



**HAL**  
open science

# Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants

Emilio Duhau, Céline Jacquin

## ► To cite this version:

Emilio Duhau, Céline Jacquin. Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants. *Autrepart - Revue de sciences sociales au Sud*, 2008, 3 (47), pp.169-185. halshs-00484708

**HAL Id: halshs-00484708**

**<https://shs.hal.science/halshs-00484708>**

Submitted on 18 Dec 2011

**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.

## Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants

Emilio Duhau, Universidad Autonoma Metropolitana, Azcapotzalco

Céline Jacquin, Université-Paris Est Marne-la-Vallée, LTMU

À la différence de ce qu'on observe dans les mégalo-poles nord-américaines, où depuis les années 1930 les classes moyennes émigrèrent de la inner city en direction des suburbs résidentiels (Fishman, 1987), dans les villes mexicaines et en particulier dans la zone métropolitaine de la ville de Mexico (ZMCM)<sup>1</sup> l'habitat périphérique développé à partir des années 1950 était composé de façon dominante de quartiers irréguliers destinés aux classes populaires. Malgré l'ampleur prise depuis les années 1980 par l'habitat périurbain insulaire pour les groupes aisés (petits condominiums et urbanisations fermées), près des trois-quarts de ces foyers habitaient encore en l'an 2000 dans la partie centrale de l'agglomération<sup>2</sup>. L'expérience de la vie dans les périphéries, déterminée par le poids des carences urbaines et des grandes distances vers les lieux d'emploi et les équipements, a donc été et continue d'être la réalité des ménages défavorisés. Ceux-ci auto-construisent leur logement dans des quartiers irréguliers, ou dans une moindre mesure -s'ils bénéficient d'un emploi stable et légal-, optent pour un logement d'intérêt social dans un grand ensemble, où depuis quelques années dans un des nouveaux ensembles urbains périphériques.

Ni les quartiers irréguliers ni les ensembles de logement d'intérêt social ne constituent au Mexique une forme d'habitat marginal (socialement) stigmatisé. Ils représentent au contraire les deux principales options de formation d'un patrimoine pour la majorité des foyers. L'accès au logement même aux marges de la ville (la maison auto-construite comme le logement d'intérêt social) implique des carences sur des périodes plus ou moins longues, en termes d'accès aux infrastructures urbaines, aux équipements et aux services publics, mais permet paradoxalement une intégration à la ville.

---

<sup>1</sup> « Zona Metropolitana de la Ciudad de México » (ZMCM) se rapporte à l'agglomération, composée du District Fédéral – capitale du Mexique, divisé en 16 délégations politiques (arrondissements) et dont la partie urbanisée est appelée « Ciudad de México » –, et de 28 municipalités de l'État de Mexico (Duhau, 2003).

<sup>2</sup> Selon les résultats du recensement de 2000, 73,7 % des foyers de la ZMCM au revenu supérieur à 20 salaires minimum mensuels (smm) (soit 4,3 % du total des foyers) résidait à ce moment dans des juridictions centrales (délégations Cuauhtémoc, B. Juárez, V. Carranza, M. Hidalgo). À l'inverse, sur le total des foyers les plus pauvres – revenus inférieurs à 3 smm (42,9 % des foyers) –, 62,7 % résidait dans les juridictions périphériques (Duhau, 2003). 1 smm équivaut à 1598,7 pesos en 2008 (94 euros – change du 15.03.2008).

Cet article vise à explorer les rapports à la ville des populations ayant accédé à une forme inédite d'habitat et de périphérie « planifiée » : les *conjuntos urbanos* ou « ensembles urbains » d'intérêt social récents.

## L'habitat populaire, le logement d'intérêt social et l'étalement urbain

L'aire urbaine de la ZMCM a atteint en l'an 2000 une superficie d'environ 140 000 hectares<sup>3</sup>. Les 93 % de l'actuelle zone urbaine se sont formés après 1930, phase dans laquelle les quartiers populaires, nés de l'urbanisation irrégulière, ont représenté une part importante. En l'an 2000, un peu plus de 53 % de la population de la ZMCM habitait dans ces quartiers, qui au moins dans leur étape de formation<sup>4</sup>, étaient destinés à des foyers de bas revenus qui auto-construisaient leur logement. En 2000, la forme urbaine qui suivait ces quartiers, en terme de nombre d'habitants et de logements, étaient les grands ensembles d'intérêt social produits jusqu'au début des années 1990, et les nouveaux ensembles urbains, dans lesquels vivait 15 % de la population métropolitaine<sup>5</sup>. Les grands ensembles, produits entre le début des années 1970 et le milieu des années 1990, se composaient de logements dits « d'intérêt social », reposant sur le modèle de l'urbanisme fonctionnaliste tel que développé en France (Peillon, 2001 ; Tomas, Blanc, Bonilla, 2001) : barres et tours de haute densité (jusqu'à 400 habitants par hectare), parfois combinées avec des îlots de petites maisons en duplex, localisé dans les couronnes en phase d'urbanisation. Au Mexique, ces logements étaient par contre en accession à la propriété.

Le logement auto-construit dans les quartiers populaires et le logement d'intérêt social en grand ensemble, ont constitué pour les décennies passées les deux principales voies d'accès au logement pour la majorité des foyers : ceux dont le revenu ne dépasse pas les 5 smm<sup>6</sup>, qui représentaient 60,5 % de la population de la ZMCM en 2000 (Duhau, 2003). Les trois-quarts des foyers considérés étaient propriétaires de leur logement. Ces deux modalités ont aussi constitué les principales modalités de l'expansion périphérique qui a suivi 1950 en ce qui concerne les quartiers populaires,

---

<sup>3</sup> Système d'Information Géographique de l'Observatoire de la ZMCM (OCIM), Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas et Área de Sociología Urbana.

<sup>4</sup> L'auto-construction se réfère au mode d'accès au sol urbain et au logement des groupes sociaux exclus du marché formel, qui il y a quelques décennies occupaient illégalement des terrains vides, en groupes et sous la protection de leaders politiques. La vente des terrains s'effectue aujourd'hui individuellement sur la base d'un marché foncier illégal. Les maisons sont construites par étapes au fur et à mesure de l'épargne des foyers, n'autorisant des conditions de vie satisfaisantes qu'au bout de longues années d'effort.

<sup>5</sup> À la même date, 6,7 % de la population métropolitaine habitait dans la couronne urbanisée avant 1930 du District Fédéral ; 12,4 % dans d'anciens noyaux villageois incorporés ou en cours d'incorporation à l'agglomération ; 2,5 % dans d'anciens centres administratifs (cabeceras conurbadas) ; et 9,8 % dans des quartiers développés légalement après 1930 (estimations Duhau, OCIM, UAM-Azcapotzalco).

<sup>6</sup> SMM = salaire minimum mensuel.

et après les années 1970 pour les grands ensembles de logement social (Schteingart, 1989 ; Duhau, 1998).

## La nouvelle génération du logement social

L'aide publique mexicaine en matière de logement remonte aux années quarante. Elle était alors liée aux institutions de sécurité sociale, qui produisaient et administraient directement des ensembles de logements en location. À partir de 1972, les grands fonds sociaux pour le logement étaient créés<sup>7</sup>, qui amorçaient une période d'un peu plus de 20 ans de production de logement par l'État.

Les candidats à un logement d'intérêt social s'inscrivaient sur les listes d'attente des organismes publics, ou plus fréquemment faisaient leur demande au travers des syndicats professionnels. Un logement était reçu dans un grand ensemble pré-assigné, avec un crédit à taux très bas gérés par les organismes de fonds sociaux (García y Puebla, 1998). L'absence de choix réel du logement, et la faible différence entre les remboursements du crédit et un loyer – en ce qui concerne les montants, les modalités et temporalités des paiements qui pouvaient s'étaler sur 30 ans –, faisaient que les bénéficiaires n'avaient souvent pas l'impression d'acquiescer une dette, mais celle de « recevoir » un logement. Alors que les acheteurs n'avaient prise ni sur la localisation ni sur l'environnement du logement, le sentiment de profit incitait à saisir ce qui apparaît encore aujourd'hui, sous ses nouvelles formes, comme un droit social incontournable.

La nouvelle forme du logement social résulte de la réforme récente des grands fonds sociaux, accompagnée de la simplification des démarches pour l'urbanisation du sol et la production de logements. À partir de la fin des années 1980 la politique mexicaine du logement a marqué un tournant vers la libéralisation du marché, orienté selon le discours officiel vers les plus pauvres. Les organismes publics n'ont progressivement plus joué qu'un rôle de tutelle, transformés au milieu des années 1990 en simples opérateurs financiers tandis que la participation des développeurs privés était fortement stimulée. Les entreprises de la construction prennent désormais en charge toutes les étapes liées à la production-programmation, construction, promotion, traitement direct des crédits en intermédiaire avec les organismes hypothécaires, et prestation de service aux habitants les premières années. La production est organisée en étapes, matérialisées dans l'espace par des « sections », pour permettre un flux tendu jusqu'à la commercialisation complète.

---

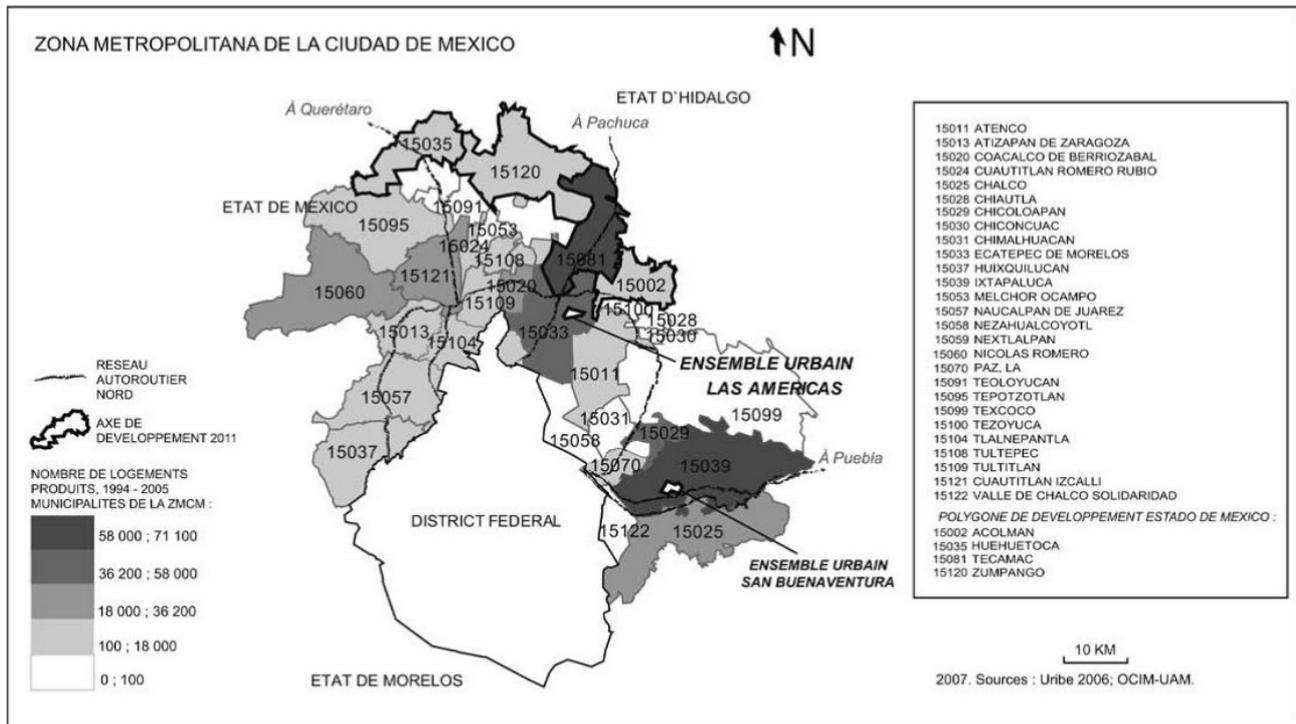
<sup>7</sup> Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste) – tous deux financés par un apport patronal du 5 % des salaires –, et Fondo de la Vivienda (Fovi) financé sur la base de réserves bancaires.

Le lotissement comme procédure de modification d'usage du sol a été parallèlement remplacé par la figure d'« ensemble urbain », qui implique de nouveaux procédés et formes urbaines. L'ensemble urbain est le résultat d'une forte uniformisation, planifié comme une opération financière plus que comme espace de vie. Son originalité provient en effet d'un processus de production massive et en série, sur des superficies de plus en plus vastes, avec des densités élevées – en moyenne 60 logements à l'hectare dans la ZMVM –, sous la modalité de très petits duplex dont seuls quelques prototypes sont répétés sans fin, et dotés d'une infrastructure urbaine minimale.

L'ampleur du phénomène est telle que l'on peut aujourd'hui parler de modalité dominante de l'urbanisation des périphéries, et d'un « modèle » pour les planificateurs : la prétention des grandes entreprises immobilières n'est pas de produire des « cellules intégrées à l'environnement urbain » – comme le prescrivaient les organismes pour le logement avant les réformes des années 1990 –, mais des unités urbaines auto-suffisantes. Cette idée, soulignée par la publicité, suggère que les ensembles urbains apportent tous les éléments nécessaires à la vie quotidienne : écoles, administrations, marchés et centres commerciaux, espaces verts, etc., à l'exception de pôles d'emploi (détail qui n'est jamais précisé). Ces ensembles urbains, à la différence de la ville moderne, s'apparentent aux grands -ensembles et aux condominiums de meilleur standing en ce qu'ils s'enferment à l'intérieur de murs. D'autre part, ce modèle promeut la « maison indépendante » à laquelle aspirent la majorité des ménages mexicains, qui est implicitement opposée au modèle d'habitat collectif représenté par le grand ensemble. Mais en même temps, les entreprises appliquent des plans qui généralisent le regroupement des « maisons indépendantes » à l'intérieur de rues fermées, à l'accès contrôlé et au mode de fonctionnement collectif. Enfin, la répartition des fonctions secondaires à l'intérieur de ces zones résidentielles relève d'un zoning, qui implique la concentration des locaux commerciaux en un même lieu, ne donnant une place que très limitée au commerce et aux services de proximité, un besoin pourtant élémentaires pour des familles faiblement motorisées. Il en résulte un développement systématique de ces fonctions sur un mode informel, à l'intérieur des logements et dans l'espace public, qui encourage une appropriation chaotique de l'espace, et la saturation des usages.

Ces zones d'habitat gigantesques instaurées comme des instruments de développement territorial, procèdent en réalité d'un « remplissage » territorial, en désarticulation totale d'avec l'espace urbain et contraignent les habitants à d'incessants va-et-vient sur des axes de communication saturés. L'absence de politique pour un développement économique local, et l'uniformité sociale aggravée par ces urbanisations, façonnent des zones dortoirs.

Figure 1. Production de logements dans la dernière décennie, et municipalités-cible dans la ZMCM



Les catégories de logement « d'intérêt social » et « populaire »<sup>8</sup> représentent la part la plus importante de cette production entre 1994 et 2005<sup>9</sup>. Durant cette période, 115 ensembles ont été autorisés dans les municipalités de la ZMCM, soit près de 6 300 hectares urbanisées et un total de 371 442 logements (3 230 logements par opération en moyenne). Certains ensembles dépassent aisément les 10 000 logements ; le plus dense atteint les 20 000 logements – San Buenaventura, Ixtapaluca –, et le plus étendu les 341 hectares – Las Américas, Ecatepec. Un rythme de production encore plus soutenu a été annoncé par le gouverneur de l'État de Mexico pour les cinq années suivantes. L'objectif de 100 000 unités par an a été établi pour la période de 2006 à 2011, en ciblant le nord de l'agglomération<sup>10</sup>. Cette modalité est présentée par le gouvernement fédéral comme l'instrument idoine pour contrebalancer la progression de l'urbanisation informelle et atténuer le déficit national en logement, tout en se substituant à la planification publique de la ville. L'atout avancé par les développeurs privés est une contribution légale et « planifiée » au territoire urbain,

<sup>8</sup> La typologie imposée aux développeurs distingue des catégories de logements selon leur surface habitable : « social progressif » (30 m maximum avec possibilité d'agrandissement vertical) ; « populaire » (de 30 à 45 m<sup>2</sup>) ; « intérêt social » (de 45 à 55 m<sup>2</sup>) ; « moyen » (de 56 à 100 m<sup>2</sup>) ; « moyen haut » (de 100 à 200 m<sup>2</sup>) ; « résidentiel » (plus de 200 m<sup>2</sup>) ; et « mixte » (combine différentes catégories).

<sup>9</sup> Dans les municipalités faisant partie de la ZMCM, les catégories de logement « intérêt social, populaire, social progressif, et mixte (composé presque toujours de ces dernières catégories) » représentent 92 % de la totalité des logements produits sous la forme d'ensemble urbain (Uribe Acevedo, 2006).

<sup>10</sup> Le Programme de développement urbain régional (PEDU) de l'État de Mexico définissait pour la période 2000-2006 un polygone de développement au Nord-Est de l'agglomération, qui cible les municipalités où la ressource en eau est encore disponible, aux marges de l'agglomération : Huehuetoca, Zumpango, Tecamac, Acolman. Ces axes sont prolongés par le programme « Ciudades Bicentenario ».

du fait de leur apport en terme de réseaux primaires (eau courante, égout, électricité, éclairage public). Ils apportent de plus aux municipalités des contingents de population imposable parfois comparables à celle de villes moyennes : jusqu'à 80 000 habitants dans l'ensemble San Buenaventura<sup>11</sup>.

Les réformes récentes, en simplifiant des démarches administratives concernant l'obtention des permis de construire, le zoning et l'accès au sol urbanisable, ont favorisé après 1995 la domination des très grands groupes immobiliers sur le marché du logement d'intérêt social. Ces groupes concentrent plus de la moitié de la production totale (Uribe Acevedo, 2006) ; ils opèrent sur tout le territoire national mais se concentrent sur des zones territoriales déterminées, où ils entrent en concurrence<sup>12</sup>. La place de ces acteurs sur le marché et leur flexibilité budgétaire leur donnent accès à de très grandes surfaces urbanisables, que la recherche de plus-value oriente vers les municipalités les moins développées, et les plus à la marge de la ville centre. Dans la ZMCM, près de 85 % des logements produits en ensembles urbains entre 1994 et 2005, se concentrent dans seulement 9 municipalités<sup>13</sup>. Les autorités municipales, avec des prérogatives très limitées en matière de planification, se retrouvent dépassées par ce pouvoir écrasant. La CANADEVI (Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda), organisme de représentation professionnelle, fédère un grand nombre des entreprises consacrées au développement d'ensembles urbains, et s'érige en acteur de taille face aux autorités municipales, régionales, et fédérales. Elle opère un dialogue avec les pouvoirs publics en participant notamment au conseil d'administration de l'Infonavit, où elle participe activement à la définition des priorités et des politiques du logement, et bénéficie en retour d'une information anticipée sur les programmes, les projets d'infrastructure, et les quotas annuels de crédits aux acheteurs mobilisés par cet organisme. Cette situation octroie aux entreprises représentées un rôle déterminant dans le processus d'urbanisation de Mexico, souvent au mépris des normes en matière d'infrastructure, de salubrité, et d'environnement.

En faisant reposer l'ensemble de leur production et la qualité des produits sur les prix des logements plafonnés par les crédits hypothécaires attribués par l'Infonavit et le Fovissste<sup>14</sup>, les entreprises ont peu à peu concentré l'offre sur le seul segment de marché solvable : les foyers au revenu supérieur à

---

<sup>11</sup> Sur la base d'une moyenne de 4 habitants par logement dans le secteur social de la ZMCM.

<sup>12</sup> Après la ZMCM et les villes proches (Cuernavaca, Toluca, Pachuca, Querétaro, Puebla), l'investissement cible les villes de la frontière Nord, l'agglomération de Monterrey, de Guadalajara, la zone hôtelière du Quintana Roo, et d'Acapulco.

<sup>13</sup> Ces municipalités sont, dans l'ordre décroissant du nombre de logements produits : Tecamac, Ixtapaluca, Chicoloapan, Ecatepec, Coacalco, Nicolás Romero, Cuautitlán Izcalli, Chalco et Cuautitlán (Uribe Acevedo, 2006).

<sup>14</sup> Le montant maximum des crédits est calculé en fonction du montant d'amortissement mensuel, limité à 30 % du salaire.

4 SMM. Le résultat est un renforcement des axes ségrégatifs ayant marqué la croissance de l'agglomération, avec des populations plutôt modestes au Nord et à l'Est, et aisées à l'Ouest de l'agglomération. Les foyers au revenu irrégulier ou inférieur à 4 SMM ont été ignorés du boom de la construction. On peut facilement imaginer vu la tendance expansive de ces opérations, que les acheteurs les plus démunis sont ceux qui se retrouvent le plus à la marge de l'agglomération.

## **Las Américas, le rêve de la propriété et l'illusion du confort <sup>15</sup>**

Ces logiques se rencontrent dans un des spécimens les plus représentatifs en date : l'ensemble urbain Las Américas, qui réunit 13 000 logements sur 341 hectares. Il se situe en limite de l'agglomération mais profite de l'interstice urbain d'une importante friche industrielle situé au croisement de deux voies rapides. Bien que fortement saturées, ces voies lui concèdent une relativement bonne accessibilité par rapport à d'autres ensembles urbains de la même génération. Cette opération a réveillé de nombreuses réactions, la municipalité d'Ecatepec étant déjà la plus peuplée et parmi les plus denses de l'agglomération. Comme la plupart des municipalités agglomérées de l'État de Mexico, elle est néanmoins marquée par un fort déficit en infrastructure et en équipement urbains, et par une saturation des réseaux de drainage et d'approvisionnement en eau.

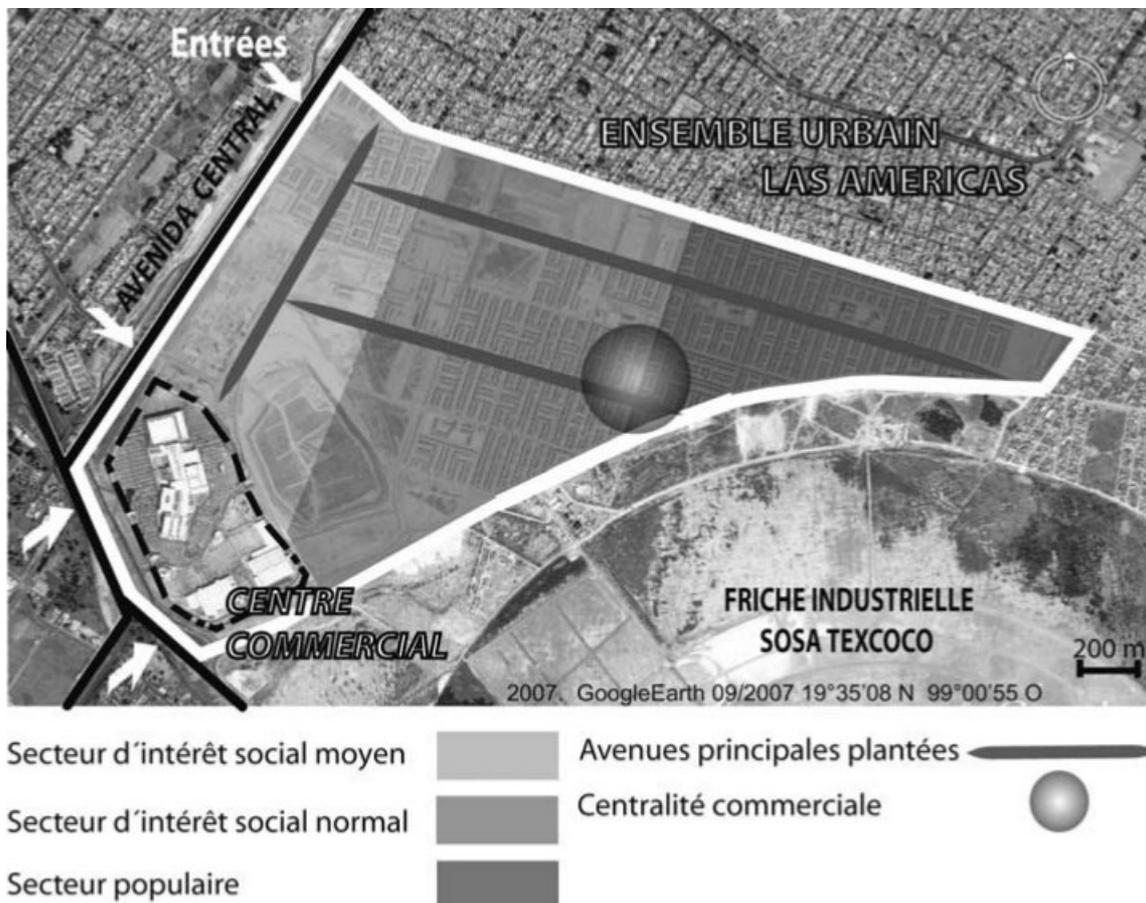
L'investissement coûteux pour les familles relatif à l'achat d'une maison, et plus encore dans un ensemble urbain de bonne apparence, s'accompagne de l'espoir de changer de conditions de vie, face aux quartiers d'autoconstruction. L'attractivité de Las Américas a résidé dans la présence de symboles emblématiques de la classe moyenne mexicaine : le cloisonnement, l'exclusivité, et la privatisation de l'espace collectif. Une esthétique d'ensemble perçue comme harmonieuse, à laquelle participe la nouveauté des lieux, feint une certaine distinction. Les logements de Las Américas présentent une simple variation de façade par rapport à d'autres ensembles, qui en réalité sont tous assujettis au même modèle de logement conventionné : les logements d'intérêt « social », et « populaire » offrent une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>, avec un carré gazonné de 8m<sup>2</sup> environ à l'avant des maisons qui sert le plus souvent de stationnement, et un patio arrière. Comme ailleurs, le tracé alterne les rangées de maisons en combinant voies de desserte et rues en impasses clôturées de 20 à 45 maisons. A Las Américas comme ailleurs, l'« impasse fermée » apparaît avec récurrence,

---

<sup>15</sup> Les données concernant l'ensemble urbain Las Américas proviennent d'une observation et d'une enquête appliquée aux habitants (environ 100 questionnaires longs, 10 entretiens semi-structurés et 20 entretiens thématiques courts) dans le cadre d'un master (Jacquin, 2006), prolongé par une thèse en cours ; celles relatives à l'ensemble urbain San Buenaventura proviennent d'une recherche de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas et Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco en 1999 (300 enquêtes aux domiciles dans la première section) (Duhau, 1999).

dotée d'une guérite de surveillance à l'entrée (la mise en œuvre du service reposant sur l'initiative des associations de propriétaires).

Figure 2. Schéma interne de l'ensemble urbain Las Américas



L'équipement de l'ensemble urbain consiste en un maigre tissu de locaux commerciaux, de quelques terrains de sport, écoles primaires, secondaires, et d'espaces verts. Dans les plus grands ensembles urbains des équipements complémentaires sont introduits ; à Las Américas : un petit hôpital public, une paroisse, un lycée. Le mode de commercialisation sous forme d'étapes oblige les acheteurs à fonder leur choix sur plans et maquettes, et se fier à la bonne parole du développeur quant à l'infrastructure finale. Mais les ensembles urbains livrés respectent rarement le nombre et la qualité des équipements proposés au stade de la promotion<sup>16</sup>.

Une illusion de confort dans l'espace public résidentiel est donnée par des voies plus larges que de coutume et des grandes perspectives résultant du plan orthogonal, que seul rompt un terre-plein central gazonné sur les deux avenues de transit intérieur. S'y ajoutent, au titre d'espaces verts,

<sup>16</sup> Cf. observation du processus de vente de plusieurs ensembles urbains produits par Consorcio Ara et Casas Geo ; témoignages d'habitants de San Buenaventura (Ixtapaluca), Las Américas (Ecatepec) et Hacienda Cuautitlán (Cuautitlán Izcalli).

quelques ronds-points et autres angles de rue gazonnés. Il n'existe aucun espace permettant le développement d'activités collectives à part l'intérieur des rues fermées pour ses seuls résidents. Les très grandes distances produites par les îlots étalés sur quelque 200 m, et l'absence de transport collectif interne, réduisent radicalement l'accessibilité aux équipements intérieurs, finalement en nombre réduit et répartis en grappes.

Un des équipements semble malgré tout apporter satisfaction : il s'agit d'un grand centre commercial construit à un côté de l'ensemble, la « Plaza Las Américas », qui a constitué un des principaux arguments de vente du développeur. Il propose des enseignes de prestige (Liverpool, Sears, Sanborn's) que l'on ne trouvait jusqu'alors que dans les zones plus aisées du Sud et de l'Ouest de l'agglomération. La réalisation de ce centre commercial participe du souhait des autorités locales de fixer une classe moyenne émergente dans cette partie de l'agglomération. Il suscite finalement la fierté des habitants, en marquant la différence entre leur espace de vie et d'autres ensembles urbains, et en les distinguant localement de la municipalité d'Ecatepec, au profil très « populaire ». La Plaza semble constituer un élément d'ascension sociale, d'acceptation et de valorisation du lieu de vie en dépit des carences auxquelles ils se heurtent. Souvent mentionné comme un élément déterminant dans le choix des accédants, le centre commercial revient systématiquement dans leur discours pour tempérer leur perception négative des lieux et du développeur.

Les conditions de vie dans l'ensemble urbain subissent néanmoins une dégradation rapide. La mauvaise qualité des logements implique d'abord de nombreuses améliorations et transformations à la charge des habitants dès les premières années d'installation. Ceci sans compter qu'une grande partie d'entre eux continuent de vivre dans la promiscuité jusqu'à ce qu'un agrandissement de la surface de départ soit possible. À certains égards, l'alternative que représentent ces petites maisons en ensemble urbain ne constitue pas une situation fondamentalement éloignée de celle qui s'offre traditionnellement aux classes populaires : l'auto-construction dans un quartier d'urbanisation irrégulière. Dans les deux cas, le sens attribué au logement est celui d'une cellule qui se transforme au gré de l'évolution de la famille (nombre et âge des individus, formation de nouveaux ménages) et du degré d'ostentation que permet l'épargne progressive ; de nouvelles pièces sont construites, parfois même des logements complets sur le bâtiment d'origine en comblant tous les espaces libres au sol puis dans sa verticalité. Dans le cas du logement d'intérêt social en ensemble urbain, l'avantage est le bénéfice d'un certain confort dès l'installation, qui ne se gagne que lentement dans les quartiers d'auto-construction, et d'un environnement que l'infrastructure et les services essentiels (connexion aux réseaux d'eau et d'électricité, voies asphaltées) rendent fonctionnel, malgré des dysfonctionnements rapides.

La tendance des développeurs à ne remplir leurs engagements qu'à minima en ce qui concerne la dotation et l'achèvement des équipements et des installations, revient à déléguer les problèmes à venir aux habitants et aux équipes municipales futures. Cela s'illustre bien à Las Américas : les bâtiments et les installations techniques des premières sections commercialisées présentent déjà des défauts liés aux caractéristiques du terrain (affaissement des constructions et remontée de sels et d'agents polluants par capillarité), et où certains des équipements ont été laissés dans un état inachevé.

## **De l'isolement à la centralité**

Si l'isolement touche l'ensemble des habitants de Las Américas, tous n'en font pas la même expérience. Le manque d'accessibilité s'exprime en terme de temps, de fatigue et de coût répercuté sur le budget familial, mais plus encore en terme d'expérience de la ville, contenue dans un espace-temps rigide. Plusieurs éléments entrent en compte dans la manière dont l'isolement est vécu, les comportements qui en découlent, et les alternatives développées.

### ***Les figures de l'isolement***

Accentué par la quantité d'habitants et leur faible taux de motorisation<sup>17</sup>, le déficit en équipement de proximité limite fortement les pratiques quotidiennes. Le cloisonnement propre au tracé de l'ensemble urbain justifie par ailleurs un nombre réduit d'entrées, toutes situées dans le même secteur : aux abords du centre commercial, côtoyé par une section de catégorie légèrement supérieure au reste de l'ensemble (une dizaine de mètres carrés en largeur, qui permet un double espace de stationnement), aspect qui est utilisé par les habitants comme un élément de distinction sociale.

Cette répartition implique que les habitants du secteur le plus modeste (soit 75 % du total de logements), les moins motorisés, se trouvent être aussi les plus isolés des équipements internes, n'accèdent que difficilement à l'offre du centre commercial, et tirent donc peu parti de son effet de prestige. Au contraire, la pauvreté des équipements de proximité véhicule d'autres difficultés : les locaux commerciaux installés par le développeur, de même que les taxis qui se sont introduits peu à peu (irrégulièrement ou en lien avec la station du centre commercial), profitent pleinement de cette clientèle captive. Les taxis constituent pour beaucoup le seul moyen de déplacement à l'intérieur de l'ensemble urbain, et le seul moyen d'en sortir – un parcours à pieds depuis le fond vers les points

---

<sup>17</sup> Selon les résultats des enquêtes réalisées dans San Buenaventura et Las Américas, respectivement 32 % et 27 % des chefs de famille utilisaient un véhicule particulier pour les déplacements vers le lieu d'emploi. 58,2 % des foyers de San Buenaventura ne possédait pas de véhicule.

de rattachement au système de transport métropolitain excède la demi-heure. Les tarifs appliqués sont majorés, dans les premiers temps, pouvant atteindre le double de ceux pratiqués à l'extérieur.

L'origine géographique et l'expérience urbaine liée à la trajectoire des individus semblent cependant jouer un rôle déterminant dans la perception de l'isolement et de la contrainte. Les habitants originaires d'Ecatepec ou d'une autre municipalité périphérique (soit respectivement 40 % et 20 % du total d'enquêtés (Jacquin, 2006), témoignent d'une certaine capacité d'adaptation face à un milieu urbain déficitaire : mal connecté, pauvre en emploi, en infrastructures d'enseignement, de culture et de loisir, et où sont relevés de forts taux de délinquance. Ces habitants de la périphérie ont assimilé un mode de vie dont les faiblesses ne sont plus remises en cause.

Accéder à un logement dans ce contexte ne repose pas sur les mêmes critères que pour l'autre tiers des habitants de Las Américas, qui provient du District Fédéral. Pour les premiers, c'est une amélioration des « conditions de vie » qui est recherchée, reposant en particulier sur un changement de statut social, que symbolisent des éléments ostentatoires comme un paysage ordonné et propre, une homogénéité architecturale à l'opposé des quartiers d'auto-construction, et un semblant de sécurité, l'anonymat et l'intimité que semble garantir l'autonomie des logements de plain-pied. La pauvreté fonctionnelle, et les grandes distances n'apparaissent dans leur cas ni spécifiques ni remarquables. Une plus grande valeur est donnée au logement en soi, et aux seuls éléments extérieurs qui participent à son ambiance. Les habitants provenant du District Fédéral ont des aspirations à peu de choses semblables. Mais dans leur cas, un manque de calcul entre les conditions passées (diversité urbaine, richesse d'infrastructure et meilleure accessibilité en général) et les conditions présentes, affecte fortement leur qualité de vie.

Le type d'activité, intimement lié au genre, représente un second élément distinctif dans le vécu du nouveau lieu de vie. Il détermine un rang dans la famille et un degré de légitimité dans l'usage des ressources du foyer. Le chef de famille est le plus souvent celui qui bénéficie du véhicule quand il y en a un, et qui fait libre emploi du budget familial au titre des déplacements ; les jeunes qui étudient en second lieu. Le conjoint et les enfants de jeune âge doivent ordinairement se satisfaire de ce qu'offre l'espace local : une dépense supplémentaire de leur part est souvent infondée. La réalité quotidienne et l'expérience urbaine des habitants des ensembles périphériques se composent alors en fonction de critères liés à l'origine sociale et géographique, à la composition du foyer, au genre, et à l'âge. La condition de femme au foyer ancre plus que tout autre dans l'espace local, où se recoupent toutes les limites caractéristiques de l'ensemble urbain, mais qui devient la référence spatiale pour la création et l'exploitation de ressources.

L'isolement prend des formes concrètes. Être confronté à un environnement inconnu conduit en premier lieu à un repli sur le foyer, que l'éloignement familial tend à renforcer. En effet, dans les quartiers populaires, on remarque un lien familial fort, fondement de la trajectoire résidentielle, et dont la solidité détermine les pratiques. Chez les femmes en particulier, ce lien permet le partage d'activités quotidiennes, comme la garde et le soin des enfants, une activité économique d'appoint, ou simplement la distraction avec d'autres membres de la famille élargie. Tout éloignement, imposé ici par le déménagement, semble motiver chaque fois que possible des stratégies de rapprochement au travers d'une mobilité quotidienne parfois ample dans la métropole. Une des conséquences de la difficulté de déplacement – en raison des proportions de l'ensemble urbain et de sa structure, mais aussi du coût des transports collectifs –, est un isolement plus durement vécu par les femmes.

Dans l'impossibilité de retrouver ces liens de confiance dans le nouvel environnement de vie, tout l'effort et le temps libre sont reportés dans les premiers temps sur le foyer, qui devient aussi le refuge du chef de famille dans son temps de repos. Ce dernier s'y enferme d'autant plus que la distance qu'il parcourt chaque jour est grande. La focalisation de tous les intérêts sur la maison s'exprime par un effort d'ostentation, à mi-chemin entre la mise en scène du statut social et la mise en œuvre de la sécurité. Les éléments de décoration et de sécurité sont en effet développés parallèlement, et semblent se mêler dans une même perspective de résignation et d'adaptation à l'espace local. Les impasses fermées – et les maisons sur rue de desserte dans une moindre mesure – sont dotées de systèmes de sécurité dont le niveau est proportionnel aux moyens de ses habitants : fils barbelés, câbles électrifiés au sommet des grilles, interphones et systèmes d'ouverture automatique des portes, employé de surveillance. Plus le foyer prospère – processus que dévoilent les premiers travaux d'agrandissement des maisons –, plus les symboles de protection sont exhibés parallèlement à la décoration des façades, jardins et portails. Source de satisfaction résidentielle, la capacité d'une certaine surenchère semble produire une confiance accrue dans ce nouvel environnement, liée à cette appropriation positive des lieux ; l'isolement semble alors bien mieux assumé à un second stade.

Il faut noter que pour une grande partie des habitants, l'expérience de la collectivisation du cadre de vie entre en compte comme un paramètre négatif : les situations passées impliquaient la plupart du temps un degré élevé de promiscuité – logement partagé avec des parents, ou appartement en immeuble loué dans un grand ensemble de la génération passée soumis à une gestion collective. Du fait de l'accès privatif de la « maison indépendante », les habitants espèrent au contraire n'avoir jamais affaire avec leurs voisins.

## ***Le commerce, un stimulant de la vie sociale et un vecteur de centralité***

Dès les premiers mois, la rencontre entre les difficultés économiques – préalables et/ou consécutives à l’emménagement – et le manque d’accessibilité aux fonctions urbaines, pousse finalement les habitants à développer des alternatives.

Celles-ci ont un impact à la fois positif et négatif sur l’espace de vie collectif : le conflit qui oppose les éléments constitutifs du style de vie convoité et les nécessités du quotidien, provoque certaines ambiguïtés entre les pratiques et les représentations des habitants.

Sur le plan de l’occupation de l’espace public, l’ensemble urbain se révèle inadapté à la forme de vie qui prolonge celle des quartiers populaires, d’où provient un grand nombre des habitants, où en est fait un usage intense, désordonné et spontané (Duhau, Giglia, 2004). Les éléments ornementaux de l’ensemble urbain, qui sont plus des artefacts voués à l’abandon que des éléments de confort durables, offrent finalement un potentiel directement exploité pour des usages privés (stationnement, annexion des espaces gazonnés aux jardins privatifs, commerce), qui perpétuent des coutumes liées aux espaces de vie antérieurs. D’autre part, l’enjeu que représente la création d’une activité rémunératrice dans l’ensemble urbain s’impose rapidement pour une bonne partie des habitants – assignés à résidence ou bien soumis à une mobilité pendulaire pénible.

Les principales transformations de l’espace sont de nature commerciale. Un réseau dense de petits commerces et services informels se développe progressivement à proximité immédiate des habitations, au cœur et aux carrefours des îlots, dès les premiers mois dans les lieux. Sous couvert d’un discours négatif, la rapidité de cette dynamique améliore cependant sensiblement les conditions de vie des habitants. L’augmentation de l’offre commerciale tend à faire baisser les prix des produits d’usage courant, et à réduire certains aspects de l’isolement : la mobilisation des savoir-faire des habitants en tant que ressource encourage un développement diversifié de l’espace résidentiel, comme ce serait finalement le cas dans n’importe quel quartier populaire en processus de consolidation.

La localisation des commerces vise à la fois l’espace domestique et l’espace public, parfois leur transition.

- Dans le cas d’une activité qui ne requiert pas d’espace de vente <sup>18</sup>, une pancarte publicitaire est simplement affichée sur la façade, et les clients sont reçus dans le logement.

---

<sup>18</sup> Par exemple : la vente d’articles de tous types sur catalogue, de produits régionaux ou faits maison, et d’autres services domestiques (Jacquin, 2006).

- L'activité peut occuper l'espace du jardin-stationnement, simplement équipé au moyen d'un établi, d'une bâche à même le sol, la grille du jardin pouvant faire office de support ou de présentoir. Une terrasse plus ou moins soignée peut aussi y être improvisée pour une activité de restauration. Le jardin est utilisé comme atelier ou espace de stockage.
- Une autre catégorie d'établissement occupe tout ou partie du rez-de-chaussée (salle et cuisine) du logement, dans une logique soit de comptoir, soit de boutique. Dans le premier cas l'espace de la fenêtre est aménagée en comptoir- vitrine pour l'exposition des marchandises. Dans le deuxième cas, la clientèle pénètre dans le logement comme dans une boutique classique. L'espace de jardin est utilisé ou non comme prolongement de l'espace commercial.
- Enfin, des étalages informels comme on en observe dans beaucoup de zones de la ville sont installés directement sur la voie publique, les terre-pleins, les carrefours.

Certaines rues fermées ont subi la même évolution. Quand l'impasse n'a pas pu être clôturée<sup>19</sup> (l'installation de la grille requiert l'organisation et le consensus des habitants), ou bien dans la période où tous les logements ne sont pas encore occupés, les grilles sont restées ouvertes et des commerces sont apparus. Dans de nombreux cas, la rue de desserte sert de support publicitaire invitant à entrer dans l'impasse.

Dans l'espace public résidentiel, la prolifération du commerce répond à des processus de regroupement spatial. Par exemple, l'espace de trois rues au croisement d'un carrefour situé dans un des premiers secteurs habités (celui de standing inférieur), a connu un développement commercial prospère. Les fortes carences subies par ces primo-arrivants sont sans doute en cause, d'abord encerclés de zones de vacance ou en processus de construction, et sans accès au transport. Les commerces ont d'abord visé l'approvisionnement quotidien, puis l'aménagement ou la finition des maisons, certains habitants profitant des travaux qu'ils réalisaient eux-mêmes chez eux pour offrir un service équivalent de maçonnerie, plomberie, ferronnerie ou jardinage. Ce développement fut tel qu'une centralité commerciale est apparue à l'endroit de ce carrefour, dont l'influence se propage dans les environs, de la rue de transit vers l'intérieur des îlots.

Cette centralité se fait évidente en son centre névralgique : un rond-point où sont regroupés, en plus des locaux préétablis, un grand nombre d'établissements offrant une variété de produits supérieure à tous les autres secteurs de l'ensemble urbain. Les habitants de tout l'ensemble urbain viennent s'y

---

<sup>19</sup> La fermeture des espaces fait l'objet de contradictions constantes chez les habitants et usagers, gouvernées par un conflit constant entre sécurité et distinction d'une part, et circulation d'autre part.

approvisionner, en incluant les habitants du secteur de logements de type supérieur malgré les principes qu'ils défendent à l'encontre du commerce informel, auquel ils vouent par ailleurs un véritable combat afin de préserver la sécurité et l'image de leur secteur.

C'est aussi à cet endroit que se concentrent les commerces de loisir et de restauration, qui profitent des importants flux de piétons les après-midi et fins de semaine, et que l'on observe que dans cette zone de Las Américas. Le commerce informel constitue une alternative pour une clientèle qui n'a pas accès (ni physiquement ni financièrement) au centre commercial. Les restaurants et fast-food du

centre commercial en viennent à constituer un complément secondaire, pour des « sorties » plus occasionnelles, face à l'offre de la rue. On observe dans ces rues une forte convivialité liée à la proximité et à la relation parallèle clientèle et de voisinage, qui s'exprime par l'apparition de relations de confiance entre commerçants et clients. Un commerçant glacier exerçant dans sa maison en témoigne : « Parfois les gens me payent après, ou je leur rends la monnaie la fois d'après, il n'y a aucun problème ici, on se fait confiance ». De manière très localisée, une vie de quartier est en train d'émerger, à laquelle semble contribuer la condition partagée de pionnier.

Il est souvent souligné que la transformation des logements en lieu d'activité -et à plus forte raison quand le commerce implique l'occupation d'un espace de stock et de production- réduit l'espace vital des ménages. Mais on est aussi en présence d'une source de développement dont bénéficie la communauté entière : les commerces apportent une solution aux besoins quotidiens, mais surtout favorisent l'apparition d'une économie locale qui permet d'atténuer certaines contraintes liées à l'isolement. Les ménages qui développent une activité améliorent leur propre économie, leur permettant ainsi de faire un choix, à un moment donné, entre cette activité et l'emploi du chef de famille, et d'éviter la fatigue et le coût liés au transport quotidien.

L'existence d'un tissu commercial, formel ou informel, permet d'autre part l'animation d'un espace public aride qui inspire l'insécurité aux premiers habitants. Le commerce semble favoriser l'appropriation collective de l'espace, la circulation, et un surcroît de confiance dans l'espace public. Il participe à doter l'espace de repères et de lisibilité, et à intensifier le processus de sociabilité.

La rue, connotée négativement dans le milieu populaire, occupe ordinairement une place faible comme espace de sociabilité. Les femmes en particulier reportent cette fonction vers l'intérieur du foyer, opposant un filtre au tout-venant. Cette tradition isole dans la période qui suit l'installation dans l'ensemble urbain, mais participe aussi à consolider les relations qui passent ce seuil. Si l'activité de vente ne laisse pas d'ambiguïté quant au type et à la qualité des relations qui

s'installent, les nombreuses formes sous lesquelles se manifeste ici l'activité commerciale estompent considérablement la frontière entre leur caractère personnel et impersonnel. Une forme commerciale des plus minimales et des plus répandues en donne l'exemple : il s'agit de la vente sur catalogue. Cette activité presque exclusivement féminine se caractérise par une grande flexibilité : sans espace de vente ni horaires établis, elle conduit au partage de l'espace domestique sous la forme de visites à caractère personnel, et qui dans bien des cas cimenter une relation de camaraderie entre voisines. Ces commerçantes justifient la plupart du temps cette activité comme un passe-temps et la source d'un revenu d'appoint, plus qu'une nécessité.

La mise à profit de l'activité commerciale pour la construction d'un cercle de sociabilité est ici un mécanisme évident, qui s'applique à d'autres degrés, intentionnellement ou non, dans tous les autres dispositifs commerciaux.

## Conclusions

Les conditions de l'actuelle croissance périphérique de Mexico, dont la continuité à moyen terme est à prévoir, semblent mener à une forme urbaine insulaire et à des modes de vie fragmentés. Ce modèle se diffuse par ailleurs dans de nombreuses parties du monde et en particulier en Amérique Latine, sous la forme d'urbanisations fermées greffées au réseau de voies rapides. Leur point commun était jusqu'à présent de cibler les populations aisées, en pleine possession de leurs moyens face aux aspects limitatifs de cette urbanisation autoségrégative : la rupture spatiale avec l'espace urbain et ses centralités, les grandes distances, et un mode de gestion basé sur la propriété privée des biens et des espaces à usage collectif (Capron, 2006 ; Janoschka, 2002).

Les nouveaux ensembles urbains de Mexico s'établissent dans un contexte distinct. Sans autre fondement que celui d'apporter quelques symboles d'ascension sociale (la « maison indépendante », l'impasse fermée, les guérites de surveillance) et un remède par défaut aux problèmes de l'agglomération (une rupture avec l'environnement urbain), certains éléments ont été ici combinés pour créer un nouvel instrument de « planification », qui permettrait du moins en théorie de supplanter la croissance chaotique de la ville. Les nouveaux ensembles urbains ou « *conjuntos urbanos* », fer de lance de l'actuelle politique du logement au Mexique et pris pour exemple par d'autres pays latino-américains, non seulement échouent dans ces principes, mais interrogent sur le devenir des villes.

Les couches ciblées subissent de plein fouet les effets de l'urbanisme insulaire. Seules quelques adaptations s'offrent à elles, qui ne remédient pas à l'isolement mais permettent de retrouver des

conditions de vie finalement proches de celles des quartiers d'autoconstruction laissés derrière elles. En partie déçus dans leur désir d'ascension sociale, les habitants se voient dans la nécessité de recréer les éléments nécessaires à la vie quotidienne, sur un mode alors informel. Les constructions hors normes et les appropriations abusives de l'espace public par les habitants, s'ajoutent ainsi aux malfaçons et aux manquements des développeurs. Tout porte à croire qu'à partir d'un habitat apparemment contrôlé, émerge une nouvelle modalité de la ville informelle.

## Bibliographie

- CAPRON G. (dir.) (2006), Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés, Paris, Bréal, coll. D'autre Part.
- DUHAU E. (2003), « División social del espacio metropolitano y movilidad residencial », *Papeles de Población*, año 9, n° 37, p. 114-134.
- DUHAU E. (1998), *Hábitat popular y política urbana*, México, M.A. Porrúa, UAM-A.
- DUHAU E., GIGLIA A. (2004), « Conflictos por el espacio y orden urbano », *Estudios Demográficos y Urbanos*, año 19, vol. 2, n° 56, p. 257-288.
- FISHMAN R. (1987), *Bourgeois Utopias. The Rise and Fall of Suburbia*, New York, Basic Books.
- GARCÍA B., PUEBLA C. (1998), « El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales », in M. Scheingart et B. Graizbord (coord.), *Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México*, México, Colegio de México, p. 9-85.
- JACQUIN C. (2006) *Production et appropriation de l'espace public dans deux aires résidentielles périphériques de Mexico ; bilan et proposition pour une intervention participative*, mémoire de DESS en Urbanisme et Aménagement, IFU, Université de Paris 8.
- JANOSCHKA M. (2002), « El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana : fragmentación y privatización », *EURE*, vol. 28, n° 85, décembre, p. 11-20.
- OBSERVATORIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO (1996), *Escenarios Demográficos y Urbanos de la zona metropolitana de la ciudad de México, 1990-2010*, OCIM, México, multicopiado.
- PEILLON P. (2001), *Utopie et Désordre Urbains. Essai sur les grands-ensembles d'habitation*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube.
- PUEBLA C. (2002), *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, Mexico, Colegio de México.
- SCHTEINGART M. (1989), *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, México, El Colegio de México.
- TOMAS F., BLANC J.-N., BONILLA M. (2003), *Les grands-ensembles une histoire que continue*, Saint-Étienne, Publications de l'Université de Saint-Étienne.
- URIBE ACEVEDO J.G. (2006), *La producción formal de la ciudad con el modelo habitacional neoliberal*, mémoire de DEA en Aménagement et politiques urbaines, UAM-A, Mexico.
- Rapports d'activité présentés à la Bourse Mexicaine des Valeurs, des entreprises « Consorcio ARA », « Corporación GEO », et « Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A. de CV », 2003, 2004 et 2005 ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).