

ÉGYPTE
monde arabe

Égypte/Monde arabe

1 | 1990

Modes d'urbanisation en Égypte

Genèse et paradoxes d'une crise

Mostafa Kharoufi



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/ema/191>

DOI : 10.4000/ema.191

ISSN : 2090-7273

Éditeur

CEDEJ - Centre d'études et de documentation économiques juridiques et sociales

Édition imprimée

Date de publication : 31 mars 1990

Pagination : 165-186

ISSN : 1110-5097

Référence électronique

Mostafa Kharoufi, « Genèse et paradoxes d'une crise », *Égypte/Monde arabe* [En ligne], Première série, Modes d'urbanisation en Égypte, mis en ligne le 08 juillet 2008, consulté le 06 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/ema/191> ; DOI : 10.4000/ema.191

Ce document a été généré automatiquement le 6 mai 2019.

© Tous droits réservés

Genèse et paradoxes d'une crise

Mostafa Kharoufi

- 1 La « pénurie de logements » dont *Al-Ahram al-Iqtisadi* du 23 janvier 1989 a fait le thème de son dossier économique est un problème grave qui n'épargne que les couches aisées de la population. Les articles de ce dossier ont le mérite de présenter la question du logement, plusieurs fois abordée par ailleurs, dans sa genèse, son évolution et ses paradoxes, spécifiques à la ville du Caire (le présent dossier met accent sur la pénurie; un précédent dossier, publié dans la *Revue de la Presse Égyptienne* n° 29, 4e trimestre 1987, abordait le problème sous un angle différent et donnait notamment la parole aux habitants.) Par ailleurs, des études urbaines récemment publiées se sont déjà fait l'écho de cette question, soulignant son caractère particulièrement préoccupant (Drosso, 1983; El Kadi, 1987; Volait, 1988).
- 2 Au-delà des chiffres – qui, dans ce dossier, sont ceux des auteurs des articles présentés et ne sont pas forcément fiables – et des qualificatifs désignant cette pénurie, le dossier retrace, l'historique d'un problème aux « ingrédients » multiples : démographiques, économiques, juridiques... Il met en lumière la portée de deux pratiques urbaines ; celle, « légale », de l'État, qui reste initiatrice de la moitié de la production urbaine, ce qui lui permet souvent de se dégager de la prise en charge des équipements de l'habitat informel, et celle des usagers qui développent, sous la contrainte de la nécessité, un type d'habitat précaire et informel au mépris des réglementations.
- 3 Les évolutions qui semblent avoir caractérisé cette crise de l'habitat sont de deux types : la première, exponentielle, liée essentiellement à l'équilibre démo-géographique et économique de l'Égypte ; l'autre, circonstancielle, en relation avec l'histoire récente du pays (nouvelle orientation politique suite à la révolution de 1952, conflit avec Israël et ses conséquences sur les villes du Canal) et l'intervention du législateur dans la question du logement.
- 4 Estimée à environ 55 millions d'habitants, dont environ 44% de citadins, la population égyptienne occupe à peine 5% du territoire national, une distribution qui contribue, depuis quelques décennies, à exercer une pression sur les terres agricoles et à en réduire sensiblement la superficie. C'est probablement au Caire que les problèmes d'habitat sont les plus aigus : la population de la capitale, estimée à environ 12 millions, constitue

environ 18% de la population urbaine du pays. En 32 ans, de 1952 à 1984, la capitale aurait absorbé 570 000 *feddan* (un *feddan* équivaut à 4 320 m²). L'accroissement démesuré de la ville a laissé des traces dans le tissu urbain : à côté de la densification de plusieurs quartiers, où les familles de plus en plus nombreuses se partagent les logements (en moyenne deux personnes par pièce), les différenciations socio-économiques trouvent leur expression dans le logement informel. Appelée ville de migrants, Le Caire continuerait à recevoir annuellement environ 370 000 migrants ruraux¹, cela même si les statistiques du CAPMAS montrent un ralentissement de sa croissance. Un exode rural rendu imperceptible par les départs massifs vers les pays du Golfe enregistrés tout au long de ces dernières années. Le Grand Caire, soit 3 600 km² de superficie, connaît une densité qui atteint parfois 100 000 habitants au km²; si le Parisien dispose d'un espace de 200 m², selon *Al-Ahram* du 19 août 1989, le Cairete, lui, n'en aurait que 30.

- 5 Au regard de ces données laconiques, se loger (parfois s'abriter) n'est pas une sinécure : 13,3 millions de familles égyptiennes occupent 9,4 millions d'unités d'habitat, soit un déficit de 4 millions de logements. Cette évaluation est cependant exagérée si on la compare aux statistiques fournies par le CAPMAS en 1986, qui parlent d'un rapport de 11 362 964 unités de logements pour 9 733 728 familles, ce qui représente un excédent au niveau national.
- 6 Au niveau du gouvernorat du Caire, le nombre de logements habités représente environ 1,44 million alors que les demandes sont évaluées à 2 millions. Une « crise » qui affecte les couches les plus larges de la population, même si la classe moyenne (employés, cadres et fonctionnaires subalternes...) continue de bénéficier d'une certaine sécurité grâce à l'occupation d'appartements aux loyers bloqués; pour les familles démunies et les jeunes ménages, se procurer un logement est presque impossible. Cette « misère du logement » expliquerait la prolifération des « logements de la misère », habitat précaire sous toutes ses formes (bicoques en carton et toile, tentes, enclos des *zabbalin* à proximité des décharges d'ordures...). On voit aussi s'étendre des quartiers informels disposant d'une mauvaise voirie, certes souvent raccordés au réseau d'adduction d'eau et d'électricité mais restant en dehors du système public d'égouts pendant une longue durée. L'on assiste encore à des surélévations verticales incontrôlées, à la suroccupation des logements disponibles, à l'occupation de chambres appelées pudiquement « indépendantes », dépourvues de sanitaires privés, ou encore à l'habitation des cimetières, image qu'on brandit quitte à surenchérir sur le nombre de leurs occupants – jusqu'à « un million » – symbolisant ainsi le paroxysme de la pénurie de logements alors que le dernier recensement de 1986 n'y enregistre que 175 000 habitants dont les conditions de vie sont de loin les moins mauvaises.
- 7 Les articles d'*al-Ahram al-iqtisadi* sont unanimes quant à la périodisation de la pénurie du logement. Ainsi les calicots annonçant les logements disponibles, qui décoraient les rues du Caire au cours des années quarante, témoignaient-ils d'un excédent dans ce domaine. D'aucuns parlent même d'un grand dynamisme du secteur de la construction, facilité par les bas prix de la main d'œuvre, de la terre et des matériaux (une tonne de ciment à 2,5 LE, une tonne de fer à 26 LE, du bois à 12 LE le m³...). Les constructions furent ainsi soutenues jusqu'à la Révolution de 1952, dont le projet économique explique à plusieurs égards, selon les experts, la rétraction du secteur privé, principal promoteur de l'immobilier.
- 8 Les origines de la pénurie remonteraient aux années cinquante, période qui a vu l'adoption d'une nouvelle politique économique et notamment les nationalisations, ainsi

que les « contraintes » financières qui vont peser sur le secteur du logement. Alors que la construction de logements était soumise à la loi de l'offre et de la demande et régie par la loi n° 51 de 1944, le gouvernement issu de la révolution de 1952 y est intervenu de manière notable par la promulgation de la loi sur la réforme agraire et par la réduction de deux tiers des investissements dans ce secteur. Aussi note-t-on, à titre d'exemple, que la commission issue de la loi n° 344 de 1952, ayant pour tâche d'« orienter les travaux de construction et de destruction », a commencé par réduire les investissements de 70 millions à 23 millions de LE. Depuis la Révolution et surtout à partir de 1961, date du premier plan quinquennal, l'Égypte s'est dotée d'une véritable politique de l'habitat qui va dégénérer en raison d'un grave dysfonctionnement entre des « dispositifs institutionnels » pléthoriques et les initiatives d'une population recourant aux procédés extra-légaux.

- 9 Cependant, de l'avis des auteurs de ce dossier, l'insuffisance en matière de logement est devenue perceptible en 1961, à un moment où la population urbaine compte 2 millions de nouveaux citoyens, tandis que les investissements dans le secteur des constructions commencent à enregistrer une baisse très nette. La construction hâtive par l'État, en 1965, de 8 000 logements économiques au Caire, n'a pu combler un déficit qui s'accroît d'autant plus que l'intervention du législateur n'a pas manqué de l'aggraver, au début des années soixante, par les lois sur le logement (notamment celles qui régissent la relation propriétaire-locataire, gelant ou baissant les loyers), et qui marquent les débuts du déséquilibre entre l'offre et la demande. La guerre de 1967 et la focalisation des potentialités du pays sur l'effort de guerre n'arrangent pas les choses. Si la loi sur le contrôle des loyers n'explique pas le stock de logements vacants, elle est loin d'en avoir encouragé la construction. Il n'en demeure pas moins que M. Zaytoun, dans son article, perçoit des avantages aux lois relatives au blocage des loyers, qui concernent les logements construits avant 1974 et qui auraient contribué au maintien du pouvoir d'achat des familles ainsi qu'à la transmission du logement aux héritiers avec des loyers modérés.
- 10 Les articles ne manquent pas de souligner les effets pervers de l'ouverture économique de l'Égypte (*infitah*) entre 1974 et 1979, une période marquée par le désengagement de l'État du secteur de la construction puisque sa propre production de logements est très largement inférieure à celle du secteur privé, plus enclin à orienter ses investissements vers les logements de luxe. Malgré la construction de quelque 35 000 logements durant les années soixante-dix, ces dernières restent marquées, aux yeux de H. Durra (auteur d'un des articles, non traduit ici, du dossier d'*Al-Ahram al-iqtisadi*, et qui a pour titre « 35 ans de crise du logement »), par quelques faits négatifs :
- le développement de l'appropriation privée du logement au détriment de la location,
 - le nombre impressionnant de logements vides non mis en location,
 - la construction abondante de logements de luxe au détriment des autres types de logements, cela malgré les quotas fixés par les commissions chargées de l'habitat, qui allouent 55% d'investissement au logement économique, 27% au logement intermédiaire et 8% au logement de luxe, etc. Une orientation que va accentuer l'omnipotence du secteur privé dans la construction, qui a porté sur 781 000 unités d'habitat entre 1982 et 1987; soit environ 96,2% des logements construits. L'argent de l'émigration, une des principales ressources du pays depuis la fin des années soixante-dix (environ 4 milliards de dollars), n'a pas eu que des effets positifs tels que l'atténuation de la pression sociale interne. La forte demande dans le secteur de la construction, alimentée par les transferts de devises des travailleurs à l'étranger, a provoqué un renchérissement du prix des terrains de l'ordre de 200 à 300 %,

une hausse des loyers sans commune mesure avec les revenus des familles, une augmentation des salaires dans le bâtiment – au moins 52% – pour une main-d'oeuvre devenue candidate à l'émigration. Pour satisfaire la demande d'une nouvelle catégorie de consommateurs, le marché de l'immobilier a augmenté sa part de logements de luxe au détriment des logements populaires et économiques. L'ensemble de ces éléments a accentué la pénurie et la spéculation immobilières. Cette dernière a touché « tout le processus de production du logement », aussi bien les matériaux de construction devenus onéreux, parfois difficilement accessibles, que les sols et leur affectation dans les centres-villes, entraînant souvent la transformation de quartiers de villas en zones d'immeubles plus lucratives. Parallèlement, le secteur du bâtiment enregistre un manque de main-d'œuvre qualifiée, attirée par les rémunérations des pays du Golfe.

- 11 Malgré la construction de quelque 300 000 logements par an, le déficit estimé à 4 millions de logements semble difficile à combler alors que le recensement de 1986 fait paradoxalement état de 2,8 millions de logements inoccupés. Une situation que la presse ne cesse de dénoncer. Malgré le caractère exagéré de cette estimation, elle reste un indicateur de la reprise du secteur de la construction depuis les années 1980, selon Muhia Zaytun (voir l'article intitulé « Crise du logement ou crise de la politique de l'Habitat ? »), même si les logements disponibles ne sont parfois ni à vendre ni à louer mais tout simplement une manière d'épargner face à une inflation rampante. Il s'agit également d'une réponse aux différentes lois de contrôle des loyers qui ont, pendant longtemps, favorisé les locataires au détriment des propriétaires.
- 12 Ces mêmes lois qui ont contribué par ailleurs à rendre réhivitoires les conditions d'accès au logement sont aujourd'hui contournées par des procédés illégaux : paiement de deux à trois ans de loyer d'avance, reprises ou bons de sortie exigés par les propriétaires. A titre indicatif, pour des logements « sociaux » d'une superficie d'environ 50 m² et d'un loyer mensuel de 60 LE, les bons de sortie atteignent 4 000 LE, soit quarante fois le salaire d'un employé. Ce genre d'information ne figure malheureusement pas dans ce dossier; aussi peut-on regretter qu'il donne seulement la parole aux experts, et non aux habitants.
- 13 En faisant de la politique d'aménagement urbain une de ses priorités, l'État égyptien tente de pallier la pénurie en prenant en charge la construction de logements populaires ou en facilitant l'accès au logement à une partie des salariés au moyen de prêts à long terme. Il a entrepris depuis quelques années, à l'extérieur des terres agricoles et des centres urbains, la construction de douze villes nouvelles destinées à devenir de nouveaux pôles d'attraction. Ces villes auraient dégagé, selon H. Al-Kafrawi, ministre de l'Habitat, 110 588 nouveaux logements en 1988. D'autres projets sont en cours de réalisation (Asyut al-Jadida, Assouan al-Jadida).
- 14 Par ailleurs, à défaut de satisfaire la demande de logements de milliers de familles, l'État « avalise » en compensation un certain nombre d'opérations d'occupation illégale du domaine public en fermant les yeux sur les infractions à la législation sur les terres agricoles et aux règlements de construction. Des « microcosmes informels » naissent ainsi sur les domaines publics et les terres agricoles tel que Manchiyyat Nasser, qui s'étend sur 2 kilomètres sur les hauteurs du Muqattam et où l'on recense 75 000 personnes, ou encore Dar al-Salam (entre Sayyida Zaynab et Ma'adi), où vivent 82 582 habitants.
- 15 Ces derniers quartiers, informels parce que contraires à la loi, représentent plus de 76% des logements construits au Caire durant ces dernières décennies. La squatterisation de la Cité des morts, qui hébergerait en 1980 près d'un million de personnes et qui rassemble

environ 300 bâtiments civils et religieux, classés monuments historiques, est aussi une réponse à l'incapacité des pouvoirs publics à fournir des logements accessibles. Dans bien des cas, l'État semble avoir adopté une stratégie de légalisation de cette « mainmise » – *wad' al-yad* – par la perception de taxes d'habitation auprès des couches populaires. Certains impératifs économiques poussent-ils l'État à tolérer des constructions informelles pour lesquelles il n'a pas eu à investir ? Ne s'agit-il pas là d'une recherche de légitimation devant les couches populaires ? Comment expliquer également les retournements de l'État et les expulsions occasionnelles des occupants sans titre des domaines publics ?

- 16 Si l'omnipotence de l'État, dépositaire d'immenses pouvoirs sur l'utilisation de la terre, est une chose acquise, ses mesures législatives pléthoriques sont souvent inopérantes lorsqu'elles ne succombent pas sous des effets inattendus ou pervers. En effet, on ne saurait parier, dans le cas de l'Égypte, d'un manque ou d'une incohérence de la réglementation, du reste de plus en plus lourde. Les observateurs retiennent en tous cas la déviation qui affecte l'application de la loi (cf. Drosso. 1983). C'est le cas de la loi instaurée en 1944, reprise par l'État nassérien sur le contrôle, la réglementation des loyers et des rapports propriétaire-locataire ainsi que l'évaluation de l'état des bâtiments. Une loi dont les objectifs inavoués seraient de détourner l'investissement privé de l'immobilier vers l'industrie, mais dont l'effet pervers a été l'abandon du secteur de la construction par les investisseurs. Toute une panoplie de lois a vu le jour afin de redresser en vain une situation critique. Les révélations sur le problème du logement frappent ici par la confrontation qu'ils imposent entre le fait, la nécessité vitale des demandeurs de logement et le Droit. Si d'aucuns pensent qu'il n'est pas d'urbanisme sans législation, celle-ci n'est rien en elle-même et ne saurait pallier au manque de justice sociale.

BIBLIOGRAPHIE

Drosso (F), *La politique de l'habitat au Caire entre 1952 et 1981 ou l'éloignement de la société civile et de l'État*, Thèse de troisième cycle, Université Paris XII, 1983.

El Kadi (G), *L'urbanisation spontanée au Caire*, Ed. URBAMA ORSTOM, Tours, 1987.

Volait (M), « Les problèmes de la croissance à la lumière du recensement de 1986 », *Espace, Populations et Sociétés* n°2, p. 213-225, 1988, Le Caire.

ANNEXES

Misère du logement et logements de la misère

Al-Ahram at-Iqtisadi, 23 janvier 1989

'Izzat 'Abd al-'Aziz Sulayman

Chenouda Saman Chenouda

Le problème du logement vient en tête des problèmes induits par la croissance urbaine. Pour mieux percevoir son ampleur, nous nous proposons d'étudier son évolution à travers cinq périodes.

1952-1960

Cette période se caractérise par l'expansion urbaine sur les terres agricoles, cela dans toutes les villes. La capitale donne une image de cet « Urban Encroachment » – ou empiètement sur les terres agricoles – qui a débuté avant 1952, lorsque les autorités ont implanté sur ces dernières des cités ouvrières et des quartiers tels qu'Imbaba et Bulaq al-Dakrur, suivis de Muhandissin, Sahafiyyin, etc.

Pour répondre à la demande des populations aux bas revenus, le gouvernement issu de la Révolution a construit environ 560 000 logements en Égypte. Parmi les projets les plus célèbres, on relève ceux qui ont été réalisés à la place des maisons délabrées et des anciennes ruines, à proximité du cimetière Al-Imam al-Chafi'i, ainsi que le projet de mille logements sur la route d'Ismalliyya, aux abords du Caire.

Ce type d'habitat, destiné aux plus nécessiteux, a contribué à alléger notablement la crise du logement : le citoyen a évité la longue attente qu'avaient connu, par exemple européens à la suite de la deuxième guerre mondiale.

1960-1967

Cette période a connu l'application du premier Plan quinquennal pour le développement économique et social. Toutefois, les projets d'habitat ont connu un net recul et la pénurie de logements a commencé à se faire sentir. Cela s'explique par la concentration des efforts sur le projet de construction du grand barrage, avec tout ce qu'il a nécessité de matériaux de construction. Ainsi, n'atteint-on à cette époque qu'une moyenne de 30 000 logements par an étant donné la faiblesse des investissements réservés à l'habitat. Cependant, ces circonstances n'ont pas empêché la réalisation de 10 000 logements populaires supplémentaires pour un coût moyen de 500 LE égyptiennes par logement. Ce projet est appelé, à l'époque, projet Nasser pour le logement urgent.

Par ailleurs, il est clair que la planification économique et sociale, durant cette période, a réussi à réaliser l'équilibre le plus important en matière de logement : la concordance entre les loyers et les revenus. Aussi l'ouvrier ou le simple fonctionnaire, dont le revenu mensuel ne dépassait pas à l'époque 20 LE, pouvait-il trouver soit un logement populaire avec un loyer modeste, soit un logement construit par le secteur privé avec un loyer bloqué, ne dépassant guère 2 LE par mois. De manière générale, le loyer représentait 10% à 15% des revenus.

1967-1973

La guerre de juin 1967 et les attaques lancées contre les villes du canal ont amené les autorités à évacuer leurs populations, lesquelles ont afflué essentiellement vers le Caire et Alexandrie. Les citoyens ont alors vivement ressenti la crise du logement, d'une part à cause du recul de la productivité, d'autre part en raison des dépenses militaires colossales devenues prioritaires.

Le développement ayant été freiné dans son essor, les moyennes de productivité et de croissance économique s'étant détériorées, la pression qui s'exerce sur le logement apparaît alors clairement, eu égard à l'importance de la croissance démographique et de l'exode rural.

1973-1982 : Une ouverture économique non planifiée

A la fin de la guerre d'octobre 1973, l'Égypte se dote d'un ministère de l'Urbanisme auquel sont attribués d'importants pouvoirs; il dispose notamment de la liberté de manoeuvre nécessaire pour urbaniser rapidement les villes du Canal. Cette période marque le début d'une ère nouvelle, au cours de laquelle l'Égypte évolue sous l'effet de la politique d'ouverture économique (*Infitah*). Ainsi naissent de nouvelles catégories sociales qui réussissent à amasser de grosses fortunes, contribuant au changement dans les modes de consommation.

De même, les écarts entre les revenus s'accroissent, ce qui aggrave le problème du logement et le rend difficile à résoudre à court terme, surtout en période de stagnation économique, d'absence de planification régionale et de forte pression démographique sur les villes, d'où une hypertrophie des vides, notamment du Caire, un des centres urbains les plus peuplés du monde. Ce phénomène favorise l'apparition de problèmes spécifiques au secteur de l'habitat : augmentation, de l'ordre de 200% à 300%, du prix des terrains, conséquence de la poussée urbaine sur les terres agricoles, cherté des matériaux de construction (fer, ciment, bois, etc.) et hausse des salaires des ouvriers provoquée par les départs massifs, vers les pays arabes pétroliers des ouvriers du bâtiment.

Il en résulte une hausse des loyers sans commune mesure avec les revenus de la plupart des catégories sociales et l'apparition de forces de consommation nouvelles, aux possibilités énormes, dont la demande porte essentiellement sur les logements de luxe. On observe alors un net recul des investissements – public et privé – dans la construction des logements populaires et économiques.

Au cours de cette période, l'urbanisation de la zone du canal mobilise toutes les capacités économiques du pays : il s'agit en effet de reconstruire, au cours d'une courte période (1974-1975), environ 32 600 logements (selon les données chiffrées du ministère de la Planification). De même, cette période connaît le début de l'édification de certaines villes nouvelles (Dix de Ramadan en 1978, Quinze Mai et Sadate en 1979, 'Amiriyya al-Jadida, Six Octobre et la Ville nouvelle de Damiette en 1981) qui absorbent une part importante des investissements du secteur de la construction. Les sommes globales réservées à l'urbanisation et aux villes nouvelles atteignent environ 1,186 milliard de LE.

1982-1983/1986-1987

Le secteur de la construction s'est fixé un certain nombre de priorités :

- affronter l'asphyxie dont souffre l'habitat en offrant davantage de logements et d'équipements.
- Œuvrer pour l'instauration d'un équilibre entre la valeur réelle du logement et sa valeur locative, d'un côté, et les possibilités matérielles des demandeurs, de l'autre.
- Préparer des plans de regroupements de logements équipés à l'extérieur des grandes agglomérations, déjà encombrées, et des terres agricoles.
- Créer des possibilités d'emploi pour la main-d'oeuvre égyptienne. Les orientations du premier plan sont destinées à rectifier le cours des choses et à tenter de réduire les dimensions du problème, qui découle d'une politique d'ouverture économique non planifiée. Le programme de la période 1982-83/1986-87 aboutit à la construction d'environ 812 000 logements, dont 57% relèvent de l'habitat économique, 30% de

l'habitat moyen et 13% de l'habitat de luxe. La participation du secteur privé concerne 781 900 logements, soit environ 96,2%.

Ce qui a été dit sur la question de l'habitat durant les périodes précédentes conduit à certains constats :

- Baisse de l'investissement public dans le secteur du logement : il passe de 10,5% en 1969-70, à 8,8% en 1973 et à 5,9% en 1979.
- Augmentation des investissements réservés aux logements de luxe et aux bureaux durant les années 1970 (surtout depuis 1974 et après), d'où une nette diminution du nombre de logements populaires et économiques.
- La moyenne annuelle de logements construits entre 1960-61 et le 30 juin 1970 atteint environ 44 380 unités. Mais le nombre de logements réalisés du 1er juillet 1980 au 30 juin 1982 est de 302 482, donc 151 241 logements par an.

Du 1^{er} août 1982 au 30 mars 1983, 116 732 logements sont construits, dont 68 552 logements populaires, 27 424 logements moyens, 14 884 logements intermédiaires et 5872 logements de luxe. Ainsi le logement populaire représente-t-il 59% de l'ensemble réalisé au cours de cette période.

Il est intéressant de rappeler que le deuxième Plan quinquennal met l'accent sur un certain nombre d'orientations importantes :

- Interdiction de réserver des logements à d'autres fonctions que l'hébergement des familles.
- Consolidation et garantie de l'exécution des lois régissant les relations entre propriétaire et locataire afin d'encourager les investissements dans le secteur du bâtiment.
- Encouragement de programmes urbains globaux pour toutes les agglomérations et adoption de mesures nécessaires pour s'y conformer.

La pénurie de logements en Égypte

L'Égypte connaît une grande pénurie en matière de logements. Le nombre de logements réellement disponibles, véritablement occupés, est de 9,4 millions. Si on estime à 13,3 millions le nombre des familles, le déficit est d'environ 4 millions de logements. En réalité, il est certainement supérieur. Si on transpose ce problème au niveau des gouvernorats, on retrouve cette pénurie un peu partout ; ainsi, dans le gouvernorat du Caire, on estime la demande à 2 millions, alors que le nombre de logements habités – l'offre effective – est estimé à environ 1,44 million.

La poussée urbaine en Égypte, particulièrement au Caire, et la demande de logements qui en découle a entraîné l'apparition d'un type d'habitat précaire. On en trouvait des exemples il y a quelques années au Caire, mais ils n'étaient pas aussi répandus. En effet, en plus des logements autorisés disposant d'un permis de construire sont apparues des catégories particulières de logements :

- Logements particuliers non autorisés, dit « informels ».
- Logements précaires pour catégories tels que les *zabbalin* (éboueurs), les citadins misérables, les habitants des cimetières.
- Logements publics de qualité médiocre, appelés « habitat d'urgence. »

Les logements non autorisés sont ceux qui n'ont pas de permis de construire; ils ne sont pas conformes aux critères de base et aux lois sur l'habitat. Ils naissent à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre urbain. On y trouve des maisons en dur, avec ou sans étages, où des installations sanitaires font défaut. Les habitants de ces logements n'appartiennent

pas dans leur totalité aux couches sociales les plus pauvres ; on peut y trouver des familles ayant des revenus qui leur permettent un niveau de vie meilleur que celui des habitants des logements précaires.

Les enquêtes indiquent une croissance du logement informel au cours des années 1970 et 1980. Ce type de logement aurait atteint 70% de l'ensemble des logements construits au Caire, et peut-être davantage. La croissance de l'habitat sous cette forme a plusieurs conséquences :

- pression sur la structure sociale dans les villes ;
- engorgement des moyens de communications ;
- problèmes dus à la pollution (proximité des dépôts d'ordures) ;
- difficultés de ravitaillement ;
- problèmes d'hygiène ;
- délinquance, etc.

Au sein du gouvernorat du Caire, l'habitat informel s'est développé dans les zones suivantes : Nazlat al-Samman, zone du Haram, Al-'Umraniyya, Bulaq, al-Dakrur. Mit 'Uqba, Al-Munira, Chubra al-Khayma, Al-Matariyya, Manchiyyat Nasser, Tal Zaynhum, Al-Basatin, Tarra, Hilwan, Al-Badrachin, Manyal Chiha, Al-Kanisa.

Quelques catégories sociales ont cherché refuge dans un autre type d'habitat informel. On y relève les logements précaires des *zabbalin*, ceux qui sont construits dans les cimetières ou ceux des citadins pauvres. Le volume des ordures du Caire est proportionnel à celui de la ville (12 millions d'habitants en décembre 1988). Le ramassage des ordures incombe à deux corporations d'éboueurs : celle qui relève de la municipalité et celle – privée – des Ahliyyin. Les ordures sont acheminées vers des dépôts précis tels Al-Dawika, Abu Sa'ud. Kilomètre 9, route de Suez, ou dans d'autres dépôts illégaux à Chubra, à Hilwan.

A proximité de ces dépôts, les *zabbalin* se sont installés dans des logements de fortune qui ont donné lieu à des regroupements tels que Manchiyyat Nasser, où vivent 12 000 habitants dont 2 000 *zabbalin*, 'Izbat al-Nakhl, où vivent 4 000 habitants dont 900 *zabbalin*, Turra, où vivent 750 habitants dont 75 *zabbalin*, Zilwan, où vivent 150 habitants dont 60 *zabbalin*, Al Mu'tamadiyya, où vivent 2 000 personnes dont 300 *zabbalin*, Al-Barajil, où vivent 500 personnes dont 75 *zabbalin*. Ainsi vingt-mille habitants vivent-ils dans les sept zones indiquées, dont quatre mille sont en activité ; d'autres estimations font état de trente mille *zabbalin* au Caire.

Dans ces zones aux conditions d'accès et de vie difficiles, ces habitants ont construit des logements de fortune et des enclos pour leurs animaux. Leur habitat manque du minimum d'équipements (eau potable, électricité, égouts). Et même si le problème du terrain ne se pose pas pour eux, ils affrontent d'autres difficultés pour acquérir les matériaux nécessaires à la construction en dur (ciment, gravier, fer, briques, eau indispensable pour les travaux de maçonnerie et l'abreuvement de leurs animaux) ; il faut dire que leurs zones d'habitation sont souvent isolées, situées parfois à plusieurs dizaines de mètres d'altitude et s'étendant sur plusieurs hectares.

Le caractère informel de ce type d'habitat donne un espace étriqué aux voiries irrégulières et aux conditions d'hygiène précaires. Ces conditions de vie ne manquent pas de poser des problèmes de comportement, qui se manifestent souvent par une certaine agressivité. Plusieurs associations tentent alors d'aider localement ces populations.

L'extension du déficit en logements et l'arrivée massive de migrants au Caire (conséquence de l'exode rural et des guerres de 1967 et 1973) ont amené certaines catégories de la population à recourir aux cimetières pour s'y loger. Un rapport estime leur nombre à un million au milieu des années 1980. Les logements construits dans les cimetières manquent d'équipements comme l'eau courante, l'électricité, les égouts... ce qui crée aux citoyens de nombreuses difficultés, sans parler de l'aspect inhumain d'un tel habitat : comment coexister avec les morts ? N'y a-t-il pas un respect à garder pour ces derniers et une dignité à préserver pour les vivants ? Mais les besoins des habitants des cimetières sont plus forts que ces considérations. Les autorités tentent progressivement de leur trouver un meilleur hébergement.

D'autres citoyens pauvres, qui n'ont pu trouver de logement dans les cimetières ou à proximité des Zabballin, habitent des bicoques, des kiosques construits à l'aide de tôle, de carton ou de toile dressés sur des supports en bois appuyés contre des murs. Dans de tels logements, on ne trouve pas le minimum de facilités malgré la densité qui les caractérise, d'où le manque d'hygiène, la pollution de l'environnement, la promiscuité, l'insécurité...

Il existe enfin des logements précaires publics connus sous le nom d'hébergements d'urgence, conçus provisoirement pour des citoyens en situation difficile (guerres, par exemple). Ces logements sont meilleurs que l'habitat précaire cité plus haut, mais leurs occupants y mènent néanmoins une existence difficile.

Crise du logement ou crise de la législation sur le logement ?

Al-Ahram al-Iqtisadi 23 janvier 1989

'Abd al-Rahman al-Kachaf

Parler de la crise du logement, cela suppose effectuer un tour d'horizon historique pour en comprendre les origines et les causes. La seule construction de logements ne saurait suffire à enrayer la crise. Il faut prendre en considération divers éléments tels que la législation, la densité, la répartition géographique des populations, sans compter la planification urbaine et l'occupation du désert. Aussi notre vision ne doit-elle pas être étroite mais englober l'avenir proche et lointain...

Avant 1955

Jusqu'au début des années 50, la construction des logements repose sur la loi de l'offre et de la demande. Le gouvernement issu de la Révolution de 1952 n'intervient au début que pour promulguer la loi de réforme agraire limitant la propriété. Cependant, la construction ne connaît pas de changement notable puisqu'elle est régie par la loi n°51 de 1940. Les organes d'exécution de cette loi sont les conseils municipaux; ce sont eux qui délivrent les permis de construire.

1955-1960

En 1955, le gouvernement oriente sa politique économique vers une stratégie d'industrialisation : il s'agit d'assurer l'autosuffisance du pays en matière industrielle et d'offrir des emplois aux citoyens. Pour épargner les fonds nécessaires à la réalisation de ces objectifs, on limite les investissements dans certains secteurs, dont celui de la construction, qui absorbe 70 millions de LE.

Le gouvernement promulgue alors la loi n°344 de 1952 qui prévoit la constitution d'une commission dirigée par un représentant du ministère de l'Habitat pour contrôler le niveau des constructions. (...) La commission commence par décréter que les

investissements annuels passeront de 70 millions de LE à 30 millions, voire 23, quelques années après. Cette diminution n'aura pas de répercussions immédiates sur le marché du logement et des loyers dont le montant, malgré une légère hausse, demeure acceptable.

Telle est la situation jusqu'à l'intervention des troupes françaises, britanniques et israéliennes en 1956. Ensuite, une fois expulsés les ressortissants de ces trois pays, leurs logements se trouvent disponibles pour les Égyptiens. Mais malgré leurs loyers peu élevés, à la portée de nombreuses familles, plusieurs de ces logements restent vacants pendant une longue période. La crise du logement n'a donc pas vu le jour immédiatement après la promulgation de la loi sur la baisse des investissements dans le secteur de la construction.

1963-1970

(...) C'est à partir du début des années 60 qu'apparurent les premiers traits de l'insuffisance de l'offre en matière de logement ainsi que la hausse, des loyers. Ce qui était naturel étant donné le manque de construction de logements.

Au moment de la promulgation de la loi n°344 de 1952, l'Égypte compte 20 millions d'habitants, dont 40% de citadins et 60% de ruraux; la croissance annuelle de la population est de 2,5% et l'investissement, dans le secteur de la construction, atteint 70 millions de livres. Cinq ans plus tard, en 1961, la population a augmenté de plus de 10% : il y a 2 millions d'habitants de plus dans les villes et 160 000 familles ont besoin de logements. Comment va-t-on répondre à cette demande à un moment où l'on assiste à une baisse de 2/3 des investissements concernant ce secteur et à une hausse du prix du mètre surfacé (il passe de 8 à 15 LE en moyenne) ? La crise commence.

D'autres facteurs vont contribuer à son aggravation : au début des années 60, l'État adopte une politique de planification nationale dans le domaine économique et social; d'importantes lois vont être promulguées : lois sur les nationalisations des entreprises et organismes économiques, lois sur les loyers puis sur la baisse des loyers, à la suite desquelles on pressent que de nouveaux textes vont bientôt rendre les locataires propriétaires de leurs logements. Les propriétaires voient bientôt en l'État un adversaire et beaucoup s'abstiennent de construire.

1971-1974

Au cours de cette période sont promulguées plusieurs lois relatives aux rapports propriétaire-locataire. Dans leur ensemble, elles limitent la liberté du premier et accordent des avantages au second, ce qui n'incite guère les investisseurs à placer leurs fonds dans la construction. Ces lois entraîneront :

- Le gel des anciens loyers (déjà abaissés durant les années 60.)
- Le maintien dans les lieux du locataire et de ses descendants pour une durée quasi illimitée.
- La fixation des loyers des nouvelles constructions à des prix qui ne correspondent pas au taux réel de l'investissement.
- L'obligation, pour le propriétaire de ne vendre qu'un tiers, au plus, des appartements de son immeuble, tandis qu'il peut louer les deux tiers restant.

1975-1979

La période d'ouverture économique survenue après la guerre d'Octobre 1973 et la décision officielle d'urbaniser les villes du Canal influe sur le coût des constructions dans tout le pays : augmentation du prix du mètre surfacé, qui vaut 8,7 LE en 1956, 28 LE en

1970, 40 LE en 1975. Il en est de même pour le prix des matériaux de construction : la tonne de ciment coûte 5 LE en 1956, 12 LE en 1970, 20 LE en 1975. Prix du fer : 210 LE la tonne en 1956, 100 LE en 1970, 150 LE en 1975. Prix du bois : 15 LE le m³ en 1960, 30 LE en 1970, 75 en 1975 (...). Prix moyen du mètre surface : dans les zones d'habitat économique, il est de 180 LE ; dans les zones d'habitat moyen, il varie entre 210 et 240 LE. Quant aux prix pratiqués dans les zones « résidentielles », ils ne connaissent pas de limites.

Le prix du mètre carré est déterminé en fonction de plusieurs critères; ainsi, dans les quartiers populaires, le prix du mètre surface donnant sur des rues larges n'est pas inférieur à 500 LE; dans les quartiers de moyen standing, il atteint au moins 800 LE; dans les quartiers résidentiels comme Zamalek, Garden City, Héliopolis, Maadi, il n'est pas inférieur à 1 000 LE ; dans le centre-ville, il varie entre 1 500 et 2 500 LE.

1979-1988

La loi 106 de 1976 promulguée pendant la période d'ouverture économique contient des dispositions susceptibles d'entraver l'investissement dans le secteur de la construction. L'article 21 impose à toute personne voulant construire ou changer de logement d'obtenir, au préalable, l'accord de la commission d'orientation des investissements dans les travaux de construction. Cette commission donne son accord dans les limites des investissements autorisés pour les capitaux privés dans tous les gouvernorats, et prévoit une sanction pénale pour tout contrevenant. La loi 106 est en réalité un prolongement de la loi 344 de 1956, qui est à l'origine de la crise actuelle.

Apparaît ensuite la loi 107 de 1976, qui crée une caisse pour le financement des projets d'habitat économique : toute personne ayant construit un logement dont la valeur dépasse 50 000 LE doit soutenir la caisse par l'achat d'obligations. Toutefois, cette législation ne soumet pas le secteur public à l'article 21 de la loi 106 de 1976 et dispense les associations d'assistance de contribuer au financement des projets d'habitat économique, cela bien que ces associations construisent des logements de luxe au profit de classes aisées.

L'article 68 de la loi 49 de 1977 restreint les autorisations de construire des logements car il n'autorise qu'une appropriation limitée à 10% de l'ensemble des investissements. Ceci constitue indubitablement un obstacle à la résolution des problèmes. La plupart des lois relatives au logement, jusqu'en 1979, avantagent les locataires au détriment des propriétaires, cela malgré la crise et son aggravation d'une année à l'autre.

Malgré les efforts fournis par l'État pour l'habitat moyen et économique en novembre 1979, le gouvernement a jugé nécessaire de mener une étude globale sur la crise du logement et de prendre les mesures qui s'imposaient; il a constitué 8 commissions de travail dont les recommandations ont été entérinées par un comité national, lequel a ensuite proposé une stratégie globale, adoptée à partir de 1981, pour répondre aux besoins jusqu'en l'an 2000.

Les secteurs privé et public ont réalisé, en 1981, 151 169 logements, dont 27 300 logements économiques et moyens. Au cours de la réalisation du premier Plan quinquennal 1982-87, il a été construit 840 757 logements, dont 205 530 réalisés par le secteur public et comprenant 106 232 logements économiques et 71 998 logements moyens. Le secteur privé a construit 635 227 logements : 357 506 économiques, 199 555 moyens, 73 670 intermédiaires et 31 796 de luxe. En 6 ans (de 1981 à 1987) 9 922 026 logements ont donc

été construits. Il reste à en construire 2 607 976 pour atteindre les prévisions concernant l'an 2000.

Au cours de cette période, la loi 136 de 1981 relative au loyer, à la vente de locaux et aux relations entre propriétaire et locataire rejoint la loi 49 de 1977, qui contient les mêmes dispositions. L'actuel ministre de l'Habitat indique que la loi 136 de 1981, pour la première fois depuis plus de 30 ans, accorde des avantages aux propriétaires afin d'encourager les investissements dans le secteur de la construction.

Le second Plan quinquennal (1987-92) prévoit la construction d'un million de logements dont 900 000 dans les zones urbaines et 100 000 sur les nouvelles terres défrichées. Le secteur privé, aidé par l'État qui lui accorde des facilités pour les prêts bancaires, doit en réaliser 98,5%. On a prévu de construire 167 000 logements au cours de la première année (1987-88).

(...)

Recommandations pour l'avenir

- Préparer des lotissements appropriés à la construction de logements, disposant des équipements nécessaires en eau, en électricité, en routes... et les vendre à des investisseurs à des prix dépassant de peu les charges des installations.
- Interdire la spéculation sur les terres de l'État et y encourager la construction pour contribuer à une diminution du coût des logements.
- Utiliser les espaces vides disponibles au sein du cordon des villes et dans les zones équipées en accordant des facilités bancaires aux propriétaires.
- Fournir les matériaux nécessaires à la construction à des prix raisonnables et sanctionner sévèrement les commerçants du marché noir.
- Dispenser les biens immeubles de tous les impôts jusqu'en l'an 2000.
- Développer certaines petites villes pour en faire à long terme (dans 25 ans par exemple) des centres qui attireront de nouveaux résidents.
- Développer la recherche dans certaines villes nouvelles en y créant universités et centres de recherche agricole.
- Développer l'apprentissage et la formation dans le secteur du bâtiment.
- Envisager la création d'une capitale politique ou administrative où on transférera les principaux appareils de l'État. Cette proposition permettrait d'abaisser la densité des habitants du Grand Caire, qui atteindra environ 16 millions d'habitants en l'an 2000.
- Réviser les lois régissant la relation propriétaire-locataire.
- Encourager les investissements dans la construction, ce qui suppose une baisse du taux d'intérêt sur les crédits de 12% à environ 4%.
- Le retour à la location des logements, au lieu de leur achat qui prédomine actuellement, aiderait en grande partie à résoudre la crise.

Crise du logement ou crise de la politique de l'habitat?

Al-Ahram al-Iqtisadi 23 janvier 1989

Muhia Zaytun

La crise du logement a souvent été liée à la législation sur les loyers; mais en réalité, le blocage des loyers n'est appliqué que dans des limites très étroites et la plupart des nouveaux logements sont destinés à la vente, à des prix très élevés. De plus, la crise du logement n'affecte plus seulement les villes, elle a gagné les campagnes.

La politique d'ouverture économique et les transformations économiques et sociales qui l'ont accompagnée ont largement contribué à aggraver le problème. Résumons-en ici les conséquences :

- Recul des secteurs de production et orientation de plus en plus marquée vers les services, ce qui a influé sur les quantités et les prix des matériaux nécessaires à la construction (d'où une dépendance vis-à-vis de l'importation pour palier le déficit de la production locale.)
- Grande inégalité dans la répartition des revenus : l'offre en logements répond essentiellement à la demande de catégories sociales ayant un pouvoir d'achat élevé.
- L'émigration vers les pays arabes a favorisé l'apparition d'une catégorie d'Égyptiens au pouvoir d'achat très élevé, par comparaison avec le pouvoir d'achat moyen de leurs compatriotes; ce phénomène a accru la demande en logements chers et entraîné la diminution du nombre des travailleurs dans le secteur de la construction.

Le désengagement de l'État et du secteur public de l'activité économique, particulièrement dans le secteur de la construction, n'a pas contribué à résoudre la crise. Les espoirs mis dans le secteur privé en matière de logement populaire et intermédiaire sont restés vains. Ce secteur, cherchant la réalisation rapide de gros profits, a opté pour la construction puis la vente de logements de luxe et de bureaux. Quant au secteur public, on l'a orienté vers la construction de villages touristiques, de passerelles... On a également réservé une part importante des investissements à la construction de villes nouvelles alors qu'on n'y enregistre qu'une faible demande de logements. Le problème de l'habitat ne peut être réglé par des lois, il dépend étroitement de l'ensemble de la structure économique.

La crise économique, et notamment la crise du logement, ont développé parmi les différentes couches sociales un sentiment d'insécurité face à l'avenir. Le propriétaire qui loue son logement peut craindre de ne pouvoir le récupérer lorsque ses enfants en auront besoin, appréhension accrue du fait que certains locataires gardent un ou plusieurs logements sans les occuper véritablement.

Les lotissements, destinés à la construction de logements constituent un élément essentiel du problème : l'augmentation vertigineuse du prix des terrains en a favorisé l'appropriation par les couches aisées de la population, qui se sont également lancées dans la spéculation foncière. Elles dominent le marché du logement et l'orientent vers la construction de tours et de logements de luxe destinés à la vente.

Par ailleurs, il existe un grand nombre de logements vides (2,6 millions) comme l'a fait apparaître le recensement de 1986. Même si ce chiffre ne représente pas les logements réellement vides, le phénomène n'en existe pas moins. Comment l'expliquer ?

- Les liquidités monétaires sont aux mains de personnes qui préfèrent les investir dans l'immobilier, non pas pour louer ou revendre mais pour épargner de l'argent qui risque de se déprécier.

- Les logements au fort prix de revient et destinés habituellement à la vente trouvent peu d'acquéreurs étant donné la faiblesse générale du pouvoir d'achat. En ce qui concerne ce type de logements, l'offre est excédentaire.

Si, pendant les années 70, la construction de logements était insuffisante, elle a été relancée pendant les années 80, mais les logements disponibles sont très chers ou ne sont ni à vendre ni à louer... Dans ce contexte, la loi sur le logement a deux avantages :

- Les loyers modérés des logements construits avant 1974 contribuent largement à maintenir le pouvoir d'achat de milliers de familles face à l'inflation....
- La transmission du logement aux héritiers du locataire a joué un rôle important : les nouvelles générations de locataires ont ainsi à leur disposition des logements à des loyers raisonnables.

Problèmes du logement : tenants et aboutissants

Al-Ahram al-Iqtisadi 23 janvier 1989

Hasab Allah AL-KAFRAWI

Ministre de l'Habitat

Les premiers symptômes de la crise du logement en Égypte ont vu le jour au milieu des années 50 et se sont accentués au cours des vingt années suivantes. A la fin des années 70, l'État a pris les premières mesures visant à résoudre la crise. Une étude approfondie a été effectuée, d'où ressortent les propositions suivantes :

- Chercher des terrains de construction hors des terres agricoles, qui représentent la base de la richesse alimentaire du pays.
- Augmenter la capacité des équipements urbains disponibles et en créer d'autres (eau potable, installations sanitaires, électricité...).
- Offrir les matériaux de construction indispensables (production locale ou importation).
- Former la main-d'oeuvre aux métiers de la construction.
- Donner à l'investissement immobilier un cadre juridique répondant aux aspirations du plus grand nombre.

Des terres pour la construction

- La superficie de l'Égypte est d'un million de km², soit environ 238 millions de *feddan*.
- La superficie cultivée représente 25 000 km², soit 6 millions de *feddan*.
- La superficie urbanisée (comprenant villes et villages) est de 14 000 km², soit 3,4 millions de *feddan*.
- L'ensemble de la superficie cultivée et urbanisée représente 4% de la superficie totale du pays.
- Nombre de villages en Égypte : 4 277.
- Nombre de districts : 176

En conséquence, l'offre de nouvelles terres destinées à la construction passe obligatoirement par la conquête des déserts, afin de réduire la pression démographique sur les centres urbains. La loi 59 de 1979 a défini les nouvelles sociétés urbaines (*new settlements*) comme un groupement humain intégré vivant autour d'une circonscription urbaine qui a pour but la stabilité sociale et la prospérité économique (industrielle, agricole, commerciale, etc...). Plusieurs projets ont vu le jour, visant à créer de nouveaux pôles d'attraction à l'extérieur des terres agricoles et des centres urbains existants :

12 villes nouvelles (Dix de Ramadan, Cité Sadate, Amiryya, Six Octobre. Al-'Ubur. Al-Salihyya, Damiette, Quinze Mai, Bani Swayf al-Gadidâ, Badr, Al-Nubaria al-Gadida). Elles s'étendent sur 2 320 km². 51,8 millions de km² sont d'ores et déjà équipés, et 24.8 millions de m² étaient vendus au 30 juin 1988 pour une valeur de 4923 millions de livres. En outre, 12 établissements humains sont en cours de préparation (Asyut al-Gadida. Assouan al-Gadida et dix agglomérations autour des voies de circulation entourant le Grand Caire).

Les villes nouvelles ont permis de dégager 110 988 logements disponibles au 30 juin 1988.

Capacité des équipements en eau potable

- La consommation journalière était de 71 litres par personne en 1952.
- Elle est passée à 150 litres par personne et par jour en 1981/1982.
- Elle atteint, en 1986 et 1987, 166 litres par jour.
- Elle en atteindra 202 en 1992.

L'augmentation de la consommation d'eau potable est une conséquence de la croissance démographique. Aussi la capacité de production des stations d'eau s'est-elle accrue au rythme suivant :

- En 1952, elle était de 1 525 millions de m³ par jour.
- En 1981-1982, elle atteint 6 545 millions de m³.
- En 1986-1987, elle est de 8 372 millions de m³.
- On prévoit, pour 1992, 11 367 millions de m³.

Capacité des installations sanitaires

- En 1952, la capacité de ces installations était de 427 000 m³ par jour, dont 340 000 m³ au Caire.
- En 1981-1982, 2247000 m³ par jour, dont 1 600000 au Caire.
- En 1986-1987. 3 300 000 m³ par jour, dont 2 100 000 au Caire.
- Coût des projets concernant l'eau potable et les installations sanitaires : 2,4413 milliards de livres durant le premier Plan 1982-1987. Il est prévu, dans le cadre du Plan 1987-1991, une somme de 3,3436 milliards de livres.

Coût des matériaux de construction Production de ciment.

- 759 000 tonnes en 1952-
- 3 232 000 L en 1977.
- 3 630 000 t. en 1981-82. .
- 12 117 000 t. en 1987-88.

L'objectif à la fin du plan 1991-92 : 23 millions de tonnes.

Production de plâtre :

- 117 000 tomes en 1952.
- 236 0001 en 1977.
- 470 000 t. en 1981-82.
- 1 230 000 L en 1987-88.

L'objectif est de produire 1470 000 tonnes à la fin du Plan 1991-92.

Production de briques de substitution :

- 10 millions de briques en 1952.
- 112 millions en 1977.
- 285 millions en 1981-82.
- 7,1 milliards en 1987-88.

L'objectif : 10 milliards à la fin du Plan 1991 -92.

Production du fer de renforcement :

- 52 000 tonnes en 1952.
- 242 000 t en 1977.
- 680 000 t. en 1986.

Formation professionnelle

Le secteur de l'habitat et de l'urbanisme a participé à la création de centres de formation professionnelle des métiers du bâtiment en vue d'améliorer le niveau de la main-d'oeuvre et de combler le déficit dû à l'émigration de travailleurs qualifiés vers les pays arabes.

- Jusqu'en 1977, il y avait, à l'échelle de tous les gouvernorats, 8 centres qui formaient 18 130 apprentis.
- En 1981, on en compte 23 (55 774 apprentis.)
- En 1987-88, 57 centres accueillent 143 159 apprentis. Objectif pour 1991-92 : 67 centres (263 424 apprentis).

Secteur de la construction

Participant de manière directe au développement (47% des investissements), le secteur de la construction a fourni un effort appréciable. Il est passé de 950 millions de LE en 1977 à 5, 451 milliards en 1987-88. L'ensemble des réalisations du secteur public représente 517 millions de LE en 1977 et 1.966 milliard en 1987-88. Soutien de l'État aux entreprises publiques :

- 61,3 millions LE en 1977.
- 211,5 millions en 1981-82
- et 411 millions en 1987-88.

Prêts bancaires accordés à la construction :

- Au cours de la période 1952-76, ils ont atteint 181.2 millions LE.
- Ils sont de 547 millions en 1987-88.
- 1,1 milliard est prévu pour 1988-90.

Lois sur le logement

- Peupler le désert s'avère être la seule issue pour alléger la densité actuelle de la population dont souffrent les villes agricoles. C'est dans ce but qu'on a, promulgué la loi 59 de 1979 relative aux nouveaux établissements humains.
- La coopération en matière de logement est régie par la loi 14 de 1981,
- La loi 143 de 1982 sur la planification urbaine a pour objectif de freiner le développement de l'habitat informel.
- Les relations entre propriétaires et locataires sont régies par la loi 136 de 1981, qui comprend pour la première fois des dispositions encourageant l'investissement dans le secteur du logement.

On prévoit par ailleurs :

- d'augmenter la valeur locative des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitat.
- d'accroître les prêts pour les logements économiques et de moyen standing,
- d'exempter certains logements des impôts locaux.
- de répartir équitablement les frais de maintenance entre le locataire et le propriétaire.
- d'accorder une possibilité d'appropriation sur le 1/3 de l'immeuble.
- de donner la possibilité au locataire de percevoir la moitié du prix de vente au local commercial, dans la mesure du possible.

L'objectif du ministère de l'Habitat est en outre de revoir la législation relative aux relations entre propriétaire et locataire. Il s'agit notamment :

- de reconsidérer les sanctions prévues dans les cas de sous-location.
- de revoir la valeur locative des logements soumis aux lois sur la baisse du loyer en vue de débloquer cette valeur selon l'état des logements.
- de répartir de manière équitable les frais de restauration entre locataires et propriétaires.
- d'encourager le secteur privé et le secteur de coopération à investir dans le domaine du logement économique.
- d'aider à remettre sur le marché les logements vides en sensibilisant au problème les propriétaires et les locataires.

La construction ces dix dernières années

- Nombre de logements construits pendant la période 1952-76 : 466 378 (soit une moyenne annuelle de 18 655 logements.)
- Durant la période 1977-1981, 501 154 logements (moyenne annuelle : 111 367)
- De 1981 à 1982 et de 1986 à 1987, l'ensemble des logements construits a atteint 1 030 357 (moyenne annuelle : 171 726)
- Première année du Plan 87-88 : 184 141 logements construits. Objectif pour la période 1987-88/1991-92 : 300 000 logements par an dont 120 000 logements économiques, redistribués à compter de 1988-1989 (...)

NOTES

1. Voir *Al-Ahram* du 19 août 1989.
-

INDEX

Mots-clés : Le Caire, urbanisme, logement, habitat, construction