aériennes. **Les agences de voyage** se singularisent par le type de leur clientèle. On peut regrouper les activités en trois catégories: les agences qui proposent des destinations limitées - beaucoup d'entre elles sont en fait spécialisées dans les pèlerinages -, celles qui organisent des croisières sur le Nil - elles sont de plus en plus nombreuses, ce qui tend à augmenter dangereusement la flotte fluviale -, enfin celles qui proposent toutes les destinations, au premier rang desquelles il faut citer la MISR TRAVEL.

---

<sup>1</sup> Soit autant qu'en 1926, avec des disparitions et des changements, notamment la Barclay's Bank située de nos jours dans Garden-City.

Figure n° 51  
LE BIPOLE FINANCIER DE LA RUE KASR-AL-NIL.

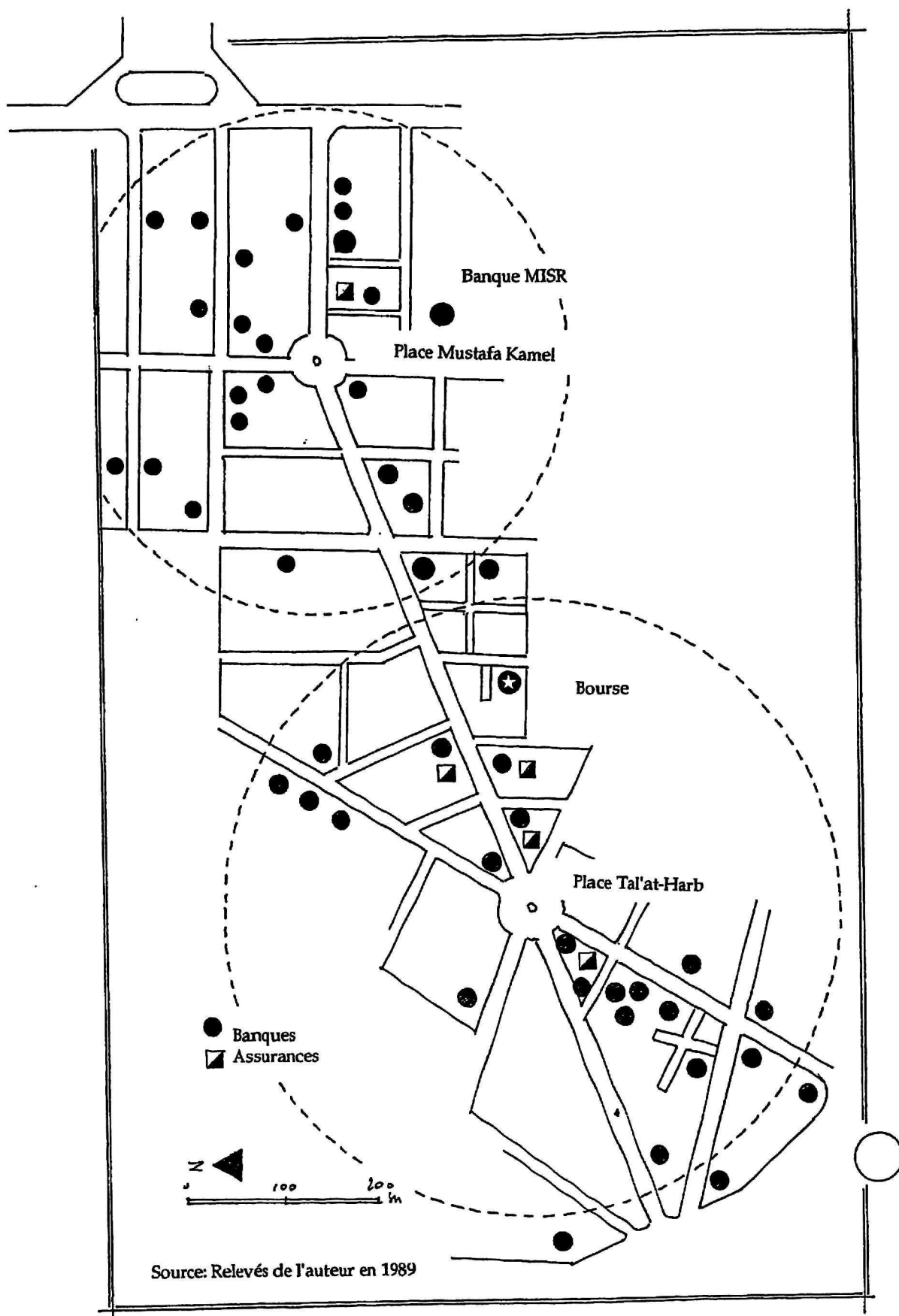
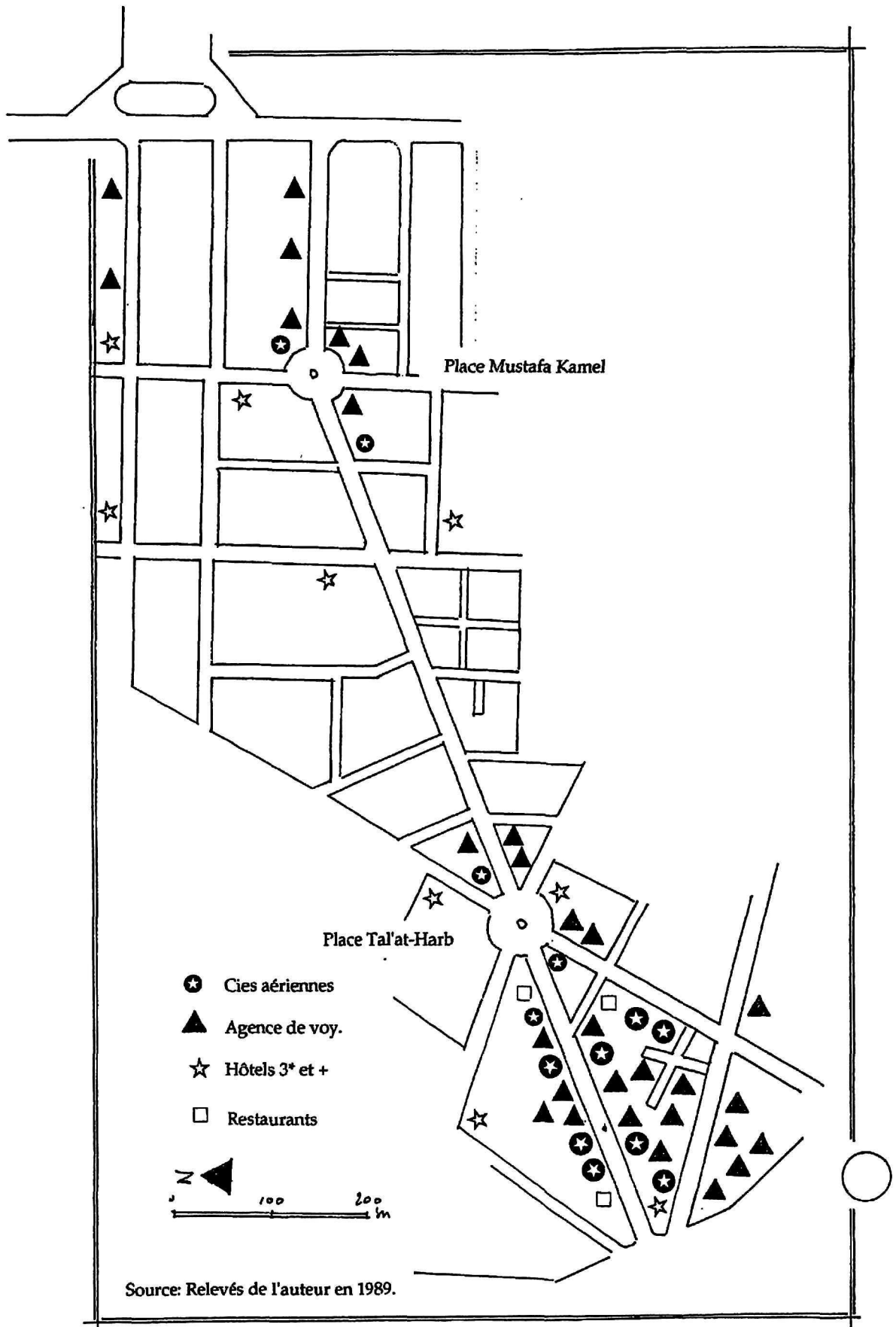


Figure n° 52

## LE BIPOLE TOURISTIQUE DE LA RUE KASR-AL-NIL.



**Les compagnies aériennes internationales** sont bien représentées: Air France, Middle-East-Airlines, Saoudia-Airlines, Royal-Jordanian, KLM, Lufthansa, Olympic-Airways, toutes situées entre la rue Shérifin et la place Tahrir. D'autres sont exclusives comme Air Sinaï.

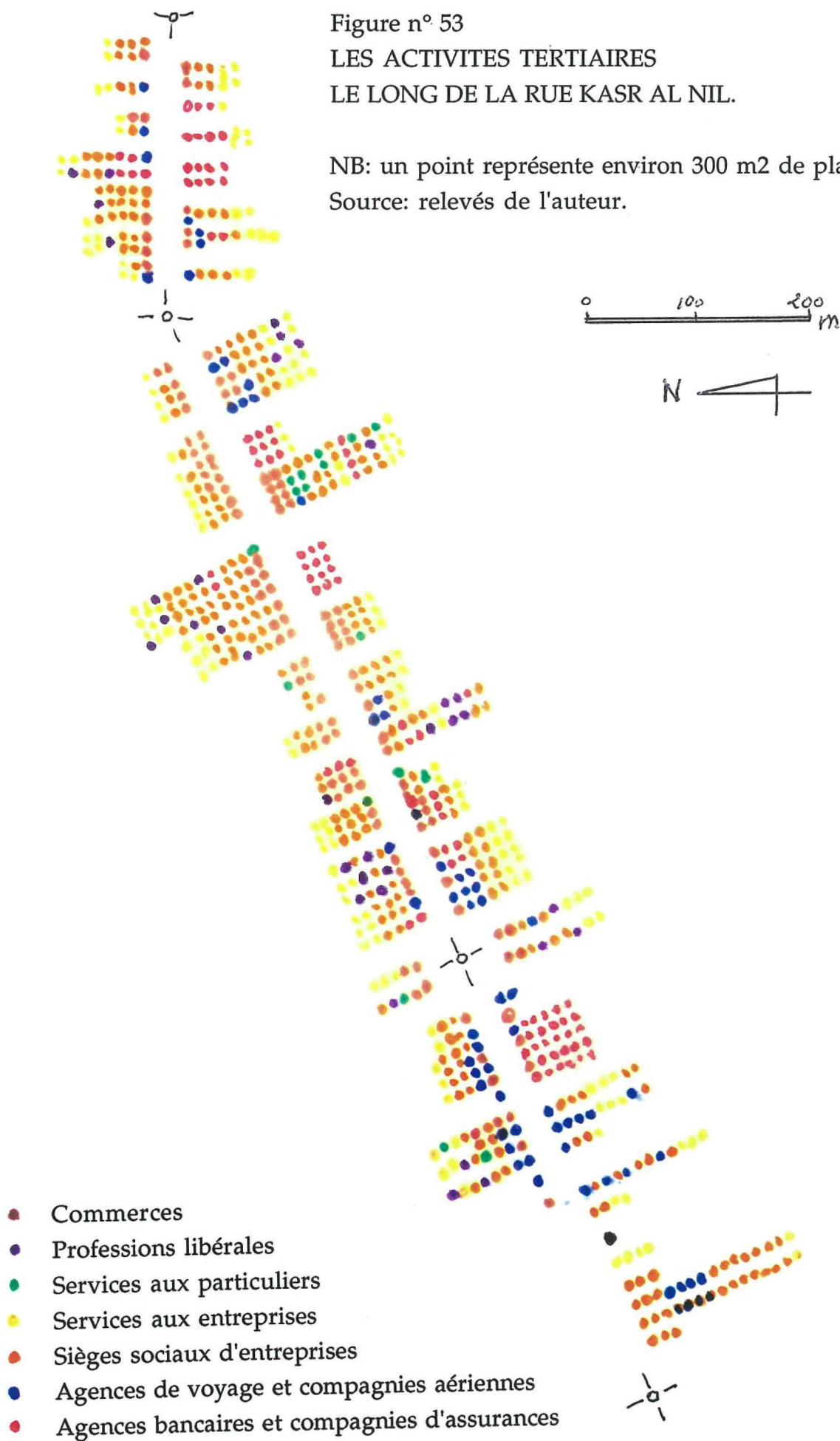
**Les hôtels et restaurants** sont très disséminés. Le deuxième tronçon en est presque étrangement dépourvu. Il est en fait beaucoup plus commercial. S'y regroupent à rez-de-chaussée une majorité de maroquinerie - chaussures et bagages -, de magasins de tissus, vêtements. **Une corrélation certaine existe entre le nombre de bagageries et celui des agences de voyage et des compagnies aériennes.**

D'après les localisations repérées sur la carte "Le bipôle touristique de la rue Kasr-al-Nil", on peut conclure que **l'espace du voyage est lui aussi constitué de deux pôles bien distincts.** L'un, qui serait la place Mustafa Kamel, correspond au quartier de l'ancien Opéra et reste en contact avec la zone intermédiaire entre la vieille ville et le centre-ville. L'autre serait au centre des trois îlots du dernier tronçon, celui qui est en contact avec la place Tahrir. Les hôtels et restaurants sont dans l'orbite du Muséum et donc des hôtels de la Corniche.

Les autres activités repérées dans la rue sont tellement nombreuses qu'elles sont difficiles à cartographier. Nous avons tenté une représentation dans la figure suivante. Dans les étages, outre les bureaux liés aux activités déjà nommées, on rencontre de nombreux services aux entreprises et aux particuliers, avec une forte présence de professions libérales: avocats, architectes, médecins, experts-comptables... Par ailleurs on relève plus de trois cents sièges sociaux d'entreprises avec une forte proportion de sociétés d'import-export ou de compagnies de transport.

Figure n° 53  
 LES ACTIVITES TERTIAIRES  
 LE LONG DE LA RUE KASR AL NIL.

NB: un point représente environ 300 m<sup>2</sup> de planches  
 Source: relevés de l'auteur.





## CONCLUSION SUR L'ESPACE DE LA RUE KASR AL NIL.

Le centre-ville apparaît structuré par quelques voies et places de prestige. Au nombre de ces dernières, les places Tal'at-Harb et Mustafa-Kamal sont les plus renommées. La rue Kasr-al-Nil, qui les joint, est un axe de circulation privilégié pour son cadre architectural, pour ses implantations de bureaux et ses commerces de luxe. Si le style des façades reste encore très passéiste, on peut s'attendre, dans un avenir proche, aux effets de la concentration des fonctions, c'est à dire à une politique de promotion immobilière musclée. Deux opérations d'envergure amorcent la tendance. La première est la tour Ever-Green, de quinze étages, qui remplace une ancienne villa. La seconde est le complexe hôtelier de la place de l'Opéra, en cours, sur l'emplacement de l'ancien hôtel Continental-Savoy. Il est vrai que la notion de façade est assez récente dans l'esprit des constructeurs égyptiens, puisqu'avant 1850, un style quasiment unique prévalait. C'est sous l'influence des architectes étrangers, notamment italiens, que le centre-ville a pris son visage actuel. Le résultat est d'une assez grande homogénéité pour faire espérer un classement comme secteur à sauvegarder.

Au titre des activités du tertiaire supérieur, nous avons mis en évidence certaines concentrations ou focalisations par branche. **L'espace politique a été considérablement réduit** pour ne pas dire supprimé, puisqu'en 1926 on dénombrait encore une douzaine de légations sur cet axe. Par contre, les relevés détaillés de ces activités ( se reporter en annexe ) montrent que **les branches financières et touristiques ont fortement investi les espaces de bureaux à rez-de-chaussée**. La branche financière représente plus d'une vingtaine de sites d'implantation sur l'ensemble de la rue, dont les 3/4 sont situés coté impair c'est à dire côté sud. La branche touristique représente 40 sites dont la majorité est situé côté impair également. Nous avons également recensé 42 sociétés de services aux entreprises, 40 sièges de sociétés ou bureaux de représentation, 21 professions libérales. Le commerce en majorité de luxe ou directement lié aux activités comme le tourisme, représente 150 sites, la majorité étant pour les 2/3 implantée côté pair. Ceci s'explique sans doute par le fait que le deuxième axe commercial est la rue Tal'at-Harb.

Nous pouvons donc sans conteste assurer que la rue Kasr-al-Nil est bien un axe représentatif pour le centre-ville. Les deux places qu'il comporte sont caractérisées par leur pouvoir de focalisation. Nous avons pu mettre en évidence leur rôle de pôle d'activités tertiaires. Chacune a une spécificité propre. La place Tal'at-Harb est au centre de gravité du quartier d'affaires, tandis que la place Mustafa-Kamal est un pôle historique lié au quartier de l'ancien Opéra. Cette bipolarité est à l'image de l'agglomération posée sur deux rives qui s'affrontent tout en se complétant. Il faut ajouter à cette image la faiblesse de l'espace résidentiel et le mode de vie particulier des résidents, le changement de population rythmé par les horaires de travail, une certaine appropriation des lieux par les utilisateurs, et une négligence particulièrement flagrante du cadre de vie.

La spécificité de cette rue est sans conteste d'être un pur espace tertiaire. De ce fait, son pouvoir d'attraction est immense. La distribution des différentes activités dans les étages <sup>2</sup> suit un ordre relativement figé, lié au coût des surfaces de planchers. Commerces et agences bancaires ou de voyage se partagent les deux premiers niveaux. On trouve ensuite les sièges sociaux d'entreprise, puis les services aux particuliers. Enfin, les derniers étages accueillent les professions libérales, les services aux entreprises et quelques logements.

---

<sup>2</sup> Se reporter à la figure n° 53.

## 25. CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

Les deux premières parties ont mis en évidence une concentration du tertiaire supérieur pour ce qui concerne la finance, la politique et le tourisme d'affaires à diverses échelles d'analyse. Apparaît une dynamique de changement du cadre urbain par des grands travaux et du cadre architectural dans certains îlots du centre-ville. Il ressort que plusieurs délimitations de ce centre-ville sont possibles à l'aide des études récentes. Nous retenons que :

- les relevés effectués par Galila el Kadi et ses étudiants ont mis l'accent sur la très grande imbrication des fonctions;

- les relevés effectués par une équipe japonaise ont un caractère systématique en ce qui concerne les activités à rez-de-chaussée et dans les premiers étages. Ils ont permis de mesurer l'importance d'un secteur informel difficile à appréhender sur une zone très étendue puisqu'elle est comprise dans un losange formé par les rues Ramsès, Khalig-el-Masri, Port-Saïd et La Corniche;

- les approches effectuées par le GOPP pour une définition exhaustive du Secteur Homogène n°1 dit Centre Ville ont permis de délimiter un "Central Business District" qui tient compte à l'évidence de la définition stricte de MURPHY (ensemble d'îlots contigus dont au moins 50% de la surface des planchers est consacrée au tertiaire supérieur) et qui exclut les îlots situés en bordure du Nil et ceux qui jouxtent la gare.

Si on réunit l'ensemble de ces données, on peut admettre que **le centre ville stricto sensu est limité par les rues Ramsès, Gumuriya, Al-Tahrir, et la Corniche**. Mais des approches complémentaires étaient nécessaires. Nous avons donc analysé ce centre-ville à l'intérieur de son Secteur Homogène. Pour cela, nous avons commencé par mesurer **l'importance du cadre bâti**, depuis le réseau viaire jusqu'à l'esthétique architecturale. L'étude morphologique des places et monuments a permis de mettre en évidence **une qualité de conception** qui distingue le Centre-ville du reste de l'agglomération. Afin de remarquer la spécificité des différentes zones qui composent ce Secteur Homogène, nous y avons analysé la répartition du tertiaire supérieur. Nous sommes en mesure de qualifier **le Centre-ville par rapport aux autres centres comme un quartier majeur à l'échelle de l'agglomération du Grand-Caire et à l'échelle du Secteur**.

En effet, il concentre dans un espace pourtant réduit la majeure partie du tertiaire supérieur au moins pour ce qui concerne le tertiaire directionnel d'Etat, de la Finance et des établissements associés. Enfin, il représente à lui seul, une véritable plate-forme pour les touristes comme pour les hommes d'affaires. Il propose un remarquable ensemble de services d'accueil et d'accompagnement, unique dans le Grand-Caire. Ses hôtels sont l'apanage de la Corniche, qui se voudrait une véritable vitrine de la modernité. Ses commerces de luxe, comme les services aux particuliers ou aux entreprises sont légions. Nous avons noté la **concordance entre la qualité du cadre architectural et certaines activités tertiaires**. Nous pensons qu'avec l'affinage en cours apparaît une certaine volonté d'ancrage des fonctions dites supérieures dans un cadre ancien, symbole de pérennité, même s'il n'est **pas complètement intégré comme patrimoine culturel**. Ce fait est notamment sensible dans le choix des nouvelles implantations bancaires, voire même des déplacements à l'intérieur du secteur. Cependant, nous relevons une nette discordance entre cette même qualité architecturale et celle des devantures de magasins à rez-de-chaussée : trop grands écarts d'échelle dans les ouvertures, aberrations structurelles, mélange de matériaux, couleurs criardes. Mais sur ce point, Le Caire a-t-il vraiment le monopole ?

En résumé, **le Centre-ville comprend au moins cinq pôles majeurs**: un pôle gouvernemental, le Mogamma; un pôle financier, la Banque Misr; un pôle touristique, le Museum; un pôle juridique, la Cour Suprême; un espace commercial et de services compris entre ces quatre premiers pôles. Ceci permet de distinguer **dans le secteur d'études, trois centres distincts**, qui remplacent l'ancien centre d'affaires de Muski centré sur la place Attaba.

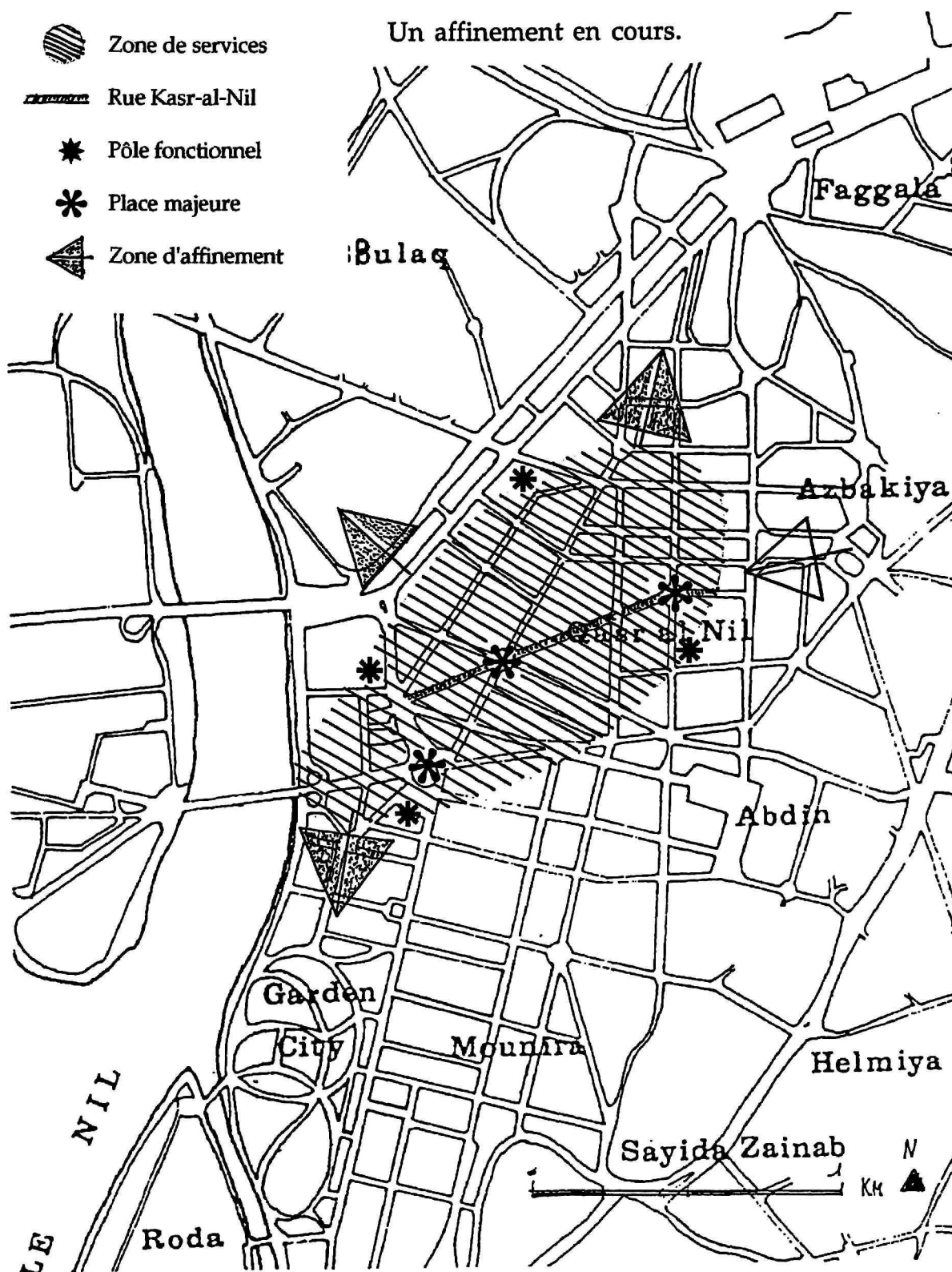
**Un centre civique, politique et touristique**: la place El-Tahrir

**Un centre commercial et de services**: la place Tal'at-Harb

**Un centre financier**: la place Mustafa-Kamel.

Il s'agit bien là d'un **nouveau polycentrisme**, non seulement à l'échelle du Secteur Homogène, mais aussi à l'échelle du centre-ville. Par ailleurs, nous avons pu délimiter un **hypercentre** ou coeur des affaires en nous limitant à trois fonctions seulement. Ce coeur est **traversé par un axe fort, la rue Kasr-al-Nil**. Cet axe présente lui-même plusieurs pôles fonctionnels qui traduisent une dynamique tertiaire et immobilière. Celle-ci doit maintenant être analysée pour mesurer la qualité tertiaire à l'échelle de l'îlot, le degré d'affinage et l'éventuel renforcement du poids du Centre-ville dans le Grand-Caire.

Figure n° 54  
LE CENTRE VILLE DE LA RIVE DROITE



**3.**

**LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE**

**DANS LE CENTRE VILLE**

**31. INTRODUCTION**

**32. MORPHOLOGIE ET CONTENU  
DE QUELQUES ILOTS TEMOINS**

**33. UNE APPROCHE DE LA PRESSION FONCIERE  
ET IMMOBILIERE**

**34. CONCLUSION**

### 31. INTRODUCTION A LA TROISIEME PARTIE .

D'après J.P.LEVY, le centre ville des métropoles fait l'objet d'enjeux à trois niveaux : l' appropriation des lieux, la production de biens et de services, le développement du tertiaire. A ces trois niveaux correspondent trois types d'enjeux. Ce sont d'abord les enjeux tertiaires qui se développent selon trois axes: le renouvellement des structures, la spécialisation du centre par affinage et la concentration des activités similaires sur un même secteur. Puis les enjeux résidentiels qui concernent plus la fonction de commandement que la fonction résidentielle proprement dite. En effet, une vitrine ou une boîte aux lettres bien placée peut avoir un impact commercial non négligeable. Enfin, les enjeux fonciers et immobiliers concernent les espaces en cours de réhabilitation ou susceptibles de l'être pour ancrer ou renforcer la pratique d'une centralité. En adaptant ces trois niveaux d'enjeux au cas du Caire, nous pouvons dire que l'appropriation des lieux pose le problème de la propriété ou de la jouissance, que la production de biens ou de services pose le problème de l'implantation du siège social, et que le développement du secteur tertiaire suppose une transformation radicale du cadre bâti.

Dans cette troisième partie, l'hypothèse principale se rapporte au rôle primordial joué par le centre ville vis à vis des autres pôles d'affaires par le nombre des enjeux dont il est l'objet. Nous avons remarqué que c'est bien le centre-ville qui est indiqué derrière le sigle CBD sur les panneaux routiers placés au-dessus des grands axes de circulation. Nous y voyons une volonté délibérée de caractériser ce centre-ville comme le coeur de la ville suivant en cela la mode nord-américaine. Au parti pris de langage près, il apparaît impensable aux décideurs locaux qu'une ville comme Le Caire n'ait pas de CBD. Et la problématique tourne autour de la véritable nature de ce pôle principal. Est-ce un vrai CBD au sens de Murphy ? Dans quelle mesure ce concept occidental peut-il être adapté au contexte cairote ? L'activité bancaire est-elle à la hauteur de celle d'une véritable City <sup>1</sup>?

---

<sup>1</sup> Ce terme a été précisé dans l'introduction générale. Il s'agit d'un centre d'affaires où se concentrent de façon exclusive les fonctions financières et d'échanges de luxe au détriment de toute autre y compris la fonction résidentielle.

Pour mesurer les enjeux et vérifier les hypothèses, il nous est apparu nécessaire de prolonger l'étude, du général au particulier, en changeant une nouvelle fois d'échelle dans l'analyse de ce centre ville. Nous avons procédé par sondage sur quelques îlots seulement, choisis pour leur spécificité ou leur situation. Chacun de ces îlots fait l'objet de plusieurs analyses. Nous proposons d'abord **une analyse historique** de l'évolution de la densité du bâti à partir de différents cadastres, puis **une analyse dimensionnelle et volumétrique** parcelle par parcelle, et enfin **une répartition des surfaces de planchers** par fonctions. Ces données sont regroupées dans des tableaux en vue de calculer l'indice de tertiarité de chaque îlot et son évolution dans le temps ainsi que l'évolution du coefficient d'occupation du sol. De plus , le relevé détaillé des activités a permis de dresser une répartition des surfaces de services et donc de **définir pour chaque îlot une fonction tertiaire dominante**, ce qui peut aboutir à une typologie du tertiaire. En fait, nous nous sommes limité à une esquisse cartographiée du tertiaire supérieur réalisée à partir de l'indice de tertiarité de chaque îlot calculé selon une méthode propre de généralisation des données.

Cette troisième partie comprend donc l'analyse détaillée de quatre îlots puis une approche des problèmes fonciers et immobiliers par les pratiques et les coûts. Nous tenterons en conclusion de discerner quelques tendances dans l'évolution future du centre ville.



## 32. MORPHOLOGIE ET CONTENU DE QUELQUES ILOTS TEMOINS.

L'étude détaillée de la rue Kasr-al-Nil a permis une approche des implantations et de l'évolution du cadre bâti en fonction de la pression des activités tertiaires dans la City. L'hypothèse sur les pôles d'activités: espace financier, espace du voyage, doit être vérifiée par des sondages en profondeur, à l'intérieur d'îlots types. Parmi tous ceux qui offraient un intérêt certain, seulement quatre ont été retenus. Ce sont en premier deux îlots situés dans le centre-ville :

- ILOT A celui de l'ex Continental Savoy, parce qu'il est en contact avec l'espace de transition entre la vieille ville et le centre-ville, et qu'il paraissait intéressant de le reconsidérer avec un décalage de quatre ans pour mesurer les éventuels changements;

- ILOT B celui de la tour Ever-Green, parce qu'il préfigure un nouveau style de promotion immobilière, et qu'un contact privilégié avec le promoteur de cette tour a été établi, dès le deuxième voyage;

et deux autres îlots, situés en bordure du centre-ville :

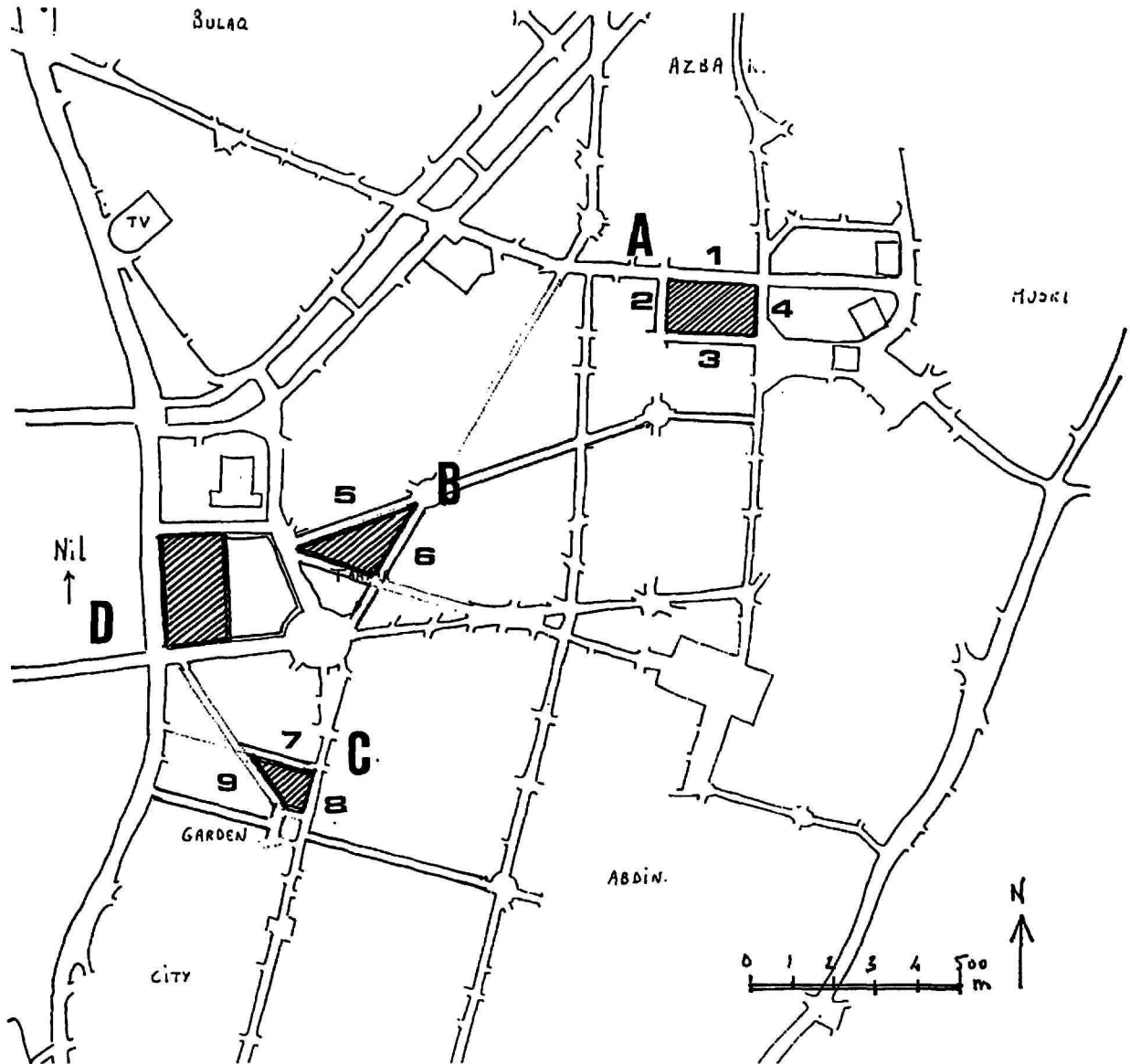
- ILOT C celui de Cairo-Center, qui est un des premiers immeubles de bureaux de l'aire Sadate, et de Barclay's-Building, qui illustre bien le besoin d'extension et d'espaces fonctionnels neufs, pour la dynamique foncière qu'il présente;

- ILOT D celui du Nile-Hilton, qui est un des premiers hôtels internationaux de la Corniche, pour son espace de services et de commerces associés .

Dans les tableaux de répartition qui suivent, les surfaces de planchers résidentiels ont été calculées par la méthode que nous avons présentée dans notre rapport de DEA. Rappelons l'hypothèse, la différence entre le nombre de boîtes aux lettres et celui des plaques professionnelles correspond au nombre de logements. Cette méthode paraissait relativement fiable en 1987. Nous l'avons donc conservée et étendue à l'ensemble des îlots étudiés. Par ailleurs, pour vérifier la position et le nombre des logements dans les immeubles, nous avons repéré, de nuit chaque fois que cela était possible, les étages qui étaient éclairés. C'est souvent par déduction que les surfaces de planchers de services ont été calculées, quand ceux-ci n'étaient pas faciles d'accès.

Figure n° 55  
LOCALISATION DES ILOTS TEMOINS.

Fond de carte de l'auteur d'après le cadastre au 1/5000°.



**Légende des rues**

1. Rue du 26 Juillet
2. rue Emad-ed-Din
3. Rue Adly
4. Rue Gumurria
5. Rue Kasr-al-Nil
6. Rue Tal'at-Harb
7. Rue Abdel-Kader-Hamza
8. Rue Kasr -al-Aïni
9. Rue Kamal-al-Din-Hussaïn.

**Légende des îlots**

- A. Continental Savoy
- B. Ever-Green-Tower
- C. Cairo Centre
- D. Nile Hilton

## 321. L'ÎLOT DU CONTINENTAL SAVOY

### Ilot A

Cet îlot est situé face à la place de l'ancien Opéra et au jardin d'Azbakiyya. Il est ceinturé par les rues Gumurya et du 26 Juillet qui sont à double sens, par la rue Adly à sens unique vers le Nil et la rue Emad-ed-Din à sens unique vers la gare. C'est le premier îlot que nous avons étudié car il est situé au carrefour de trois *aqsam*:: Abdin, Muski, Azbakiyya. Nous voulions vérifier si les limites du centre-ville correspondaient à des limites administratives pour pouvoir utiliser les statistiques officielles du CAPMAS sur les emplois et les résidents. Nous avons vu qu'il n'en était rien d'où la méthode utilisée pour compter le nombre d'appartements, exposée ci-après.

Cet îlot est remarquable à plus d'un titre. Par sa situation, il apparaît sur le plan de Grand Bey (1874) en bordure de la route de Bulaq. Avec le succès des lotissements de TAWFIK, sa partie est se comble peu à peu d'immeubles de rapport et de villas. Face au jardin, à l'emplacement qu'occupait l'hôtel du commandement français, un hôtel de très grande taille est construit en 1890, le Continental Savoy, sur un plan en H et sur cinq niveaux <sup>1</sup>. Entre 1910 et 1920, il est surélevé d'un étage. En 1930, la totalité de l'îlot est investie. Pendant la seconde guerre mondiale commencent à s'implanter de nombreux bureaux du fait de l'apport de population arabe étrangère et européenne. En 1947, il a presque sa physionomie définitive sauf dans sa partie est. Après l'incendie de l'ancien Opéra, l'occupation des parcelles ne cesse de croître. Le dernier immeuble construit dans les années 70 est une tour R+8 au cœur de l'îlot <sup>2</sup>. De nos jours, le coefficient d'emprise au sol est voisin de 0,9. Le COS, qui était de 2 en 1926, est passé à 3,9.

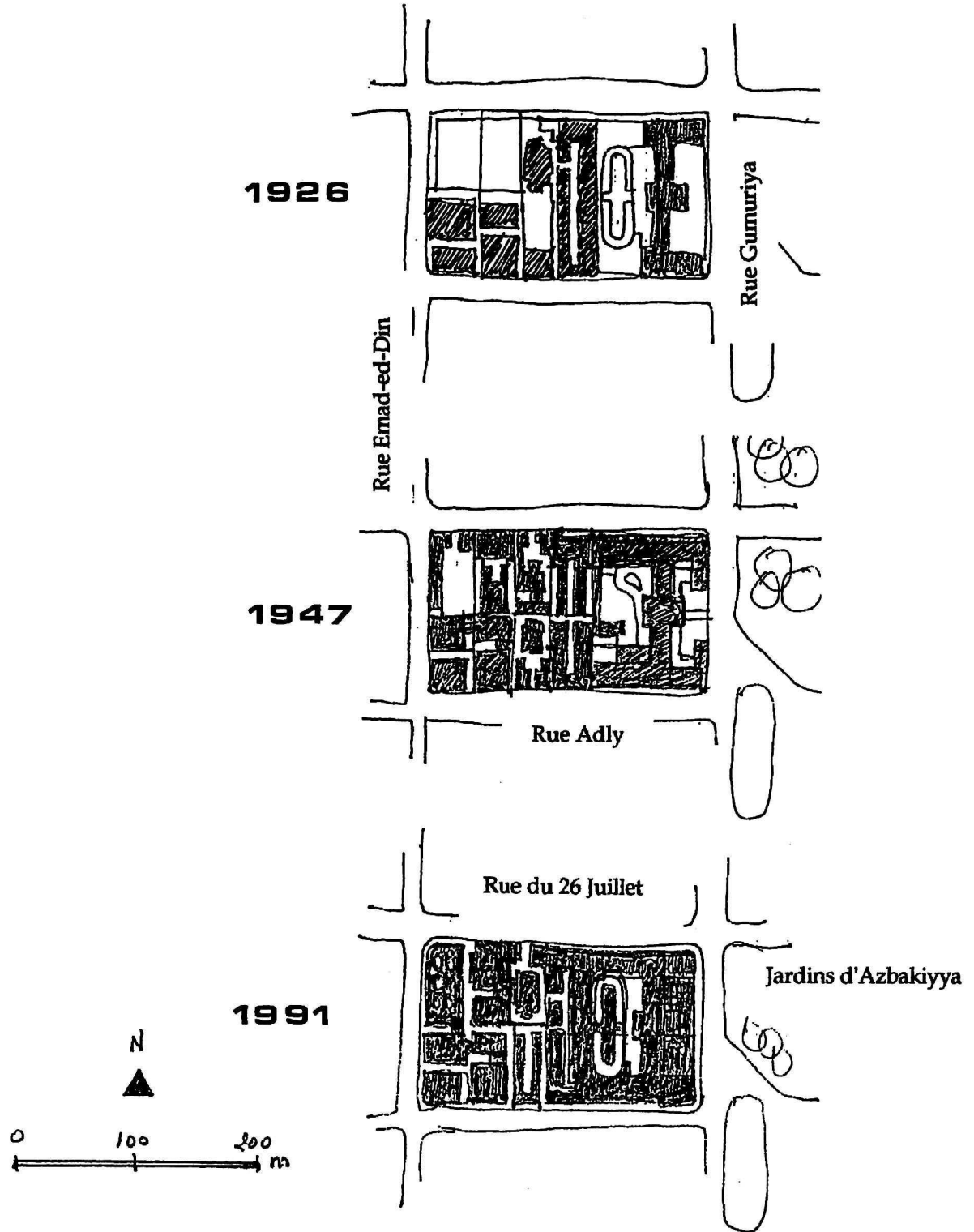
**La plus grande originalité de cet îlot est son réseau interne piétonnier.** La très forte occupation du sol n'empêche pas des circulations internes entre les parcelles très denses. Plusieurs études récentes ont mis l'accent sur cette caractéristique propre au centre-ville du Caire. On la retrouve à Paris <sup>3</sup> ou dans les plus récents quartiers d'affaires nord-américains comme celui de Toronto. La densité du bâti au Caire, les conditions climatiques à Toronto ont dicté une répartition verticale des espaces fonctionnels qui est à l'origine du réseau interne.

<sup>1</sup> Parcelle n°6 sur la figure n°57

<sup>2</sup> Parcelle n°3 sur la figure n°57

<sup>3</sup> La galerie de la Madeleine dans le huitième arrondissement en est un exemple.

Figure n° 56  
ILOT A : EVOLUTION DE L'EMPRISE AU SOL  
Sources: différents cadastres.



Ce réseau piétonnier est constitué de passages étroits, ne dépassant pas 2,5 m, qui traversent l'îlot dans sa largeur ou qui serpentent entre les immeubles. Ils sont bordés de boutiques et d'échoppes dont la majorité ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>, mais dont la densité est telle que les entrées d'immeubles disparaissent souvent. Dans la partie est de l'îlot, ces venelles desservent les entrées d'immeubles qui ne donnent pas sur la rue. C'est le cas des passages situés sous l'hôtel Nitocrisse <sup>4</sup>, et de ceux qui mènent à l'entrée de la pension Roma <sup>5</sup> ou à un restaurant. Comme on le voit sur les planches photographiques, ces passages ne sont pas tous à l'air libre. Les passages couverts représentent environ 25%. Les souks traversant sont tendus d'un vélum. Le plus étonnant de ces passages est la galerie construite dans l'ancien jardin privé du Continental Savoy. C'est une galerie à deux circulations parallèles entourant un noyau central. Ce noyau possède deux niveaux accessibles par une cage d'escalier sur plan circulaire qui devait, neuve, être du plus bel effet, éclairée par une coupole constituée de pavés de verre. La **permanence d'une forte activité commerciale** dans cet îlot est la marque d'une imbrication des activités de la vieille ville dans l'espace intermédiaire - frange urbaine entre le centre ville et la vieille ville. Une osmose s'établit par la force des habitudes. Comme si la place de l'Opéra restait dans l'esprit d'une partie de la population le vrai centre historique de la ville. On retrouve donc, dans cet îlot, une **répartition verticale des fonctions dans l'affectation des planchers**. Ainsi, les surfaces à rez-de-chaussée sont occupées par des commerces. Nous avons montré, dans notre rapport de DEA, qu'il fallait distinguer deux types : les commerces en façade sur rue, à large vitrine, et ceux qui, internes à l'îlot, ont un étal qui dépasse rarement 4 m, et que l'on peut percevoir un peu comme le prolongement du Khan-el-Khalili. Au dessus de ces commerces, on trouve la plupart du temps les boutiques des artisans associés à ces commerces. Les étages intermédiaires sont investis par les multiples variétés de services aux entreprises ou aux particuliers. Les derniers étages sont réservés aux appartements <sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Parcelle n°1 sur la figure n°57

<sup>5</sup> Parcelle n°11 sur la figure n°57

<sup>6</sup> Cette répartition apparaît clairement sur la figure n°59.

Figure n° 57  
ILOT A : REPERAGE DES PARCELLES.

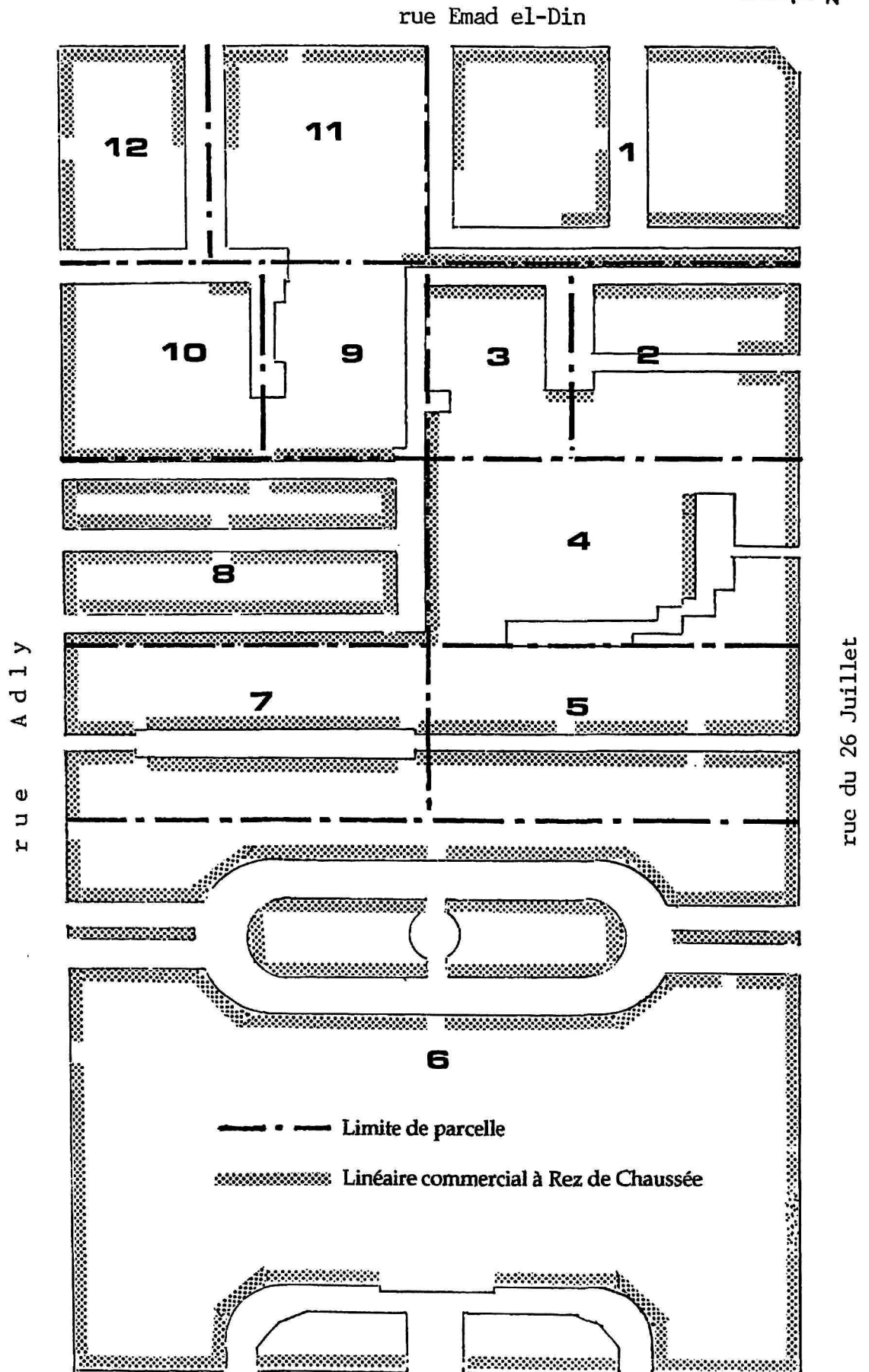
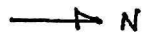
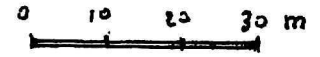


Figure n° 58  
ILOT A : VOLUMETRIE EN 1991.

Source: relevé axonométrique de l'auteur.

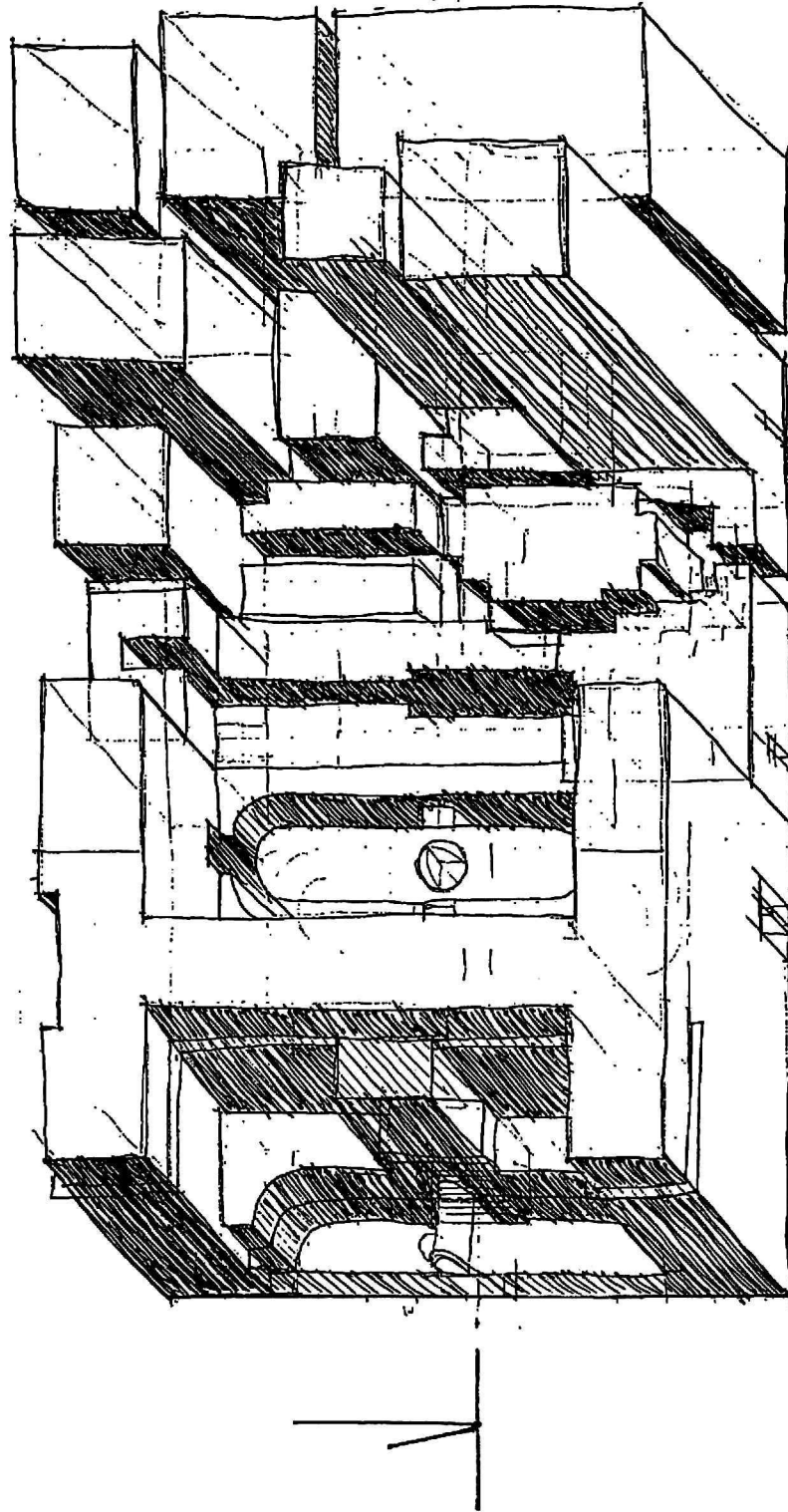
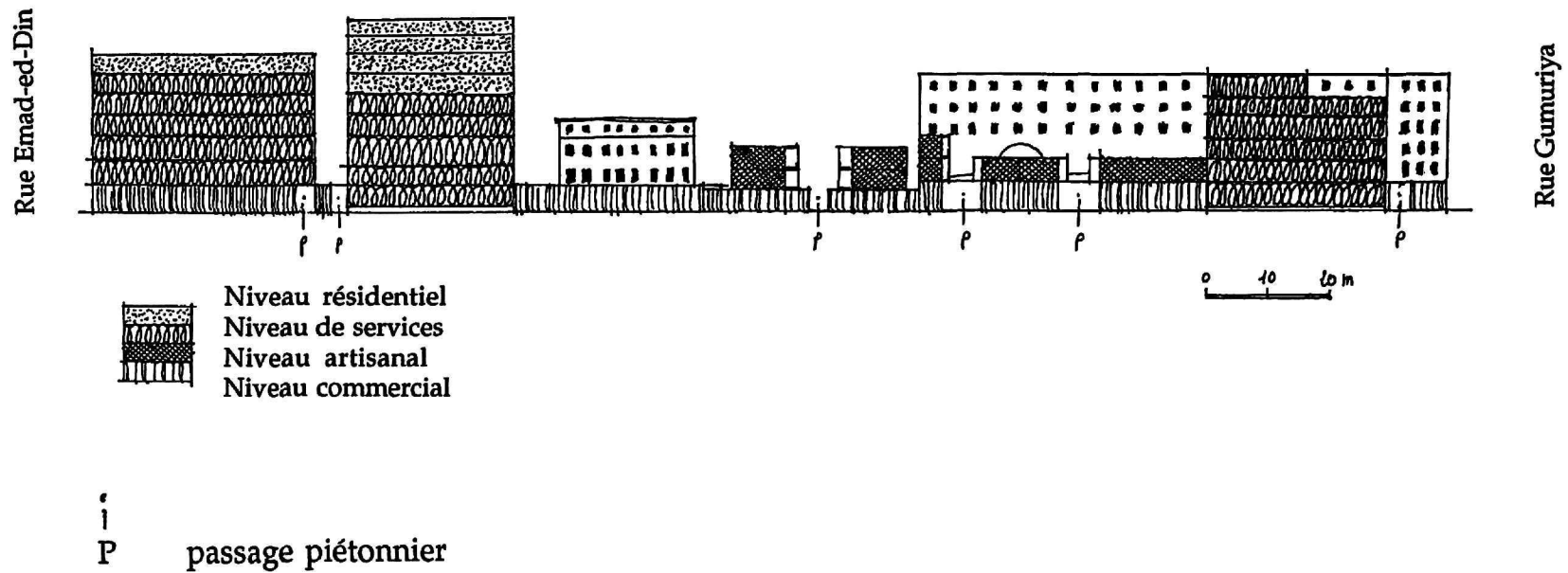


Figure n° 59

ILOT A : REPARTITION DES FONCTIONS

Selon la coupe Est-Ouest repérée sur la figure 58



Source: relevé de l'auteur en 1988



L'îlot était au départ constitué de neuf parcelles. Huit réparties sur un quadrillage simple forment des parcelles rectangulaires d'environ 2000 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 16 600 m<sup>2</sup>. La parcelle du Continental Savoy est beaucoup plus importante que les autres, elle couvre à elle seule 11 200 m<sup>2</sup>. Après 1952 et la confiscation de certains biens fonciers par l'Etat, apparaît un morcellement de ces parcelles surtout dans la partie est qui porte leur nombre à douze.

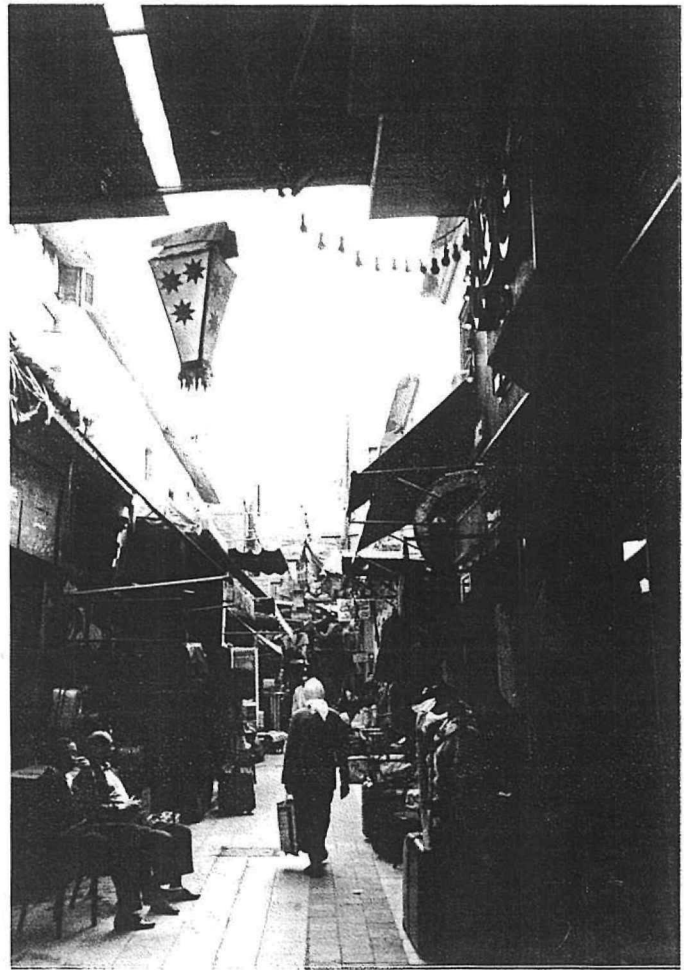
Le plan parcellaire d'origine explique la formation du réseau piétonnier à l'intérieur de l'îlot. Mais l'occupation de chaque parcelle semble avoir été beaucoup modifiée entre 1940 et 1970. Il s'agit parfois de reconstruction totale - sur les parcelles 1,2,7 - avec une augmentation des planchers qui aboutit à un COS multiplié par 4. Dans d'autres parcelles, il s'agit d'implantations, plus ou moins récentes et "sauvages" dans les interstices laissés libres par le retrait des immeubles en fond de parcelle - cas des parcelles 3,4,5,6 - Enfin dans le cas du Continental Savoy, l'hôtel déclassé depuis longtemps a été transformé en 1985 en locaux administratifs pour créer une annexe du Gouvernorat du Caire, dont le bâtiment principal est situé sur la place de l'Opéra. Le Conseil des Ministres dans une décision de Juin 1992, a approuvé la démolition de l'hôtel, en vue de l'édification d'un complexe touristique de 107 000 m<sup>2</sup>, comprenant un hôtel de 9 étages, 2 centres commerciaux, 1 cinéma, 1 théâtre. Cet ensemble aura le mérite de recentrer l'accueil des touristes vers une zone défavorisée en équipement et pourtant en contact étroit avec la vieille ville. De plus, le permis de construire prévoit la restauration des anciens jardins de l'Azbakiyya.

Cette ré-appropriation de l'espace ne se traduit pas uniquement dans les modifications du cadre bâti. Elle est aussi visible en ce qui concerne la répartition des surfaces de planchers entre les différentes fonctions. Au début de l'opération d'urbanisme entre 1870 et 1900, l'îlot était réservé au domaine résidentiel. Il est devenu entre 1900 et 1945 un espace commercial important avec l'implantation des premiers grands magasins, comme GATTEGNO sur la rue Emad-ed-Din. Nous avons relevé plus de trois cents commerces sur les 1300 mètres linéaires de façades sur rue. Les hôtels ou pensions ont tous la particularité d'être en étage. En 1982, l'implantation d'une antenne du ministère du Tourisme, rue Adly, annonce d'autres implantations liées au tourisme comme les agences de voyage et les nombreux maroquiniers ou bazars. De nombreux services aux particuliers ou aux entreprises investissent ces anciens appartements.

Planche n° 13  
VUES DE L'ILOT  
DU CONTINENTAL SAVOY.

Un suq intérieur

La rue Adly



Entre 1986 et 1991, dates des deux relevés-tests des modifications mineures sont apparues, surtout dans la nature des petits commerces: un marchand d'armes vend des articles de pêche et des animaux empaillés, une boutique copte d'art sacré a disparu, la boutique "ELLE" a fait place à une agence de voyage, un grand bazar à l'entrée de la rue du 26 Juillet est en travaux. La plus grande transformation est en cours dans la partie est de l'îlot.

Les tableaux qui suivent, permettent d'apporter quelques précisions. Les surfaces augmentent toutes en valeur absolue, mises à part celles des logements entre 1926 et 1947, mais leurs poids relatifs varient d'une manière assez inattendue. En effet, les surfaces commerciales paraissent représenter un pourcentage identique depuis 1947, malgré les profondes transformations du bâti sur les parcelles 1,2,3 et 6 après cette date. Les surfaces de services ont diminué en valeur relative depuis 1926. Ceci est dû à la très grande surface développée par le Continental Savoy qui à lui seul représente le quart de la surface totale des planchers jusqu'en 1994.

**En résumé, nous pouvons dire que ce premier îlot est caractéristique de cette frange urbaine de transition entre la vieille ville et le centre-ville, pour au moins trois raisons : la complexité des circulations, l'imbrication des fonctions d'échanges et la part relativement importante des espaces résidentiels.**

La complexité des circulations est perceptible dans les flux piétonniers répartis entre la périphérie et l'intérieur de l'îlot avec une grande différence de vitesse de déplacement.

Les fonctions d'échanges sont très imbriquées. En périphérie, on trouve des services nobles en étage sur rue et des commerces de luxe ou de standing à rez-de-chaussée; à l'intérieur de l'îlot, des services aux particuliers en étage sur venelle et des commerces informels à rez-de-chaussée.

Les espaces résidentiels conservent une part relativement importante. Nous y voyons l'effet de la proximité avec la vieille ville, l'absence de banque, la grande hauteur moyenne du bâti.

Tableau n° 9

| <b>Répartition des surfaces de planchers en m<sup>2</sup> dans l'îlot A</b> |                        |                       |               |               |                     |
|---|------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Numéro de la parcelle   | Surface de la parcelle | Surfaces de planchers |               |               | Total des PLANCHERS |
|   |                        | Commerces             | Services      | Logements     |                     |
| 1   | 2 250                  | 3 000                 | 7 600         | 4 500         | 15 100              |
| 2   | 1 600                  | 1 900                 | 5 600         | 3 000         | 10 500              |
| 3   | 800                    | 0                     | 2 900         | 2 000         | 4 900               |
| 4   | 2 000                  | 1 500                 | 0             | 1 500         | 3 000               |
| 5   | 2 000                  | 2 000                 | 1 300         | 1 300         | 4 600               |
| 6   | 11 100                 | 10 000                | 27 500        | 3 350         | 40 850              |
| 7   | 1 950                  | 2 000                 | 3 200         | 800           | 6 000               |
| 8   | 1 950                  | 1 500                 | 1 700         | 350           | 3 550               |
| 9   | 850                    | 150                   | 1 200         | 600           | 1 950               |
| 10  | 1 100                  | 1 150                 | 3 800         | 1 800         | 6 750               |
| 11  | 1 300                  | 1 400                 | 4 000         | 2 200         | 7 600               |
| 12  | 900                    | 1 000                 | 2 500         | 700           | 4 200               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>27 800</b>          | <b>25 600</b>         | <b>61 300</b> | <b>22 100</b> | <b>109 000</b>      |
| <b>NB: Pour le numéro des parcelles voir le schéma de repérage</b>          |                        |                       |               |               |                     |

Tableau n° 10

| <b>Historique de la répartition des surfaces de planchers en pourcentage dans l'îlot A</b> |        |           |          |           |                         |
|--|--------|-----------|----------|-----------|-------------------------|
| Année  | C.O.S. | Commerces | Services | Logements | Total en m <sup>2</sup> |
| 1991   | 3,9    | 24%       | 56%      | 20%       | 109 000                 |
| 1947   | 2,7    | 24%       | 60%      | 16%       | 76 000                  |
| 1926   | 2      | 17%       | 62%      | 21%       | 57 000                  |
| <b>NB: C.O.S. pour coefficient d'occupation du sol</b>                                     |        |           |          |           |                         |

Tableau n° 11

| <b>Répartition des surfaces de services en m<sup>2</sup> dans l'îlot A</b>                                   |                          |               |             |
|--|--------------------------|---------------|-------------|
| <b>Administrations</b>   | Annexe gouvern. du Caire | 27 500        | 47%         |
|  | Agence Telecom           | 500           |             |
| Ministère  | Tourisme                 | 1 000         | 2%          |
| Sièges sociaux ou burx   |                          | 11 700        | 20%         |
| Hôtels   |                          | 5 800         | 10%         |
| Services aux entreprises   |                          | 6 900         | 12%         |
| Services aux particuliers  |                          | 4 300         | 7%          |
| Agences de voyage  |                          | 400           |             |
| <b>TOTAL</b>   |                          | <b>58 100</b> | <b>100%</b> |
| <b>NB: La différence entre le total de ce tableau et celui du tableau précédent est due aux circulations</b> |                          |               |             |

Retenons que l'îlot A est peu représentatif d'une City car il ne contient pas de banques. Il fait néanmoins partie de l'espace de la politique, puisqu'il contient un ministère et une annexe du gouvernorat du Caire. Il fait également partie de l'espace du voyage, puisqu'on y recense trois hôtels, un restaurant, cinq agences de voyage, une compagnie maritime, une compagnie aérienne, plus d'une vingtaine de maroquiniers vendant des bagages. Son évolution la plus remarquable est celle de l'emprise au sol qui est sans doute une des plus fortes du centre-ville. Par contre, sa volumétrie est très disparate puisqu' un immeuble R+1 jouxte un immeuble R+9. On peut donc s'attendre, à terme, à une plus grande densité du bâti. On voit que le futur de cet hypercentre dépend beaucoup des programmes de rénovation en cours et à venir, et notamment de la conservation ou non du cadre architectural.

## 322. ILOT DE LA TOUR "EVER-GREEN"

### Ilot B

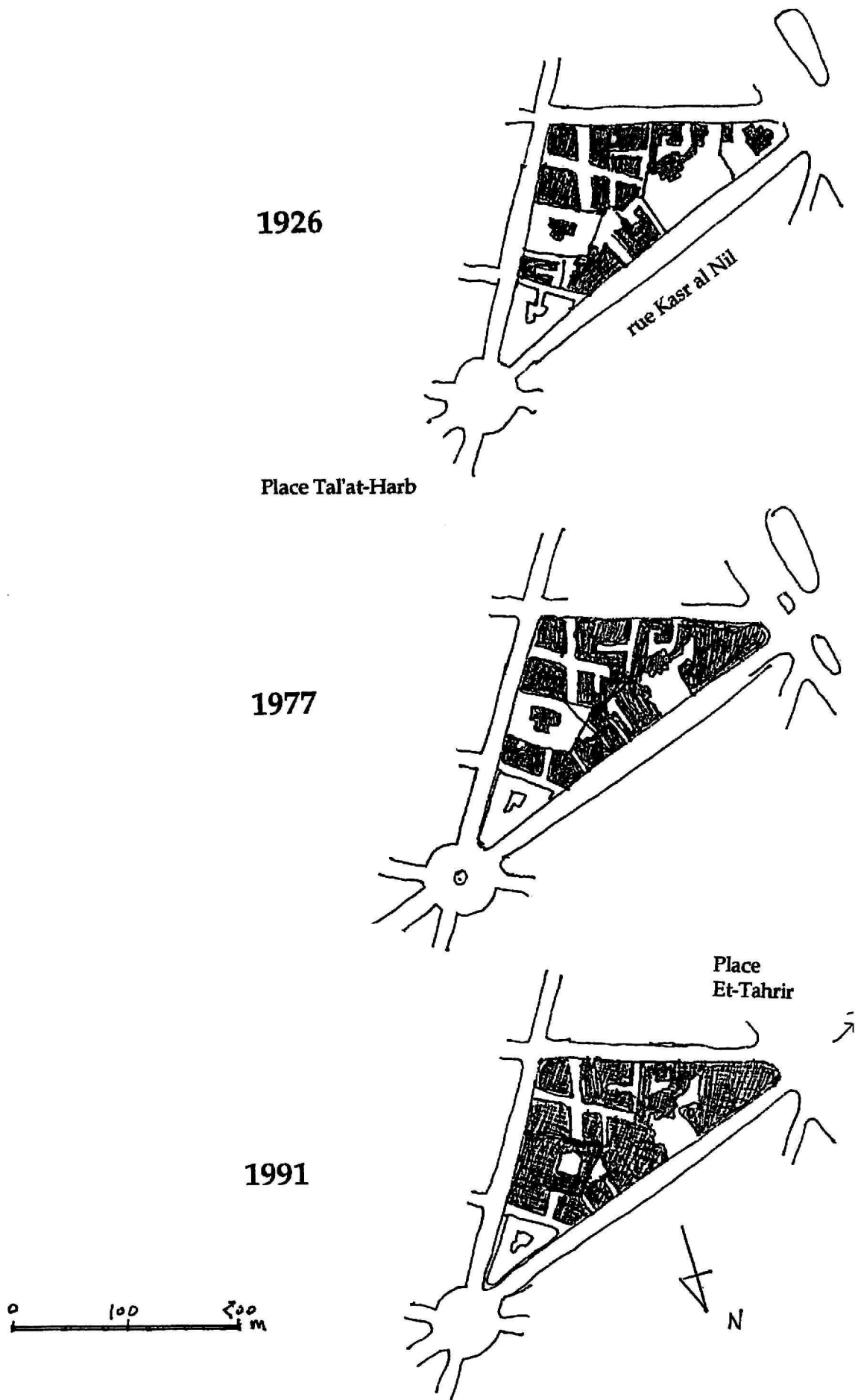
Cet îlot fait partie de ceux qui longent la rue Kasr-al-Nil. Deux autres rues le bordent: la rue Tal'at-Harb et la rue Al-Bustan. C'est un îlot triangulaire presque isocèle de grandes dimensions - 200 x 210 x 320 m - Un angle donne sur la place Tahrir, l'autre sur la place Tal'at Harb. Il comporte une voie traversante pour piéton de 60 m de long et deux voies en impasse, de 90 m et 75 m de long, qui se croisent à l'intérieur de l'îlot et isolent une parcelle dans le troisième angle. (Voir plan de repérage des parcelles). D'après le cadastre de 1926, le parcellaire est en place tel que nous le connaissons. Les trois voies citées ci-dessus sont donc antérieures. On peut à leur sujet risquer une hypothèse, car elles pourraient être l'amorce d'un cheminement interne à l'îlot, vu la configuration des parcelles sans façade sur rue. Il y a tout lieu de penser que le nombre de parcelles était à l'origine réduit à neuf et qu'un morcellement est intervenu entre 1900 et 1920. Comme dans la partie Est du premier îlot témoin, la surface moyenne des parcelles était de un demi *feddan*<sup>1</sup>. En 1977, on peut remarquer que les parcelles qui donnent sur la rue Kasr-Al-Nil ont subi une forte densification. Là où il ne s'agissait que de villas en 1926 sont apparues après 1940, des immeubles de rapport dépassant parfois 10 niveaux. La volumétrie est de ce fait aussi disparate que dans le premier îlot. La dernière modification en date concerne la parcelle n°9 où a été construite la tour "Ever-Green" par le promoteur Saoudien SECON (Voir plus loin plan de détail).

La carte des activités sur cet îlot montre une forte imbrication des espaces de la politique, de la finance et du voyage. En effet, l'îlot comporte pas moins de huit agences bancaires dont trois "Head-Office", deux compagnies d'assurances dont AL-CHARK qui occupe la majeure partie de l'îlot 7, le club des diplomates (parcelle n°17), un commissariat de police sur l'emplacement d'une ancienne prison (parcelle n°2), le Cléopatra hôtel 3 \* de 84 chambres, trois restaurants dont un Wimpy, 8 compagnies aériennes, dont TWA, Air-France, Tunis-Air, KLM en sièges principaux, et plus d'une vingtaine d'agences de voyage dont la MISR, agence d'Etat.

---

<sup>1</sup>Un *feddan* équivaut à environ 4200 m<sup>2</sup>.

Sources: différents cadastres et relevés de l'auteur.



Sources: fonds de plan cadastral au 1/1000° du CEDEJ  
et document commercial de la Société SECON

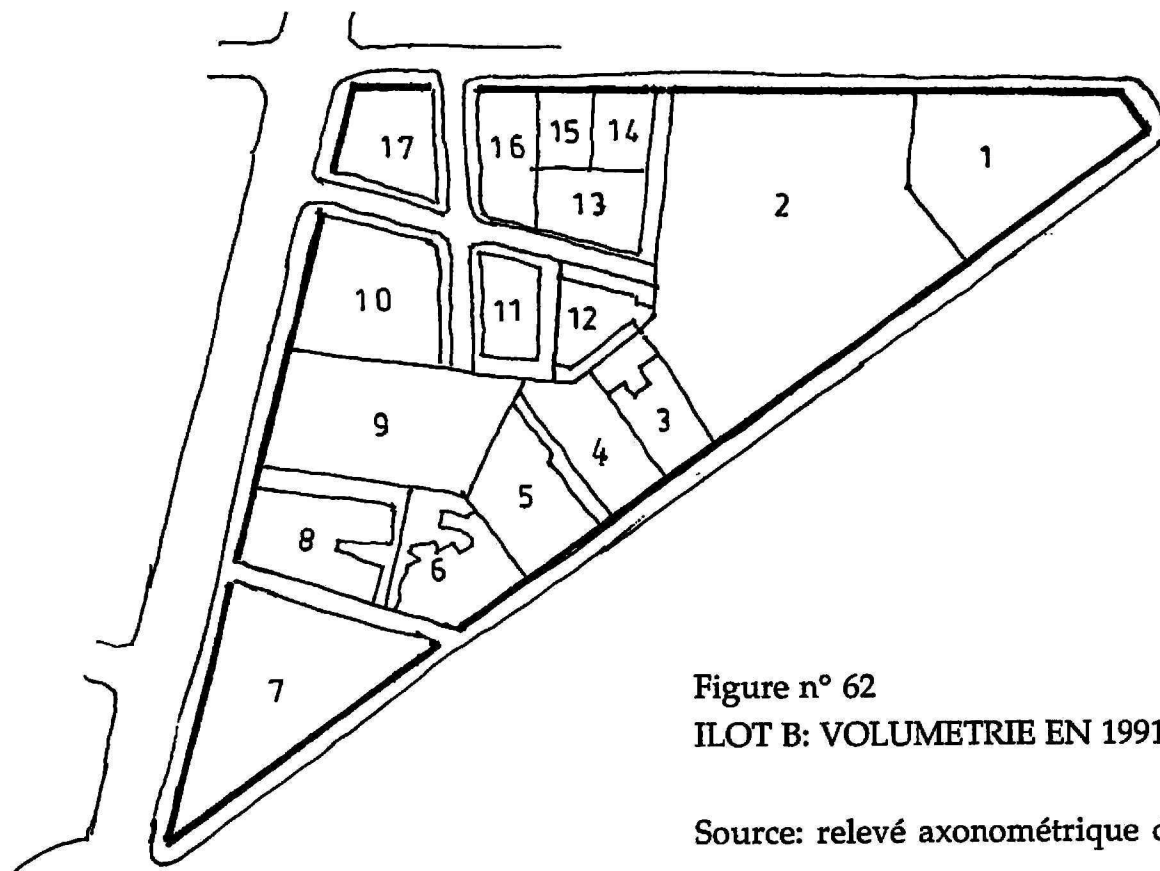
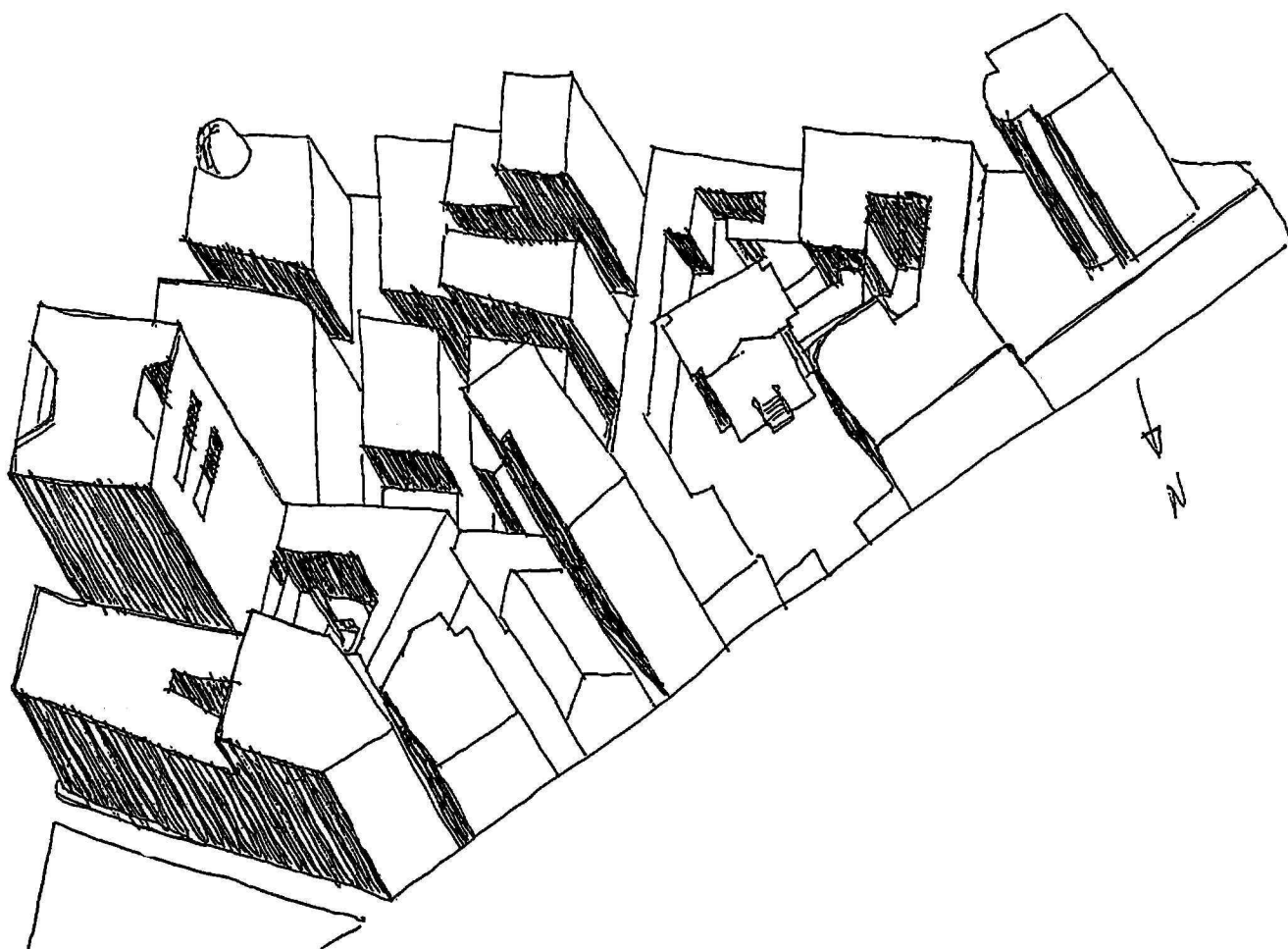


Figure n° 62

ILOT B: VOLUMETRIE EN 1991.

Source: relevé axonométrique de l'auteur.





A côté des commerces de luxe comme une bijouterie ou un magasin de hi-fi, ce secteur est connu pour ses grands magasins, comme HANNOU rue Mahmud-Basyuni ou PONTREMOLI rue Tal'at Harb, qui sont un peu l'équivalent des B.H.V. parisiens. Il existe aussi un commerce de détail beaucoup plus discret situé à l'intérieur même des îlots. Ainsi, à l'entrée de la rue Tal'at Harb, un œil averti peut distinguer une venelle de moins d'un mètre de large, entre deux vitrines. Cet espace, qui ne donne pas sur la rue, permet d'accéder à deux boutiques seulement, celle d'un restaurateur arménien de tapis anciens et celle d'un fleuriste. C'est **une constante spécificité du centre-ville : l'occupation de l'espace jusqu'en ses plus intimes recoins**. L'ensemble des voies et cours intérieures donne à cet îlot un air plus aéré que celui du premier étudié. L'emprise au sol sur chaque parcelle oscille entre 80% et 100%, à une exception près, celle du commissariat de police. Le COS moyen sur l'îlot est de 3,9 identique à celui du Continental Savoy.

Cet îlot contient un immeuble qui mérite qu'on s'y attarde pour analyser la tendance actuelle de la promotion immobilière. Il s'agit de la tour *Ever-Green*. C'est une tour R+16 récemment commercialisée entièrement consacrée à des bureaux, mise à part une petite galerie commerciale à rez-de-chaussée, comportant une mezzanine et un espace central avec fontaine en fond de parcelle. La parcelle est construite en limites séparatives et donne l'impression, vue de l'extérieur, d'une forteresse. La tour est traitée comme un bloc de marbre. Cet effet est renforcé par une huisserie extérieure placée au nu de la façade et par les voiles de béton qui servent de parasol pour les parties de façade en retrait sur les faces avant et arrière, qui sont orientées sud-est et nord-ouest. ( Voir axonométrie.) Elle possède un garage souterrain et sert de sièges principaux à trois banques dont la "National Société Générale Bank" qui occupe une partie du rez-de-chaussée, ainsi que les deuxième et troisième étages. La société SECON promotrice se réserve le 14ème mais ne l'occupe pas. Le 16ème est accessible, quoique vide apparemment, et permet une vue plongeante sur l'ensemble du quartier depuis le World-Trade-Center jusqu'à la tour de la banque Misr. On peut ainsi voir dans la construction de la tour *Ever-Green* l'amorce d'un centre d'affaires d'un type nouveau. Il hérite du modèle nord-américain quant à la taille, mais intègre au moins une donnée locale, le patio.



| <b>Répartition des surfaces de planchers en m<sup>2</sup> dans l'îlot B</b> |                        |                       |               |               |                     |
|---|------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Numéro de la parcelle   | Surface de la parcelle | Surfaces de planchers |               |               | Total des PLANCHERS |
|   |                        | Commerces             | Services      | Logements     |                     |
| 1   | 1 700                  | 300                   | 8 600         | 400           | 9 300               |
| 2   | 5 300                  | 0                     | 7 600         | 200           | 7 800               |
| 3   | 650                    | 300                   | 5 600         | 1 100         | 7 000               |
| 4   | 750                    | 0                     | 700           | 300           | 1 000               |
| 5   | 800                    | 200                   | 1 000         | 500           | 1 700               |
| 6   | 800                    | 200                   | 4 700         | 1 400         | 6 300               |
| 7   | 2 150                  | 600                   | 13 400        | 1 700         | 15 700              |
| 8   | 1 200                  | 400                   | 5 000         | 1 800         | 7 200               |
| 9   | 2 050                  | 500                   | 11 500        | 0             | 12 000              |
| 10  | 1 300                  | 0                     | 6 300         | 1 200         | 7 500               |
| 11  | 600                    | 0                     | 1 700         | 400           | 2 100               |
| 12  | 520                    | 0                     | 900           | 600           | 1 500               |
| 13  | 500                    | 0                     | 1 000         | 600           | 1 600               |
| 14  | 450                    | 300                   | 1 400         | 600           | 2 300               |
| 15  | 400                    | 200                   | 700           | 300           | 1 200               |
| 16  | 630                    | 0                     | 1 300         | 400           | 1 700               |
| 17  | 700                    | 0                     | 1 400         | 700           | 2 100               |
| voies   | 2 000                  | 0                     | 0             | 0             | 0                   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>22 500</b>          | <b>3 000</b>          | <b>72 800</b> | <b>12 200</b> | <b>88 000</b>       |

NB: Pour le numéro des parcelles voir le schéma de repérage

Tableau n° 13

| <b>Historique de la répartition des surfaces de planchers en pourcentage dans l'îlot B</b> |        |           |          |           |                         |
|--|--------|-----------|----------|-----------|-------------------------|
| Année  | C.O.S. | Commerces | Services | Logements | Total en m <sup>2</sup> |
| 1991   | 3,9    | 3%        | 83%      | 14%       | 88 000                  |
| 1977   | 3,4    | 3%        | 81%      | 16%       | 77 000                  |
| 1926   | 2,4    | 5%        | 63%      | 32%       | 53 500                  |

NB: C.O.S. pour coefficient d'occupation du sol

Tableau n° 14

| <b>Répartition des surfaces de services en m<sup>2</sup> dans l'îlot B</b> |                          |  |  |               |             |
|--|--------------------------|--|--|---------------|-------------|
| Administrations  | dont club des diplomates |  |  | 7 900         | 12%         |
| Banques  |                          |  |  | 7 800         | 11%         |
| Assurances   |                          |  |  | 8 800         | 13%         |
| Hôtels   |                          |  |  | 9 000         | 13%         |
| Restaurants  |                          |  |  | 1 100         | 2%          |
| Agences de voyage  |                          |  |  | 6 200         | 9%          |
| Compagnies aériennes   |                          |  |  | 2 300         | 3%          |
| <b>Sièges sociaux ou burx</b>  |                          |  |  | <b>22 700</b> | <b>33%</b>  |
| Services aux entreprises   |                          |  |  | 600           | 1%          |
| Services aux particuliers  |                          |  |  | 1 900         | 3%          |
| <b>TOTAL</b>   |                          |  |  | <b>68 300</b> | <b>100%</b> |

NB: La différence entre le total de ce tableau et celui du tableau précédent est due aux circulations. Sources: relevés de l'auteur en Décembre 1991

Pour résumer les caractéristiques de cet îlot B, retenons, comme le montre le tableau de répartition des surfaces de planchers, que la part des services y a toujours été très importante. Elle a progressivement augmenté, surtout au détriment des logements, puisque la part des commerces est presque négligeable. Cette part des services a augmenté de près de 30 000 m<sup>2</sup> entre 1926 et 1977, pendant que celle des logements diminuait de 5 000 m<sup>2</sup>. Le nombre d'appartements, qui était approximativement de 170 en 1926, est maintenant de 120 environ. Il semble que les résidents appartiennent à une catégorie socio-professionnelle plus aisée que dans l'îlot A. En effet, il faut compter sur la qualité de l'environnement tertiaire et une situation plus éloignée de la vieille ville. Parmi les surfaces tertiaires, les bureaux représentent 37%, les services liés au voyage représentent 27%, les services financiers 24%. **Il s'agit sans aucun doute d'un îlot représentatif d'une City, au sens où nous l'avons défini.**

### 323. ILOT DU "CAIRO CENTER"

#### Ilot C

Cet îlot est situé au nord de la rue Kasr-al-Aïni, à 50 m du Mogamma, en face de l'îlot du Parlement et de la Société de Géographie. Il a la forme d'un trapèze rectangle dont les bases longent la rue Abdel-Kader-Hamza et la place El Sheik-Youssef. Le quatrième coté longe la rue Kamal-el-Din-Salah-Hibrahim et fait face à l'ambassade des Etats Unis d'Amérique. Il **présente une dynamique foncière intéressante du fait des modifications rapides du bâti** sur au moins deux parcelles. En effet, deux immeubles importants bordent la rue Kasr-al-Aïni et donnent un aspect très contrasté à la morphologie, car le reste de l'îlot est très faiblement occupé. Au plan de la circulation, le trafic automobile est très important sur trois de ses faces et quasiment nul sur la rue Abd-el-Kader-Hamza. En effet, le flux montant de la rue Kasr-al-Aïni est dirigé vers la rue Kamal-el-Din-Salah pour éviter de saturer la place Tahrir.

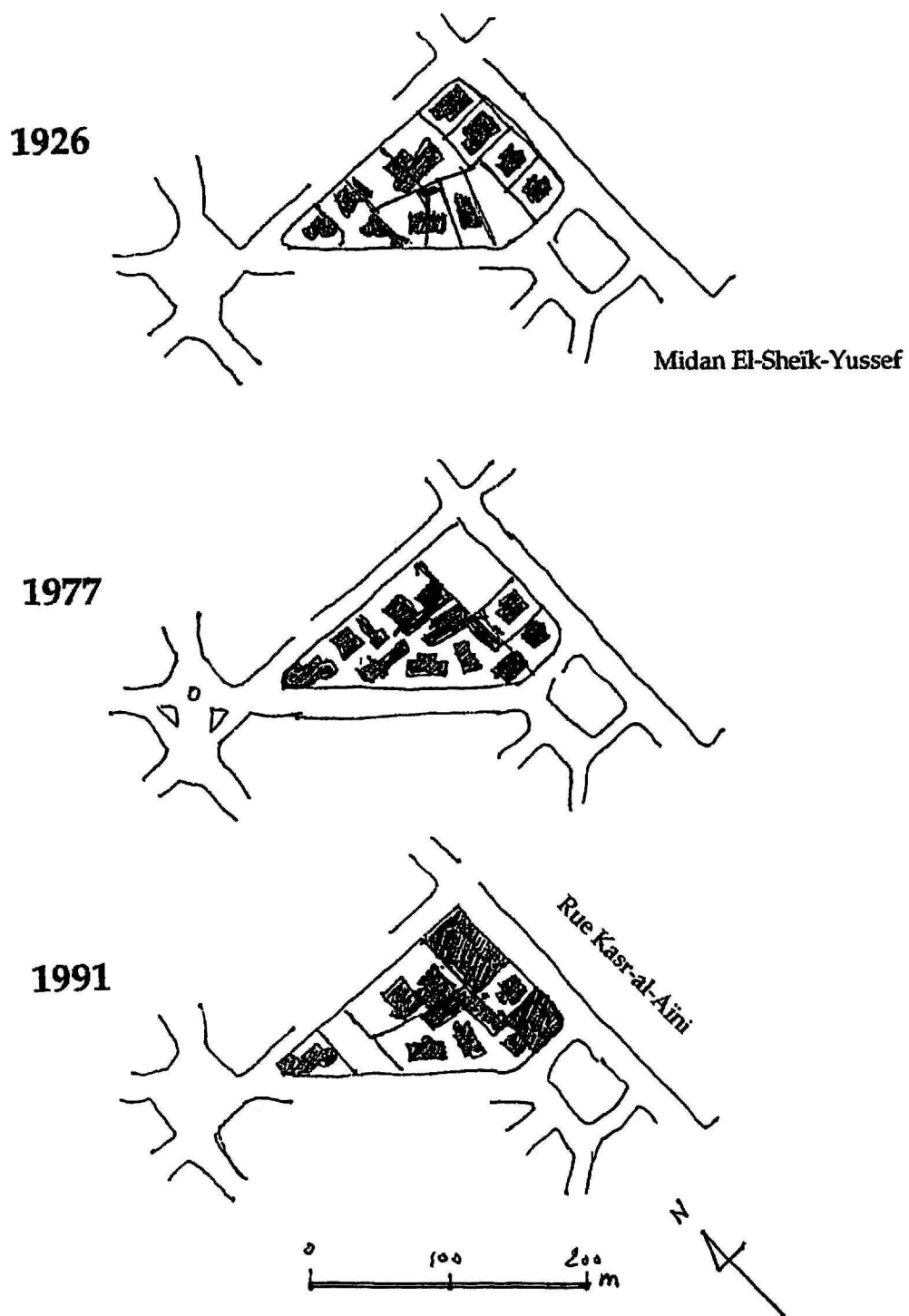
L'îlot était formé de treize parcelles à l'origine, d'une superficie moyenne d'environ 900 m<sup>2</sup>. Sur le plan cadastral de 1926, toutes ces parcelles sont occupées par des villas, sauf une qui apparaît vide sur la place du Sheik-Youssef. Les résidents appartenaient à l'aristocratie ou à la haute bourgeoisie locale. En 1977, ce cadre architectural est grandement modifié. Des villas font place à une imprimerie, à une école de commerce et au club des écrivains. Deux parcelles ont été réunies, et les villas détruites en vue de la construction du "Cairo-Center" livré en 1981. La même année, la Barclay's-Bank construit un immeuble abritant le siège de sa branche égyptienne sur la parcelle 6. Son déplacement depuis la rue Kasr-al-Nil vers Garden-City est symptomatique d'un choix promotionnel. En effet, l'exiguïté des surfaces rue Kasr-al-Nil aurait pu entraîner une démolition si la banque avait été la seule propriétaire. Il était en fait moins coûteux de démolir une villa qu'un immeuble entier. En 1991, ne persiste qu'une seule villa habitée par un proche de la famille royale, les parcelles 2 et 10 servent de parking de surface.

Les deux parcelles sur lesquelles sont situées les tours de bureaux représentent à elles seules 80% des surfaces de planchers de l'ensemble de l'îlot. Comme elles occupent entièrement leur parcelle respective, les COS sont égaux au nombre de niveaux soit 8 et 15 <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Voir en annexe le relevé des activités propres à cet îlot.

Figure n° 64

ILOT C : EVOLUTION DE L'EMPRISE AU SOL.



Sources : différents cadastres et relevés de l'auteur.

ILOT C PLAN PARCELLAIRE EN 1991.

Source: fonds de plan cadastral au 1/1000° du CEDEJ.

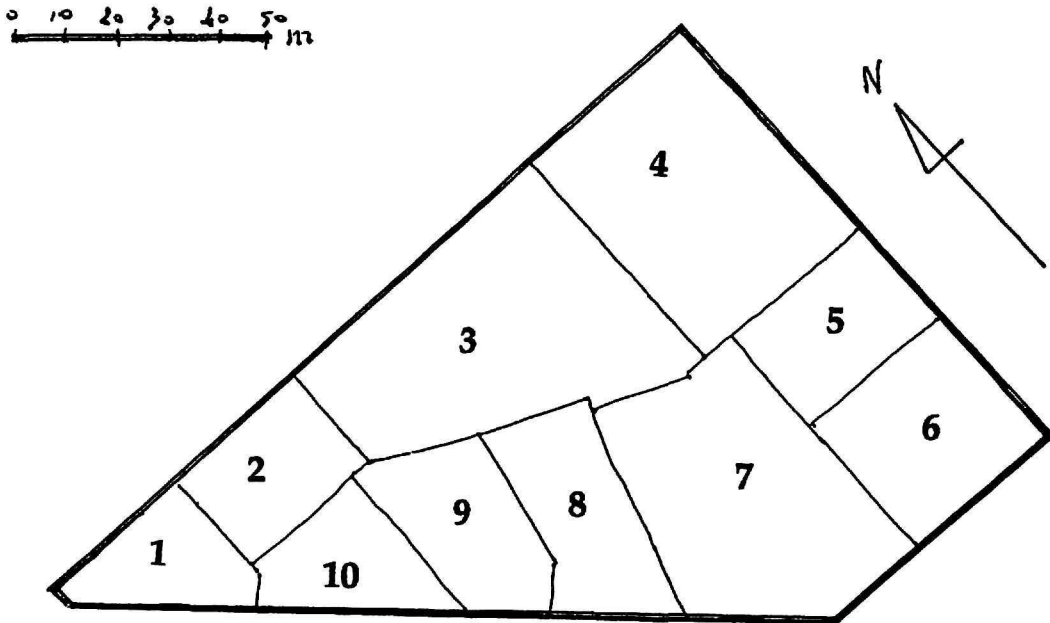


Figure n° 66

ILOT C : VOLUMETRIE EN 1991.

Source : relevé axonométrique de l'auteur.

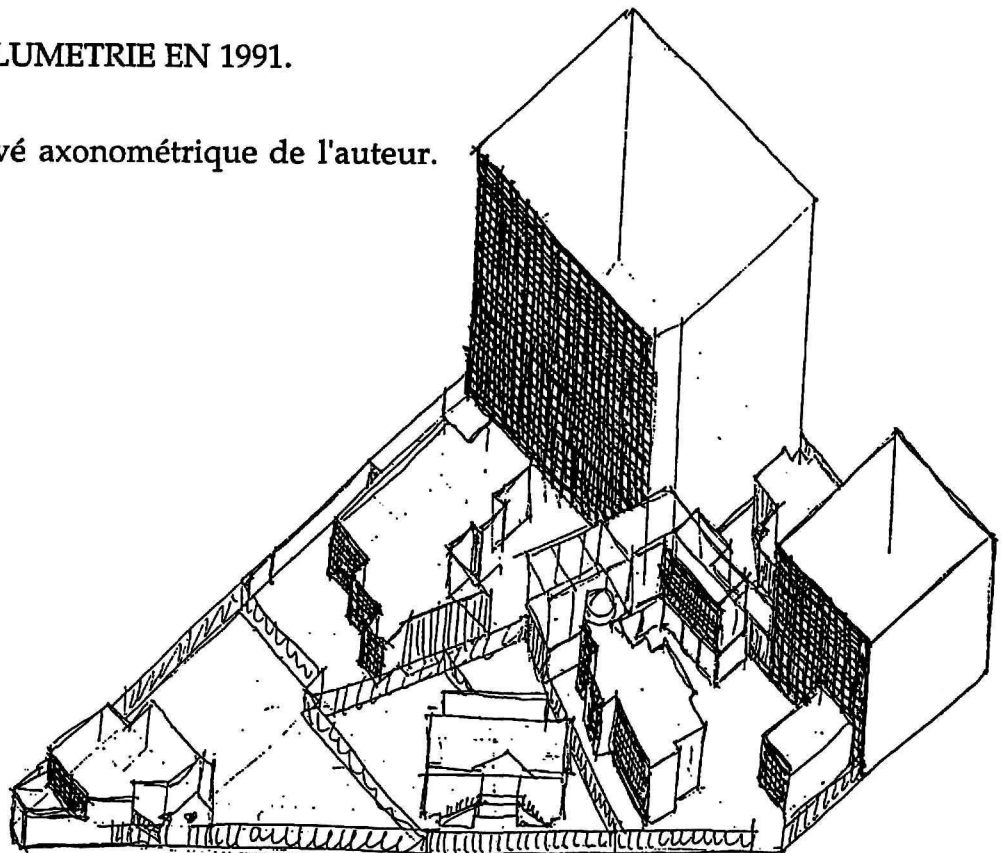


Tableau n° 15

| <b>Répartition des surfaces de planchers en m<sup>2</sup> dans l'îlot C</b> |                        |                       |               |              |                     |
|---|------------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------------|
| Numéro de la parcelle   | Surface de la parcelle | Surfaces de planchers |               |              | Total des PLANCHERS |
|   |                        | Commerces             | Services      | Logements    |                     |
| 1   | 750                    | 500                   | 0             | 1 000        | 1 500               |
| 2   | 750                    | 0                     | 0             | 0            | 0                   |
| 3   | 2 600                  | 0                     | 3 600         | 0            | 3 600               |
| 4   | 2 160                  | 0                     | 32 400        | 0            | 32 400              |
| 5   | 925                    | 0                     | 700           | 200          | 900                 |
| 6   | 925                    | 0                     | 7 400         | 0            | 7 400               |
| 7   | 1 690                  | 0                     | 2 500         | 400          | 2 900               |
| 8   | 675                    | 0                     | 400           | 0            | 400                 |
| 9   | 700                    | 0                     | 0             | 400          | 400                 |
| 10  | 625                    | 0                     | 0             | 0            | 0                   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>11 800</b>          | <b>500</b>            | <b>47 000</b> | <b>2 000</b> | <b>49 500</b>       |

NB: Pour le numéro des parcelles voir le schéma de repérage

Tableau n° 16

| <b>Historique de la répartition des surfaces de planchers en pourcentage dans l'îlot C</b> |        |           |          |           |                         |
|--|--------|-----------|----------|-----------|-------------------------|
| Année  | C.O.S. | Commerces | Services | Logements | Total en m <sup>2</sup> |
| 1991   | 4,2    | 1%        | 95%      | 4%        | 49 500                  |
| 1977   | 1,1    | 4%        | 54%      | 42%       | 13 000                  |
| 1926   | 0,9    | 0%        | 28%      | 72%       | 10 500                  |

NB: C.O.S. pour coefficient d'occupation du sol

Tableau n° 17

| <b>Répartition des surfaces de services en m<sup>2</sup> dans l'îlot C</b> |  |               |             |
|--|--|---------------|-------------|
| Administrations  |  | 400           | 1%          |
| Enseignement sup.  |  | 2 500         | 6%          |
| Services diplomatiques   |  | 3 700         | 8%          |
| <b>Banques</b>   |  | <b>22 500</b> | <b>51%</b>  |
| Agences de voyage  |  | 1 500         | 3%          |
| Sièges sociaux ou bureaux  |  | 7 600         | 17%         |
| Services aux entreprises   |  | 5 500         | 13%         |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>43 700</b> | <b>100%</b> |

NB: La différence entre le total de ce tableau et celui du tableau précédent est due aux circulations.



En résumé, cet îlot est caractérisé par un très fort pourcentage de surfaces de planchers réservés aux services. Ses spécificités sont **l'importance de son espace bancaire**, soit la moitié du total des planchers, et celle des sièges sociaux ou services aux entreprises. L'augmentation très rapide des surfaces affectées aux services s'est faite au détriment de celles des logements. Cet îlot nous semble appelé à d'autres transformations rapides sur les sept parcelles de faible densité où les COS varient entre 0 et 2. On note que le COS moyen est déjà supérieur à ce qu'on constate sur les deux précédents îlots étudiés. **On est donc en droit de se demander si l'affinement tertiaire ne s'effectue pas plus facilement en dehors du centre XIXème.**

## 324. ILOT DU NILE HILTON

### Ilot D

Cet îlot était affecté jusqu'en 1952 au quartier général des troupes anglaises. En 1957, le Nile Hilton en occupe la moitié nord. En 1960, on y construit l'immeuble de la Ligue arabe. Ainsi d'une vocation politique forte, il est passé à une vocation d'échanges et de tourisme qui en fait un point fort du quartier d'affaires au milieu d'un environnement très fortement national : le Musée des Antiquités et trois banques islamiques au nord, une annexe du Ministère des Affaires étrangères au sud. Il fait partie des plus prestigieux du centre ville puisqu'il borde le Nil et la place Tahrir. Son angle sud-ouest est entamé par une bretelle de raccordement entre la Corniche et le pont El-Tahrir.

Il ne comprend que 4 parcelles sur un peu plus de 4 Ha. La première parcelle est occupée par le complexe hôtelier du Nile Hilton, qui fait maintenant figure de pionnier par rapport aux plus récents. Cependant son image de marque ne ternit pas, car outre le prestige de l'antériorité, ce complexe s'est adapté à la demande accrue de services. On y trouve non seulement les traditionnelles boutiques de souvenirs mais aussi tous les services que peut attendre un homme d'affaires. De plus, cet hôtel est astucieusement complété par le Hilton Center qui occupe la majeure partie de la deuxième parcelle. La particularité de celle-ci est de contenir également un parking public accessible directement par la place Tahrir. Le centre d'affaires proprement dit est un ensemble R+2 disposé autour d'un large patio qui communique avec le Nile Hilton et ses restaurants. Il contient une quinzaine de boutiques de luxe, une douzaine de compagnies aériennes, une dizaine de sièges sociaux, quatre banques, quatre agences de voyage. Cet ensemble de services associés peut être considéré comme un véritable satellite du complexe hôtelier et comme un modèle largement suivi depuis. On retrouve en effet ce type d'espace dans ou à côté de presque tous les autres hôtels internationaux du secteur: Sémiramis, Ramsès Hilton, etc. La troisième parcelle est occupée par un immeuble qui a été longtemps le siège de la Ligue arabe. Il est maintenant investi par des services du Ministère des Affaires étrangères. La dernière parcelle est occupée par un immeuble de bureaux.

Sources: différents cadastres et relevé de l'auteur.

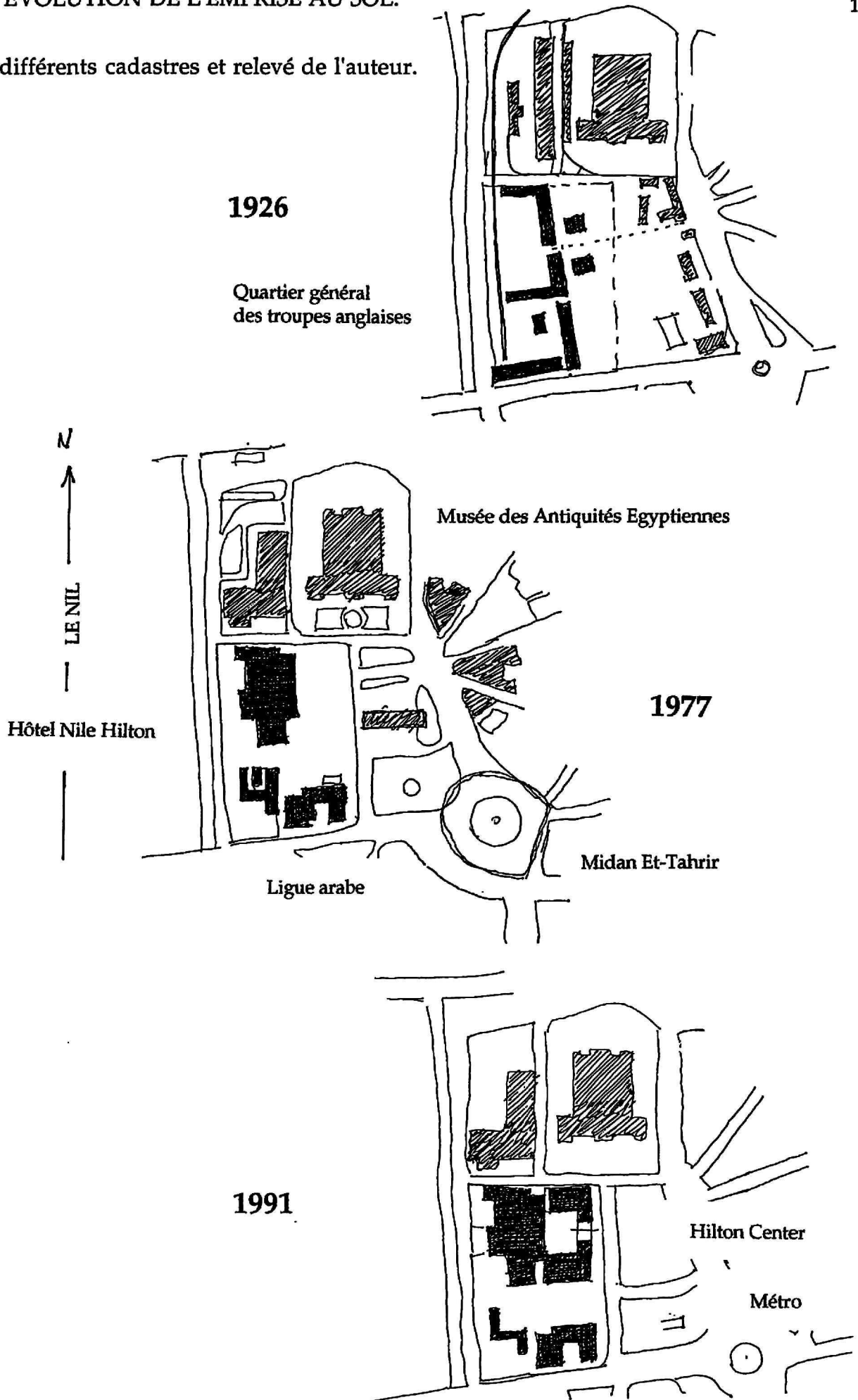


Tableau n° 18

| <b>Répartition des surfaces de planchers en m<sup>2</sup> dans l'îlot D</b> |                        |                       |               |                     |
|---|------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| Numéro de la parcelle   | Surface de la parcelle | Surfaces de planchers |               | Total des PLANCHERS |
|   |                        | Commerces             | Services      |                     |
| 1   | 14 000                 | 1 200                 | 56 400        | 57 600              |
| 2   | 10 700                 | 2 100                 | 8 700         | 10 800              |
| 3   | 12 000                 | 0                     | 12 000        | 12 000              |
| 4   | 4 800                  | 0                     | 2 500         | 2 500               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>41 500</b>          | <b>3 300</b>          | <b>79 600</b> | <b>82 900</b>       |
| NB: Pour le numéro des parcelles voir le schéma de repérage                 |                        |                       |               |                     |
| Indice de tertiarité  |                        |                       |               | 0,96                |
| COS SUR L'ILOT  |                        |                       |               | 2                   |

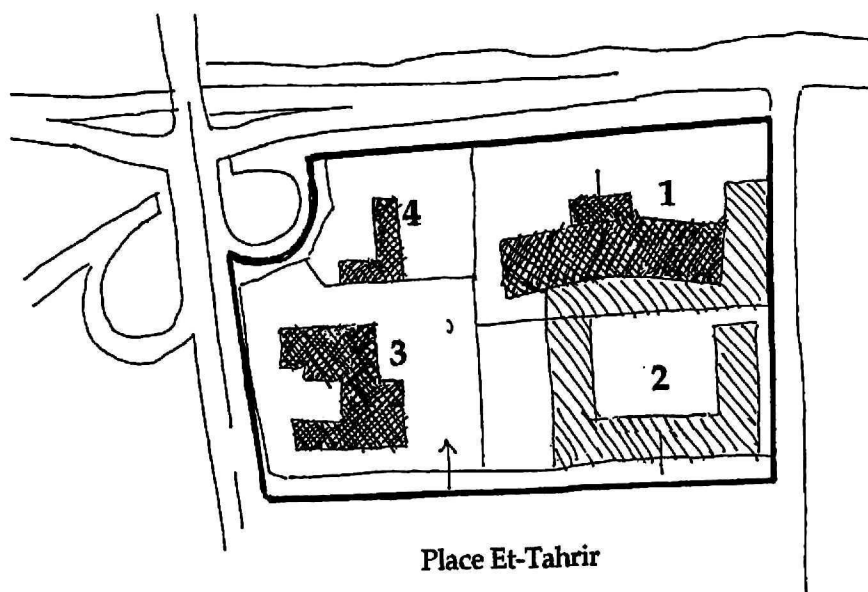
Tableau n° 19

| <b>Répartition des surfaces de services en m<sup>2</sup> dans l'îlot D</b>                            |  |               |             |
|---|--|---------------|-------------|
| Administrations   |  | 12 450        | 16%         |
| Banques   |  | 1 200         | 2%          |
| Sièges sociaux et bureaux   |  | 2 700         | 4%          |
| Hôtel   |  | 56 400        | 73%         |
| Services aux entreprises  |  | 600           |             |
| Services aux particuliers   |  | 300           |             |
| Agences de voyage   |  | 300           |             |
| Cies aériennes  |  | 2 850         | 4%          |
| <b>TOTAL</b>  |  | <b>76 800</b> | <b>100%</b> |
| NB: La différence entre le total de ce tableau et celui du tableau précédent est due aux circulations |  |               |             |

Figure n° 68

ILOT D, PLAN PARCELLAIRE EN 1991.

Source: fonds de plan cadastral au 1/1000° du CEDE J



Le tableau de répartition des surfaces a été élaboré sans tenir compte des logements de fonction ni de l'emprise du parking public. De ce fait, la faible proportion des surfaces de commerces entraîne un indice de tertiarité très élevé. On note par contre que le C.O.S. est relativement faible puisqu'il ne représente que la moitié de ceux qui ont été calculés ailleurs. Cette différence notable tend à prouver que le COS peut permettre de définir une zone de densité relativement homogène. C'est ce que nous faisons comme hypothèse dans la conclusion de cette troisième partie. La répartition des surfaces de services dans les parcelles 1 et 2 a été réalisée en affectant à chaque entité une surface identique par lot occupé et en divisant le total des planchers par le nombre d'entités <sup>1</sup>. Cet îlot appartient bien évidemment en priorité à l'espace du voyage pour près de 80% des surfaces représentées. Mais il appartient aussi à l'espace de la politique.

En résumé, nous retenons que cet îlot D, qui contient un hôtel de taille internationale, est représentatif d'une certaine concentration de services liés au tourisme d'affaires et d'agrément. Il est le modèle qui a servi de référence aux autres complexes hôteliers de la Corniche. Il est l'élément catalyseur pour tout un secteur d'activités commerciales induites, comme les magasins de luxe. Son aspect vieillot lui donne un certain charme et lui confère une valeur symbolique à l'heure de l'ouverture du pays aux étrangers.

---

<sup>1</sup> Voir en annexe le calcul détaillé.

**En conclusion de cette approche morphologique sur quelques îlots, on peut retenir trois étapes dans l'occupation des parcelles du Centre ville. La première serait illustrée par une parcelle de la partie Est de l'îlot du Continental-Savoy où les immeubles sont construits en retrait des limites séparatives pour permettre un éclairage naturel sur quatre faces. La deuxième serait illustrée par l' IMMOBILIA-BUILDING à l'angle des rues Sherif et Kasr-Al-Nil, où l'éclairage naturel est obtenu sur toute la hauteur des façades donnant sur une cour intérieure centrale de grande dimension. La troisième serait illustrée par la tour Ever-Green où deux faces seulement sont éclairées naturellement et où l'espace central a complètement perdu de son intérêt, au moins social.**

**A côté de ces trois exemples de densification, nous remarquons que la hauteur moyenne du bâti ancien de l'hypercentre reste faible. Les opérations les plus récentes sont situées en périphérie là où les démolitions permettent de reconstruire beaucoup plus haut. Un mouvement centrifuge est déjà perceptible pour ce qui concerne la fonction financière. La Corniche en a bénéficié en premier lieu, avec des opérations de prestige comme Cairo-Plazza, mais d'autres secteurs sont en cours de transformation, comme le Nord de Garden-City, Mâruf et une partie de l'axe Ramsès, ou le quartier de Tawfikiya, tous situés en bordure immédiate de l'hypercentre.**

**Dans ce cadre ancien conservé, mal adapté à la circulation des voitures et au stationnement, la part de l'espace résidentiel est pourtant non négligeable. On assiste même au maintien d'un marché du logement. Si on compare cet hypercentre aux autres centres de l'agglomération, on peut noter que le glissement de certaines activités du tertiaire supérieur vers sa périphérie, n'a pas entraîné son atrophie mais au contraire un renforcement de ses fonctions d'échanges.**

### 325. UNE TYPOLOGIE DU TERTIAIRE SUPERIEUR EN CENTRE VILLE.

A partir des résultats obtenus dans l'analyse des quatre îlots de référence, il est possible de dresser une typologie du tertiaire supérieur en Centre-ville. Dans l'impossibilité de systématiser les relevés sur l'ensemble du secteur, nous proposons **une généralisation à partir de deux hypothèses simples**. Ce sont ces hypothèses qui ont permis de dresser le tableau de la page suivante. Ce tableau a servi de base de données pour l'établissement de la carte synthétique placée en fin de chapitre.

**Première hypothèse.** L'étude morphologique des volumes bâtis a permis de calculer le COS sur quelques îlots. De plus une analyse rapide de la photographie aérienne du site ( planche n°18 en annexe ) nous permet d'avancer que la variation de ce COS est relativement faible sur le secteur d'études. Nous admettons donc que le COS de 3,9 est une bonne moyenne. En effet, nous avons remarqué tout le long de la rue Kasr-al-Nil, ainsi que dans les îlots proches, une certaine homogénéité des volumes avec des variations dimensionnelles limitées. Ceci facilite le calcul du total des surfaces de planchers pour chaque îlot.

**Deuxième hypothèse.** La tertiarité - ou degré de tertiarisation - d'un îlot peut être mesurée de trois manières différentes. Le nombre d'établissements appartenant au tertiaire supérieur donne un indice absolu. Cet indice rapporté à la surface de l'îlot donne un indice corrigé. Ce dernier, multiplié par la surface totale de planchers donne la surface affectée aux activités du tertiaire supérieur. L'ajustement de ces indices relatifs peut être fait à partir des deux valeurs calculées sur l'îlot A (n°15 du tableau) et sur l'îlot B (n°37 du tableau) en admettant **une distribution de type homographique pour les autres indices**. Cette démarche de généralisation aurait du, il est vrai, s'appuyer sur un plus grand nombre de résultats par îlot. Cependant, nous ne pensons pas que les deux hypothèses ci-dessus définies soient de nature à travestir les conclusions que nous pouvons tirer du tableau et de la carte.

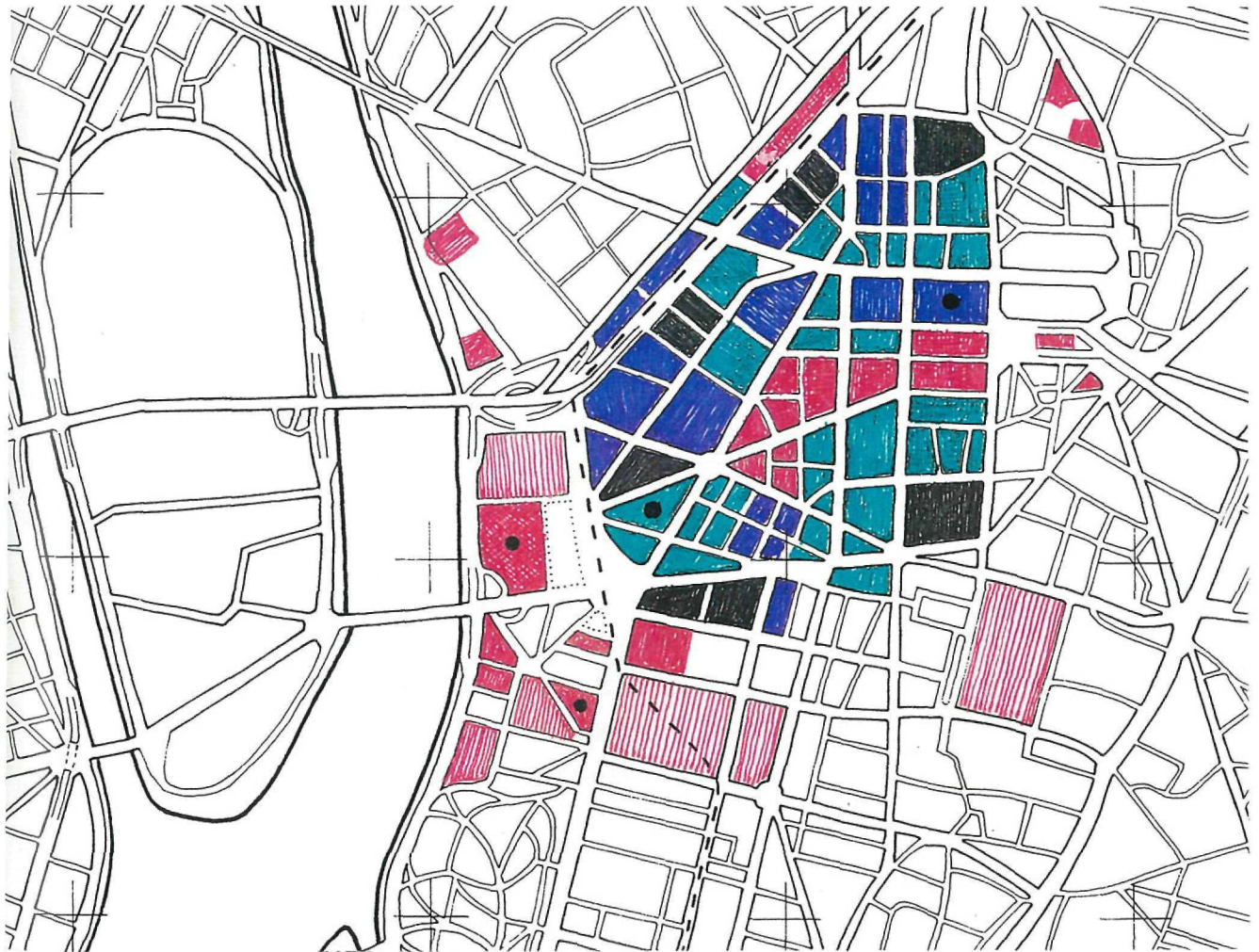
Tableau n° 20

| REPARTITION DES SERVICES PAR ILOT  |                  |                  |             |              |             |                  |
|--|------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|------------------|
| en fonction de l'indice de tertiarité en 1991 dans le centre-ville           |                  |                  |             |              |             |                  |
| Hypothèses: COS moyen constant sur le secteur d'études, calculé par l'auteur |                  |                  |             |              |             |                  |
| Ajustement homographique des indices en % sur les indices corrigés           |                  |                  |             |              |             |                  |
| N° Ilot  | Surf. ilot       | Surf. plan.      | Indice abs. | Indice corr. | Indice en % | Surf. services   |
| 1  | 10 000           | 39 000           | 1           | 1,00         | 68          | 26 520           |
| 2  | 30 000           | 117 000          | 2           | 0,67         | 54          | 63 180           |
| 3  | 33 000           | 128 700          | 1           | 0,30         | 31          | 39 897           |
| 4  | 25 000           | 97 500           | 1           | 0,40         | 40          | 39 000           |
| 5  | 23 000           | 89 700           | 2           | 0,87         | 63          | 56 511           |
| 6  | 35 000           | 136 500          | 5           | 1,43         | 79          | 107 835          |
| 7  | 16 000           | 62 400           | 1           | 0,63         | 52,5        | 32 760           |
| 8  | 16 000           | 62 400           | 2           | 1,25         | 74          | 46 176           |
| 9  | 16 000           | 62 400           | 2           | 1,25         | 74          | 46 176           |
| 10   | 22 000           | 85 800           | 3           | 1,36         | 77          | 66 066           |
| 11   | 24 000           | 93 600           | 4           | 1,67         | 82,5        | 77 220           |
| 12   | 24 000           | 93 600           | 2           | 0,83         | 62          | 58 032           |
| 13   | 10 000           | 39 000           | 2           | 2,00         | 87          | 33 930           |
| 14   | 19 500           | 76 050           | 2           | 1,03         | 68          | 51 714           |
| • 15   | 28 000           | 109 200          | 2           | 0,71         | 56          | 61 152           |
| 16   | 9 000            | 35 100           | 2           | 2,22         | 89          | 31 239           |
| 17   | 10 000           | 39 000           | 2           | 2,00         | 85          | 33 150           |
| 18   | 15 500           | 60 450           | 7           | 4,52         | 98          | 58 032           |
| 19   | 24 000           | 93 600           | 1           | 0,42         | 41          | 38 376           |
| 20   | 25 000           | 97 500           | 5           | 2,00         | 87          | 84 825           |
| 21   | 40 000           | 156 000          | 16          | 4,00         | 95          | 148 200          |
| 22   | 18 000           | 70 200           | 9           | 5,00         | 97          | 68 094           |
| 23   | 17 000           | 66 300           | 4           | 2,35         | 90          | 59 670           |
| 24   | 26 000           | 101 400          | 2           | 0,77         | 59          | 59 826           |
| 25   | 11 000           | 42 900           | 1           | 0,91         | 64          | 27 456           |
| 26   | 41 000           | 159 900          | 3           | 0,73         | 57          | 91 143           |
| 27   | 10 000           | 39 000           | 4           | 4,00         | 95          | 37 050           |
| 28   | 20 000           | 78 000           | 5           | 2,50         | 91          | 70 980           |
| 29   | 21 000           | 81 900           | 3           | 1,43         | 79          | 64 701           |
| 30   | 32 000           | 124 800          | 4           | 1,25         | 74          | 92 352           |
| 31   | 15 000           | 58 500           | 2           | 1,33         | 76          | 44 460           |
| 32   | 29 000           | 113 100          | 4           | 1,38         | 77          | 87 087           |
| 33   | 21 500           | 83 850           | 3           | 1,40         | 78          | 65 403           |
| 34   | 37 500           | 146 250          | 0           | 0,00         | 0           | 0                |
| 35   | 16 000           | 62 400           | 1           | 0,63         | 52,5        | 32 760           |
| 36   | 21 000           | 81 900           | 1           | 0,48         | 44          | 36 036           |
| • 37   | 22 500           | 87 750           | 4           | 1,78         | 83          | 72 833           |
| 38   | 29 000           | 113 100          | 6           | 2,07         | 87          | 98 397           |
| 39   | 25 000           | 97 500           | 2           | 0,80         | 60          | 58 500           |
| 40   | 16 000           | 62 400           | 2           | 1,25         | 74          | 46 176           |
| 41   | 10 000           | 39 000           | 2           | 2,00         | 87          | 33 930           |
| 42   | 15 000           | 58 500           | 3           | 2,00         | 87          | 50 895           |
| 43   | 29 000           | 113 100          | 7           | 2,41         | 90          | 101 790          |
| 44   | 8 500            | 33 150           | 1           | 1,18         | 72,5        | 24 034           |
| 45   | 16 000           | 62 400           | 1           | 0,63         | 52,5        | 32 760           |
| 46   | 13 500           | 52 650           | 1           | 0,74         | 58          | 30 537           |
| 47   | 18 000           | 70 200           | 1           | 0,56         | 49          | 34 398           |
| 48   | 23 000           | 89 700           | 1           | 0,43         | 42          | 37 674           |
| 49   | 24 000           | 93 600           | 2           | 0,83         | 62          | 58 032           |
| 50   | 14 000           | 54 600           | 3           | 2,14         | 88          | 48 048           |
| <b>totaux</b>  | <b>1 054 500</b> | <b>4 112 550</b> | <b>2,94</b> | <b>1,00</b>  | <b>67</b>   | <b>2 765 012</b> |

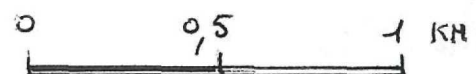


Figure n° 69  
INDICES DE TERTIARITE EN CENTRE VILLE.

Sources : tableau de la page précédente.



NB: Les points noirs indiquent les îlots de référence.  
En rouge tramé, les îlots à tertiarité diffuse.



Dans le tableau de répartition des services par îlot, nous remarquons que l'indice de tertiarité corrigé varie de 0 à 5 autour d'une valeur moyenne de 1. Ceci permet d'accréditer la première hypothèse sur la relative homogénéité du secteur étudié. Nous notons que les indices relatifs sont majoritairement supérieurs à 50%, avec une **valeur moyenne de 67% pour l'ensemble du Centre-ville**. Ceci nous amène à reconsidérer la définition du CBD par Murphy en l'adaptant au cas d'étude. Pour aboutir à une cartographie de la tertiarité, nous avons dressé une typologie des îlots en regroupant ces indices en quatre classes:

- classe 1 (en noir) indice < 50%
- classe 2 (en bleu) 50% < indice < 70%
- classe 3 (en vert) 70% < indice < 90%
- classe 4 (en rouge) indice  $\geq$  90%

Cette carte montre une **répartition du tertiaire supérieur entre un coeur compact et une périphérie assez hétérogène**. Apparaît également la pertinence du choix de la rue Kasr-al-Nil comme espace de référence représentatif du tertiaire supérieur. En effet, sept îlots bordant cette rue sont en classe 4 et cinq autres sont en classe 3. Le coeur ou hyper-centre est bien attaché à la rue Kasr-al-Nil. La simple comparaison avec la carte n° 36, permet de vérifier que les îlots de classe 4 sont bien inclus dans l'espace, hypertertiaire, commun aux trois espaces de référence, le politique, le financier et le touristique. La justesse du recoupement est quasi parfaite à l'îlot près.

A part cet espace hypercentral, les autres îlots de la classe 4 sont plutôt mono-fonctionnels, de type politique ou diplomatique au sud, financier ou touristique sur la Corniche. La rue Ramsès étant une importante frontière, on ne peut présager d'un affinement progressif vers le Nil. Les zones de classe 3 correspondent à des secteurs en cours d'affinage où la demande de bureaux est forte. On les trouve au nord de la rue du 26 Juillet en direction de la gare, et au sud de la rue Kasr-al-Nil où nous avons remarqué des îlots en pleine rénovation, comme l'îlot B, étudié ci-avant et quelques îlots situés dans la périphérie immédiate de la Banque Misr. Les zones de classe 2 correspondent aux îlots de densité moyenne, en pleine réhabilitation immobilière. Ce sont Mâruf et la zone située à l'est de la rue Orabi, où l'on trouve surtout du tertiaire d'accompagnement ou de loisirs.

Enfin, en noir sur la carte, sont repérables deux types d'espaces qu'il faut bien distinguer. D'une part, les îlots à faible densité de construction du fait de la présence de parcelle vacante ou d'emprise au sol très réduite, d'autre part, des îlots à forte densité de construction mais à fonction plutôt résidentielle, notamment dans les espaces de transition avec la vieille ville.

Par ailleurs, on peut noter avec intérêt la traduction spatiale d'une **centralité duale**, déjà pressentie dans l'étude de la rue Kasr-al-Nil avec les **places Tal'at-Harb et Mustapha-Kamel**. En effet, l'hypercentre ne dépasse pas le cadre géographique de ces deux places, **considérées comme centres des deux parties communes aux espaces de la finance, de la politique et du voyage**, et s'écarte peu de l'axe qui les rejoint. Autour de ce coeur hypertertiaire, il faut noter que **les îlots où l'on mesure un indice supérieur ou égal à 90% forment une sorte d'anneau en cours de formation**. Deux tendances peuvent aboutir. L'une serait un affinement progressif de cet anneau par effet centrifuge, au détriment de l'hypercentre. L'autre serait un affinement progressif de l'ensemble de l'hypercentre. Les indices mesurés ne permettent pas encore de lever cette alternative, mais confirment la spécialisation accrue d'un secteur plus large que l'hypercentre actuel en admettant que les équipements majeurs ne soient pas déplacés, vu leur extrême concentration.

Pour avoir une idée des pratiques de cette centralité, nous avons pris le parti d'observer les déplacements des piétons à l'intérieur de la zone d'études au hasard des relevés. En effet, la lenteur du travail de terrain, en moyenne 200 m de trottoir à l'heure, nous a permis de repérer quelques rythmes, quotidiens ou hebdomadaires, en revenant sur les mêmes lieux, d'échanger quelques paroles, de mesurer des temps de présence dans les magasins, dans les échanges commerciaux à l'étalage. Les observations les plus étonnantes portent sur le rythme. Le plus évident est le rythme hebdomadaire cadencé par la fermeture de la plupart des magasins le Vendredi. Les flux des piétonniers sont alors nettement diminués, tandis que ceux des voitures sont quasiment constants. Ne sont vraiment pratiqués que les espaces de loisirs ou de détente, restaurants, clubs, cafés, cinémas, espaces de prières. Les rythmes diurnes sont plus variés. Nous avons noté les moments forts que sont l'ouverture des bureaux, un peu avant celle des magasins, puis le temps de la restauration, qui s'étale sur une grande plage de temps, enfin celle de la fermeture des bureaux, largement avant celle des magasins.

D'autres rythmes plus subtils interfèrent ces premiers. L'un semble lié à l'ensoleillement des rues. Toutes les observations ayant été faites en hiver, nous avons noté une forte diminution des flux piétonniers sur les trottoirs dans l'ombre, et par voie de conséquence, une fréquentation commerciale plus dense dans les magasins éclairés par le soleil. Or le relevé détaillé des activités commerciales le long de la rue Kasr-al-Nil, qui est grosso modo orientée est-ouest, montre une plus forte concentration de magasins coté nord (106 contre 63). Nous renvoyons au listing en annexe et à la représentation typologique qui a été dressée à partir de lui. Cette préférence n'est pas innocente, elle a pour conséquence directe le choix des implantations commerciales, la densité des services, la distribution des axes majeurs du tertiaire dans toute la zone du centre-ville, chaque qualification entraînant l'autre.

### 33. UNE APPROCHE DE LA PRESSION FONCIERE ET IMMOBILIERE.

#### 331. LE PROBLEME FONCIER : UN GEL PERMANENT.

Les enquêtes de terrain ont porté dans un premier temps sur l'allure du cadre bâti et le type des activités, repérées en façade sur rue selon la démarche de prospection radiale définie dans l'introduction de la deuxième partie. Le but était alors de délimiter grossièrement un secteur d'études de façon à minimiser les déplacements. Ceci a permis de dresser une typologie des espaces du centre-ville par îlots ou groupements d'îlots sur le modèle proposé par Jean-Paul LEVY <sup>1</sup>. Il s'agit d'une mesure de la dynamique foncière et immobilière dans chaque îlot définie par un niveau d'intégration spatiale du cadre bâti sur ce qu'il appelle une " trajectoire de dévalorisation - revalorisation ". J.P.Lévy définit ainsi quatre qualifications d'espaces ou niveaux d'intégration spatial en centre-ville, ce sont :

1\* l' espace intégré (en rouge sur la carte) qui est le lieu où la pression foncière est la plus forte, où les prix de terrains et de planchers sont les plus élevés;

2\* l' espace en cours d'intégration (en orange sur la carte) qui offre une position stratégique pour les implantations tertiaires dans un cadre bâti à l'état satisfaisant avec des valeurs foncières peu élevées;

3\* l' espace en attente (en jaune sur la carte) qui offre une capacité virtuelle d'évolution vers les deux espaces qui l'entoure;

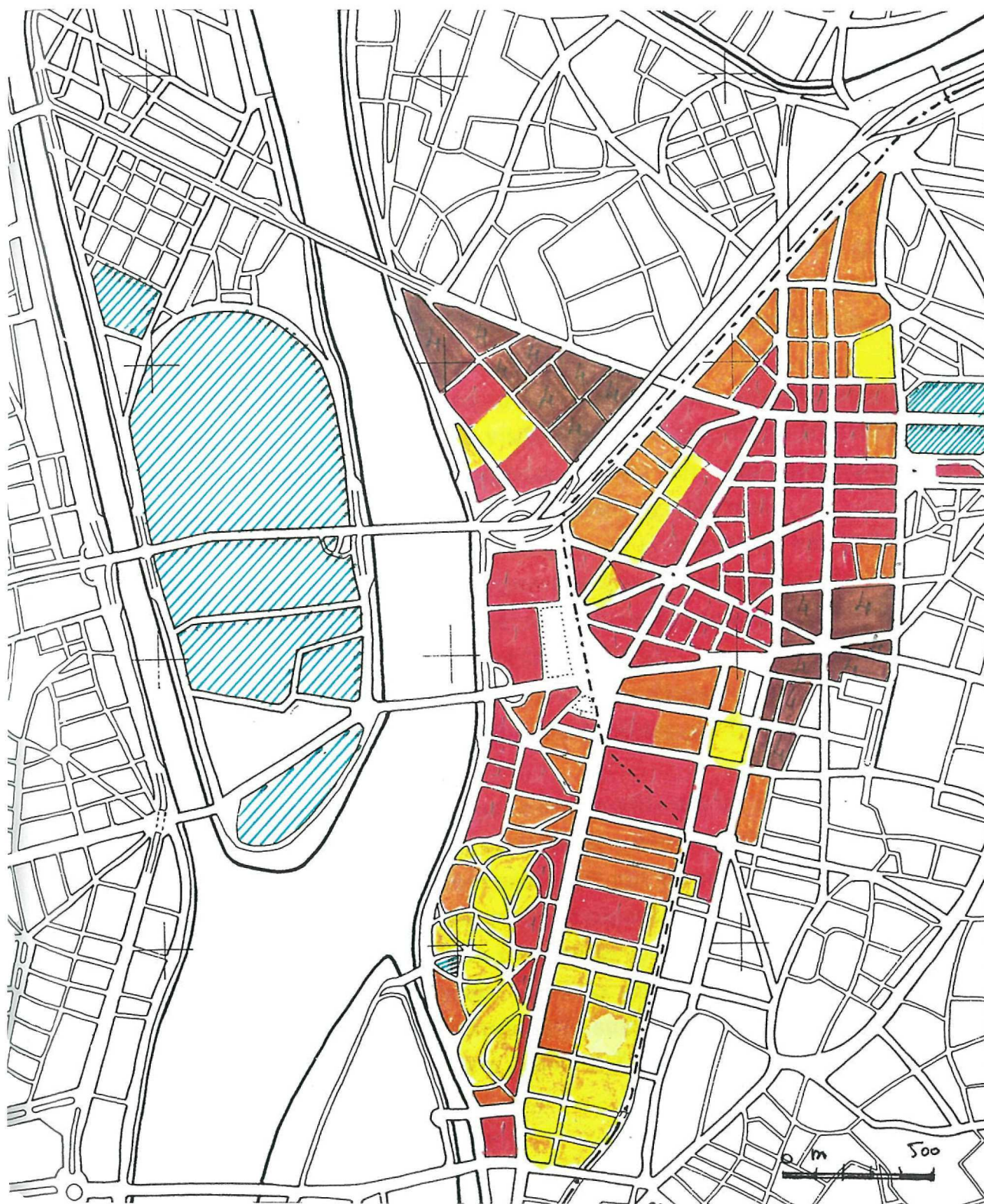
4\* l' espace sous surveillance (en marron sur la carte) qui peut devenir par opportunité un champ de manoeuvre pour l'urbanisme opérationnel programmé par l'Etat ou les collectivités locales.

---

<sup>1</sup> J.P.LEVY, "Centres villes en mutation", 1987

Figure n° 70

TYPOLOGIE DES ESPACES CENTRAUX SELON LA METHODE DE J.P. LEVY.



Espaces intégrés

Espaces en cours d'intégration



Espaces en attente

Espaces sous surveillance



La carte qui découle de cette classification permet de qualifier les espaces et de préciser les directions préférentielles pour l'extension du centre-ville. Ces quatre types d'espace s'ordonnent géographiquement selon certains axes ou zones privilégiés.

**Les espaces intégrés** peuvent être aussi bien monofonctionnels, comme à Munira ou Garden-City, que polyfonctionnels, comme dans le centre-ville. Ils sont, en quelque sorte, attachés à leurs fonctions et ils évoluent avec elles dans le sens d'un affinement. Ils bordent le Nil, les rues Kasr-el-Aïni, Tal'at-Harb, Kasr-al-Nil, et Emad-ed-Din. Ils se répartissent entre un noyau compact au coeur du centre-ville XIXème et quelques îlots situés en périphérie ouest et sud, là où les fonctions rattachées sont stables, tourisme, finance, administration gouvernementale, missions diplomatiques.

**Les espaces en cours d'intégration** sont essentiellement ceux où l'affinement est directement visible, soit du fait d'une transformation récente, comme une tour de bureaux, soit du fait d'un chantier en cours. Ils sont majoritairement situés autour du noyau principal.

**Les espaces en attente**, sont ceux où la densité du bâti présuppose des opérations futures. Nous y trouvons Garden-city, Sayyeda-Zeinab, et le Maaruf. Dans le vieux Bulaq, est sous surveillance la zone comprise entre La Corniche, la rue du 26-Juillet et la rue Gala'a. Dans le quartier d'Abdin, ce sont les îlots vestiges de la ville ancienne situés entre la place Falaki et le Palais présidentiel. Ils sont facilement localisés par leur tissu ancien.

On peut en conclure que **le centre-ville est un espace en pleine mutation, dans le sens où son hypercentre ne cesse de s'affiner, et où il s'étend de proche en proche inéluctablement, soit par reconversion d'immeubles existants, soit par rénovation complète de parcelles de faible densité situées aussi bien en son coeur que sur sa périphérie. Cette extension est réalisée dans quatre directions privilégiées.** Les deux premières, pour le court terme, sont le nord-est vers la gare Ramsès et le sud. Les deux autres, pour le moyen terme, sont le nord-ouest vers Bulaq et Zamalek, et le sud-est vers le palais Abdin.

### **332. LE PROBLEME IMMOBILIER : UNE SURENCHERE SUR LES BUREAUX.**

Jusqu'à une date récente, les transactions immobilières suivaient un schéma identique à celui du foncier. La plupart étaient traitées directement entre vendeur-proprétaire et acheteur. Dans la zone qui nous intéresse, on peut répartir les propriétaires en quatre grandes catégories :

- L'Etat. Après la révolution de 1952 et sous l'impulsion de NASSER, l'Etat se rend maître de plusieurs terrains ou domaines royaux et confisque jusqu'à 90% des plus grosses fortunes. C'est ainsi qu'il annexe les terrains de MUNIRA pour en faire un quartier gouvernemental, le Nord de GARDEN CITY pour implanter le Ministère des Affaires Etrangères et le quartier des troupes britanniques pour implanter le Siège de la Ligue Arabe.

- Le Gouvernorat qui occupe un immeuble construit à l'emplacement de l'ancien Opéra et qui s'étend encore sur les îlots voisins.

- Les familles de la haute bourgeoisie, dont le domaine s'est constitué entre les deux guerres et qui concerne environ les trois quarts du centre ville.

- Les étrangers. Cette catégorie regroupe aussi bien le patrimoine détenu par les ambassades, les chancelleries, les bureaux de représentation, que celui détenu par des investisseurs étrangers, à majorité arabes.

En regard de la propriété, le cadre bâti en centre ville est essentiellement constitué d'immeubles de rapport. Il s'agit pour la plupart d'immeubles dont le ou les sous-sols servent de garages, dont le rez-de-chaussée et l'entresol ont une vocation commerciale, dont les étages intermédiaires sont loués à des sociétés ou professions libérales, et dont le ou les derniers étages sont encore résidentiels. A coté de cet immeuble-type rencontré partout, il faut distinguer les sièges de banques ou d'assurance, les édifices culturels, les équipements publics ou privés, etc. , qui pour la plupart sont moins hauts, mise à part la tour de la banque MISR. Ceux-ci créent des discontinuités qui rythment les fronts de rue, les aèrent et permettent des repères, comme nous l'avons vu dans la seconde partie.



D'une manière générale, la valeur vénale de ces propriétés dépend beaucoup plus de la situation du terrain que de la vétusté des immeubles en centre ville. On peut estimer que 50% du parc immobilier a plus de 50 ans. L'entretien des bâtiments, même récents, est quasi inexistant du fait de la limitation des loyers et de la très faible rentabilité qui en découle. La plupart des personnes interrogées indiquent pas plus de 1%. Nous pensons qu'à cette cause majeure imposée par l'Etat s'ajoute un désintérêt chronique pour ce type de patrimoine et de placement. Nous manquons d'arguments pour alimenter cette hypothèse. Nous sommes toujours surpris par un choix de matériaux riches, une décoration pompeuse, des circulations verticales très élaborées, aussi bien dans les cages d'escalier que dans les ascenseurs. Seulement les lieux sont souvent dans un état de décrépitude avancée, mises à part les entrées de banques. L'Etat lui-même a tendance à se dégager de sa charge de propriétaire puisqu'il organise deux fois par an des ventes aux enchères de son stock de logements locatifs. Si, de plus, les banques suivent l'exemple de la Barclay's<sup>2</sup>, alors le nombre de résidents en centre-ville peut augmenter. Cette délocalisation bancaire n'est pas unique. Nous en voulons pour preuve la pression très forte opérée par les banques d'Etat sur les propriétés voisines pour une éventuelle extension de leurs bureaux. Elle annonce peut-être un glissement de la fonction financière de l'hypercentre vers sa périphérie, du fait de l'étroitesse ou de l'inadaptation du cadre architectural ancien. On peut y voir une préfiguration d'une City annulaire centrée sur un pôle bancaire d'Etat.

La localisation des chantiers en cours est un indicateur important pour connaître les tendances de la rénovation. Ces chantiers ont été cartographiés sur la figure suivante à trois époques: 1988, 1991 et 1994. Cette figure montre que l'idée de préservation du cadre XIXème fait son chemin depuis 1988, puisqu'en 1991 et 1994, les chantiers repérés sont tous situés à la périphérie de l'hypercentre. On peut toutefois se demander si ce n'est pas un choix délibéré qui s'apparente à un abandon. En effet, le coût de la restauration du patrimoine XIXème fait reculer les promoteurs qui ont le choix entre raser une parcelle avant de la reconstruire ou chercher des terrains en périphérie coûtant moins chers. A ce niveau, seuls l'Etat et les grandes compagnies internationales peuvent promouvoir la restauration.

---

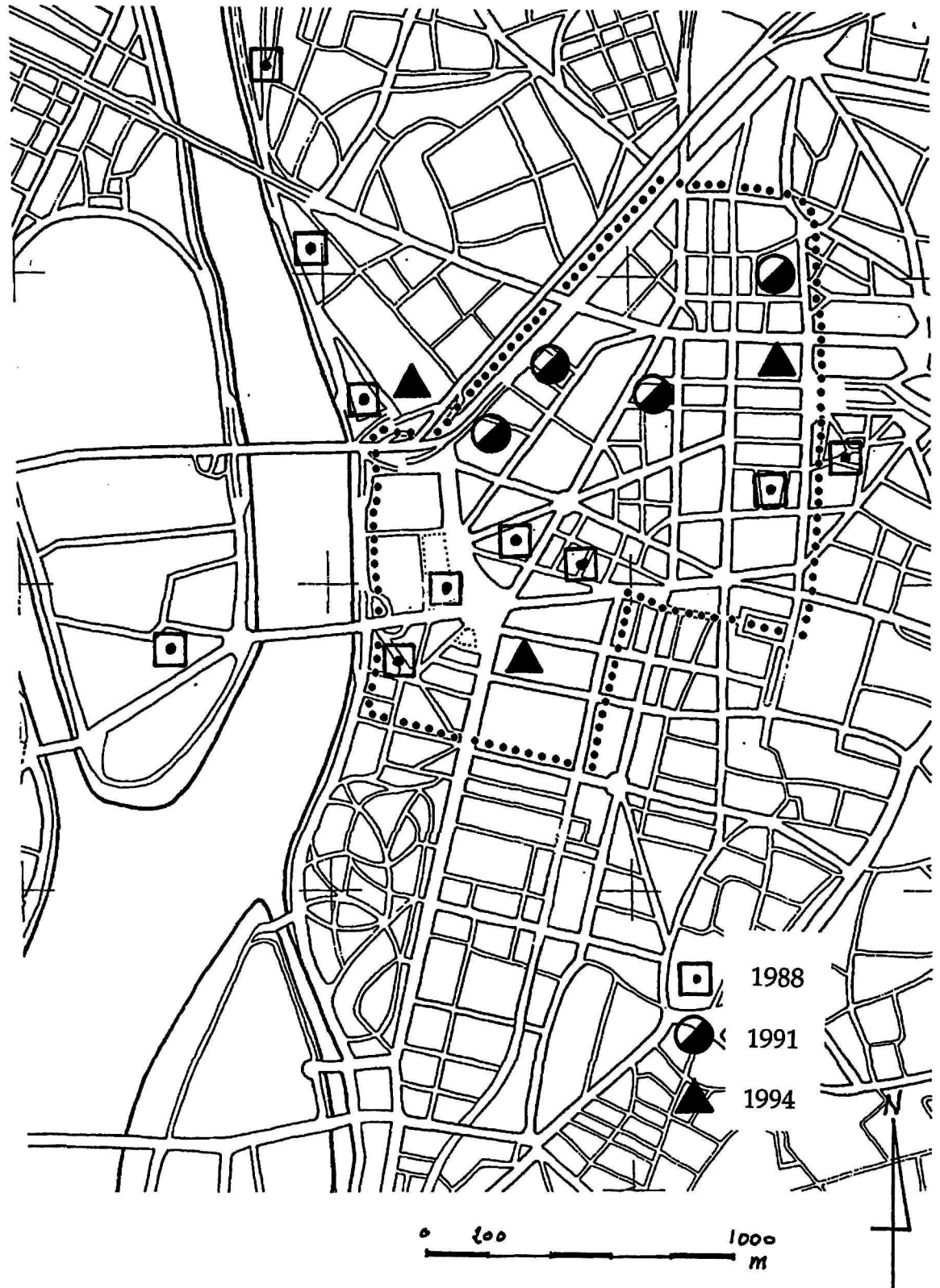
<sup>2</sup> Cette banque était située rue Kasr-al-Nil jusqu'en 1980, puis s'est implantée à l'angle de la place El-Cheïk-Yussef et de la rue Kasr-al-Aïni au nord de Garden-city.

Figure n° 71

## LOCALISATION DES GRANDS CHANTIERS EN CENTRE VILLE

Sur trois années de référence.

Sources: relevés de G.El Kadi et de l'auteur.



D'autre part, **la distribution intérieure des immeubles du XIXème les rend de moins en moins aptes à une transformation radicale en espaces tertiaires.** Ceci demanderait une analyse plus fine. On peut néanmoins avancer quelques freins à cette transformation. Le dimensionnement des trames porteuses oblige à de nombreuses reprises en sous-oeuvre. La surface des pièces est peu compatible avec la répartition des postes de travail. Le déplacement de l'équipement sanitaire lourd entraîne de coûteux travaux de second oeuvre. L'ordonnance des façades rend le cloisonnement délicat et l'éclairage insuffisant. La hauteur sous plafond est souvent peu adaptée aux espaces de travail. Les circulations horizontales sont trop importantes en surface et les circulations verticales trop nombreuses.

De ce fait, **deux tendances antinomiques se font jour.** Celle des promoteurs aboutit la plupart du temps à la **destruction du cadre ancien** quelqu'il soit. Celle des particuliers aboutit à un **nouvel engouement pour cet espace résidentiel** dont le prix d'acquisition est compensé par le montant des travaux nécessaires à sa mise en conformité avec les normes du confort contemporain. C'est peut-être le signe d'un retour du centre-ville à la propriété privée et une chance pour ce patrimoine d'être conservé. On se laisserait aller à penser que là est **un des noeuds du problème du centre-ville: conserver et restaurer ou bien détruire et reconstruire.** La première solution serait à l'image des centres villes italiens où les palais ont été réinvestis par quelques grandes sociétés nationales. La seconde indiquerait l'internationalisation définitive de cette zone. Les travaux d'entretien, quand ils existent, sont laissés à l'initiative des locataires. On peut citer deux exemples:

- l'immeuble de la MISR TRAVEL au 5 rue Kasr al Nil près de la place Tahrir, qui est entièrement privé, mais entretenu par l'Etat locataire.

- le grand magasin situé rue du 26 Juillet, qui occupe deux niveaux dans l'ancien hôtel Continental-Savoy, propriété du Gouvernorat, et qui a fait l'objet d'un ravalement en 1991.

**Les conditions légales du marché de l'immobilier sont floues.** En effet, il n'est pas régi par des lois strictes appliquées par des professionnels. Cependant depuis quelques années, sont apparus des agents immobiliers dans le secteur privé. La plupart exercent d'autres métiers et sont difficiles à contacter. Quelques agences sont maintenant très bien structurées. C'est le cas pour au moins deux d'entre elles, situées à Zamalek et à Muhandissin. D'autres intermédiaires existent comme les notaires.

**La demande de bureaux subit depuis l'INFITA une pression de plus en plus forte.** Un exemple, en centre ville, concerne la Banque Centrale dont l'ancien siège est installé au 31 rue Kasr-al-Nil. L'immeuble entier lui est consacré. Il a extérieurement l'apparence d'une forteresse avec des façades sur rue quasiment aveugles et un portail d'accès gigantesque à panneaux de bronze. Un pharmacien est situé au 29. Il est propriétaire de ses murs et subit plusieurs fois par an les demandes insistantes de la banque pour qu'il lui vende sa boutique. Les autres propriétaires du même îlot subissent la même pression. La dernière offre a de quoi faire rêver, soit un million de Livres Egyptiennes pour 150 m<sup>2</sup>. Mais le pharmacien fait très consciemment monter les enchères.

**Le dynamisme immobilier se mesure aussi aux opérations de prestige** qui ne répondent pas toujours à une demande réelle, mais participe d'une activité économique non officielle. Deux exemples peuvent illustrer ce fait.

Le premier concerne l'ensemble immobilier de CAIRO PLAZZA sur la Corniche, à environ un kilomètre au Nord de l'immeuble de la télévision. Dans le programme de construction de ces deux tours, facilement reconnaissables par leur "peau" noire, étaient prévu près de 20000 m<sup>2</sup> de bureaux. En fait, on y trouve l'ambassade d'Australie, une succursale de la Banque Misr et le siège d'une banque étrangère. Le reste a été converti, après quatre années de commercialisation vaine, en appartements de luxe avec vue sur le Nil et l'île de Zamalek, sans plus de succès. Le chargé d'affaires, ancien ministre <sup>3</sup>, reconnaît lui-même l'erreur, mais rétorque que la valeur du terrain justifie à elle seule le maintien de l'opération même vide.

Le deuxième exemple, encore plus frappant, confirme ce point. Il s'agit du WORLD TRADE CENTER construit à grand frais par un groupe franco-espagnol à quelques 500 m au nord de Cairo Piazza sur la Corniche. Dans cet ensemble gigantesque a été réservé un espace de près de 5000 m<sup>2</sup> pour y transplanter la Bourse des Valeurs - STOCK EXCHANGE - actuellement située rue Shérifin. Un timide espoir existe car l'Etat pense privatiser quelques sociétés publiques. Le reste de l'espace est occupé par des sièges sociaux à 60% et des appartements à 40%. La deuxième tranche n'est pas encore sortie de terre.

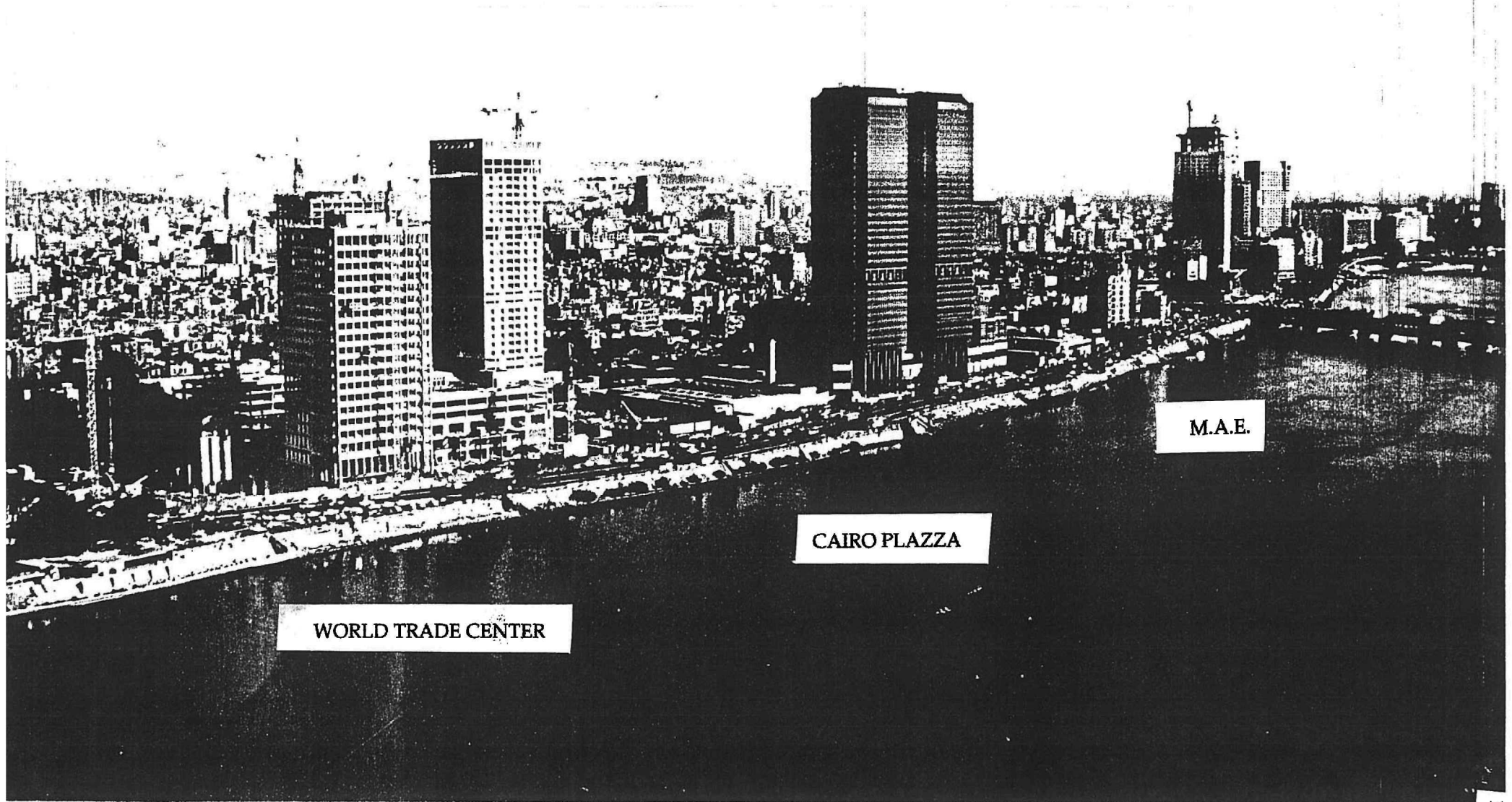
---

<sup>3</sup> Voir en annexe un résumé de son interview.

Planche n° 14

LES GRANDS CHANTIERS DE LA CORNICHE

Source: cliché Fougerolle.



WORLD TRADE CENTER

CAIRO PLAZZA

M.A.E.

Planche n° 15  
LE WORLD TRADE CENTER.

Source : clichés de l'auteur.



Tableau n° 21  
WORLD TRADE CENTER informations générales

|  |           |           |                |
|--|-----------|-----------|----------------|
| Propriétaire: Arab Investment Bank                           |           |           |                |
| Architecte: Cabinet SOM Chicago                              |           |           |                |
| Directeur de projet: Bechtel                                 |           |           |                |
| Entreprises pilotes: Fougierolle (France)- Dragados(Espagne) |           |           |                |
| Budget: 117 millions \$                                      |           |           |                |
| Financement: propriétaire 53 millions \$                     |           |           |                |
| dont Italie 25 France 21 Espagne 15 Japon 3                  |           |           |                |
| Livraison de la première tranche : 28 Février 1989           |           |           |                |
| Surfaces   | Logements | 42000 m2  | sur 25 niveaux |
|  | Bureaux   | 22000 m2  | sur 3 niveaux  |
|  | Commerces | 78000 m2  | sur 2 niveaux  |
|  | Total     | 142000 m2 |                |

Renseignements recueillis sur le chantier en Décembre 1988.

### 333. LES PRIX : UNE INFLATION NON JUGULEE.

Les sources de cette étude sont multiples et pas toujours concordantes. En effet, nous avons travaillé à partir de deux types de sources. Les premières sont des enquêtes sur le terrain réalisées à trois ans d'intervalle. Les secondes sont des documents établis par des organismes officiels. La fiabilité des données est relativement faible, car les estimations peuvent être largement sous-évaluées pour des raisons fiscales. Par ailleurs, les recoupements de données sont difficiles car les valeurs ne sont pas toujours synchroniques ni syntopiques. Nous pensons que les plus sérieuses sont celles fournies par les agences immobilières. Depuis quelque temps, **le développement des agences immobilières est venu assainir le fonctionnement de ce marché.** Nous en avons relevé plus d'une trentaine dans le "Green Business Guide" de 1991, dont 17 en centre ville, 8 sur la rive gauche et 3 à Zamalek.

En ce qui concerne le secteur foncier, on peut dire qu'il n'y a pas toujours d'intermédiaires. Le vendeur est souvent le propriétaire. Ceci peut expliquer ce qui paraît étrange pour un occidental: **les nombreux terrains vides en centre ville.** Nous en avons relevé un peu partout. Certains sont vides depuis plusieurs années, comme celui qui fait l'angle entre les rues Kasr al Nil et Champollion, quasiment sur la place Tahrir et sur lequel on promet un superbe complexe hôtelier. La gestion de ces surfaces nous échappe, car il n'est pas certain que les prix du foncier soient nettement supérieurs à l'inflation. C'est pour cette raison que la plupart des propriétaires deviennent leur propre promoteur. Il arrive même que les matériaux soient stockés sur le terrain longtemps avant le début des travaux, comme à Garden-City en face du Méridien.




**La demande de bureaux, plus forte en centre ville qu'ailleurs à l'exception peut-être de Muhandissin et Heliopolis, a entraîné une augmentation très rapide du prix des terrains.** Nous avons pu enregistrer un doublement en trois ans, soit une augmentation de 26% par an, sur un terrain très voisin du Ramsès Hilton. La propriétaire en demandait 750 \$/m<sup>2</sup> en 1988 et 1500 \$/m<sup>2</sup> en 1991. On notera que ce sont des prix comparables à ceux pratiqués dans les grandes métropoles.

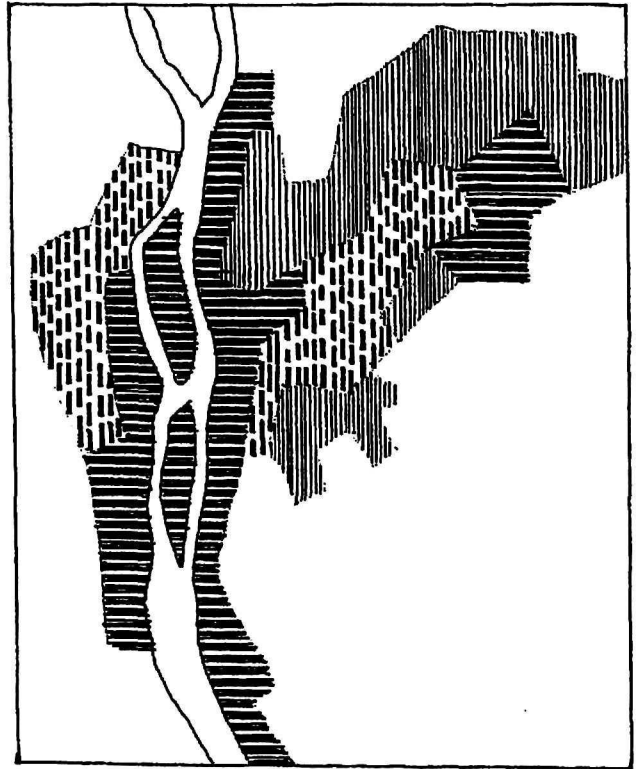
Figure n° 72

EVOLUTION DES VALEURS FONCIERES DANS LE CAIRE URBAIN.




Source: G.O.P.P./I.A.U.R.I.F.

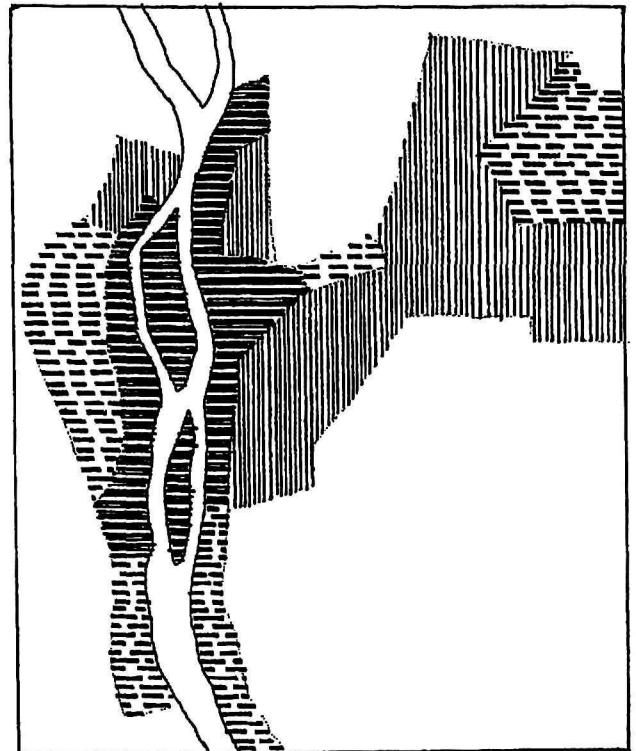
1987

- Z1  De 250 à 600 LE/M<sup>2</sup>
- Z2  De 600 à 1500 LE/M<sup>2</sup>
- Z3  De 1500 à 3000 LE/M<sup>2</sup>



1981

- Z1  De 100 à 300 LE/M<sup>2</sup>
- Z2  De 300 à 600 LE/M<sup>2</sup>
- Z3  De 600 à 1500 LE/M<sup>2</sup>





Les valeurs foncières ont été cartographiées par le GOPP. Le "Long Range Development Scheme" du Grand Caire, établi en 1981, est relativement sobre sur ce point mais peut servir de référence. Il présentait un découpage en six tranches de prix de moins de 50 à plus de 1000 LE/m<sup>2</sup>. Une carte plus précise a été établie en 1987. Elle a l'avantage de donner des valeurs situées qui s'étagent entre 150 et 3000 LE/m<sup>2</sup>. Enfin, en 1991, dans le cadre des études sur le Secteur Homogène 1, l'île de Zamalek toute entière a été cartographiée <sup>4</sup>.

Si nous rapportons les divisions du GOPP à trois zones seulement, nous pouvons alors les définir comme suit pour 1981 et 1987 :

-Z1 : les rives, les îles et Héliopolis

-Z2: Doqqi, Muhandissin, la vieille ville et la zone comprise entre la gare Ramsès et Héliopolis autour d'Abbassiya

-Z3 : les quartiers nord et nord-est, Nasr-City et la zone sud-est

et en reportant les fourchettes de prix dresser le tableau suivant :

| Prix en LE/m <sup>2</sup> | 1981     | Coeff. multipl. | 1987      |
|---------------------------|----------|-----------------|-----------|
| Z1                        | 600-1500 | 2,2             | 1500-3000 |
| Z2                        | 300-600  | 1,8             | 600-1000  |
| Z3                        | 100-300  | 2,2             | 250-600   |

Nous déduisons de ce tableau que les prix ont augmenté moins vite dans la zone 2. Une analyse plus fine peut être tentée. Pour Zamalek, on tire des mêmes sources :

| 1981     | coeff. | 1987      | coeff. | 1991      |
|----------|--------|-----------|--------|-----------|
| 600-1500 |        | 1500-2500 |        | 2500-8000 |
| 1250     | 1,6    | 2000      | 2,6    | 5250      |

Pour Héliopolis, R. Ilbert donnait en 1982 <sup>5</sup>, les valeurs suivantes, en LE/m<sup>2</sup>, que nous avons actualisées :

| 1966 | 1969 | 1974 | 1978 | 1983 | 1987 |
|------|------|------|------|------|------|
| 6    | 6,5  | 13,5 | 150  | 900  | 1750 |

<sup>4</sup> Se reporter au mémoire de Serge Weber sur Zamalek, références précises en bibliographie.

<sup>5</sup> "Politiques urbaines dans le monde arabe", actes du colloque tenu à Lyon, Paris, 1984.

Pour les valeurs immobilières, nous avons regroupé toutes les sources précédentes avec nos enquêtes personnelles et nous présentons ci-après les prix pratiqués pour l'achat d'appartement en LE/m<sup>2</sup> en 1991 selon les trois premières catégories de J.P.Lévy.

Tableau n° 25 Fourchette de prix d'appartement à l'achat en 1991.

|          | Muhandissin | Zamalek   | Garden-City | Héliopolis | Centre-ville |
|----------|-------------|-----------|-------------|------------|--------------|
| <b>A</b> | 1600-2000   | 2000-2500 | 1400-1800   | 700-1000   | 1500-3000    |
| <b>B</b> | 3000-3400   | 3000-3500 | 2500-3000   | 1500-2500  | 3000-4500    |
| <b>C</b> | 5000-7000   | 6000-8000 | 4000-6000   | 3000-5000  | 4500-6000    |

A: espace en attente B: espace en cours d'intégration C: espace intégré.

Les valeurs locatives d'appartement sont données en LE/mois/100m<sup>2</sup> d'abord hors loyer bloqué selon les deux premières catégories de J.P.Lévy:

Tableau n° 26 Fourchette de prix d'appartement en location en 1991.

|          | Muhandissin | Zamalek | Garden-City | Héliopolis | Centre-ville |
|----------|-------------|---------|-------------|------------|--------------|
| <b>A</b> | 1000        | 500     | 1350        | 1000       | 750          |
| <b>B</b> | 6000        | 4500    | 2700        | 2150       | 3000         |

A: espace en attente B: espace en cours d'intégration.

puis avec loyer bloqué :

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| 50 | 30 | 20 | 20 | 15 |
|----|----|----|----|----|

Dans le centre ville, on retrouve donc sensiblement les mêmes valeurs que celles qui ont été relevées dans Garden-City <sup>6</sup>. En comparaison avec les prix pratiqués ailleurs, nous remarquons que le centre-ville est plus cher à l'achat dans les espaces en attente et en cours d'intégration, mais moins cher à l'achat et en location que Zamalek ou Muhandissin dans les espaces intégrés. **Il est en fait moins recherché pour son standing que pour sa situation et sa densité de services.** Pour les surfaces commerciales, nous avons relevé, en 1991 à la vente, de 900 à 4000 LE/m<sup>2</sup>, et en location de 400 à 2000 LE/mois/100 m<sup>2</sup>. La société SECON, qui a réalisé Ever-Green-Tower, prévoit de vendre des surfaces commerciales dans le Maaruf à 2000 LE/m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> G.El-Kadi cite un exemple d'acquisition récente rue Emad-ed-Din. Un appartement de 190 m<sup>2</sup> est vendu en 1993, 120 000 LE soit environ 600 LE/m<sup>2</sup>, mais il faut y prévoir des travaux d'aménagement.

En conclusion, retenons que **la demande de bureaux et de locaux commerciaux redevient assez forte en centre ville après le *rush* sur les quartiers chics de Muhandissin et d' Héliopolis.** L'amélioration des égouts et de la signalétique, la suppression des sources de pollution, l'augmentation du nombre des stations de métro devraient favoriser l'offre de pas de porte et l'accessibilité au centre. **Une des pressions les plus fortes se situe dans le secteur bancaire, qui est à l'étroit dans un cadre bâti limité par l'age et le type de construction.** Cette pression est telle qu'elle entraîne certains déplacements à l'intérieur même du centre-ville. **Le nombre et la nature des commerces de luxe augmentent sans cesse.**

La quantité d'opérations immobilières en cours, quoique limitée, présage d'une transformation lente mais sûre, qui va dans le sens d'une réappropriation certaine de l'hypercentre et de sa périphérie par les décideurs. La figure de la page suivante montre que le centre-ville XIXème est un cadre hérité dans lequel les transformations sont possibles mais limitées, alors qu'en périphérie les transformations sont beaucoup plus radicales. Les quartiers de Muhandissin et Giza à l'ouest, d'Héliopolis à l'est, restent des concurrents. Cependant, le parti pris des Secteurs Homogènes tend à stabiliser la demande à l'intérieur de chaque Secteur. Mais il est encore trop tôt pour vérifier ce fait.

### 34. CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

L'étude analytique, que nous avons menée dans cette troisième partie sur quatre îlots choisis dans notre secteur d'études, permet de distinguer à l'intérieur du centre ville et dans son environnement immédiat, les trois espaces que nous avons définis dans les deux premières parties: le politique, le financier et l'espace du voyage.

Une première conclusion se dégage. Il existe une **similitude frappante à plusieurs échelles d'analyse** de l'espace du Grand Caire à celui d'une rue particulière. Nous voulons parler de la division des espaces à l'aide des trois fonctions ci-dessus rappelées. D'autre part, les trois espaces fonctionnels ainsi définis sont fortement imbriqués et les fonctions qu'ils accueillent sont ancrées en profondeur. Si bien que c'est le changement d'échelle qui permet de qualifier le plus sûrement ces espaces. Nous sommes ainsi passés d'un polycentrisme à l'échelle du Grand Caire, à des espaces multifonctionnels dans le secteur homogène "Centre-ville", puis à des pôles fonctionnels dans l'hypercentre.

Deuxième conclusion, l'analyse historique par îlots met en évidence un **processus de densification permanent du cadre bâti** dans ce secteur, qui est sans commune mesure avec d'autres secteurs. Ce processus passe le plus souvent par une démolition de l'existant pour aboutir à une reconstruction complète sur la parcelle.

Troisième conclusion, la morphologie des îlots, appréhendée par la volumétrie du bâti, montre que ce processus de densification prend son origine dans la promotion immobilière et dans la **concentration recherchée des lieux de décision et des services associés**.

Par ailleurs, en comparant les tableaux de répartition des surfaces de planchers dans les quatre îlots de référence, nous avons repéré:

- des espaces où la densification des surfaces est plus rapide, comme l'îlot C qui a supporté un quasi quadruplement des surfaces de planchers en quatorze ans. Ce dynamisme immobilier est surtout le fait des secteurs qui avaient peu évolué jusqu'en 1977, notamment Garden-City.

- des espaces où la tertiarisation augmente plus vite qu'ailleurs. Ce sont à peu de chose près les mêmes que les précédents. En effet, la densification par reconstruction, sensible depuis 1977, privilégie les bureaux au détriment des logements.

- des espaces où la fonction commerciale garde une importance relative forte. C'est le cas des îlots qui appartiennent à la frange entre vieille ville et centre ville, d'autres où elle est quantité négligeable.

- des espaces où la fonction résidentielle se maintient et d'autres où elle disparaît rapidement jusqu'à devenir marginale. On passe par exemple de 42% des surfaces de planchers dans l'îlot C en 1977 à 4% en 1991.

- des espaces où une fonction du tertiaire supérieur prédomine:

- dans l'îlot A, la fonction politique,

- dans l'îlot B, la fonction sociale de commandement,

- dans l'îlot C, la fonction financière,

- dans l'îlot D, la fonction touristique.

De telles disparités sur un espace aussi réduit tendent à accréditer l'hypothèse d'une **dilution du centre d'affaires entre un noyau et une périphérie**. En fait, nous sommes obligés de noter un antagonisme flagrant entre espace fonctionnel et espace vécu, ce qui peut paraître troublant. Cependant, la multiplication des fonctions sur un même territoire fait du secteur un lieu central et cette centralité peut se mesurer à l'aune du degré d'imbrication des fonctions. Ceci nous a amené à définir le coeur du centre ville ou **hypercentre**, comme un **espace à deux pôles**, géographiquement repérés par les places Tal'at-Harb et Mustafa-Kamel.

Enfin, une dernière remarque s'impose. La situation des principaux édifices accumulateurs de personnes n'est pas neutre dans l'importance des flux piétonniers et donc dans la pratique de la centralité et le **succès des implantations dans ce secteur**. Nous remarquons, en effet, que ces édifices sont pour bon nombre situés en périphérie immédiate de l'hypercentre. Retenons la gare Ramsès, le palais de Justice, le musée des Antiquités, le Mogamma, le palais Abdin, le Gouvernorat. Cette énumération à elle seule explique les flux croisés, l'imbrication des fonctions, la cherté du foncier et de l'immobilier. Par ailleurs, nous avons noté les **très rapides changements dans la morphologie du bâti** de cette périphérie. Corollairement, ces changements entraînent avec eux des modifications dans l'occupation de l'espace en centre-ville.

Nous avons ainsi repéré une **augmentation des surfaces de planchers affectées aux sièges sociaux et aux services** pour les entreprises. La potentialité de densification des parcelles au coeur comme en périphérie du centre-ville laisse présager un **augmentation possible du COS**.

Ces planchers supplémentaires seront-ils affectés en priorité à des sièges sociaux pour le **prestige de la situation** ? Il n'est pas impossible que le nombre de résidents augmentent avec une **accessibilité renforcée par la nouvelle ligne de métro et la création de parkings de dissuasion**. De même, de plus en plus de personnes viendront chercher ici ce qu'elles ne trouveront pas forcément ailleurs. Ces différentes conjonctions d'indices, nous paraissent suffisantes pour lever l'hypothèse de la **primarité du Centre-ville de la rive droite sur les autres centres du Caire Urbain**.

Figure n° 73

**PREFIGURATION DU CENTRE D'AFFAIRES DE LA RIVE DROITE.**

La vieille ville retrouvée.



## CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude sur le centre ville du Caire, nous pouvons reprendre en les résumant les conclusions partielles auxquelles nous avons abouti en regard des problématiques annoncées dans l'introduction. Puis, nous tenterons d'élargir le sujet par quelques comparaisons avec d'autres métropoles arabes ou non avant de discerner de nouvelles problématiques issues de ce qu'on appelle depuis un moment la crise des centres.

Dans notre rapport de D.E.A., nous faisons état d'une certaine **diversification des centres de services et de la très rapide transformation du centre ville XIXème**. En 1987, nous craignons de voir le centre ville perdre toute identité culturelle avec l'internationalisation du cadre bâti. Sept ans plus tard, à cause de la crise économique que traverse le pays, cette tendance est fortement ralentie. **Notre démarche tient de l'auscultation**, nous avons en effet privilégié les approches par échelles différentes, **du général au particulier**, pour vérifier les hypothèses posées à chaque étape. Bien entendu, nous ne pouvions renier une formation architecturale et partir sur des bases moins tangibles eut été trop risqué. Il nous a semblé intéressant de mêler ici des points de vue et des méthodes d'analyse qui, pour certaines, sont peu courantes en géographie.

Dans la première partie, c'est l'Histoire qui a guidé notre réflexion. Avec le recul du temps et les apports récents de la recherche dans ce domaine, nous avons pu suivre l'ascension du Caire au rang de métropole internationale. Nous avons montré en même temps les tensions internes, les dysfonctionnements, l'immobilisme apparent. En fait, si le mal vient de loin, il a été depuis longtemps digéré, les mentalités se sont adaptées et le monstre urbain nous prouve tous les jours qu'il fonctionne. Ce n'est pas une mince constatation, tant est grande l'incertitude du lendemain, à l'image d'un piéton qui chercherait à traverser la place Tahrir en fermant les yeux. **Le polycentrisme tertiaire est un fait acquis**. Nous avons montré qu'il tient à plusieurs causes. La plus sournoise est sans doute l'origine cosmopolite de la population qui ferait presque dire que le Caire est une ville-monde.

Cette tolérance ethnique a servi son ascension et sa reconnaissance aux plans politique, diplomatique et religieux. Personne ne contesterait la représentativité de cette capitale dans le monde arabe. **Ce polycentrisme est aussi un atout même si une forte dépendance administrative transforme les autres centres en satellites.** Il permet en effet d'envisager une relative autonomie de l'emploi dans chacun des secteurs homogènes créés récemment au moins sur le papier. Il faut souhaiter au gouvernement que cette idée forte voit le jour rapidement sur le terrain si l'on veut simplement éviter une sclérose des circulations. **Le polycentrisme se traduit aussi par une interconnexion des espaces fonctionnels sur certains secteurs qui, par la densité des services offerts, deviennent de facto des centres à part entière.** Nous en avons repéré une demi-douzaine dans le Grand Caire. Certains ont déjà acquis une notoriété, comme Muhandissin ou Roxy. D'autres sont en cours de constitution par affinage ou transfert d'activités comme Shubra ou Maadi. Il ne pourrait en être autrement vue l'ampleur des migrations pendulaires quotidiennes dans l'agglomération. Retenons ce message d'un chauffeur de taxi: " Le Caire c'est 13 millions de personnes le jour et 9 millions la nuit."

Dans la deuxième partie, en travaillant à des échelles de plus en plus fines, nous avons retrouvé une même division de l'espace, par similitude, et un même degré de complexité dans **l'interconnexion des fonctions.** Nous avons montré qu'une rue pouvait synchrétiser cette complexité en analysant seulement les activités repérables sur ces deux façades. Ceci a permis de **mettre en évidence, dans le centre ville, un espace dual, c'est à dire structuré autour de deux pôles,** et ceci est peut-être sa spécificité première. Ainsi les places majeures prennent valeur de lieu symbolique attaché à un pôle fonctionnel précis. Nous considérons la place Mustafa-Kamel comme le pôle financier et la place Tal'at-Harb comme le pôle du voyage et des services associés. Il nous a semblé important de montrer la **très rapide augmentation de la densité du bâti,** dès la naissance de ce quartier mais surtout après l'INFI-TAH, un siècle plus tard. Nous avons reconnu dans la typologie des façades de certains immeubles la prise en compte de données d'ordre esthétique, malgré les tentatives modernistes des opérations immobilières récentes. Sur ce plan les succès sont mitigés. Ever Green Tower s'est très bien vendue en centre ville, mais Cairo Plaza est désespérément vide sur la Corniche.



Quant au World Trade Center, il joue un rôle non négligeable pour une élite. Le risque existe toujours de voir les quartiers populaires du Maaruf et de Bulaq devenir des quartiers sans âme. Il est évidemment très tentant de reconstruire à R+10 là où nous voyons du R+3 maximum. Nous voudrions ici plaider pour une reconsidération du patrimoine architectural du centre ville XIXème qui a ses valeurs. Nous avons eu parfois le souffle coupé par des audaces conceptuelles, des assemblages de volumes peu communs, des compositions de façades majestueuses, un discours plastique recherché...

Enfin, dans la troisième partie, nous avons montré que, dans un tel cadre hérité, il était possible de détourner des fonctions au profit d'un affilage du tertiaire supérieur. **La transformation systématique des logements en bureaux** en est un exemple et le mouvement est loin d'être terminé. Cependant, les **glissements centrifuges de certaines activités du tertiaire supérieur**, notamment bancaires ne datent pas d'hier et montrent les limites de cette métamorphose, dues à l'exiguïté du cadre architectural. A l'inverse des migrations internes récentes, depuis les espaces périphériques vers le centre-ville, montrent l'importance accordée de fait à ce lieu par les décideurs. Les spécificités de ce centre sont de plus en plus accentuées en comparaison avec celles de la Rive gauche ou même celles des îles. En effet, si on trouve bien les mêmes types de services, les densités sont plus fortes en centre-ville. Nous avons également relevé les **immenses possibilités de densification** réelle sur des îlots où de nombreuses parcelles sont vides de construction. Cela est vrai **jusqu'au coeur de l'hypercentre** où nous avons relevé un C.O.S. moyen inférieur à 4. L'étude systématique de quelques îlots, tant sur le plan morphologique que sur celui des activités, nous a permis de qualifier cet espace central en donnant une image de sa tertiarité îlot par îlot. Ceci a fait apparaître **une structure annulaire autour d'un noyau** qui pourrait être un vrai C.B.D. si la place financière avait un poids plus conséquent sur le plan international. Sur ce point, la reconstruction de Beyrouth peut freiner l'émergence du CBD du Caire. L'économie de marché y sera-t-elle en faveur assez rapidement ?

**Après ce constat, il nous semble intéressant d'esquisser quelques comparaisons avec d'autres métropoles tant arabes qu'occidentales.** Pour ce faire, nous avons retenu le modèle de la ville islamique donné par K. Dettmann en 1969, en l'étendant par homothétie au domaine de la métropole toute entière. Ainsi, en plaçant le centre ville naturellement au centre du modèle, nous pouvons distribuer spatialement les fonctions dominantes de chaque quartier ou groupe de quartiers.

Au Maghreb, Casablanca, Alger et Tunis ont une structure assez bien définie qui tient largement à leur implantation en bord de mer. Chacune de ces métropoles possède un quartier d'affaires qui a tendance à l'éclatement par focalisation d'activités excentrées et concentration de services. C'est vers le Sud et l'Ouest à Casablanca, vers le Nord à Tunis, et vers le Sud à Alger. Une constante apparaît, Médina et zone de services ne se jouxtent pas. Il existe en effet dans ses trois villes une zone intermédiaire plus ou moins importante, une frange, dont la fonction est plutôt résidentielle à Casablanca et à Tunis, commerciale à Alger. Le Caire n'échappe pas à cette règle. La frange est y multifonctionnelle du fait qu'elle fut pendant longtemps un espace central entre vieille ville et ville nouvelle en devenir. Par contre, au plan de la répartition des activités dans le centre ville, des différences notables apparaissent. En effet, Casablanca possède une distribution des implantations du tertiaire supérieur assez homogène, comme l'a montré l'Atlas récemment dressé par URBAMA. Soit un tiers pour le tertiaire de décision, un tiers pour le tertiaire d'accompagnement et un tiers pour le tertiaire de standing et les commerces de luxe. Au Caire, cette dernière part dépasse rarement le quart dans un îlot et se trouve plutôt voisine du dixième.

Le parallèle entre Tunis et Le Caire est riche d'enseignement. Il est d'autant plus facile à effectuer que les conclusions émises par P. Signoles dans sa thèse d'Etat sur Tunis peuvent nous guider. Comme Tunis, Le Caire est une capitale exclusive si l'on admet qu'il englobe l'espace de la rive gauche. Par contre, la croissance démographique y est plutôt immodérée. Au Caire on note surtout une centralisation des procédures mais une polycentralisation des activités. Dans les deux cas, le centre ville est en pleine mutation. L'Etat égyptien, comme le tunisien, est fort mais sans contrôle efficace sur l'urbanisation.

L'exode rural est en ralentissement au Caire du fait que les travailleurs émigrés réinvestissent dans leur village d'origine. A Tunis comme au Caire, on assiste à un **affinement progressif du découpage administratif**. Les deux villes sont bien des places financières à l'échelle du pays mais non à l'échelle internationale, même si elles concentrent la décision financière. **Au Caire, le dynamisme bancaire n'est encore qu'une façade** qui couvre notamment les activités de promotion et quelques activités "off shore" et l'espace industriel y est très peu structuré. Le rayonnement des deux villes est national au plan des services et des commerces. Le Caire ne possède pas vraiment une ville coloniale, mise à part Héliopolis qui est complètement intégrée. Le Caire et Tunis se sont bien mesurées sur le plan diplomatique, mais le rayonnement international du Caire est largement antérieur. Les deux capitales sont très dépendantes économiquement. Dans les deux cas on pourrait parler d'un pseudo-CBD comme "vecteur d'une certaine modernité dans un cadre post-moderne." E.Wirth notait une tendance à la modernité dans l'évolution des villes de taille internationale. Il comparait sur ce point Casablanca, Beyrouth, Téhéran, Tachkent et Le Caire.

Au Moyen-Orient, les comparaisons sont plus difficiles car les structures très différentes. Les deux tendances relevées par A. Bourgey dans le centre ville de Beyrouth se retrouvent bien au Caire. C'est d'une part la **fragmentation du centre ville à cause de l'usage immodéré de la voiture** et d'autre part, le **maintien du centre ville dans ses fonctions** " car il est bien le seul à donner une signification à la ville toute entière." Cependant, le modèle de Beyrouth est assez proche de celui d'Alger ou Casablanca, tandis que le modèle du Caire se rapproche davantage de celui de Bagdad : même éclatement des centres dû en partie à la présence d'un fleuve, même mélange des fonctions commerciales, résidentielles, artisanales et de services, même force d'implantation de l'espace politique. D'autres comparaisons seraient possibles avec Mexico ou Shanghai. Dans ce dernier cas, Ph.Haeringer faisait remarquer en 1990 que Shanghai et Le Caire progressaient sur des terres agricoles dont les prix élevés conduisaient à des dispositions urbaines très denses. Il notait de plus que le découpage parcellaire y découlait souvent du tracé des anciens canaux d'irrigation. L'analyse morphologique du parcellaire n'est-elle pas la base de la compréhension de la forme de la ville ?

**Les maux du Caire ne sont pas uniques. On les retrouve même dans certaines métropoles européennes.** Nous mettons ici à profit la série des articles parus dans "Le Monde" en Février 1994 intitulée "Cinq villes en quête d'avenir". Il s'agit de Rome, Berlin, Barcelone, Bruxelles et Londres. Nous ne retenons dans l'énumération des traits caractéristiques qui suivent que les points communs à l'une des métropoles et au Caire. "C'est une polenta molle" disait de sa ville un maire de Rome, "une bouillie expansive qui croît sans plan" avec un "abusivisme" forcené à deux têtes, celle des promoteurs privés qui tournent allègrement la loi et celle des pauvres qui continuent à grossir l'habitat informel. D'où, dans les deux villes, un urbanisme dérogatoire de fait, rendu possible par l'inefficacité de l'Etat, et qui finit par être légalisé. Pas d'eau courante pour tous, pas d'égouts, entretien des voies défectueux. Mais par contre, même souci de décongestionner le centre ville en installant certaines administrations en périphérie. A Berlin, on relève un même échantillonnage des modes architecturales et trop de planchers vides. A Barcelone, beaucoup de bruit pour rien. De nombreux chantiers sont en attente de finition voir même de démarrage. On note pourtant de prestigieuses signatures d'architectes. Au Caire, c'est l'agence S.O.M. de Chicago qui a signé le World Trade Center. A Bruxelles, même pression immobilière pour transformer les logements en bureaux et faire doubler les loyers. Même tentative de reconquête du centre au détriment du patrimoine architectural du XIXème. Seul Londres échappe provisoirement à cette comparaison.

Il resterait bien sûr à étudier les pratiques bancaires pour comprendre le vrai fonctionnement de l'économie du pays, à cartographier les déplacements pour mettre en évidence d'autres pratiques de la centralité, à mesurer l'influence du tourisme d'affaires sur les implantations du tertiaire notamment autour des grands hôtels internationaux, à repérer les lieux d'exclusion de certaines pratiques sociales... E.Wirth espérait qu'après une époque de transition, la ville arabe parviendrait à fondre les influences venues du monde occidental moderne avec les vieilles traditions islamiques. Cependant, il faut reconnaître que **le mode de vie occidental n'est pratiqué que par une frange infime de la population égyptienne, celle qui a bénéficié d'une éducation du même type.** La plupart des membres de cette catégorie de personnes tient les affaires du pays.

**Dans le domaine immobilier, ces personnes suivent la mode occidentale, mais en la copiant in extenso sans recherche de mimétisme. Les traditions urbaines islamiques sont pour le moins bousculées. Aucune concession n'est faite à un quelconque registre, qu'il soit esthétique ou social. Ainsi voit-on pousser des cages de verre au milieu d'un décor néo-classique, qui lui-même ne concédait rien au style arabe. Le décalage est tel qu'on a l'impression que les hommes d'affaires renient facilement leur passé, au moins pour ce qui est du patrimoine, ou n'en conservent qu'un succédané, ce qui est parfois pire. Une tendance d'assouplissement est amorcée depuis peu, non pas à l'initiative des Egyptiens mais plutôt des architectes étrangers. Faut-il craindre la dérive vers le goût "régionaliste" et dire adieu à tout espoir d'une fusion des deux cultures, qui semblent assez antinomiques sur plusieurs points ? Nous pensons, au contraire, vu l'effervescence et le dynamisme que ce centre-ville a montré jusque là, qu'il est d'autant plus intéressant de maintenir ce cadre hérité en l'état pour y accueillir les services de qualité qui en feront un véritable C.B.D. ou du moins le centre d'affaires dont le pays a besoin.**

**Dans la dynamique actuelle ce quartier reste attractif par les quelques fonctions spécialisées qui gravitent autour de trois équipements majeurs. C'est d'abord la Banque Centrale, elle attire les autres banques comme un aimant. Quand elles sont à l'étroit, elles s'en écartent tout en restant dans son orbite. Autour de la Cour Suprême, gravite un nombre impressionnant d'avocats et de conseils juridiques. C'est enfin le Musée des Antiquités qui attire tous les touristes sans exception. On aboutit ainsi à un schéma, de dépendance et de déplacements des personnes, en araignées multiples. Nous avons montré que le glissement de la fonction financière, notamment, allait se stabiliser sur la rive droite pour s'y étaler ou qu'il investissait des zones périphériques. En fait, il faut reconnaître que le cadre ancien du XIXème s'accommode mal de la voiture, des bureaux spacieux, de l'aspect trop léché du style international. Son avenir semble plus tourné vers les fonctions commerciales et touristiques. Nous pensons que ces deux fonctions sont suffisamment ancrées pour s'y développer harmonieusement.**

Ce cadre, hérité du XIX<sup>ème</sup> siècle, peut paraître étriqué mais il a le mérite d'être encore préservé. Serait-ce là une originalité morphologique ? Oui, si on le compare aux autres centres d'affaires de l'agglomération. Mais comme l'a montré la mesure du poids relatif des Secteurs Homogènes, la seule grande fonction où le centre-ville perd de son importance est la fonction financière. Et rien ne nous permet de dire pour le moment qu'une délocalisation massive de ce secteur d'activités est prévisible. Muhandissin serait plus un quartier qu'un centre d'affaires, Héliopolis ne pourrait réunir autant de services. De fait, une ceinture de bâtiments neufs, à fonctions tertiaires de haut niveau, est en cours de construction à la périphérie du centre-ville. Serait-ce alors une véritable CITY annulaire qui prendrait jour autour de l'hypercentre, où l'on ne pourrait trouver que des services d'accompagnement : hôtels, restaurants, services aux particuliers, commerces de luxe. S'implanteraient dans cette City des sièges de banques ou de compagnies d'assurances, des services diplomatiques, des administrations gouvernementales, des services aux entreprises et quelques grands hôtels.

Deux modèles de développement peuvent donc encore co-exister en centre-ville. L'un serait une City entourant un centre d'affaires associé. L'autre serait un CBD s'étendant de proche en proche en partant de l'hypercentre. Nous optons personnellement pour le premier plus en conformité avec l'esprit local, tel que nous avons essayé de le cerner. Mais, peut-on croire vraiment à un effet d'une quelconque planification dans une ville aussi complexe ? Ne vaut-il pas mieux laisser plonger notre esprit occidental dans cette complexité sans chercher à trancher ?

Pour terminer, nous citerons un professeur de sociologie à l'Université américaine du Caire <sup>1</sup>."Pour les Arabes, le Caire est à la fois le siège d'un pouvoir politique, un centre de création artistique et culturelle, un pôle religieux, universitaire et industriel. Si bien qu'en terme d'influences régionales, Le Caire possède la somme des fonctions équivalentes de Paris, Le Vatican, Oxford, Hollywood et Detroit."

---

<sup>1</sup> Monsieur Saad E. Ibrahim, Actes du colloque "The Middle east city, ancient traditions confront a modern world", New-York, 1987, p:207.

## BIBLIOGRAPHIE

Les ouvrages ont été classés par thèmes et par ordre alphabétique des auteurs.

Les thèmes retenus sont :

généralités, ouvrages théoriques et ouvrages de référence,  
histoire de l'architecture et de l'urbanisme,  
évolution récente  
études de cas.

### I. GENERALITES

ANDRE J.L.; Au coeur des villes; Odile Jacob; Paris; 1994; 186 p.

AULAS M.C.; "Le Caire"; Revue Française d'études politiques africaines n°81; Paris; 1972; pp:31-48.

BASTIE J. et DEZERT B.; L'espace urbain; Masson; Paris; 1980; 381 p.

BASTIE J. et DEZERT B.; La ville; Masson; Paris; 1991; 413 p.

BEAUJEU-GARNIER J.; Géographie urbaine; Colin; Paris; 1980; 360 p.

BERQUE J.; L'Egypte, impérialisme et révolution; Gallimard; Paris; 1967

BERQUE J.; Mémoires des deux rives; Le Seuil; Paris; 1989; 290 p.

BERTRAND M.J.; Pratique de la ville; Masson; Paris; 1978; 210 p.

BONNET J.; Lyon place tertiaire: contribution à une géographie des affaires; Edisud/Université de Lille III; Lille; 1983; 925 p

BOYER M.A., WEILLER D.; La dimension urbaine; Vincent; Paris; 1977; 190 p.

CASTEX J., DEPAULE J.C., PANERAI P.; Formes urbaines, de l'îlot à la barre; Dunod; Paris; 1977

CASTEX J., PANERAI P.; "Notes sur la structure de l'espace urbain"; L'architecture d'aujourd'hui n°153: La ville; Paris; Décembre 1970; pp:30-33

CHALINE C.; Les villes du Monde Arabe; Masson; Paris; 1989; 192 p.

CHOAY F.; L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie; Le Seuil; Paris; 1965

CHOMBART DE LAUWE P.H. La fin des villes, mythe ou réalité; Calmann-Lévy; Paris; 1982;

CLAVAL P.; La logique des villes. Essai d'urbanologie; LITEC; Paris; 1981; 633 p.

COLLECTIF; "L'espace"; Séminaire et atelier Tony Garnier Cahier 66-67; ENSBA; Paris; 1969; 335 p.

- COLLECTIF ; Middle Eastern cities; Actes du symposium tenu à Berkeley en Octobre 1966; U.C.P.; Los Angeles; 1969; 200 p.
- COLLECTIF; La ville arabe dans l'Islam; Actes du 2° colloque de l'ATP Carthage Mars 1979; CERES/CNRS; Tunis; 1982; 554 p.
- COLLECTIF; Grandes cités: Le Caire ; Times Life; Amsterdam; 1980; 200 p.
- COLLECTIF; Metropolis 84 ; Actes du symposium tenu à Paris en 1984; Paris; 1985
- COLLECTIF ; Le Caire: mille et une villes ; Autrement HS n°12; Paris; 1985; 257 p.
- COLLECTIF ; The Middle East city. Ancient traditions confront a modern world ; Paragon House; New-York; 1987; 390 p.
- COLLECTIF . Politiques urbaines dans le Monde Arabe; Actes du colloque tenu à Lyon Novembre 1982; Maison de l'Orient/ Sindbad; Paris; 1984; 495 p.
- COLLECTIF . The Islamic City ; Actes du colloque tenu à Cambridge Juillet 1976; UNESCO; Paris; 1980; 210 p.
- COLLECTIF sous la direction de CHEVALLIER D.; L'espace social de la ville arabe ; Maisonneuve et Larose; Paris; 1979; 365 p.
- CORM G.; Le Proche Orient éclaté; Maspéro: Paris; 1983; 375 p.
- COSTELLEO V.F.; Urbanization in the Middle East; Cairo University Press; 1979; 120p.
- DUPUY G.; L'urbanisme des réseaux.; Armand Colin; Paris; 1991
- EL SAYED GHALLAB M.; "Le Grand Caire" in 25° Congrès international de géographie Symposium: Les grandes métropoles mondiales; Cahiers du CREPIF n°9; Paris; 1984; pp:32-48.
- EL SHAKS S.; " Population et planification des grandes villes au Moyen-Orient"; Conférence internationale sur la population et l'avenir des villes. Barcelone. Mai 1986; UNFPA; New-York; 1986
- FATHY H.; "Les métamorphoses du Caire"; Courrier de l'Unesco; Paris; Mars 1986; pp:20-24.
- GARDET L.; La cité musulmane. Vie sociale et politique; Librairie philosophique Vrin; Paris; 1954; 437 p.
- GEORGE P.; Précis de géographie urbaine; P.U.F.; Paris; 1974; 287 p.
- GRAVIER J.F.; L'espace vital, du paradis terrestre à l'aménagement du territoire; Flammarion; Paris; 1984; 340 p.
- JACOBS J.; Déclin et survie des grandes villes américaines.; Mardaga; Paris; 1991
- LABASSE J.; L'organisation de l'espace: éléments de géographie volontaire; Hermann; Paris; 1966; 605 p.
- LABASSE J.; L'espace financier; A. Colin coll.U; Paris; 1974; 302 p.



- LACAZE J.P.; Aménager sa ville, les choix du maire en matière d'urbanisme;  
Le Moniteur; Paris; 1988
- LAMBERT E., VINATIER I.; "Le Caire, mille et une villes"; Autrement Hors série n°12;  
Paris; 1985-2; 257 p.
- LEVY J.P.; Centres-villes en mutation; Editions du CNRS; Paris; 1987; 257 p.
- MANGIN D., PANERAI P.; Le temps de la ville, l'économie raisonnée des tracés urbains; Ecole d'architecture de Versailles; 1988; 242 p.
- MECHIN B.; Un printemps arabe ; Albin Michel; Paris; 1959; 590p.
- MIOSSEC J.M.; "Espace et pouvoir. La localisation des forces de décision dans le monde: esquisse de géographie politique théorique"; L'espace géographique n°5-3; Paris; 1976; pp:165-175.
- MONNET J.; La ville et son double: la parabole de Mexico; Nathan, Essais et recherches; Paris; 1993; 224 p.
- MURPHY P.E.; The Central Business District ; Longman; London; 1971; 193 p.
- NOWEIR S.; "Le Caire"; supplément au Bulletin d'informations architecturales n°89;  
Paris; 1984; 15 p
- NOWEIR S., PANERAI P.; "Le Caire: géométrie et centralités"; Les Cahiers de la recherche architecturale n° 20/21; éd Parenthèses; Marseille; 1987; pp:26-37.
- PUMAIN D.; La dynamique des villes; Economica; Paris; 1982; 230 p.
- PUMAIN D., SAINT-JULIEN T.; Les dimensions du changement urbain; CNRS;  
Paris; 1978; 200 p.
- ROBERTS H.; An urban profile of the Middle East; Groom Helm; London; 1979
- ROCHEFORT M.; Les activités tertiaires, leur rôle dans l'organisation de l'espace;  
tome 1; SEDES/CDU. Paris; 1976
- RONCAYOLO M.; La ville et ses territoires; Gallimard coll. Folio/Essais n°139; Paris;  
1990; 278 p.
- SEBORD J.P.; D'un deuxième monde à l'autre. Essai prospectif sur l'Europe du Sud et le monde arabe ; Anthropos; Paris; 1977; 345 p.
- TISSIER J.L., VENNETIER P.; Dynamiques urbaines dans le monde, documentation photographique; Documentation Française/C.N.D.P.; Paris; 1989; 75 p+photos.
- TROIN J.F.; "Les villes du monde arabe aujourd'hui"; Annales de géographie, tome 94 n°521; Paris; 1985; pp:85-88.
- UNWIN R.; L'étude pratique des plans de ville.; L'Equerre; Paris; 1981; 370 p+plans.

## 2. HISTOIRE

- ABU-LUGHOD J.; Victorious city:the growth and structure of modern Cairo.; P.U.P.; Princeton; 1969
- ABU-LUGHOD J.; Cairo:1001 years of the city victorious ; P.U.P.; Princeton: 1971; 284 p.
- ARNAUD J.L.; "Des jardins à la ville, Le Caire au XIXe siècle"; Egypte Monde Arabe n°8; CEDEJ; Le Caire; 1991; pp:87-105.
- BAIROCH P.; De Jéricho à Mexico, villes et économies dans l'histoire ; Gallimard; Paris; 1985; 707 p.
- BESANCON J.;"L'Egypte aujourd'hui 1805-1976"
- CHALINE C.;"Le Caire: une tentative d'aménagement métropolitain";L'information géographique vol 48 n°5; Paris; 1984; pp:181-187
- CLERGET M.; Le Caire: étude de géographie urbaine et d'histoire économique.; Schindler; Le Caire; 1934; 355 p
- COLLECTIF ; L'Egypte au XIX°; Actes du colloque tenu à Aix-en-Provence en Juin 1979; GREPO/ CNRS; Paris; 1982; 336 p.
- COLLECTIF.; Millénaire du Caire.; I.F.A.O.; Le Caire; 1969
- CUNNINGHAM A.; To day in Egypt; Hurst and Blackett; Londres; 1912
- FERIAL-DROSSO M.T.;La politique de l'habitat au Caire entre 1952 et 1981; Thèse Paris XII; 1983; 344 p
- HAERINGER P.;"De mégapoles en mégapoles"; ORSTOM Actualités n°29; Paris; 1990; pp:2-7.
- HAMDAN G.; Studies in Egyotian urbanism; The Renaissance Bookstore; Cairo; 1959
- HASSAN N.M.;"Social aspects of urban housing in Cairo"; MIMAR n°17; Sept 1985 pp:59-61.
- HERBERT J.D.; Urban development in the Third World ;Praeger; New-York; 1979; 238 p.
- ILBERT R.; "La ville islamique:réalité et abstraction"; Les cahiers de la recherche architecturale. Espaces et formes de l'Orient arabe n°10/11; L'Equerre; Paris; 1982-04
- ILBERT R., VOLAIT M.; "Neo-arabic Renaissance in Egypt 1870-1930"; MIMAR n°13:Architecture in development; 1984; pp:26-34.
- LAURENS H.; L'expédition d'Egypte. Bonaparte et l'Islam. le choc des cultures; Paris; 1989

- MSEFER J.; Villes islamiques: cités d'hier et d'aujourd'hui; Conseil international de la langue Française; Paris; 1984; 106 p.
- OWEN R.; "The Cairo buil/ing industry during the building boom of 1897-1907"; Actes du colloque international sur le millénaire du Caire; Le Caire; 1969; pp:337-350.
- PLANCHAIS J.; Cités géantes; Fayard-Le Monde; Paris; 1978; 263 p.
- RAMONET I. & Alii; "La ville partout et partout en crise"; Le Monde diplomatique coll. Manière de voir n°13; Paris; 1991; 98 p.
- RAYMOND A.; Grandes villes arabes à l'époque Ottomane; Sindbad; Paris; 1985; 390 p.
- RAYMOND A.; Le Caire; Fayard; Paris; 1993; 428 p
- RAYMOND A.; La mère du monde; Fayard; Paris; 1993.
- RAYMOND A.; "Le Caire"; l'Egypte d'aujourd'hui: permanences et changements 1805- 1976; GREPO/CNRS; Paris; 1977; pp:213-241 2 cartes.
- STEWART A.; Urbanization in developing countries: a case study of Egypt; 1980
- VATIKIOTIS P.J.; A modern history of Egypt; W & Nicolson; London; 1980
- VOLAIT M.; "Un siècle d'aménagement urbains au Caire: 1850-1950"; Cahiers de l'IAURIF n°75; Paris; 1985-03; pp:43-50.
- VOLAIT M.; "L'architecture moderne en Egypte et la revue Al'Imara 1939-1959"; Dossier 4-1987; CEDEJ; Le Caire; 1988; 141 p.
- VOLKOFF O.; Le Caire 969-1969: histoire de la ville des mille et une nuits; I.F.A.O.; Le Caire; 1970; 200 p.
- WATERBURY J.; Egypt, burdens of the past, options for the future; AUFS/Indiana university press; Bloomington; 1978; 318 p.

### 3. EVOLUTION RECENTE

- ADAM-MEKAIL D.; Approche de la crise urbaine en Egypte; Thèse Paris XII; 1981
- AULAS M.C.; " L'évolution de l'Egypte: la dynamique de l'échec."; Peuples Méditerranéens n°6; 1979; pp:60-74
- AULAS M.C. ."Anatomie d'une dépendance: l'Egypte"; Peuples méditerranéens n°19; 1982; pp:111-132.
- AZZAN Y.A.; Caractéristiques et problèmes urbains au Caire par rapport au Nil; Thèse d'urbanisme Paris XII; 1986; 2 vol 427 p.
- BEAUJEU-GARNIER J.; "Metropolis 1987: Colloque de l'Association des Grandes Métropoles tenu à Mexico en Mai 1987"; Acta geographica n°70; Paris; 1987; pp:30-33.
- BELLIOT M.; "Le Caire sort de son Nil"; Cahiers de l'IAURIF n°96; Paris; 1991

- BERTHET J., BELLIOU M.; Greater Cairo Region Master Scheme; G.O.P.P./ I.A.U.R.I.F.; Le Caire; 1991
- CAPMAS; Statistical year book Arab Republic of Egypt 1952-1983; Cairo; 1984-06;
- CHARMES J.; "L'évolution des structures de l'emploi dans le centre du Caire (1976-1986)"; Egypte Monde Arabe n°1; CEDEJ; Le Caire; 1990; pp:125-154.
- COLLECTIF; The expanding metropolis coping with the urban growth of Cairo ; Actes du symposium tenu au Caire en Novembre 1984; The Aga Khan Awards; Genève; 1985; 240 p
- COLLECTIF; "Région du Grand Caire: schéma d'aménagement à long terme"; Cahier n°75; I.A.U.R.I.F.; Paris; 1985; 140 p
- COLLECTIF ; Urban land use in Egypt ;Report of the joint land policy team, Ministry of Housing and Reconstruction; Cairo; 1977; 190 p.
- COLLECTIF; "La région du Grand Caire" Actes du symposium international Metropolis 84; Les Cahiers de l'IAURIF n°74; Paris; 1984; 16 p.
- COLLECTIF; Mégalopoles et villes géantes. Pour une écologie urbaine; Actes du 2ème festival de Saint-Dié (88); Editions de l'Est; 1992; 207 p.
- DE CHAMPRIS T.; "Le Caire"; Murs, Murs n°17; Paris; Mars 1990; pp:64-67
- DURKHEIM Y., PRIN D., LE CLERC DE BUSSY B.; Economie de la construction au Caire; L'Harmattan, Villes et entreprises; Paris; 1987; 175 p+annexes
- EHLERS E.; "Cairo, old and new: land use conflicts in Central Cairo"; Elements sur les centres-villes dans le Monde Arabe; Fascicule de recherche n°19 URBAMA; Tours; 1988; pp:55-74.
- EL KADI G.; L'urbanisation spontanée au Caire; Thèse Paris XII; 1984; 350 p
- EL KADI G.; "Mobilité résidentielle et déplacement des activités du tertiaire de commandement au Caire"; CILOG; Paris; 1990
- FERIAL-DROSSO M.T.; "Le Caire: décalages entre la loi et les pratiques urbaines"; Annales de la recherche urbaine n°38; Paris; 1988; pp:80-85.
- G.O.P.P./ I.A.U.R.I.F.; Greater Cairo Region. Master scheme: implementation assessment updating proposals; Paris; 1991; 51 p.
- G.O.P.P./ O.T.U.I./ I.A.U.R.I.F.; Greater Cairo Region Long Range Urban Development Scheme; Improvement of public transport in the CBD; Cairo; 1983-02; 50 p.
- G.O.P.P./ O.T.U.I./ I.A.U.R.I.F.; Greater Cairo Region LRUDS; Homogeneous sectors limits and action plan; Cairo; 1984
- HERVET F.; "Le Caire: la ville de toutes les contradictions"; L'Architecture d'Aujourd'hui n°269; Paris; 1990; pp:182-190.

- KHALIFA A.M., MOHIEDDIN M.M.; "Cairo"; The Metropolis Era vol 2 Megacities; Sage publ.; Newbury park; 1988; pp:235-267.
- KHOURI-DAGHER N.; "La survie quotidienne au Caire: discours et réalités "; Maghreb-Machrek n°110; Paris; 1985; pp:56-71
- LECOIN J.P.; "Le Grand Caire: du schéma directeur aux actions opérationnelles"; Cahiers de l'IAURIF n°73; Paris; 1984; pp:57-64.
- MARTHELOT A.; "Dimensions nouvelles d'une métropole; Le Caire"; Revue géographique de l'Est; tome 9 n°3/4; 1969; pp:379-390
- MARTHELOT A.; "Le Caire, nouvelle métropole"; Acta geographica; 1970-1; pp:2-7
- MARTHELOT P.; "Recherche d'identité et mutation urbaine: l'exemple du Caire"; R.O.M.M.; tome XVIII; Paris; 1974
- PAGES J.L.; "La région du Grand Caire"; Cahiers de l'IAURIF n°74; Paris; 1984-12; 16p
- PANERAI L.; L'urbanisation du Caire. 1980-1990; Maîtrise d'histoire Paris IV.
- PIGNAL B.; Le Caire contemporain: urbanisation et urbanisme; Ambassade de France; Le Caire; 1986; 126p.
- PONCET E.; "Notes sur l'évolution récente de l'agglomération du Caire"; Annales de géographie n°431; Paris; 1970; pp:78-111
- PONCET E.; Le Caire contemporain. Documents et méthodes; Thèse Paris VII; 1971; 270p.
- PROUZET M.; "L'expérience Egyptienne d'aménagement urbain"; Le mois en Afrique n°198-199-200; 1982
- ROHARD P.; "L'Egypte de 1976 à 1986"; Conférence au CHEAM, Paris, 1991
- ROUSSILLON A.; "Continuités et ruptures dans l'Egypte de l'Infitah: le secteur public en question"; Annales d'Afrique du Nord; C.N.R.S.; Paris; 1982; pp:413-453
- SCHALIT J.; Sept scénarios sur la ville; STU; Paris; 1984; 153 p.
- VALLERIE M.P.; Le Caire. une ville perpétuellement renouvelée; ENPC; Noisy-le Grand; 1984; 31 p.
- VOLAIT M.; "Dossier Le Caire"; ASP CNRS/ORSTOM: Grandes métropoles du Tiers-Monde; Colloque de Toulouse Le Mirail; Décembre 1991; 27 p.
- WALKER T.; "Le Caire: cauchemars pour urbanistes"; Le Figaro; 15/16 Novembre 1986; p:22

#### 4. ETUDES DE CAS

- AL SUYUFI M.; "Urbanization of agricultural lands: informal settlements of Cairo ";  
Urban Settlement Design Program ; Cairo; 1981
- BECARD L., GERARD M.; "Public-privé: la promotion privée exemple du  
Caire"; Villes en développement n°4; Paris; 1989; pp:3-6.
- BEHRENS-ABOUSEIF D.; Azbakiyya and its environs; Le Caire; 1985
- BLANCHI G., ILBERT R.; "Les toits du Caire: la question des surélévations  
d'immeubles"; Maghreb-Machrek n°91; Paris; 1980; pp:59-72
- BOURRAT P.; Le Caire: chaos sur le Nil ; émission de TF1 "L'Enjeu"; 11/06/87
- CARRARA J.L.; "Les embarras du Caire"; Histoires de développement n°8; Paris;  
1990; pp:16-20.
- CHALINE C.; Urbanisme et développement. Evaluation de quatre schemas directeurs  
métropolitains: Ankara, Le Caire, Rabat, Tunis; SEDES; Paris; 1989; 168 p.
- COLLECTIF; Cités géantes ; Fayard/Le Monde; Paris; 1978; 265 p.
- COLLECTIF; "Les villes nouvelles en Egypte"; Communications présentées au collo-  
que du CNRSC d'Avril 1986; Dossier 2-1987; CEDEJ; Le Caire; 1987; 252 p.
- COLLECTIF; "Dix-neuf grandes métropoles en bref"; Cahiers de l'IAURIF n°74;  
Paris; Décembre 1984
- CORNU J.E.; "Le Caire: des solutions pour l'habitat du grand nombre"; Urbanisme  
n°220; Paris; 1987-07
- CORNU J.E.; "Les chantiers du désert"; Cahiers de l'IAURIF n°81; Paris; 1987-06
- DEPAULE J.C., EL KADI G.; "New settlements: une réponse à la surpopulation ?";  
Doss de presse, Egypte Monde Arabe n°1; CEDEJ; Le Caire; 1990; pp:187-190.
- DUVAT V.; Le tertiaire supérieur en rive gauche du Nil: Dokki-Mohandessin;  
Mémoire de maîtrise en géographie sous la direction du professeur Miossec;  
Université Paul Valéry; Montpellier; 1989
- EL KADI G.; "La division sociale de l'espace au Caire: ségrégations et  
contradictions"; Maghreb-Machrek n°110; Paris; 1985; pp:35-55
- EL KHOULY M.; Système bancaire et développement: le cas de l'économie  
égyptienne 1952-1972 ; Thèse Paris X Nanterre; Décembre 1985; 415 p.
- G.O.P.P./ I.A.U.R.I.F.; GCR LRUDS Implementation of the homogeneous sector  
concept.; Homogeneous sector n°1 Interim report and Final report: Cairo centre  
part A rehabilitation strategy plan; M.D.N.C.H.U.; Cairo; 1988.
- GUILLET M.; Conception et pratique de l'espace: la génèse de Garden-City; Travail  
personnel de fin d'étude, Ecole d'architecture de Rouen.

- HETREAU A.; Le quartier Ezbekieh au Caire, deux siècles de confrontation d'une ville orientale et de la pensée occidentale; Mémoire de fin d'études d'architecture, Ecole d'architecture de Versailles; 1991.
- ILBERT R.; Heliopolis. Le Caire 1905-1922: genèse d'une ville; Paris; 1981
- J.I.C.A.; Greater Cairo Region Transportation Masterplan Study in the ARE.; tome 1: Inception report 1987-08 68 p.; tome 2: Progress report, Part 1 1987-12, 205 p., Part 2 1988-03, 200 p.
- JOSSIFORT S.; Les New settlements: une tentative inachevée d'un habitat social au Caire.; DEA urbanisme et aménagement; Paris XII; 1991.
- PANZAC D.; "Espace et population en Egypte"; Méditerranée n°4; Aix-en Provence; 1983; pp:71-80
- PROUZET M.; "Stratégies de localisation des industries dans le Grand Caire"; Hommes et terres du Nord n°1; Lille; 1983; pp:23-30
- SALAME K.; "Banques françaises: quel avenir dans le monde arabe ?"; Arabies n°37; Paris; 1990-01; pp:50-59.
- SIGNOLES P.; Tunis; Thèse de doctorat d'Etat; Paris I Sorbonne; 1984; 3 tomes 1050 p.
- TIPPLE A.G.; "Housing in the new cities of Egypt"; Planning outlook vol 28 n°1; London; 1985; pp:50-52.
- VAN DER MEULEN ; "Le schéma d'aménagement du Grand Caire"; OTH actualités; Paris; 1983; 8 p
- VOLAIT M.; " Données générales sur la population et le parc immobilier en Egypte" d'après recensement CAPMAS 1986; Lettre d'information n°9; Observatoire urbain du Caire contemporain; CEDEJ; Le Caire; 1987; pp:4-7.
- WEBER S.; Zamalek depuis la période anglaise. Caractéristiques économiques et fonctions.; mémoire de maîtrise en géographie sous la direction du professeur J.F.Troin; Tours, Juin 1994.

## ANNEXE N° 1

## LISTE DES BANQUES INSTALLEES AU CAIRE,

|   | DATE DE CREATION ET | LOCALISATION             |
|---|---------------------|--------------------------|
| <b>BANQUES NATIONALES</b>               |                     |                          |
| Banque MISR                             | 1920                | Mohamed Farid ABDIN      |
| Banque Nationale d'Egypte               | 1931                | Sherif ABDIN             |
| Commercial International Bank SAE       | 1975                | Nile tower GIZA          |
| The Nile Bank                           | 31/08/78            | Ramsès KASR AL NIL       |
| <b>BANQUES A CAPITAUX MIXTES</b>        |                     |                          |
| Misr-Iran Development Bank              | 26/06/75            | El Nil Tower Bdg GIZA    |
| Banque du Caire-Barclay's International | 13/08/75            | Midan El Cheik GARD.CITY |
| Société Arabe Internationale de Banque  | 09/09/76            | Abd el Salam Aref ABDIN  |
| Crédit International d'Egypte           | 12/05/77            | Tal'at Harb KASR AL NIL  |
| National Société Générale Bank          | 13/04/78            | Tal'at Harb KASR AL NIL  |
| Unio Arab Bank for Devl&Invest          | 29/06/78            | Corniche El-Nil          |
| Housing & Developpt Bank                | 24/09/79            | Abdel-Aziz MOHANDESSIN   |
| Islamic International Bank for I & D    | 13/11/80            | Missaha sq DOKKI         |
| Arab African International              | 10/06/82            | Saray El Kubra GARD.CITY |
| Egypt Arab African Bank                 | 25/11/82            | idem                     |
| Export Development Bank                 | 31/12/84            | Tal'at Harb KASR AL NIL  |
| <b>AGENCES DE BANQUES ETRANGERES</b>    |                     |                          |
| American Express Bank Limited           | 14/11/74            | Ibn Zanki ZAMALEK        |
| National Bank of Abu Dhabi              | 23/01/75            | El Nil Tower GIZA        |
| City Bank                               | 16/10/75            | Ahmed Pacha GARD.CITY    |
| Bank of America                         | 26/02/76            | Kasr El Aini KASR AL NIL |
| Bank of Credit & Commerce International | 29/04/76            | Mohamed Mazhar ZAMALEK   |
| Bank Saderat Iran                       | 29/04/76            | Cherif st ABDIN          |
| Banca Commercial Italian                | 10/06/76            | Wadi El Nil MOHANDESSIN  |
| Arab Bank Ltd                           | 10/06/76            | Tal'at Harb KASR AL NIL  |



|                           |          |                            |
|---------------------------|----------|----------------------------|
| Bank Melli Iran           | 29/07/76 | El Gezira El Wasta ZAMALEK |
| Llyods Bank P.L.C.        | 26/08/76 | Mohamed Mazhar ZAMALEK     |
| Bank of Nova Scotia       | 26/08/76 | Ahmed Nessim GIZA          |
| Bank of Oman Ltd          | 26/05/77 | Dareeh Saad KASR AL NIL    |
| National Bank of Pakistan | 17/11/77 | Arab Socialist Union Bdg   |
| National Bank of Greece   | 09/02/78 | El Aziz Osman ZAMALEK      |
| Jammal Trust Bank         | 04/05/78 | Ahmed Pacha GARD.CITY      |
| Credit Suisse             | 14/12/78 | Okba st DOKKI              |
| Credit Lyonnais           | 13/12/79 | Aboul Feda ZAMALEK         |
| National Bank of Oman Ltd | 26/06/80 | Kasr El Nil ABDIN          |
| Middle East Bank Ltd      | 11/06/81 | Abdel Khalek Sarwat ABDIN  |
| Banque Paribas            | 27/05/82 | El Birgas GARDEN CITY      |
| Rafidain Bank             | 28/08/83 | Tharir st DOKKI            |
| National Bank of Sudan    | 08/12/83 | Nile Hilton Corniche       |

#### BANQUES EN ZONES FRANCHES

Manufacturers Hanover Trust

Ahmed Nessim GIZA

## ANNEXE N° 2

## RUE KASR AL NIL

## RELEVÉ DES ACTIVITÉS EN DÉCEMBRE 1988.

Nous présentons ci-après la liste détaillée mais non exhaustive des activités relevées dans l'ensemble de la rue, en commençant par les numéros impairs. Nous avons indiqué quand cela était possible le nombre de boîtes aux lettres ainsi que le nombre de plaques professionnelles. Ces derniers relevés ont permis d'estimer le nombre des appartements par simple différence et ainsi de calculer les densités. On notera la présence de quelques enseignes libellées en français. L'Immobilia Building situé à l'angle de la rue Sherif fait l'objet d'une liste particulière vue la densité des activités qu'il contient.

Légende: AV pour agence de voyage  
 HO pour Head office ou siège social  
 bl pour boîte aux lettres  
 pl pour plaque professionnelle

|    | A Rdc                         | En étage   |
|----|-------------------------------|--|
| 1  | 32 bl<br>30 pl                | MISR Foreign Trade Company<br>Relations publiques Secrétariat persl<br>Special operations Control inspection<br>Planning and insurance<br>Management Legal affairs<br>Auditing Cash office<br>Engineering Stores<br>Alexandria Havana London Mexico<br>Sinai Manganese Co 3° |
| 3  |                               |  |
| 5  | 40 bl Saudia Airlines<br>8 pl | Management office 1°<br>RA Tours 2°<br>Docteur X 3°<br>Consultant office geology<br>Toy Travel<br>Ali Nassar architect<br>Nefertari Travel 7°  |
| 7  |                               |  |
| 9  | Nefertari Travel              |  |
| 11 | KLM Airlines                  |  |

|                            | <b>A RdC</b>  | <b>En étage</b>  |
|----------------------------|---|--|
| <b>13</b>                  | Middle East Tourist Co<br>Air Algérie   | LUFTHANSA Airlines<br>TUNIS Air D.G.3°<br>Eastmar Travel 2°et 7°<br>Salem Films<br>BET 6°  |
| <b>15</b>                  | American Express Bank<br>Mercerie "Au petit point"<br>Egyptian American Bank<br>GHARIB<br><br>AV<br>LIB ancienne<br>Bagages "La grande demoiselle"<br>AIR FRANCE AL CHARK Insurance Co HO |  |
| <b>(PLACE TAL'AT HARB)</b> |   |  |
| <b>17</b>                  | Vêtements<br>Sacs Chaussures<br>Vêtements enf.<br>AV<br>Vêtements F&E   | Arab Development Co<br>Nile Housing<br>Nile Engineering contractors<br>Bankers Trust Co HO<br>Al Chark Insurance<br>AVSaoudia Arab Air lines<br>Elegant Home<br>Accountants and Audit<br>Gefco Trade Middle East<br>UNITRA   |
| <b>19</b>                  | Vêtements femmes<br>Chaussures<br>Bagages et chaussures<br>MISR AMERICA International Bank<br>DELTA Insurance   |  |
| <b>21</b>                  | MISR Paris<br>Vêtements F<br>Bonnetterie<br>Photographe   | Radico Import Export<br>Studio photo<br>BET  |
| <b>23</b>                  | Tissus  | Metal Co Eg Gen Organ for Technical Indust<br>Deutsche BANK HO / M East 9°<br>Cairo Liaison Office Mitsubishi<br>Adel Travel Barsoum<br>Expert fiscal et comptable<br>M.C. eng Insurance and trading<br>The Alexandria Life Insurance<br>Karnak Industries<br>I.B.M. World trade CO<br>Fayoum trading office<br>Soc Eg d'électrification industrielle<br>3 Cabinets d'avocats<br>Arab States Broadcast Union |

|                 | A RdC          | En étage   |
|-----------------|----------------|--|
| 23              | suite          | American Insurance Co<br>Radiologist<br>EGTO Air conditioned department<br>ATLAS General CO for contracting<br>CIBA Technical assistant office   |
| 25              | 16 pl<br>10 bl | OLYMPIC Airways<br>Salon Vert Meubles Decoration<br>Tissus d'ameublement<br>idem<br>idem<br>Sacs et Chaussures<br>Tissus   |
| 27              |                | Tissus "My Fair Lady"<br><br>SINGER  |
| (RUE SHERIFFIN) |                |  |
| 29              |                | Tissus<br>Chaussures enfants<br>Vêtements femmes<br>Tissus<br>Vêtements femmes et enfants<br>Pharmacie   |
| 31              |                | CENTRAL BANK OF EGYPT  |
| (RUE SHERIF)    |                |  |
| 33              | 65 pl<br>80 bl | Parfumerie<br>Chaussures H<br>Mercerie<br>Chaussures F<br>Chaussures<br>Vêtements H&F<br>idem<br>Chaussures H&F<br><br>Dresdner BANK A.G. H.O. 7 <sup>o</sup> fl<br>Omar El Khayyam Tour Co<br>The Internatl Real Estate Agency 5 <sup>o</sup> fl<br>Fiorina Couture<br>Tebmar Export<br>Etudes de l'art de la coupe<br>DPA German News Ag Hambourg 13 <sup>o</sup> fl<br>Misr Co for Agencies<br>Novadecor Interior designer 3 <sup>o</sup> fl<br>Engineering & trading services<br>The Egyptian Tool Manufact. Co 2 <sup>o</sup> fl<br>Arab translators 7 <sup>o</sup> fl<br>Transistor Co of Egypt<br>Rocky Ltd Heliopolis trading<br>Censeurs et experts fiscaux<br>Décoration ameublement<br>Gynécologue Accoucheur<br>Madame Irène<br>ICCB<br>ERA<br>AFP |

|      |                | A RdC  | En étage  |
|------|----------------|--|---|
| 35   |                | NASR BANK  |   |
| 37   |                | Libyan Arab AIRLINES<br>Chaussures H&F<br>Fleurs<br>Chaussures H&F<br>idem |   |
| 39   |                | Tapis<br>AV<br>Electro-ménager   |   |
| 41   | 20 pl<br>32 bl | AV   | Avocat<br>Consultant Engineer<br>Import Export<br>Fournitures pour hotels   |
| 43   | 32 pl<br>32 bl | Meubles  | Boeing Air<br>Société Misr d'Assurances<br>PHILIPS Industries HO<br>New Select Home<br>Efco-Oxy<br>Dental Laboratory<br>Cipro |
| 43 a | 42 bl<br>22 pl | MISR TRAVEL<br>BASF Mat Bur  | Foreign Trade Office<br>Trade Export  |
| 45   |                | BANQUE MISR  | Architecte  |
| 47   |                | BANQUE DU CAIRE  |   |
| 49   |                | BANK OF ALEXANDRIA   |   |
| 51   |                | Meubles<br>Coupes<br>MOSQUEE D'OSMAN KATKHUDA                              |   |

(RUE GUMURIYA)

## RUE KASR AL NIL SUITE N°PAIRS.

|    | A RdC  | En étage  |
|----|--|---|
| 2  | VL Terrain libre   | Panneaux de chantier pour un hotel  |
| 4  | Arabesque Galerie d'art<br>Restaurant  |   |
| 6  | 17 pl<br>20 bl<br>Royal Jordanian AIRLINES<br>Cinema Kasr al Nil<br>AV       | Tailleur 1er<br>Dentiste orthodontiste<br>Merryland international Corp 5°<br>Maine Survey<br>Docteur<br>Avocat<br>Import Export |
| 8  | AEROFLOT<br>AV<br>Bazar<br>Gift store<br>AV<br>Vêtement F<br>Tailleur        | Restaurant Grillon<br>Union Gen Arabe d'Assurance<br>Sonia Haute Coiffure   |
| 10 | Automobile Club Egyptien   |   |
| 12 | AIR SINAÏ<br>Restaurant<br>AV<br>Vêtement cuir<br>AV<br>Middle East AIRLINES |   |
| 14 | Groppi Restaurant  |   |
| 16 | Groppi Patisserie  |   |

## PLACE TAL'AT HARB

|     |  |  |
|-----|--|--|
| (2) | Bazar<br>Vêtements F<br>Fleurs<br>Librairie          | Docteur<br>Tailleur<br>Professeur d'université<br>GPGE |
| (4) | Vêtements H<br>Vêtements F<br>Bagages<br>Vêtements H |  |
| 18  | National BANK of Abu Dhabi                           |  |
| 20  | Pakistan AIRLINES                                    |  |

|    |                | A RdC  | En étage   |
|----|----------------|--|--|
| 22 | 30 bl<br>10 pl | Chaussures<br>Tapis<br>Horloger<br>Fleuriste<br>Office National Suisse de Tourisme           | Avocats (5)<br>Société Al Taleb<br>Experts fiscaux<br>Seif Nasr Flag<br>Nasr Co for Refractors and ceramics  |
| 24 |                | Vêtements Enfants<br>Chaussures H&F<br>Socrate Haute Coiffure                                |  |
| 26 | 9 bl<br>14 pl  | Tapis<br>Vêtements F<br>idem<br>idem<br>Vêtements H&F<br>Chaussures<br>National BANK of Oman | Office Equipment Center<br>Olivetti<br>Expert comptable<br>Internat. Center for Commer.Transact<br>Advertising ag. for textile industry<br>DELTA Insurance |
| 28 | 16 bl<br>15 pl | Tissus<br>Literie<br>Tapis<br>Au Salon Vert  | ELLE Egypte8<br>Middle East for Trade<br>Multitrade in Cairo<br>Le Journal d'Egypte<br>Alfa Romeo HO<br>BET (3)  |
| 30 |                | Au Salon Vert  |  |
| 32 |                | Vêtements F&E<br>Tissus<br>Tailleur<br>Sacs Femmes<br>Tissus                                 |  |

(RUE SHAWARBI , piétonne)

|    |  |   |                                 |
|----|--|---|---------------------------------|
| 34 |  | Tissus<br>Vêtements H<br>Chaussures et sacs F<br>Chaussures E<br>Chaussures F   |                                 |
| 36 |  | Vêtements E<br>Chaussures sacs F<br>Sacs F<br>Maison CHALONS fondée en 1868<br>Livres de France<br>Artisan coiffeur<br>Maroquinerie | IMMOBILIA BUILDING(voir détail) |

(RUE SHERIF)

|                            |                | A RdC  | En étage  |
|----------------------------|----------------|--|---|
| 38                         |                | Chaussures sacs<br>Sacs<br>idem<br>Confiseur<br>Vêtements F&E  |   |
| 40                         |                | Vêtements F<br>Chaussures<br>idem<br>Optique Photo   |   |
| 42                         |                | Bijoutier<br>Chaussures F<br>Chaussures H&F<br>Vêtements F   |   |
| 44                         |                | Chaussures F<br>Chaussures H&F<br>idem<br>Antiquaire<br>Chaussures F<br>idem   |   |
| <b>PLACE MUSTAFA KAMEL</b> |                |  |   |
| (2)                        |                | Tissus<br>Confiseur<br>Vêtements F<br>idem<br>Salle des Ventes internationales<br>Tissus<br>Vêtements E<br>idem<br>Optique professionnelle |   |
| (4)                        |                | Vêtements F<br>TURKISH AIRLINES  |   |
| 46                         |                | AV   |   |
| 48                         | 35 bl<br>2 pl  | Antiquaire<br>Photographe<br>Argentier   | Materiel scientifique de mesure<br>idem<br>idem   |
| 50                         | 42 bl<br>33 pl | Meubles  | Egypt Trade<br>International Export Trade<br>Africa Trade<br>Nile Trade<br>Osiris Office<br>Avocat<br>Instruments scientifiques |



|    |               | A RdC  | En étage                        |
|----|---------------|--|---------------------------------|
| 52 | 14 bl<br>4 pl | National BANK for Development<br>AV              | INCOMAS<br>Avocat<br>Pirelli HO |
| 54 |               | Chaussures H&F<br>Graveur<br>AV<br>idem (fermée) |                                 |
| 56 |               | Décorateur<br>AV                                 |                                 |
| 58 |               | (fermé)<br>Tissus                                |                                 |

(RUE GUMURIYA)

## ANNEXE N° 3

**IMMOBILIA BUILDING**

26 Rue Sherif

RELEVÉ DES ACTIVITÉS EN DÉCEMBRE 1988.

## A RdC

Fournitures de bureau  
 Photocopy FACTO  
 Mobica  
 Agence de voyage  
 W'impy Restaurant

## BLOC SUD R + 13 130 BL

TRACO  
 Aero Club d'Egypte  
 Arab Trade Export Office  
 Société El Nasr  
 Engrais chimiques de Suez  
 I.G.I. HO  
 Dupont de Nemours International  
 Khedivial Mail Lines  
 Wadi Kom Ombo SA  
 The Gen Co for Trade and Chemicals Management branch  
 Désirée 1er  
 Helmy Akoush, engineer  
 Vichy Institut  
 FRCS  
 Lotus Films Assia  
 Sagi Travel  
 Consulat d'Islande  
 Import Export  
 Mereb Distribution  
 BET Engineering  
 International Trading and Investment Co  
 M.Mahklouf, attorney  
 Maqda films  
 Mostafa El Saïd avocat  
 Ackad Co  
 Dr R.Ackad, maladies internes et cardio-vasculaires  
 Dr rhumatologue  
 Dia El Din trading Co  
 Sygma Supplies Co HO  
 Foto Studio  
 Zaïdan chemical manufactory  
 Export permanent exhibition  
 Nimos Engineer  
 Maison Fawzy Andrawes haute couture

## BLOC NORD R + 11 125 bl

Naïm Mahfouz engineer  
 WOOD Co Egypt Firm  
 Ahmed Sidky architecte DPLG  
 Medexport Russian firm  
 Medical scientific center  
 Chamber of leather industries  
 Cairo consulting office  
 Mohamed Youssef avocat  
 Agence Reuters  
 Facto tirage de plans  
 Royal Lex  
 Mohamed Bakir athorney  
 Dr Oculiste des Hopitaux  
 Nabih Farahat avocat  
 Salomon Hassan expert fiscal  
 Middle East Films Co  
 R.S. représentant de firmes allemandes  
 Dr M.Eldin Wahba  
 D.Mahdessian impresario  
 Samco  
 Bakr al Mufti and Partners Co  
 Advenced biochemical industry SAE  
 KADRI expert comptable  
 A.Tadros censeur expert fiscal professeur à la faculté de commerce  
 IETCO  
 KRUPP technical Office  
 Ali Tewfik Ali Accountant  
 Mohamed Farahat avocat  
 FOGO Photocopy  
 Ahmed el Khawaga avocat  
 S. Etman avocat  
 R. Mustafa censeur expert fiscal professeur à la faculté de commerce  
 Adolphe Pardo insurance  
 Fédération Egyptienne des Industries 7°  
 Dr Abboud  
 L'Union foncière d'Egypte  
 Petrogas

ANNEXE N° 4  
RELEVÉ DES ACTIVITÉS PROPRES À L'ÎLOT C

| N°parcelle | Activités repérées en <u>Décembre 1988</u>   |
|------------|--|
| 1          | Joaillerie, villa ancienne   |
| 2          | Parking réservé en surface pour l'ambassade US   |
| 3          | Magasin de hi-fi, imprimerie de journal  |
| 4          | CAIRO CENTER<br>Bank of Credit and Commerce International<br>Bank of America ( Offshore Banking Services ) 1974<br>Bank of Credit and Commerce Misr SAE ( 1980 )<br>AMBASSADE du Japon, centre culturel<br>Egyptian Gulf Bank, Head-Office ( 1977 )<br>AMBASSADE des USA, service d'information<br>Overseas Bechtel Petroleum inc.<br>The Agency for International Development<br>C.ITOH and Co Limited, société commerciale, Japon<br>Arab Multinational Finance Co SA<br>United Arab Realty Co<br>remarque: trois étages ne sont pas attribués<br>deux sous-sols de parking. |
| 5          | Maison des Ecrivains   |
| 6          | Banque du Caire BARCLAY'S International SAE, HO<br>Agence de voyage THOMAS COOK, HO<br>Société de consultants internationaux SAN<br>Cabinet d'avocats<br>Mobil Polymers International<br>US Wheat, agro-alimentaire<br>Banque Indosuez, bureau de représentation <sup>1</sup><br>CAPCOM, services financiers<br>remarque: un étage non attribué  |
| 7          | Ecole de commerce  |
| 8          | Agence de voyage   |
| 9          | Logement   |
| 10         | Terrain vide en chantier.  |

<sup>1</sup> Ce bureau de représentation est maintenant dans un appartement de l'hypercentre.

## ANNEXE N° 5

RELEVÉ DES ACTIVITÉS PRÉSENTES  
EN DÉCEMBRE 1988.

## DANS NILE HILTON CENTER

## A. Niveaux patio et place Tahrir

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 1  | Al Ahram bookshop                    |
| 2  | El Kahal tapis                       |
| 3  | Optimode lunettes                    |
| 4  | Yousry Wear vêtements                |
| 5  | Royal Bazaar                         |
| 6  | Royal Fashion                        |
| 7  | Chandy Bazaar                        |
| 8  | Kenya Airways                        |
| 9  | Bellina chaussures                   |
| 10 | New Turquoise joaillerie             |
| 11 | Egypt Air                            |
| 12 | National Hi-Fi                       |
| 13 | Alitalia                             |
| 14 | Bank of Credit and Commerce Misr     |
| 15 | Air Sinaï                            |
| 16 | Yugos Airlines                       |
| 17 | Singapore Airlines                   |
| 18 | Ethiopian Airlines                   |
| 19 | Queen Tours AV                       |
| 20 | Papyrus Bazaar                       |
| 21 | Nevin Gallery                        |
| 22 | Delta International Bank             |
| 23 | Egytravel car rental loc de voitures |

## B. 1er et 2ème étages

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 1      | Alitalia                              |
| 2      | "                                     |
| 3      | "                                     |
| 4      | "                                     |
| 5      | Credit Department                     |
| 6      | Misr Hotels                           |
| 7      | Air Alexandria                        |
| 8 à 11 |                                       |
| 12     | Nichinen                              |
| 13     | "                                     |
| 14     |                                       |
| 15     | Singapore Airlines                    |
| 16     | "                                     |
| 17     | Perini International Corp.            |
| 18     | Isis § Osiris                         |
| 19     | Hitachi Ltd                           |
| 20     | "                                     |
| 21     | "                                     |
| 22     | International Service Executive Corp. |
| 23     | "                                     |
| 24     | Monte dei Paschi Banking Group        |
| 25     | "                                     |
| 26     | JAT Airlines                          |
|        | 37                                    |
| 27     | Austrian Airlines                     |
| 28     | "                                     |
|        | "                                     |
|        | 35                                    |
|        | "                                     |
| 29     | Brother Industries Ltd                |
| 30     | Overseas Economic Coop. Foundation    |
| 31     | "                                     |
|        | "                                     |
|        | 34                                    |
|        | "                                     |
| 32     | Rank Xerox                            |
| 33     | "                                     |
| 36     | Marubeni Projects office              |
| 38     | KDD Liaison                           |
| 39     | "                                     |
| 40     | Al Akasha Co                          |
| 41     | Condotte d'Acqua                      |
| 42     | "                                     |
| 43     | Toyota Tsusho Corp.                   |
| 44     | Nippon Kaiji Kyokai                   |
| 45     | Bank of Tokyo                         |
| 46     | "                                     |
| 47     | "                                     |

REPARTITION DES SERVICES ET DES COMMERCES  
DANS NILE HILTON CENTER

| COMM.               | ADMIN.             | BANQ.               | BURX                | AG.VOY.            | CIE AER.            | AUTRE               |
|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| P1                  | 30                 | 5                   | 6                   | 18                 | 1,2,3,4             | 8                   |
| P2                  | 31                 | 24,25               | 12,13               |                    | 7                   | 9                   |
| P3                  | 34                 | 45,46,47            | 17                  | P19                | 15,16               | 10                  |
| P4                  |                    |                     | 19,20,21            |                    | 26,37               | 11                  |
| P5                  |                    | P14                 | 22,23               |                    | 27,28,35            | 14                  |
| P6                  |                    | P22                 | 29                  |                    |                     | 32,33               |
| P7                  |                    |                     | 36                  |                    | P8                  |                     |
| P9                  |                    |                     | 38,39               |                    | P11                 | P23                 |
| P10                 |                    |                     | 40                  |                    | P13                 |                     |
| P12                 |                    |                     | 41,42               |                    | P15                 |                     |
| P20                 |                    |                     | 43                  |                    | P16                 |                     |
| P21                 |                    |                     | 44                  |                    | P17,P18             |                     |
| 12 lots             | 3 lots             | 8 lots              | 18 lots             | 2 lots             | 19 lots             | 8 lots              |
| 1800 m <sup>2</sup> | 450 m <sup>2</sup> | 1200 m <sup>2</sup> | 2700 m <sup>2</sup> | 300 m <sup>2</sup> | 2850 m <sup>2</sup> | 1200 m <sup>2</sup> |

NB: Les lots précédés de la lettre P sont situés sur le patio, les autres dans les étages. Dans la dernière colonne quelques lots sont vides. Les surfaces sont calculées en affectant 150 m<sup>2</sup> moyen par lot. Ce tableau ne concerne que les parcelles 1 et 2 de l'îlot D.

## ANNEXE N° 6

## RESUME D'ENTRETIENS

## BANQUE DU CAIRE BARCLAY'S INTERNATIONAL S.A.E.

3/01/89

Ce haut responsable me reçoit sans rendez-vous au 3ème étage de Barclay's Building, 12 Midan El Cheïkh Youssef, Garden-City. L'entretien se déroule en français.

" La banque était Offshore de 1975 à 1982. Après les lois sur l'Infita, elle s'est diversifiée dans plusieurs secteurs, dont l'importation de matières premières. L'Egypte est encore trop dépendante de l'étranger dans ce domaine, puisqu'elle importe environ 80% de ses besoins en matières premières. Sa balance des paiements est toujours déficitaire. Il eut été préférable de développer les richesses naturelles du pays, à commencer par le sable, pour produire du vitrage ou du cristal. En ce qui concerne l'agriculture, on est loin de la production céréalière de la période ptolémaïque. Nous ne produisons pas assez de fruits et légumes, de confitures ou de conserves. Le nombre de 1,5 millions de touristes par an est insuffisant pour faire contrepois.

Les problèmes sont venus de la faillite pétrolière. De 43 \$/baril en 1974, on est passé à 8 \$/baril puis 13 \$/baril aujourd'hui. L'indice du coût de la vie a été multiplié par quatre en sept ans. Et les japonais font toujours moins cher que les égyptiens dans le domaine de la hi-fi par exemple alors que les prix se sont envolés entre septembre 1986 et septembre 1988. Même les simples journaux sont passés de 2 à 20 piastres durant cette période.

Le métro a été financé par des prêts à 6% alors que l'inflation est de l'ordre de 25% par an. Dans le BTP, on a trop compté sur l'investissement étranger qui est limité à 49% par opération. Ainsi plusieurs tours restent vides quatre ans après la fin des travaux. Par contre les villes nouvelles sont des réussites.

Tant que le souci principal sera la nourriture, l'égyptien ne pourra pas être motivé par le développement du pays. Les meilleurs s'expatrient à l'appel d'un bon job. De même personne ne veut investir en actions ou en obligations dans des sociétés contrôlées par l'Etat. Il faut revenir à une économie de marché."

## ENTRETIEN AVEC UN CADRE DE LA BANQUE DU CAIRE ET DE PARIS

Décembre 1991.

Cette banque est active au Caire depuis 1870. Elle s'est très vite spécialisée dans le commerce international, notamment du coton. Elle travaille pour le Gouvernement depuis 1956 et en "Joint-venture" depuis 1974. A partir de cette date, elle devient banque d'affaires spécialisée dans l'aide à l'investissement en Egypte soit pour des implantations commerciales ou industrielles soit pour des prises de participation dans les sociétés par actions. Elle était d'abord implantée rue Adly, elle est depuis 1974 installée rue Latina-Amrica dans Garden-City. Le cadre qui nous reçoit est au Caire depuis 1966. Il s'occupe du financement de l'achat d'appartements privés avec garantie hypothécaire, et de l'immobilier commercial. Il a participé aux opérations de la Société SECON. Dans la banque, le mouvement de clientèle est faible. Il s'agit surtout de commerçants, d'industriels, d'agents import-export. Les produits phares sont, à l'exportation les parfums, à l'importation les produits agro-alimentaires et les matières plastiques.

Sous la pression du F.M.I., des réformes sont engagées pour permettre la liberté des changes, comme la lettre de crédit avec obligation de paiement. La liste des produits interdits a été réduite. Quelques restrictions existent encore sur les produits de luxe, les textiles, les produits agricoles et le pétrole. La banque centrale intervient pour fixer les taux de change. Pour juguler l'inflation, qui est passée de 14% à 23% en 5 ans, elle limite depuis Mai 1991 les encours de crédit au montant du 1er Février 1991. La rentrée des capitaux est effective depuis Juillet 1991, car la variation de la Livre suit celle du Dollar. Par contre, les taxes sur les ventes sont maintenues et les subventions sur les produits de première nécessité sont réduites. Les prix de l'essence et de l'électricité augmentent plus vite que les salaires qui restent faibles: 200 LE/mois pour un ouvrier; 2000 LE/mois pour un cadre supérieur. Dans le courant d'économie libérale, sont prévues quelques privatisations, comme la vente de magasins d'Etat rue Kasr-al-Nil.



**Pour illustrer les choix des implantations de certains services de haut niveau, nous proposons trois exemples ci-après.**

**KAMEL LAW OFFICE**

**MUHANDISSIN**

**5/01/89**

La création de ce cabinet d'affaires est une histoire de famille entre quatre frères et soeurs: un juriste, un architecte, une interprète, un ingénieur en mécanique des sols. Le premier ouvre d'abord à Genève un cabinet conseil dans le domaine pétrolier, puis à Zamalek une petite antenne. Zamalek, lieu chic, est préréré à Garden-City déjà très difficile d'accès, et au centre-ville XIXème trop poussiéreux. Après l'ouverture d'un deuxième bureau à Zamalek, le manque d'espace s'est vite fait sentir. Pour regrouper l'ensemble des activités un immeuble de quatre étages est loué à Muhandissin à partir de 1985. Le bureau de Genève devient une annexe. Le choix de Muhandissin s'avère stratégique pour l'image de marque. Il s'agit d'un immeuble de bon standing dans un quartier résidentiel d'accès facile en voiture. L'essentiel des affaires se traite au bureau. Les contacts importants sont pris dans deux clubs principaux : le Rotary Club qui se réunit tous les mercredi à l'hôtel Marriott sur la rive est de Zamalek et l'Automobile Club qui est situé 10 rue Kasr-al-Nil. On peut donc considérer que les lieux d'exercice professionnel se répartissent en trois. Le vieux centre-ville reste incontournable par la situation de la cour suprême et des clubs. Muhandissin offre un cadre de travail contemporain. Les grands hôtels, situés sur la Corniche ou dans Zamalek, servent de points de contact entre les deux premiers.

**P.B.S.**

**PROFESSIONAL BUSINESS SERVICES, LTD**

**GARDEN CITY**

**4/01/89**

Cette société de services est une filiale de Development Decisions International, Inc. Atlanta, USA. C'est en fait un centre d'affaires privé qui traite tous les problèmes de communication à la demande des compagnies étrangères, nouvellement ou pas du tout installées en Egypte. Ainsi elle propose du traitement de texte à façon, élaboration de

mailing, traductions diverses, télécommunications, secrétariat temporaire ou permanent, organisation de conférences, et messagerie rapide sur le Grand Caire. Cette société existe depuis 1983 et emploie 25 personnes sur deux sites. Le premier, rue Latina-Amrica, est une suite dans un immeuble de neuf étages, dénommé Osiris Building, à deux pas des ambassades de Grande-Bretagne et des USA. Le deuxième est une suite dans l'hôtel Sonesta à Nasr-City sur la route de l'aéroport. Ces deux implantations se justifient par une recherche de proximité. L'une est située dans ce qu'on peut appeler le quartier d'affaires anglo-saxon, autour des ambassades et de l'université américaine, en plein développement actuellement. L'autre profite du boom de Roxy à Héliopolis.

### **BANQUE INDOSUEZ**

**GARDEN CITY**

2/01/89

La création de ce bureau de représentation remonte à 1975. Il était à l'époque dans une suite du Méridien de Rawda. Il a été transplanté dans le Barclay's Building en 1982 pour être plus près du centre d'affaires et disposer d'un parking sous-terrain. Les activités du bureau se limitent à la veille, et à l'observation des marchés locaux. Un nouveau déplacement a lieu courant 1991, dans un appartement rue Mariette Pascha, pour diminuer les frais de loyer du bureau. On se trouve dans ce dernier cas en plein centre-ville.

**Pour illustrer les activités des agences de voyage en centre-ville,**  
nous proposons les deux entretiens suivants.

#### **AGENCE MISR TRAVEL**

**RUE TAL'AT HARB**

Décembre 1991

Misr-Travel est une agence de voyage gouvernementale qui occupe plusieurs immeubles en centre ville dont quatre étages au 1 Rue Tal'at-Harb. Cette agence existe depuis 1934. elle couvre toute l'Egypte et le Moyen-Orient grâce à un réseau de 37 agences. Sa clientèle est européenne, américaine et orientale. Elle a des bureaux dans de nombreux pays. Paris dépend directement de l'agence du Caire. Les 4000 employés sont tous fonctionnaires d'Etat, à plein temps ou à mi-temps. Elle peut prendre en charge tous les déplacements intérieurs grâce à de nombreux bus et à deux bateaux, gérés par deux des grands hôtels de la Corniche. Récemment deux restaurants flottants ont permis d'accueillir les touristes sortant du Musée car les grands hôtels sont souvent surchargés dans la période de Pâques. Le bureau de Garden-City est fermé mais a été déplacé à Maadi. En effet, de plus en plus d'hommes d'affaires prolongent leur séjour pour visiter en trois ou quatre jours la haute Egypte.

L'agence prend également en charge l'organisation des Congrès internationaux au Caire. Une salle a été construite en 1991 à cet effet à Madinet-Nasr. En 1994, l'agence a ouvert un hôtel à Aswan. Misr-Travel est une des agences les plus chères, il faut en effet compter 45\$ minimum par nuit, alors que d'autres, comme Sethi-First qui gère cinq bateaux, ne demandent que 20\$ par nuit. Les autres agences locales travaillent surtout pour les pèlerinages et les travailleurs émigrés. L'agence est locataire dans cet immeuble qui appartient à une famille de l'ancien régime. Le loyer est très faible mais l'Etat participe à l'entretien de l'immeuble.

#### **EASTMAR TRAVEL**

**RUE KASR AL NIL**

Décembre 1991

Cette agence de voyage existe depuis 1927 sous le nom de Peltour. En 1948, elle devient la SA Eastmar et s'installe rue Akdi Pasha. Elle est installée depuis 1958 rue Kasr Al Nil et le directeur actuel envisage une transplantation à Muhandissin dans un immeuble de trois étages à cause de l'éparpillement actuel des services avec deux adresses dans la même rue.

La société emploie actuellement 250 permanents auxquels il convient d'ajouter autant de saisonniers de Septembre à Juin. Son implantation commerciale est très large puisqu'elle est présente à Alexandrie, Aswan, Luxor et Port-Saïd. Son patrimoine immobilier se répartit de la manière suivante: 4600 m<sup>2</sup> au Caire et 1300 m<sup>2</sup> dans l'ensemble des autres sites. Elle possède 6 bateaux ancrés aux débarcadères de Maadi et Giza, plus 27 autocars.

Pour illustrer des pratiques d'homme d'affaires,  
nous avons rencontré à Zamalek

Mr B. agent français d'IMPORT-EXPORT en agro-alimentaire.

Son installation au Caire remonte à 1982. Mais l'implantation définitive de son cabinet est récente. Le déplacement s'est effectué de Doqqi à Zamalek en passant par Muhandissin. Ce fait nous paraît très important. Il dénote une stratégie de proximité avec les décideurs ou intermédiaires importants et une volonté de rapprochement avec le centre ville sans les inconvénients. Au départ, il s'agissait d'être près du poste commercial et de l'ambassade de France à Doqqi. Ensuite il s'est rapproché du Ministère de l'agriculture, puis s'est installé à Zamalek pour être près de certains services publics ou internationaux comme la délégation de la CEE.

Les vieux agents traitaient jusque là tous les marchés publics et près de 80% des marchés privés. Mais comme rien ne se traite sans une décision gouvernementale ou l'intervention d'une agence publique, le marché privé dépend du public. Il est donc très important de connaître des mandataires publics qui sont toujours en nombre limité. Cette centralisation des commandes est forte notamment pour le cas de l'huile, marché énorme managé par un petit cabinet travaillant pour le compte d'un beaucoup plus gros. En contre partie la sectorisation du travail limite la concurrence. Aucune démarche n'est purement commerciale, il y a toujours ingérence du politique. Ainsi, la pratique des dons gouvernementaux se généralise, non seulement au monde arabe, solidaire, mais aussi aux grandes puissances, USA, CEE, Japon. La France n'est pas en reste avec le métro et le *World trade centre*. Les capitaux affluent naturellement car l'Egypte est un attracteur sentimental et culturel, mais aussi parce que le gouvernement rembourse tous les ans le centième de sa dette, ce qui n'est pas le cas de tous les pays en voie de développement. D'autre part, on voit de plus en plus de *joint-ventures* réussies.

Cependant l'ère Sadate a été mal perçue. Le pays était en coupe réglée et n'avait pas assez d'infrastructures, comme les égouts par exemple. On a encouragé le gaspillage comme dans la dépense considérable pour réaliser les *High-ways*.

On a senti qu'entre 1982 et 1989 ça bougeait.

Certaines affaires se traitent en famille, puisque d'une génération à l'autre on peut changer de statut. Les enfants travaillent dans le secteur privé alors que les parents travaillent dans le public. Les lieux de rencontre entre agents ne sont pas neutres. Ce peut être un bureau en centre ville, mais alors il vaut mieux y aller à pied car il est impossible de s'y garer, ou un grand hôtel comme le Cosmopolitan à Doqqi, le Cairo Sheraton à Giza, ou le Nile

Hilton ou le Semiramis en centre ville. On retrouve une constante dans les pratiques d'affaires de différents métiers.

L'essentiel de l'activité porte sur les relations directes soit avec une personne du poste commercial français, soit avec des agents égyptiens dans un des bureaux mais pas chez eux. On trouve actuellement à Heliopolis des BET, des cabinets d'ingénieurs, des fabricants de meubles, quelques sièges sociaux de petites ou moyennes entreprises. Le tout très séparé de la zone résidentielle.

Le comportement bancaire en Egypte est très particulier. Chaque secteur est couvert par une banque. Ainsi l'agro-alimentaire est couvert par la BDDAC située rue Kasr-Al-Aïni. Elle a fait fortune avec le coton en drainant l'argent des petits paysans. Seulement les banquiers ne peuvent pas prendre le risque de change avec l'étranger, alors ils investissent en devises pour couvrir les dépenses étrangères d'un projet.

**Pour illustrer la pratique architecturale en Egypte, nous proposons trois entretiens.**

Monsieur M.K. est architecte par un heureux concours de circonstances. Il a fait des études d'ingénieur en génie mécanique, puis a exercé dans cette branche pendant dix ans. Puis il a été enrôlé dans l'armée pendant huit ans, période pendant laquelle il a été amené à concevoir et réaliser des ouvrages de défense. En quittant le service en 1976, il a pris une affaire de magasins de vêtements, tout en restant en contact avec ses camarades de régiment. Ceux-ci lui ont demandé de dessiner des plans de maison ou de magasin. Monsieur M.K. finit par s'installer à son compte après avoir travaillé un temps avec d'autres architectes. Ses principales réalisations sont un restaurant au bord de la mer rouge, des usines de teinture, une école près des pyramides de Giza, un parking en centre-ville. Il a répondu à plusieurs concours, dont celui lancé par le gouvernement pour les villes satellites du 6 Octobre et d'Al Obur. Sa clientèle est essentiellement privée, ainsi un ami koweïtien a financé en 1990 une cité d'artistes au nord d'Imbaba.

Il aborde tous ses projets par les matériaux, et limite volontairement les plans à l'essentiel, car les défauts de mise en oeuvre obligent le plus souvent à décider des détails sur le chantier quitte à composer avec les erreurs. Le financement des grosses opérations est réglé par les relations influentes. Celui des constructions pour les particuliers est parfois plus épineux. Il arrive alors que le propriétaire termine lui-même sa maison avec les ouvriers.

D'après lui, la politique de logement social du gouvernement s'oppose trop aux lobbies installés dans le BTP, et il est impossible de changer les comportements. Ceci explique les nombreuses constructions illicites. Les opérations de luxe en centre-ville sont réservées à une

élite. Il cite la tour Ever-Green, une près de l'ancien opéra et une autre rue Tal'at-Harb. Il incrimine le faible rendement des loyers qui empêche tout entretien normal des immeubles. Les tours en front de Nil répondent à un phénomène de circonstances. Il s'agissait de construire le plus vite possible avant que cela ne coûte trop cher.

ENTRETIEN AVEC MESSIEURS RAFIK ELBABLY  
ET MUSTAFA HEFNAWI.

28/12/88

Les deux entretiens se déroulent en anglais, le premier sur rendez-vous après avoir poussé la porte lors des relevés d'activités dans le centre ville. Le deuxième m'a été proposé par le premier en sortant de son bureau.

Monsieur R. ELBABLY est architecte, président de la société Leaders. Son bureau est situé 1 Midan Tal'at Harb en plein centre ville. Ses activités couvrent la construction de villages touristiques, la conception d'usines clés en main, les montages de stand dans les foires internationales, etc... Il est installé depuis 1961 et a bénéficié du boom des années 74 à 77. Il a choisi de s'installer en centre ville car ni Garden City, ni Zamalek ne sont praticables. Il a un deuxième bureau à Saqqarah. Ces bureaux emploient 35 personnes. Il est membre du Rotary international. Il a appris le français au lycée. Il pense qu'une vingtaine d'architectes libéraux sont installés en centre ville. D'après lui, le cout moyen du terrain en centre ville est de 1000 LE/m<sup>2</sup>, celui de la construction est de 400 LE/m<sup>2</sup> et le m<sup>2</sup> est vendu 1000 LE. Il travaille actuellement sur un village de vacances à El Alamein. Ses projets sont financés soit par des banques gouvernementales qui prêtent à 10% ou plus, soit par des banques internationales qui prêtent à 9%.

Monsieur M. HEFNAWI est chairman de Cairo Plaza sur la corniche. Il a un bureau dans Immobilia building rue Sherif. Il a été ministre de l'Equipement sous Sadate. Cairo Plaza est au départ un projet touristique qui n'aurait pas vu le jour pour des raisons fiscales. Actuellement les deux tours n'accueillent qu'un siège de banque et une chancellerie, les trois quarts sont vides. Il admet que le style d'architecture internationale qui a été choisi n'est pas forcément le meilleur, mais il avoue qu'il a été fortement impressionné par le style des tours du front de Seine à Paris. Quand je lui demande de me situer le quartier d'affaires à Paris, il me cite la Défense, mais reconnaît qu'il préfère flâner dans le Marais. Nous convenons de l'intérêt d'associer la fonction à un cadre historique de caractère plus local. Il pense que le gouvernement égyptien n'est pas prêt pour faire cet effort de réhabilitation dans le centre ville, mais il propose que les sociétés privées ou futures privatisées prennent en charge elles-mêmes la restauration de leur siège social dans ce secteur.

### **Influence du coût de location des bureaux sur leur localisation.**

#### **INDOSUEZ**

L'implantation de la banque au Caire remonte à 1975, c'est à dire juste au début de l'*Infita* . Elle occupait alors une suite du Méridien situé à la pointe nord de Rawda. La représentation s'est déplacée en 1982 pour occuper une partie du 6ème étage de l'immeuble de la Barclay's, 12 Place Al Cheïkh Yussef, construit un an avant.

La rencontre avec les représentants de la banque Indosuez a débuté en Janvier 1989. A l'époque, le bureau était tenu par deux femmes à plein temps. Trois ans plus tard, le bureau était installé au 10ème étage du 9 rue Mariette Pasha, tout près de la place Tahrir.

La banque intervient dans des secteurs comme le transport, l'énergie, le BTP, l'hôtellerie, pour des sociétés comme Alstom, Thomson, Matra, Spie-Batignole ou Fougerolle.

On peut noter que la Barclay's comme Indosuez sont, malgré des déplacements conséquents, restés dans l'aire d'influence des grandes banques, le centre ville.

Pour illustrer le type de pression subie par certains commerçants du centre-ville nous proposons le résumé d'un entretien tenu en Décembre 1991, dans une PHARMACIE.

Cette pharmacie est installée depuis 1957 au 29, rue Kasr-Al-Nil. Elle est tenue par un docteur en pharmacie diplômé de la faculté de Strasbourg. On peut relever le nombre important de pharmaciens ayant fait leurs études en France et parlant donc français. Autour de lui travaillent huit personnes, un comptable, trois préparateurs, trois serveuses, une caissière. L'état du local n'est pas neuf. Les 250 m2 sont répartis entre le rez-de-chaussée et une mezzanine éclairée par un puits de lumière. Le local est loué 175 LE/mois, ce qui est beaucoup. La Banque Centrale d'Egypte, voisine, a contacté le propriétaire pour acheter ce local. L'offre actuelle se situe à un million de LE. Mais le propriétaire, sûr de la valeur marchande de son bien, n'est pas pressé et fait monter les enchères.

On relève là encore une volonté farouche des grandes banques à ne pas s'écarter du pôle de la finance en centre-ville.

## ANNEXE N ° 7

## LISTE DES QISMS ET DES CHIKHAT

D'après Marcel CLERGET (1934) et additif.

Les caractères latins indiquent le numero du *qism*

Les numéros entre parenthèses sont ceux du *chikhat*

Les noms en caractères gras concernent l'aire étudiée.

|      |                    |   |
|------|--------------------|---|
| I    | Vieux Caire :      | 12 ch   |
| II   | Khalifa :          | 13 ch   |
| III  | Sayyida Zeinab     | 16 ch   |
| IV   | Darb el Ahmar      | 17 ch   |
| V    | <b>Abdin</b>       | 13 ch   |
|      | dont :             | <b>Bab el Luq - Al Sanwafa (1), Al Balaqsa (2),</b><br><b>Darb el Hammam (3), Al Saha (4), Al Fanvala (5),</b><br><b>Al Gezirat el Gedida (6), Gheit al Edda (7).</b>         |
| Vb   | <b>Kasr Al Nil</b> |   |
|      | dont               | <b>Al Mâruf (8), Al Bar al Gharbi (9), Kasr al Dubara (10),</b>   |
| VI   | Gamaliya           | 17 ch   |
| VII  | Muski              | 5 ch  |
| VIII | Bab el Shariya     | 15 ch   |
| IX   | <b>Azbakiya</b>    | 8 ch  |
|      | dont :             | <b>Al Gaiyara - Bab al Hadid (1), Clot Bey (2), Al Faggala (3),</b><br><b>Qantaret al Diqqa (4), Al Qabliya (5), Al Qobbessi (6),</b><br><b>Al Qolali (7), Tawfikiya (8).</b> |
| X    | Bulaq              | 20 ch   |
|      | dont :             | <b>Al Qoteini (12), Sikka el Gedida (13), Al Charkass (14),</b><br><b>Cheikh Ali (15), Zahr al Gamal (20).</b>  |
| XI   | Shubra             | 16 ch   |
| XII  | Al Wayli           | 21 ch   |
|      | dont :             | <b>Heliopolis, Abbassiya, Zeitun, Matariya.</b>   |

NB: Nous utilisons ces toponymes pour repérer les différents pôles tertiaires dans l'étude.



## TABLE DES FIGURES

| <i>n°</i> | <i>Libellé</i>   | <i>Page</i> |
|-----------|--|-------------|
| 01        | Le tertiaire en Centre-ville en 1986                                   | 9           |
| 02        | Le secteur d'études dans l'agglomération du Caire                      | 12          |
| 03        | Le secteur d'études dans son contexte urbain                           | 13          |
| 04        | Schéma de déplacement du Centre  | 17          |
| 05        | Schéma des fondations successives au Caire                             | 18          |
| 06        | Le Caire et ses environs au début du XIXème                            | 20          |
| 07        | Situation du quartier de l'Azbakiya                                    | 21          |
| 08        | L'Azbakiya en 1800   | 23          |
| 09        | Plan du Caire en 1858  | 25          |
| 10        | Naissance d'un pôle tertiaire au milieu du XIXème                      | 26          |
| 11        | La ville nouvelle d'Ismail   | 28          |
| 12        | Changement de tissu entre villes ancienne et moderne                   | 29          |
| 13        | Etat de l'actuel centre-ville vers 1880                                | 31          |
| 14        | Un centre ville en formation   | 33          |
| 15        | L'Azbakiya en 1875: un lieu d'affaires et de loisirs                   | 34          |
| 16        | Les quartiers centraux du Caire en 1913                                | 38          |
| 17        | Le Centre-ville en 1926  | 39          |
| 18        | Localisation des centres de décision dans le Caire urbain              | 42          |
| 19        | Le Grand Caire en 1989   | 45          |
| 20        | Gouvernorats et Secteurs Homogènes du Caire urbain                     | 49          |
| 21        | Les limites administratives du secteur d'études                        | 54          |
| 22        | Poids relatifs des secteurs du Caire urbain (1)                        | 60          |
| 23        | Poids relatifs des secteurs du Caire urbain (2)                        | 61          |
| 24        | Poids relatifs des secteurs du Caire urbain (3)                        | 62          |
| 25        | La fonction politique dans les secteurs centraux en 1991               | 64          |
| 26        | La fonction financière dans les secteurs centraux en 1991              | 65          |
| 27        | La fonction d'accueil dans les secteurs centraux en 1991               | 66          |
| 28        | Les pôles du tertiaire supérieur<br>dans les secteurs centraux en 1991 | 68          |
| 29        | Essai de délimitation du centre d'affaires                             | 78          |
| 30        | Trames viaires dans les secteurs centraux                              | 81          |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 31 | Structuration du centre-ville par les voies de circulation  | 83  |
| 32 | Accessibilité du centre-ville par les lignes de métro   | 92  |
| 33 | Les places principales: aération et articulation<br>de la composition urbaine                       | 94  |
| 34 | Implantation des édifices repères en centre ville   | 101 |
| 35 | Composition des façades: la symétrie  | 104 |
| 36 | Composition des façades: le rythme  | 105 |
| 37 | Premier essai de délimitation fonctionnelle du Centre-ville   | 115 |
| 38 | La fonction gouvernementale en Centre-ville   | 117 |
| 39 | La fonction diplomatique en Centre-ville  | 118 |
| 40 | Espace de la politique dans le Centre-ville   | 120 |
| 41 | La fonction financière en Centre-ville: les banques   | 122 |
| 42 | La fonction financière en Centre-ville:<br>les compagnies d'assurances et sociétés d'investissement | 123 |
| 43 | Espace de la finance dans le Centre-ville   | 125 |
| 44 | La fonction touristique : les hôtels et restaurants   | 127 |
| 45 | La fonction touristique : les agences de voyage   | 128 |
| 46 | La fonction touristique : les compagnies aériennes  | 129 |
| 47 | Espace du voyage dans le Centre-ville   | 130 |
| 48 | L'hypercentre : un espace à deux pôles  | 132 |
| 49 | La rue Kasr-al-Nil dans le contexte urbain  | 135 |
| 50 | Hauteur des immeubles sur la rue Kasr-al-Nil  | 137 |
| 51 | Le bipôle financier de la rue Kasr-al-Nil   | 139 |
| 52 | Le bipôle touristique de la rue Kasr-al-Nil   | 140 |
| 53 | Les activités tertiaires le long de la rue Kasr-al-Nil  | 142 |
| 54 | Le Centre-ville de la rive droite: un affinement en cours   | 147 |
| 55 | Localisation des îlots témoins  | 152 |
| 56 | Ilot A: évolution de l'emprise au sol   | 154 |
| 57 | Ilot A: repérage des parcelles et linéaire commercial   | 156 |
| 58 | Ilot A: volumétrie en 1991  | 157 |
| 59 | Ilot A: répartition des fonctions sur la coupe E-O  | 158 |
| 60 | Ilot B: évolution de l'emprise au sol   | 165 |
| 61 | Ilot B: repérage des parcelles  | 166 |
| 62 | Ilot B: volumétrie en 1991  | 166 |
| 63 | La tour Ever-Green  | 168 |
| 64 | Ilot C: évolution de l'emprise au sol   | 172 |
| 65 | Ilot C: repérage des parcelles  | 173 |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 66 | Ilot C: volumétrie en 1991                                  | 173 |
| 67 | Ilot D: évolution de l'emprise au sol                       | 177 |
| 68 | Ilot D: repérage des parcelles                              | 178 |
| 69 | Indices de tertiarité par îlots en 1991                     | 183 |
| 70 | Typologie des espaces centraux selon la méthode de J.P.Lévy | 188 |
| 71 | Localisation des grands chantiers en centre-ville           | 192 |
| 72 | Evolution des valeurs du foncier dans le Caire urbain       | 198 |
| 73 | Une préfiguration du centre d'affaires de la rive droite.   | 204 |

## INDEX DES TABLEAUX

| <i>n°</i> | <i>Libellé</i>  | <i>Page</i> |
|-----------|---|-------------|
| 01        | Classification des entités urbaines dans le Caire Urbain  | 50          |
| 02        | Répartition de la population par Gouvernorat  | 50          |
| 03        | Répartition de la population<br>dans une partie du secteur Centre                               | 52          |
| 04        | Les emplois dans une partie du secteur Centre   | 52          |
| 05        | Evolution de la population résidente à Giza   | 54          |
| 06        | Répartition des établissements du tertiaire supérieur<br>par Secteurs Homogènes en 1986 et 1990 | 59          |
| 07        | Génération des places du Centre-ville, les primitives   | 95          |
| 08        | Répartition des monuments par fonction dans le secteur Centre                                   | 102         |
| 09        | Répartition des surfaces de plancher en m <sup>2</sup> dans l'îlot A                            | 162         |
| 10        | Evolution des surfaces de plancher en pourcentage dans l'îlot A                                 | "           |
| 11        | Répartition des surfaces de services en m <sup>2</sup> dans l'îlot A                            | 162         |
| 12        | Répartition des surfaces de plancher en m <sup>2</sup> dans l'îlot B                            | 169         |
| 13        | Evolution des surfaces de plancher en pourcentage dans l'îlot B                                 | "           |
| 14        | Répartition des surfaces de services en m <sup>2</sup> dans l'îlot B                            | 169         |
| 15        | Répartition des surfaces de plancher en m <sup>2</sup> dans l'îlot C                            | 174         |
| 16        | Evolution des surfaces de plancher en pourcentage dans l'îlot C                                 | "           |
| 17        | Répartition des surfaces de services en m <sup>2</sup> dans l'îlot C                            | 174         |
| 18        | Répartition des surfaces de plancher en m <sup>2</sup> dans l'îlot D                            | 178         |
| 19        | Répartition des surfaces de services en m <sup>2</sup> dans l'îlot D                            | 178         |
| 20        | Répartition des services par îlot dans le secteur d'études                                      | 182         |
| 21        | Informations générales sur le WTC   | 196         |
| 22        | Evolution des valeurs foncières par zones   | 199         |
| 23        | Evolution des valeurs foncières à Zamalek   | 199         |
| 24        | Evolution des valeurs foncières à Héliopolis  | 199         |
| 25        | Fourchettes de prix d'appartements à l'achat  | 200         |
| 26        | Fourchettes de prix d'appartements en location  | 200         |

## INDEX DES PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

Sources: clichés de l'auteur en 1991 sauf mention contraire.

| N° | Libellé                                    | Page |
|----|--|------|
| 01 | Vue panoramique sur le centre-ville        | 10   |
| 02 | Vue panoramique sur Zamalek et la Corniche | 85   |
| 03 | Un parking aérien en centre-ville          | 88   |
| 04 | Des parkings aux franges du centre-ville   | 89   |
| 05 | La place Et-Tahrir (1)                     | 96   |
| 06 | La place Et-Tahrir (2)                     | 97   |
| 07 | La place Mustafa Kamel                     | 98   |
| 08 | Immeubles rue Kasr-al-Nil                  | 107  |
| 09 | Compositions de façades (1)                | 108  |
| 10 | Compositions de façades (2)                | 109  |
| 11 | Chantiers de ravalement                    | 110  |
| 12 | Matériaux de façade                        | 111  |
| 13 | Vues de l'Ilot du Continental Savoy        | 160  |
| 14 | Les grands chantiers de la Corniche        | 195  |
| 15 | Le World Trade Center                      | 196  |

## TABLE DES MATIERES

| <i>Libellé</i>   | <i>Page</i> |
|--|-------------|
| Sommaire   | 2           |
| <b>INTRODUCTION GENERALE</b>   |             |
| Les bases théoriques, le CBD d'après quelques auteurs                  | 3           |
| Actualité de la recherche urbaine sur Le Caire                         | 7           |
| Les précurseurs, hypothèses de travail, le secteur d'études            | 8           |
| <b>1. DU CENTRE VILLE TRADITIONNEL</b>                                 |             |
| <b>AU POLYCENTRISME DU TERTIAIRE SUPERIEUR</b>                         |             |
| <b>DANS LE GRAND CAIRE</b>   |             |
| 11. Introduction à la première partie:                                 |             |
| Les fondations successives du Caire, <b>le lieu</b>                    | 16          |
| 12. Les grandes étapes de la formation des centres                     | 19          |
| de 1800 à nos jours  |             |
| 121. Le XIXème: l'entrée en force dans l'ère moderne                   | 19          |
| 122. Le XXème: une vitrine commerciale                                 | 36          |
| coupée de ses racines  |             |
| 13. L'espace tertiaire dans le Caire Urbain                            | 48          |
| 131. Le contexte administratif   | 48          |
| 132. La répartition du tertiaire supérieur                             | 58          |
| dans le Caire Urbain   |             |
| 14. Conclusion de la première partie: le polycentrisme,                | 70          |
| une donnée historique, une dynamique actuelle.                         |             |
| <b>2. LE CENTRE VILLE: MORPHOLOGIES ET CENTRALITES</b>                 | 73          |
| 21. Introduction à la deuxième partie: les morphologies.               | 74          |
| 22. L'image du Centre au travers des éléments urbains, <b>le cadre</b> | 79          |
| 221. Les axes de circulation: une hiérarchie structurante              | 80          |
| 222. Les places publiques: une richesse morphologique                  | 93          |
| 223. Les monuments: trois fonctions qualifiantes                       | 99          |
| 224. Les façades: une architecture importée                            | 103         |
| 23. Le tertiaire supérieur en Centre-ville:                            |             |
| un espace multifonctionnel, <b>le contenu</b>                          | 113         |
| 231. L'espace de la politique  | 116         |
| 232. L'espace de la finance  | 121         |
| 233. L'espace du voyage  | 126         |

|  |     |
|--|-----|
| 24. Un espace témoin: la rue Kasr-al-Nil   | 133 |
| 241. Un cadre urbain représentatif du Centre-ville   | 134 |
| 242. Un axe fonctionnel représentatif du tertiaire supérieur   | 138 |
| 25. Conclusion de la deuxième partie:  |     |
| cinq pôles majeurs, trois centres distincts, un hypercentre  | 145 |
| 3. LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE EN CENTRE VILLE  | 148 |
| 31. Introduction à la troisième partie: <b>les enjeux</b>  | 149 |
| 32. Morphologie et contenu de quelques îlots témoins   | 151 |
| 321. L'îlot de l'ex Continental Savoy  | 153 |
| 322. L'îlot de Ever-Green-Tower  | 164 |
| 323. L'îlot du Cairo-center  | 171 |
| 324. L'îlot de Nile-Hilton sur la Corniche   | 176 |
| 325. Une typologie du tertiaire supérieur en Centre-ville  | 181 |
| 33. Une approche de la pression foncière et immobilière  | 187 |
| 331. Le problème foncier: un gel permanent   | 187 |
| 332. Le problème immobilier une surenchère sur les bureaux   | 190 |
| 333. Les prix: une inflation non jugulée   | 197 |
| 34. Conclusion de la troisième partie:   |     |
| une certaine dilution du centre d'affaires   | 202 |
| CONCLUSION GENERALE  | 205 |
| Le centre-ville: un fort pouvoir d'attraction préfigurant<br>l'émergence d'une city autour de l'hypercentre. |     |
| BIBLIOGRAPHIE  | 213 |
| ANNEXES  | 222 |
| Table des figures  | 247 |
| Index des tableaux   | 250 |
| Index des planches photographiques   | 251 |
| Table des matières.  | 252 |