

# ***BOGOTÁ : DES STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES TRÈS DIVERSES MARQUÉES PAR UNE INÉGALE MAÎTRISE DE L'ESPACE***

---

*Françoise DUREAU*

Face aux contraintes imposées par l'offre de logement et la configuration urbaine, les différents groupes sociaux peuplant Bogotá adoptent des stratégies résidentielles très diverses : elles traduisent les grandes inégalités des ménages dans la maîtrise d'un espace métropolitain fortement ségrégué.

## **1. DES STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES TRÈS CONTRASTÉES SELON LES GROUPES SOCIAUX**

### **1.1. Les deux options des classes populaires : suroccupation des logements et auto-construction illégale**

Aujourd'hui comme hier, le nombre insuffisant de logements sociaux subventionnés par l'État, les difficultés d'accès à ceux-ci, et les coûts prohibitifs du logement produit par le secteur capitaliste, font que la population la plus pauvre n'a que deux options pour se loger : s'entasser avec d'autres ménages dans des logements en location, ou construire son logement sur des terres occupées illégalement. Seule la localisation a évolué : l'offre locative se diffuse dans les secteurs périphériques consolidés et l'urbanisation illégale se reporte sur les reliefs accidentés du sud de la ville et au-delà des limites du District. Au sein du District, le partage des logements est toujours une pratique fréquente (46 % des ménages en 1993). La suroccupation des logements baisse sensiblement dans le District (23 % des ménages avaient au moins

4 personnes par pièce en 1973 et 8 % en 1993), mais commence à se manifester dans la périphérie métropolitaine : à Madrid, le niveau d'entassement dans les logements est du même ordre que celui observé dans le centre historique de Bogotá (2,9 personnes par pièce en 1993). Quant à la production illégale de logements, elle est responsable du tiers des logements construits au sein du District, auxquels il faudrait ajouter ceux produits dans les communes limitrophes comme Soacha sur lesquelles se reporte l'urbanisation illégale depuis une vingtaine d'années.

La grande majorité des familles vivant dans les quartiers populaires périphériques ont à leur tête des migrants nés en dehors de l'aire métropolitaine. Avant de s'installer dans ces quartiers, elles sont d'abord passées par une phase dans le secteur locatif. L'itinéraire du migrant locataire ne se limite plus aux pièces louées dans les grandes maisons du centre historique abandonnées par les classes aisées. Avec l'offre locative qui accompagne le processus de consolidation des quartiers périphériques, la proportion des migrants s'installant en premier lieu dans les quartiers centraux de la capitale devient minoritaire, au regard de ceux s'installant directement dans le secteur locatif des arrondissements périphériques du District ou des communes voisines.

La mobilité résidentielle des locataires est particulièrement intense, encore plus en périphérie que dans les *inquilinos*<sup>1</sup> du centre historique : en 1993, dans le secteur locatif de León XIII à Soacha, 12 % des adultes avaient occupé au moins trois logements différents au cours de l'année précédant l'enquête. Solution de fuite adoptée volontairement pour échapper à l'échéance ou expulsion par le propriétaire, le changement fréquent de pièce en location constitue une pratique très répandue chez les personnes ne pouvant faire face au paiement du loyer. Dans les conditions de promiscuité des *inquilinos*, les problèmes de tensions entre voisins sont le lot quotidien : ils constituent aussi une raison fréquente de déménagement et fondent largement le désir d'accéder à son propre logement. Enfin, la grande instabilité des unions des populations les plus pauvres de la capitale colombienne contribue aussi très fortement à leur instabilité résidentielle.

---

1. Ce terme désigne les anciennes maisons du centre historique, subdivisées en pièces mises en location.

## 1.2. Les choix des classes moyennes : une diversité sous contraintes

Les classes moyennes occupent des logements aux caractéristiques très diverses. La construction de maisons individuelles cède la place dans les années 1970 à la production d'ensembles résidentiels collectifs clos, les *conjuntos cerrados*, qui se multiplient dans la partie occidentale et nord-occidentale, puis dans l'extrême nord ; dans les secteurs péricentraux déjà construits, des îlots sécuritaires voient le jour, les habitants s'appropriant l'espace public.

Après plusieurs décennies suivant ce modèle, le schéma de localisation des classes moyennes se diversifie depuis une dizaine d'années, avec la construction de *conjuntos cerrados* au sud, principalement à Soacha. Avant d'évoquer les comportements des populations ayant opté récemment pour la périphérie sud, rappelons les grands traits des pratiques des familles résidant dans des localisations plus classiques<sup>1</sup> :

- une forte aspiration à la propriété : les rares personnes optant pour la location investissent dans d'autres stratégies de mobilité sociale (l'éducation des enfants, ou une activité professionnelle indépendante) ;

- le recours à la multiplication des activités au sein des ménages, et à l'aide familiale directe ou indirecte (hébergement chez les parents) pour réunir le capital nécessaire à l'achat du logement ;

- l'importance du choix du quartier (environnement, services publics, sécurité, image ; mais aussi proximité des parents ou du lieu de travail) : il intervient avant la prise en considération des caractéristiques propres au logement (taille et distribution spatiale des pièces).

Au sud de Bogotá, dans un territoire traditionnellement dédié aux occupations illégales populaires, des ensembles résidentiels pour classes moyennes dotés de tous les attributs recherchés (clôtures, systèmes de surveillance, parkings, espaces verts et antennes paraboliques) font leur apparition depuis le début des années

---

1. Lulle T. 1998, Prácticas y representaciones en torno a la vivienda y a la ciudad : el caso de los sectores medios en Bogotá, in *La ciudad observada : violencia, cultura y política*, Bogotá, Observatorio de la Cultura Urbana – Tercer Mundo Ed., 463-490.

1990, notamment dans la commune de Soacha<sup>1</sup>. Même si les deux tiers des ménages ont à leur tête un migrant, né hors de l'aire métropolitaine, ces résidences sont peuplées quasi exclusivement de ménages qui habitaient déjà Bogotá, dans le péricentre ou dans la périphérie occidentale. La grande majorité (83 %) sont propriétaires. Au prix d'une forte augmentation des durées de transport des femmes et des enfants, des ménages de classes moyennes adoptent massivement cette nouvelle option résidentielle.

### 1.3. Les choix d'habitat très contrastés des populations aisées

Depuis le milieu des années 1980, la dynamique résidentielle des familles aisées de Bogotá, seulement caractérisée traditionnellement par un déplacement continu vers le nord, connaît une inflexion sensible. La dégradation des conditions de transport, liée à une augmentation brutale du parc automobile, et l'augmentation de l'activité féminine entraînent une revalorisation sensible des localisations plus centrales pour des couples où les deux parents travaillent : l'attraction traditionnelle vers un Nord supposé plus agréable à vivre et plus sûr se trouve remise en question. Alors que certaines familles aisées s'installent dans les communes périphériques du nord telles que Chia, Cota ou Tabio, où elles vont chercher une certaine qualité d'environnement qu'elles ne peuvent plus trouver dans une capitale affectée par le manque d'espaces verts, les encombrements et la pollution, d'autres familles à hauts revenus, de plus en plus nombreuses, aspirent à un rapprochement de leur lieu de travail : elles trouvent satisfaction dans une offre importante de logements de haut standing localisés dans le péricentre nord, à proximité d'un des principaux centres d'affaires de la capitale. Pour ces couches sociales bénéficiant de ressources stratégiques, le choix de localisation résidentielle traduit, de fait, un choix d'habitat : c'est bien en termes de « rapports des acteurs sociaux à leur espace de vie » et de « l'ensemble des éléments matériels et humains qui qualifient le

---

1. Dureau F., Hoyos M.C., Florez C.E. 1994, Soacha : un barrio de Bogotá. Movilidad y acceso a la vivienda de la población de los sectores orientales del municipio, Bogotá, *Revista Desarrollo y Sociedad*, n° 34, 95-147.

mode de résidence »<sup>1</sup> que se fait l'arbitrage entre une banlieue verte et des localisations plus centrales.

## **2. LES FACTEURS DÉTERMINANTS DANS LES CHOIX RÉSIDENTIELS**

Les choix résidentiels recouvrent à la fois le choix d'un type de logement, le choix d'un statut d'occupation du logement, et le choix d'une localisation, correspondant à un certain type de rapport à l'agglomération : dans une configuration métropolitaine telle que celle de Bogotá, à la fois jeune et fortement ségréguée, ces critères sont intimement liés.

### **2.1. Le rapprochement du lieu de travail**

La très forte concentration spatiale de l'emploi implique de fait pour la majorité de la population de longues navettes. Traditionnellement, à Bogotá comme dans d'autres métropoles latino-américaines, le lieu de travail n'intervenait pas dans les choix résidentiels : un système de transport efficace, bon marché et relativement rapide assurait grâce à sa flexibilité une bonne couverture spatiale de la ville, y compris des quartiers périphériques illégaux. Au milieu des années 1980, de graves dysfonctionnements du système de transport entraînent une véritable rupture avec la situation qui prévalait jusqu'alors : la réduction des temps de transport devient alors un critère important pour le segment de population économiquement le plus favorisé de Bogotá. Alors qu'en Europe l'accroissement des vitesses de déplacement et l'évolution des modes de vie tendent à dissocier les choix résidentiels de la localisation de l'emploi, c'est l'inverse que l'on observe à Bogotá pour un nombre grandissant de familles aisées : et cela, justement parce que les évolutions de l'espace/temps et des modes de vie y ont connu récemment des évolutions bien distinctes. Pour les familles pauvres, les contraintes pesant sur l'implantation des quartiers populaires, où elles sont reléguées dans des périphéries toujours plus lointaines, impliquent toujours pour leurs habitants

---

1. Segaud M., Bonvalet C., Brun J. (coord.) 1998, *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, ed. La Découverte (Coll. textes à l'appui).

une forte mobilité quotidienne vers les lieux de travail qui doit se plier aux choix – ou plutôt au manque de choix – résidentiels.

## 2.2. L'accession à la propriété

La proportion de ménages propriétaires a augmenté sensiblement au cours des vingt dernières années ; à la fin des années 1980, 48 % des ménages pauvres de Bogotá sont propriétaires, tandis que 52 % des ménages de classe moyenne et 73 % des ménages aisés sont dans cette situation<sup>1</sup>. Dans un contexte où la propriété du logement apparaît comme une norme sociale vers laquelle doit tendre le parcours résidentiel, certains font néanmoins le choix de résider dans un logement en location. La location n'est pas forcément subie, ni pathologique : elle ne se traduit pas nécessairement par de mauvaises conditions de logement. L'accession à la propriété entraîne une stabilisation de la population dans le logement ; la propriété stabilise encore plus les plus pauvres, qui sont aussi les locataires les plus mobiles.

Quant à la relocalisation résidentielle induite par l'acquisition du logement, elle varie selon les couches sociales ; elle varie aussi fortement selon le moment de l'histoire de la ville pendant lequel se réalise l'accession à la propriété. Dans une ville « jeune » comme l'est Bogotá, le temps de la ville et le temps biographique – de l'individu – jouent à la même échelle. Pour les *classes populaires*, les trajectoires résidentielles s'articulaient traditionnellement en deux temps : un cheminement locatif dans le centre historique, puis un départ vers la périphérie pour un logement le plus souvent en auto-construction dans un quartier illégal. L'acquisition d'un logement était alors le moteur principal des mobilités résidentielles centrifuges. Avec la périphérisation de l'offre locative, l'accession à la propriété des générations actuelles des strates populaires ne se traduit plus systématiquement par un changement de localisation centre/périphérie. Dans les motivations de départ des *classes moyennes* vers les arrondissements périphériques de Bogotá (à l'ouest et au nord), ou au-delà de la limite du

---

1. Source : *Encuesta Nacional de Hogares*, 1987-1990. Estimations citées par Parias A. 1996, El mercado de vivienda en alquiler en Bogotá : una aproximación preliminar a sus principales rasgos. Informe de actividades, Bogotá, CEDE – ORSTOM.

District, au sud, l'accèsion à la propriété joue un rôle essentiel. Les *conjuntos cerrados* de Soacha offrent ainsi l'opportunité à des familles motorisées de satisfaire dans des conditions relativement économiques leur idéal de logement, dans un quartier desservi par une autoroute. Les familles qui emménagent à Soacha continuent cependant à réaliser l'essentiel de leurs activités dans le District : c'est au prix d'une forte dilatation des espaces de mobilité quotidienne que ces ménages de classe moyenne accèdent à la propriété dans cette banlieue. Quant aux *classes aisées*, leur accession à la propriété se réalise dans des localisations très diverses, mais toutes situées dans la moitié nord de la capitale. Des ménages font le choix d'acquérir un appartement à proximité de leur lieu de travail dans le péricentre nord. D'autres optent pour l'acquisition d'une maison dans un *conjunto cerrado* plus au nord dans le District. Et certains, privilégiant la qualité de l'environnement, achètent une maison dans une des communes voisines.

### **2.3. L'importance des réseaux familiaux pour toutes les strates sociales**

Les logiques résidentielles des Bogotains sont très marquées par les réseaux de relations sociales et familiales : ils déterminent, au sein de l'espace résidentiel financièrement accessible à chaque groupe social, un espace de mobilité résidentielle relativement précis. Pour les ménages aux revenus modestes et précaires, la capacité de choix résidentiel est bien évidemment réduite ; il leur est impossible de faire dépendre leur lieu de résidence d'un emploi à localisation très changeante. Dans le faisceau de contraintes économiques qui limitent les options résidentielles des couches populaires et leur capacité stratégique, les réseaux de relations (en particulier familiaux) sont décisifs. Ainsi, les trajectoires résidentielles des couches populaires de Bogotá, natives de la capitale ou migrantes, ne mobilisent pas l'ensemble des options résidentielles possibles : c'est dans un cadre spatial très circonscrit, fortement défini par les réseaux de relation, que s'effectuent les changements de logement. De façon quasi-systématique, les migrants reçoivent une aide importante lors de leur arrivée : réseaux familiaux et d'amitié permettent au migrant d'être hébergé. C'est à partir de ce premier logement – jouant un rôle identique au domicile des parents pour les natifs de Bogotá – que

se définit, dans une large mesure, un espace de mobilité résidentielle du migrant à Bogotá.

Dans les choix résidentiels, les réseaux familiaux sont déterminants. En fait, pour les familles aisées comme pour les plus pauvres, il n'y a pas de rupture des liens et de la solidarité intergénérationnelle, ou entre collatéraux. Dans un pays où la famille nucléaire est érigée en modèle (même si elle n'est pas aussi généralisée que le laissent penser le discours dominant et les statistiques par ménage), la référence est toujours la famille étendue pour certaines familles de Bogotá. Cette référence peut se traduire par la corésidence au sein d'un même logement ou d'une même parcelle, comme par un système résidentiel familial articulant plusieurs logements géographiquement proches : en fonction des possibilités offertes par les logements et l'urbanisme, la proximité résidentielle familiale trouve des expressions diverses.

Il faut aussi souligner l'importance du logement des parents comme ressource mobilisée en cas de rupture d'union, et ce quelle que soit la classe sociale, même si ce recours est encore plus fréquent dans les classes populaires où l'instabilité conjugale est plus forte. De ce fait, une très forte mobilité des individus peut être associée, dans certains quartiers, à une très grande stabilité des ménages : les mouvements des personnes ne se traduisent alors pas en termes de circulation des logements, ceux-ci restant occupés par leurs propriétaires âgés et un nombre variable de descendants.

#### **2.4. La mobilité résidentielle, composante des stratégies familiales**

Les changements de résidence au sein de l'espace métropolitain des différents groupes sociaux soulignent la nécessité d'appréhender la mobilité résidentielle intra-urbaine et les formes d'arrangements résidentiels comme une composante des stratégies familiales.

Parmi la population pauvre de Bogotá, l'union libre s'est largement substituée au mariage ; la vie conjugale de ces populations, dont l'entrée en union est très précoce, est marquée par une très forte instabilité familiale, facteur important d'instabilité résidentielle. En matière de fécondité et de mortalité, les écarts entre les différents segments de la population de Bogotá sont aussi

considérables<sup>1</sup> : tout en résidant dans la capitale, qui a les meilleurs indicateurs de santé du pays, les familles populaires de Bogotá ont une fécondité comparable à celle observée dans les campagnes colombiennes, et connaissent une très forte surmortalité masculine aux âges adultes, liée aux homicides et aux morts accidentelles. Les grandes inégalités économiques qui traversent la population de Bogotá se traduisent par des comportements démographiques très différenciés, générant une grande diversité des pratiques résidentielles selon les classes sociales. Les caractéristiques de l'offre de logement et les aspirations résidentielles de la population ne suffisent pas à expliquer les mobilités résidentielles. Dans le cas français, la démonstration est faite : pour reprendre le titre d'un ouvrage connu, le logement est bel et bien « une affaire de famille »<sup>2</sup>. À Bogotá aussi, les comportements résidentiels doivent être lus comme une composante des stratégies familiales : à travers le logement et un mode d'habiter, c'est bien un modèle de famille qui s'exprime.

---

1. Dureau F., Florez C.E. 1996, Dynamiques démographiques colombiennes : du national au local, *in* Blanquer J.M., Gros C. (eds), *La Colombie à l'aube du 3<sup>e</sup> millénaire*, Paris, IHEAL, 139-166.

2. Bonvalet C., Gotman A. (eds) 1993, *Le logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan.