

UNIVERSITÉ PARIS XII – VAL DE MARNE
IUP Institut d'Urbanisme de Paris

École doctorale EGEE
(Economie, Gestion Et Espace)

Héliopolis : La métamorphose d'une cité-jardin en un quartier urbain

Thèse pour obtenir le grade de Docteur de l'Université Paris XII

Discipline : Urbanisme et aménagement de l'espace

Présentée et soutenue publiquement par
Randa ABDELAZIZ MAHMOUD

Sous la direction de
M. Jean-Pierre FREY

Jury

Pierre SIGNOLES, Géographe, Professeur à l'Université de Tours
Bouziane SEMMOUD, Géographe, Professeur à l'Université de Paris VIII Saint-Denis
Agnès DEBOULET, Sociologue-Urbaniste, Maître Assistante à l'École d'Architecture de Paris La Villette
Jean-Pierre FREY, Architecte-Sociologue, Professeur à l'Université de Paris XII-Val de Marne

29 Juin 2007

*À la mémoire de Hany Shawqui,
mon ami architecte qui m'a beaucoup aidé.*

Table des Matières

Remerciements	9
Introduction	11
I- HÉLIOPOLIS : UNE QUESTION D’ACTUALITÉ	15
A- Problématique	17
1- Les recherches architecturales et urbaines en Égypte concernant Héliopolis	17
a- La ville d’Héliopolis comme objet de recherche.....	17
b- Objectifs de la recherche	20
c- Difficultés de la recherche en Egypte.....	20
2- Les villes nouvelles récentes et le devenir des anciens quartiers	23
a- Le centre ancien et sa congestion	23
b- Les diverses formes d’extension	30
c- Échapper à la croissance urbaine, une tentative déjà ancienne	33
3- Une nouvelle approche d’Héliopolis.....	38
a- Problématique.....	38
b- Questions, hypothèses	39
c- Objet et Méthode	40
B- Les changements récents les plus sensibles	42
1- La morphologie urbaine	42
a- Images de la ville.....	42
b- Zones et périmètre.....	49
c- Un tissu urbain particulier	61
2- La typologie architecturale.....	81
a- Les bâtiments à usage d’habitation.....	83
b- Le rapport activité/ typologie architecturale	93
c- L’inscription des édifices dans l’espace urbain	100
3- La morphologie sociale	110
a- La composition de la population	110
b- Une urbanité déficiente	117
c- Des cas de figure représentatifs d’un changement d’image	121

II- UN HÉRITAGE COLONIAL	131
A- La Société des Oasis d'Héliopolis.....	133
1- La promotion et ses aléas	133
a- La stratégie des promoteurs.....	133
b- Un partenariat public privé.....	139
c- Les avatars du programme.....	142
2- La maîtrise d'ouvrage	146
a- La réalisation urbaine	146
b- La politique commerciale.....	160
c- L'administration et les services après-vente	162
3- La maîtrise d'œuvre	166
a- Les architectes	166
b- Les employés et les conditions de travail.....	172
c- La logique financière du projet.....	175
B- L'espace de la cité-jardin	181
1- La structure d'ensemble	181
a- Tissu urbain et caractéristiques spatiales de la ville.....	181
b- Végétation, espaces publics et transport en commun.....	191
c- Distribution des activités et des équipements.....	196
2- La typologie architecturale.....	204
a- Principaux types d'habitat de la cité-jardin	204
b- Rapport de l'habitation à l'espace urbain et catégorisation sociale de la population	218
c- Typologie architecturale et catégorisation sociale des habitants.....	221
3- Morphologie urbaine et morphologie sociale	231
a- Les clivages ethniques d'une ville cosmopolite	231
b- Hiérarchie sociale et logique de classes	236
c- Une urbanistique coloniale	241
III- LES MÉTAMORPHOSES D'UNE AGGLOMÉRATION.....	247
A- Nationalisme et modernité.....	249
1- Extension de la métropole	249
a- Les ambitions khédiviales (1862-1883)	249
b- L'empreinte coloniale (1883-1952)	258
c- Vers l'indépendance (1952-2005).....	264
2- L'inéluctable poussée de l'urbanisation.....	269
a- Le cauchemar de l'explosion démographique.....	269
b- Une périurbanisation incontrôlable	276
c- Les excentricités de l'urbanisation	281

3- L'espace urbain du Grand Caire.....	286
a- Une configuration nouvelle	286
b- Les extensions progressives de la cité-jardin	292
c- La redistribution des groupes socio-ethniques	297
B- La place actuelle d'Héliopolis dans le Grand Caire	306
1- Attractivité et centralité.....	306
a- Pôle commercial et tertiarisation	306
b- La Société des Oasis sous direction égyptienne (1952-2005).....	308
c- Le marché foncier et son impact sur le développement d'Héliopolis	313
2- La figure originale d'un développement durable	317
a- La redistribution des activités dans le tissu urbain	317
b- La transformation des types architecturaux	330
c- Les mutations de la morphologie sociale	339
3- Les ressorts d'une réhabilitation discrète	344
a- L'investissement d'un parc immobilier attrayant.....	344
b- L'avenir d'un héritage patrimonial particulier	351
c- Planifier le Caire différemment selon les quartiers	355
Conclusion	361
Annexe I	367
Annexe II	373
Annexe III.....	375
Annexe IV	383
Bibliographie.....	391
Liste des Tableaux et des Graphiques	403
Table des Illustrations.....	404

Remerciements

Tout d'abord, je voudrai remercier mon professeur, Jean-Pierre Frey pour la qualité de ses conseils pendant ce long temps de travail. Merci encore d'avoir cru en moi malgré tous mes points faibles.

À *Dr. Omar Al-Hosseiny* mon professeur à l'Université d'Ain Shams, pour m'avoir aidée à réfléchir et à décider de venir en France.

Ma gratitude va à mes parents et à mes beaux parents pour m'avoir accordée leur disponibilité pendant six ans de travail.

Je remercie plus particulièrement ma sœur Lobna pour m'avoir aidée avec mon fils, en étant une aide-maternelle parfaite pendant mes longues absences en France.

Pour l'élaboration des recensements démographiques, je remercie mon beau frère, *Sami Abou-Leila*.

À mon ami libanais Teddy Diab, pour m'avoir hébergée et pour être là pendant mes séjours en France.

Pour m'avoir aidée à corriger cette thèse, pour m'avoir hébergée et pour m'avoir facilitée la vie en France et leur disponibilité, je remercie mes amis français : Gisèle et Michel Vergnes, Raymonde Debray, Micheline Wong, Monique Bordry, Karine et Rémi, et Françoise Girard.

À mes meilleurs amies françaises, Emilie Debaillie et Marie-Eve Vaslin pour être là, ainsi que pour leur aide à corriger ma thèse.

Je remercie mon amie égyptienne Rowaida Rashed pour ses conseils et pour son aide sur le terrain.

A mon fils Selim qui a compris, malgré son jeune âge, l'indisponibilité de sa maman, puisqu'elle travaillait toujours sur sa thèse.

Enfin, sans mon mari Rawi, l'achèvement de ce travail aurait été impossible. Merci d'abord pour son aide et son soutien sur tous les niveaux. Merci encore d'avoir été un mari aussi compréhensif pendant ces longues années de travail et ces longues périodes sans moi au Caire.

Introduction

Lorsqu'on parle aujourd'hui en 2007, des villes nouvelles en Egypte, on évoque tout de suite l'exemple d'Héliopolis¹, la cité-jardin créée entièrement dans le désert 100 ans plutôt. À cette époque du début du XX^e siècle, Héliopolis n'était qu'une oasis verte dans le désert d'*Abbasiah*, située à 10 Km du Caire. Pourtant, cette ville nouvelle exceptionnelle représentait un véritable laboratoire où culture, religions et éducation se sont métissées. Son architecture « néo-mauresque » et sa population en font l'archétype d'une ville proprement cosmopolite.

Modèle de ville nouvelle, actuellement, Héliopolis et sa communauté jouent un rôle important dans l'environnement cairote. L'avenir de cette ville en tant que pôle économique, culturel et patrimonial fait l'objet de notre approche urbanistique qui s'attache particulièrement à analyser les enjeux actuels et à venir d'Héliopolis, voire des villes nouvelles du Grand caire.

Un siècle après sa fondation, la « Ville du Soleil » n'est plus la petite luxueuse cité-jardin coloniale occupée par des étrangers et des riches cairotes. Elle s'est étendue suffisamment pour devenir un pôle économique majeur d'activités tertiaires et l'un des quartiers les plus recherchés de la capitale où se concentrent 25% de sa population. Malgré cela, nous considérons que cet essor économique est une des raisons principales de la métamorphose de la ville. Ainsi, nous nous attacherons dans cette étude à analyser les raisons et les symptômes de cette impulsion économique, afin de visualiser un cadre général pour une théorie de l'évolution urbaine de cette ville.

Considérée actuellement comme un simple quartier périurbain et ayant le statut d'un arrondissement au sein de l'agglomération cairote, Héliopolis, l'objet de notre thèse, a été également le sujet de nombreuses études égyptiennes et étrangères. Ces études se sont intéressées de préférence à son noyau historique, étant considéré comme la seule partie achevée entièrement à l'époque de son promoteur belge, le Baron Empain, et avant la nationalisation de la Compagnie des Oasis qui était responsable de son développement urbanistique. C'est vrai d'ailleurs que cette partie de la ville ne ressemble guère au reste, mais, en réalité, la ville actuelle regroupe plusieurs quartiers achevés au fur et à mesure de son évolution durant un siècle.

¹ Héliopolis signifie en grec la ville du soleil.

« Mais avec le temps la ville grandit sur elle-même ; elle acquiert la conscience et la mémoire d'elle-même. Les motifs originels demeurent inscrits dans sa construction, cependant que la ville précise et modifie les lignes de son développement. »²

La ville d'Héliopolis est considérée dans ce travail comme une seule entité avec tous ses quartiers, cohérents ou pas. Nous avons essayé de regarder la ville d'une autre perspective, de saisir une autre image, un véritable esprit ou réalité, de tracer ce qui existe derrière les belles façades de riches patrimoines, de regarder de l'extérieur afin de découvrir la vraie Héliopolis.

Pour cela, il fallait retracer la formation et la transformation de la ville du Baron Empain, dès sa naissance jusqu'à maintenant, tout en mettant en évidence aussi bien le rôle des différents acteurs qui ont fait la ville que l'effet des cadres économiques et politiques du pays pendant cette période. Dans cette thèse, il sera tout de même question de forme urbaine, de typologie architecturale, de communauté héliopolitaine mais surtout d'argent, de pression foncière et d'invasion tertiaire en raison desquelles la ville s'est transformée.

Les différentes couches d'architecture qu'elle a accumulées au fil du temps en font une ville mosaïque digne d'intérêt. Néanmoins, son noyau historique -qui accueille 50 000 habitants- demeure un ensemble urbain relativement bien préservé, puisque 75% des constructions antérieures à 1937 sont conservées. D'un autre côté, nous considérons la forte relation entre la morphologie urbaine, la typologie architecturale et la composition de la morphologie sociale des habitants comme un des acteurs ayant joué un rôle principal dans la transformation d'Héliopolis. « Je considère l'architecture dans une vision positive, comme une création inséparable de la vie des citoyens et de la société où elle se produit ; de par sa propre nature, elle est collective. »³ Pourtant, l'étude de ces rapports morphologiques à Héliopolis n'a pas encore fait, à notre connaissance, l'objet d'un travail de type universitaire. Pour cela, nous nous appuyons, dans cette thèse, sur le fait que l'identité d'une ville est inséparable de celles de ses habitants. Ainsi, le changement de la morphologie sociale d'une population affecte le tissu urbain et la typologie architecturale de leur ville. De même, nous observerons les sentiments des héliopolitains par rapport à l'espace de leur ville ainsi que la façon selon laquelle ils arrivent à lire, à connaître, à traiter et à influencer les faits urbains de cet espace. « Nous devons bien sûr tenir compte également de la façon dont les hommes s'orientent dans la ville, de la formation et de l'évolution de leur sens de l'espace. »⁴

« Il se produit en réalité un mouvement constant d'influences, d'échanges et souvent d'oppositions, entre les faits urbains tels qu'ils se concrétisent dans la vie et les propositions idéales. J'affirme ici que l'histoire de l'architecture et des faits urbains réalisés est toujours l'histoire de l'architecture des classes dominantes ; il faudrait voir dans quelle mesure et avec quel succès les époques révolutionnaires ont pu proposer leur propre mode d'organisation concrète de la ville. »⁵

En ce qui concerne l'étude de la métamorphose de la ville, au départ nous nous trouvons face à deux positions très différentes, voire contradictoires. Il serait plus logique

² ROSSI (Aldo), *L'Architecture de la ville*, Paris, Éd. de l'Équerre, 1981, p.7

³ ROSSI (Aldo), *L'Architecture de la ville*, Paris, Éd. de l'Équerre, 1981, p.7

⁴ ROSSI (Aldo), *Op. cit.*, p. 23

⁵ ROSSI (Aldo), *Op. cit.*, pp. 10-11

de retracer l'évolution urbaine de la ville dans un ordre chronologique. Pourtant d'un autre point de vue, nous constatons que l'analyse des faits urbains actuels aidant à bien encadrer la problématique, nous a paru plus intéressant.

La structure de la société, la morphologie de population et ses modes de vivre dans l'espace urbain établissent le cadre d'analyses à partir desquelles les premières questions se posent et des hypothèses sont émises. La première concerne l'influence des classes dominantes sur la morphologie urbaine et la typologie architecturale de la ville durant un siècle, pendant lequel ces classes se sont radicalement métamorphosées. La deuxième s'attache particulièrement aux caractéristiques architecturales et aux formes urbaines dotées à la ville liées, à la base, à sa conception de départ en tant que cité-jardin coloniale destinée principalement aux européens.

Enfin, nous constatons que la nationalisation de la Compagnie des Oasis, après la Révolution égyptienne de 1952 a changé l'aspect d'Héliopolis. La ville est passée d'une gestion capitaliste coloniale à une gestion nationaliste égyptienne. Héliopolis n'est donc pas devenue ce qui avait été escompté

L'étude des symptômes physionomiques de la transformation morphologique de l'espace urbain ré-interroge donc le rôle de la compagnie actuelle: « *Heliopolis Company for Housing and Development* » sur le dynamisme de l'évolution urbaine d'Héliopolis en tant qu'une menace principale à son héritage patrimonial. La question qui se pose maintenant, surtout après le rétrécissement du rôle de cette Compagnie en tant que contrôleur du développement urbain et architectural de la ville, est la suivante : quel sera l'avenir de cette ville et de son centre historique ? Est-ce qu'en attendant, la ville se videra petit à petit de son héritage architectural ? Ou, est-ce qu'on arrivera un jour à trouver une solution convenant à toutes les parties et qui permet de freiner le grignotage du patrimoine héliopolitain.

Annonce du plan

Notre recherche s'articule autour de trois parties qui se complètent.

I- Héliopolis : Une question d'actualité

Cette thèse n'est pas une histoire d'Héliopolis, ni tout à fait une histoire de l'urbanisme ou du paysage héliopolitain. Elle ne prétend pas suivre dans un ordre strictement chronologique l'évolution d'Héliopolis sous forme urbaine. Pour cela, nous retenons comme point de départ l'encadrement de la problématique ainsi que la spécification des raisons pour lesquelles nous avons choisi Héliopolis comme objet et terrain de recherche. Ensuite, afin de bien appréhender la globalité du système urbain héliopolitain, nous nous dirigerons vers l'analyse de l'état actuel de la ville, ses images, ses nouveautés et ses problèmes internes, notamment l'apparition des nouveaux types d'édifices, d'activités et de populations. Il s'agit de camper le décor de la problématique de la recherche.

II- Un Héritage colonial

La deuxième partie se focalise d'abord sur la conception originelle de la « Ville du Soleil » et sa création *ex-nihilo* en plein désert. Il s'agit d'encadrer les stratégies des promoteurs concernant la gestion et la planification urbaine d'Héliopolis en tant que cité-jardin et une affaire commerciale dans le même temps. Ensuite, nous analyserons la logique de la conception de l'Héliopolis coloniale de départ, l'organisation de son espace urbain, avec ce qui est susceptible d'être encore marquant dans l'organisation de l'espace, notamment ce qui dure : les types bâtis et la forme urbaine générale. Enfin, nous mettrons en lumière les particularités de ses morphologies sociales et urbaines liées à la nature de sa conception comme ville coloniale cosmopolite englobant plusieurs ethnies et religions.

III- Les Métamorphoses d'une agglomération

Dans la troisième partie, nous parcourrons l'évolution de la place d'Héliopolis vis-à-vis du Caire. Il s'agit d'un aspect plus global qui met en lumière la croissance urbaine de la ville du Caire et ses effets sur la réalisation de la nouvelle ville du Baron Empain. Nous analyserons le nouveau statut urbain d'Héliopolis par rapport au Caire comme centre urbain et comme agglomération qui englobe désormais ce quartier périurbain en le créditant d'un statut particulier lié à l'originalité de sa morphogenèse. En outre, nous expliquerons les origines et les causes des mutations morphologiques de la ville d'Héliopolis : transformations du bâti, du peuplement et des cadres législatives telles qu'elles ont évolué. Il s'agit alors de comprendre comment est passé concrètement d'une cité-jardin ayant une logique autonome à un quartier présentant des particularités liées à une conception et une localisation spécifiques.

Ensuite, nous nous intéresserons au changement de place et du poids d'Héliopolis dans l'évolution de l'ensemble l'agglomération cairote : l'importance liée à son essor économique, le fait qu'elle représente aujourd'hui un pôle majeur de l'agglomération du Caire et les effets de cet essor sur le processus d'urbanisation. En outre, nous étudierons la phase transitionnelle entre la ville de départ et la ville actuelle, au travers des études analytiques des transformations sociales ainsi que des formes architecturales et urbaines (considérées comme la trace de l'évolution d'un espace urbain et du mode de vie de la population utilisant cet espace). Enfin, nous mettrons en lumière les nouveaux rapports qui se sont institués entre le Caire et Héliopolis en tant que riche héritage patrimonial ayant une importance culturelle liée à une histoire spécifique.

I- HÉLIOPOLIS : UNE QUESTION D'ACTUALITÉ