

Des habitants pour le centre historique ? Mexico face à l'un des défis majeurs de la réhabilitation

CATHERINE PAQUETTE

Le logement figure parmi les questions importantes et délicates qui se posent actuellement dans le cadre de la récupération des centres historiques des métropoles d'Amérique latine. Durant toute la seconde moitié du xx^e siècle, les centres anciens ont connu, pour une part, un dépeuplement important et, pour autre part, une paupérisation et une taudification croissantes. À l'exception de certaines portions récemment investies par des activités financières ou touristiques, souvent quasiment vides d'habitants à la nuit tombée, ces espaces sont désormais essentiellement peuplés par des résidents très humbles : migrants⁶⁸, personnes âgées, enfants des rues et groupes sociaux qualifiés de vulnérables. Bien que beaucoup moins nombreux qu'auparavant, les *conventillos* et autres *vecindades*, ces logements autrefois bourgeois et occupés aujourd'hui par des locataires modestes, restent emblématiques des conditions d'habitat contemporaines dans les centres...

Cette situation, difficile en soi, n'est pas compatible avec les objectifs de réaménagement des centres historiques qui sont d'actualité en Amérique latine depuis maintenant environ une quinzaine d'années. Elle n'est pas tenable sur le plan de l'image que doivent renvoyer ces « nouveaux espaces de la mondialisation », devenus aujourd'hui stratégiques dans le positionnement des métropoles sur la scène internationale (P. Klaus, 2004). La présence d'habitants « solvables », qui, on l'oublie trop souvent, peut être importante en termes de ressources fiscales pour les autorités locales, semble surtout indispensable pour assurer une amélioration et une revitalisation durables, notamment en matière de sécurité. Ce sont parfois les populations elles-mêmes qui le revendiquent, comme à Santiago du Chili, au début des années 1990 (G. Carrasco, 2000).

68. En Amérique latine, la consolidation ou l'émergence de nouveaux flux de migration internationale (le cas des Péruviens à Santiago) a pour effet de réactiver le rôle d'accueil du parc de logement populaire des centres, fonction qui avait un peu perdu de son importance au cours des quinze ou vingt dernières années, du fait du ralentissement notable de l'arrivée de migrants nationaux en provenance des provinces.

Dans ce contexte, le logement a commencé à apparaître comme un élément important dans les programmes de réhabilitation. Pour apporter une solution aux problèmes actuels, on tente, dans certains centres, parallèlement à la mise en œuvre d'actions d'améliorations des espaces publics, de promouvoir une stratégie de récupération mixte : d'une part, réhabiliter le parc social de fait particulièrement dégradé, afin d'y maintenir ses résidents et de leur assurer de meilleures conditions de vie ; d'autre part, repeupler de façon significative les centres anciens en y encourageant l'apparition d'une offre attractive (logements neufs ou réhabilités, en location ou en accession) pour d'autres catégories de population (les classes moyennes principalement). Mixité de l'habitat pour les centres historiques... Ce credo est conforme à l'approche dominante de la réhabilitation depuis le début des années 1990, généralement qualifiée d'intégrale et dans laquelle la dimension sociale occupe une place de choix. Certains programmes de réhabilitation la poussent à l'extrême et vont jusqu'à tenter de promouvoir une hétérogénéité sociale du peuplement au niveau le plus fin : à l'intérieur même des bâtiments⁶⁹.

Bien que difficilement discutables, en raison de leur écuménisme, ces objectifs en matière d'habitat méritent d'être examinés de près. Faut-il conclure, du fait de cet affichage social, que l'embourgeoisement difficilement évitable des centres, ne serait pas d'actualité dans les centres d'Amérique latine ?

Malgré le vent de « revanchisme » qui semble souffler sur les politiques urbaines⁷⁰, particulièrement dans les centres historiques, il est sans doute difficile, pour les villes, de prêcher aujourd'hui autre chose que cette mixité sociale. Dans ce contexte, a-t-on affaire à un discours « urbanistiquement correct », très en phase avec l'époque et qui masque peut-être d'autres intentions, ou à une véritable volonté de développer un brassage social et de préserver les intérêts des plus modestes ?

Quels ont été les résultats obtenus par les stratégies publiques mises en œuvre dans ce champ de l'habitat ? Les politiques du logement pour les centres historiques peuvent-elles raisonnablement prétendre être intégratrices en ce qui concerne les segments les plus modestes de leur population et si oui, de quelle manière ?

Ce texte propose de tenter de répondre à ces questions en examinant le cas du centre historique de Mexico, l'un de ceux qui avait à la fin des années 1990 les ambitions les plus importantes sur le plan du logement, notamment pour les moins nantis. Depuis, l'orientation de la politique pour le centre a considérablement changé. Avec l'arrivée du maire actuel de la ville, sous l'impulsion d'un certain secteur privé entrepreneurial désormais très engagé dans sa revitalisation, le cœur historique de Mexico est entré dans une dynamique nouvelle, qui n'est pas sans

69. C'est ce qu'a cherché à faire le programme de logement solidaire mis en œuvre dans le centre historique de Quito à partir du milieu des années 1990, cette stratégie permettant par ailleurs de mettre en place un système de subventions croisées à l'intérieur des immeubles : la vente à un prix de marché normal des appartements destinés aux classes moyennes permet de financer une partie du coût de réhabilitation ou de construction des logements populaires.

70. Selon Neil Smith (1996), les politiques urbaines très sécuritaires qui se sont généralisées, qui consistent à éliminer les « indésirables » (pauvres, clochards, immigrés...) et qui sont intimement liées à des objectifs d'accroissement de la compétitivité des villes dans un climat d'économie globalisée (lien avec la *gentrification*), constitueraient une forme d'urbanisme « revanchiste » qui marquerait en fait un retour de balancier et une réaction négative vis-à-vis des politiques sociales positives et anti-discrimination qui ont particulièrement émergé dans les années 1960 (p. 288).

susciter certaines critiques. Il est donc d'autant plus intéressant de se pencher sur cet exemple. Qu'ont donné les efforts déployés pour le maintien et la consolidation de la vocation résidentielle sociale ? Qu'en est-il actuellement dans le nouveau contexte ? Peut-on aujourd'hui enfin parler du démarrage d'une forme de gentrification ? L'arrivée d'un tel processus signifie-t-il pour autant que le logement à caractère social⁷¹ n'a plus sa place dans le centre de la ville ?

Le logement populaire dans le centre historique de Mexico : d'une priorité à un abandon ?

Les maux dont souffre le centre historique de Mexico depuis plusieurs décennies ne sont guère différents de ceux dont pâtissent bon nombre de quartiers centraux anciens dans les métropoles d'Amérique latine. En lien avec diverses évolutions⁷², le centre de Mexico a connu un dépeuplement massif au cours des trente dernières années (il a perdu 40 % de sa population entre 1970 et 1995, soit environ 120 000 habitants). À la fin des années 1990, 180 000 personnes y vivaient, dont un tiers dans des *vecindades* ou *cuartos de azotea*⁷³. Quasiment la moitié des quelque 45 000 logements étaient locatifs, plus d'un tiers ne comportaient qu'une seule pièce, 1 200 édifices étaient en situation de péril sur le plan structurel. De nombreux bâtiments à usage originellement résidentiel avaient été convertis en entrepôts (R. Coulomb, 2000a ; V. Delgadillo, 2002).

À la fin des années 1990, un programme ambitieux en termes de logement d'intérêt social

Dans ce contexte, à la fin des années 1990, l'une des priorités du programme pour le développement intégral du centre historique établi par la ville était précisément le logement. Cette question était jugée centrale et considérée comme un véritable pivot pour la récupération du centre⁷⁴. Le maintien et le développement de l'habitat en général constituaient une des quatre grandes stratégies exposées dans l'épais document élaboré par le Fideicomiso du centre historique, l'organisme mixte chargé de la récupération de cet espace. Le parc à caractère social y apparaissait comme une vraie priorité. Conserver et récupérer l'usage résidentiel du patrimoine bâti, intervenir rapidement sur les immeubles en situation de risque structurel, construire des logements neufs sur des friches ou en lieu et place d'édifices mena-

71. On se référera dans ce texte au logement populaire comme terme générique pour désigner l'habitat des couches les moins favorisées de la population. Le logement social (le terme exact étant « d'intérêt social ») étant réservé à l'habitat populaire produit par les promoteurs sociaux (qui sont à Mexico essentiellement privés, mis à part l'Institut du logement de la ville) qui construisent des logements au prix et à la taille plafonnés, qui sont vendus en accession à la propriété à des ménages dont les ressources ne dépassent pas quinze fois le salaire minimum.

72. Dégradation de l'état des constructions, absence d'investissement dans leur entretien, disparition progressive de l'offre locative, transformation des logements en entrepôts, insécurité, progression du commerce dit ambulancier, congestion majeure due à l'importance de la circulation automobile, attrait des nouveaux quartiers d'habitat...

73. Logements précaires installés sur les toits des bâtiments.

74. Comme le souligne à l'époque ce plan, « la consolidation de la fonction résidentielle constitue un objectif stratégique pour maintenir vivant le centre historique; sans cet élément, la régénération intégrale de cet espace ne peut être obtenue ».

çant ruine constituaient les lignes d'action préconisées en faveur de l'habitat populaire (Fidecomiso del Centro Histórico, 2000).

Les ambitions étaient importantes et l'expérience étonnante du programme *Renovación Habitacional Popular* mené après le séisme en constituait un peu la toile de fond⁷⁵. Il s'agissait, après des années marquées par une quasi-absence d'actions en la matière, de renouer avec un programme en matière d'habitat, en proposant à nouveau un plan très volontariste pour le centre historique (V. Delgadillo, 2002).

On prévoyait ainsi (à l'horizon 2006) d'« en finir avec la problématique du logement dans le centre historique », en réhabilitant 10 000 logements d'intérêt social, auxquels devaient s'ajouter 2 000 actions d'amélioration, 5 000 logements neufs, 500 actions destinées aux communautés indiennes du centre historique...

Ces objectifs devant être atteints grâce à un accroissement très significatif de l'effort public et à la création d'un organisme dédié à la réhabilitation d'intérêt social dans le centre historique, qui aurait la tâche d'acquérir des terrains.

Quoi qu'il en soit, le résultat global des réalisations dans le cadre de ce programme est demeuré assez modeste (surtout par comparaison aux ambitions affichées). Selon un bilan établi pour la période 1997-2000 (c'est-à-dire à partir du moment où a été clairement fixée la stratégie en matière de logement), un peu moins de 700 logements auraient été produits : 554 par le secteur privé, sur la base de constructions neuves (logements en accession à la propriété bénéficiant de crédits octroyés par un organisme public de logements) et 134 ont été réalisées par l'Institut du logement de la Ville⁷⁶, en réhabilitation ou amélioration de logements anciens (V. Delgadillo, 2002).

Les causes de ce semi-échec sont nombreuses : manque de ressources, mais aussi problèmes sur le plan de l'organisation de la gestion du centre historique (R. Coulomb, 2000a). Toutefois, l'interruption prématurée de ce programme explique également ses résultats limités.

Le tournant de 2001 : disparition des ambitions sociales spécifiques pour le centre historique...

Au début de l'année 2002, un nouvel agenda de réhabilitation, fort différent, a en effet remplacé le programme ambitieux concocté à la fin des années 1990. Cette péripétie fait suite à l'important changement de cap qui s'est produit, en 2001, dans la récupération du centre historique. D'une part, la participation du secteur privé a été considérablement renforcée, suite à la signature d'un accord formel de collaboration entre celui-ci, la ville et le gouvernement fédéral. D'autre part, l'organisme qui a la charge de la récupération du centre depuis 1990, le Fideicomiso du centre historique, a changé de statut (originellement mixte, il est devenu totalement public) mais aussi d'équipe ; enfin, le caractère intégral du nouveau

75. Le programme *RHP* a permis la reconstruction de 48 000 logements en deux années, dont un peu plus de 13 000 dans le centre historique (V. Delgadillo, 2002).

76. L'INVI, créé en 1998, est un organisme public de la ville qui a la charge d'élaborer et de mettre en œuvre la politique du logement ainsi que les programmes qui en découlent, en ciblant la population à bas niveau de ressources, qui perçoit un peu moins de 5 fois le salaire minimum.

programme, bien que toujours revendiqué dans le nom de celui-ci, a bel et bien disparu, au plan spatial comme en matière de champs d'action : l'action publique se limite désormais au seul couloir touristique-financier ; quant aux objectifs sociaux, ils sont réduits à la portion congrue⁷⁷. La question de l'habitat n'étant plus explicitement évoquée que dans la dimension économique du plan (la plus importante) : on veut « promouvoir la rentabilité des investissements dans le centre, garantir les investissements immobiliers, optimiser l'usage des bâtiments, assurer une réactivation économique de la zone et créer des emplois ». Les résultats escomptés sont « une vision renouvelée de l'espace urbain, une plus grande identification du citoyen avec le passé, le présent et le futur de son patrimoine », ainsi qu'« une nouvelle culture de l'appropriation et de la socialisation du centre historique » (Fideicomiso del Centro Histórico, 2003).

... mais une réelle volonté pour la « ville centrale »

Toutefois, il serait faux de conclure que plus aucun projet de logement à caractère social n'est réalisé par la ville dans le centre historique. En réalité, début 2001, les autorités municipales ont lancé une politique très volontariste en faveur de ce type d'habitat, dans le but de produire 150 000 logements d'ici à la fin du mandat du maire actuel (2006). L'Institut du logement du District fédéral (INVI) est chargé de sa mise en œuvre à travers deux grands types d'actions : d'une part, l'octroi de micro crédits individuels à des ménages en vue de l'extension et de l'amélioration de leur logement ; d'autre part, la production d'ensembles de logements collectifs, principalement par construction neuve et substitution de bâtiments anciens très dégradés (toutefois, des opérations de réhabilitation, beaucoup plus ponctuelles, sont également menées). Ce dernier programme s'applique surtout à ce qu'on appelle la « ville centrale » : les quatre arrondissements centraux du District fédéral⁷⁸, c'est-à-dire un grand centre élargi. Il s'articule en effet avec la stratégie de redensification et de « recyclage » de tout ce secteur qui est mis en œuvre depuis début 2001. Le Bando 2 (Bando Informativo n° 2), sorte de décret sans réelle valeur juridique émis par le maire du DF au lendemain de sa prise de fonction, a marqué le coup d'envoi quelque peu brutal de cette nouvelle politique urbaine qui allait provoquer la colère des promoteurs, mais que le Programme général de développement urbain du District fédéral (PGDUDF) 2000-2006, approuvé fin 2003, a confirmé.

L'objectif est de contenir l'urbanisation en périphérie du District fédéral, notamment dans les zones naturelles non urbanisées mais aussi et surtout, parallè-

77. Du point de vue social, des objectifs assez généraux sont évoqués très brièvement : « fortifier l'ancrage des familles dans la zone », « revitaliser et récupérer les conditions d'habitabilité » de celle-ci, ainsi que « résoudre les problèmes du commerce ambulancier, de l'insécurité, de la pauvreté et de la misère ».

78. Le District fédéral (DF), qui ne constitue aujourd'hui qu'une partie de la métropole de Mexico (la moitié des habitants et plus de 50 % de la superficie urbanisée de la ville se situant désormais dans l'état de Mexico, voisin du DF) est composé de seize arrondissements (*delegaciones*), chacune étant administrée, depuis l'année 2000, par un maire élu au suffrage universel. Le pouvoir de ces édiles est cependant réduit par rapport à celui de l'administration générale du DF, dirigée par le maire du District fédéral (également élu, depuis l'année 1997).

lement, de rediriger l'urbanisation vers le cœur de la ville, espace qui s'est fortement dépeuplé mais qui offre un niveau d'équipement important. Pour faciliter cette recomposition urbaine, des aménagements notables ont été apportés dans la procédure d'obtention des autorisations de construire destinées à des ensembles de logements dans les arrondissements centraux : ces démarches sont considérablement facilitées⁷⁹. En revanche, ces développements deviennent quasiment impossibles à réaliser dans les délégations périphériques. Bien que le Bando 2 s'applique à tous types de logements, il a néanmoins été conçu pour favoriser la construction d'habitat social dans le centre de la ville.

Il n'existe donc plus de stratégie spécifique pour le centre historique en matière de logement social, mais les politiques de redensification et plus particulièrement celle de l'INVI s'appliquent bien évidemment dans cet espace, qui fait partie de la ville centrale. A ce titre, un certain nombre de projets ont été déjà réalisés dans le centre et d'autres sont d'ores et déjà approuvés. Toutefois, si un quart des logements collectifs produits depuis 2000 par l'INVI dans le cadre de son programme général se situent dans l'arrondissement central (*delegación Cuauhtémoc*), moins de 10 % de ceux-ci se trouvent dans le centre ancien.

Certaines lignes spécifiques développées par l'institut, comme celle qui concerne les immeubles d'habitation à haut risque structurel⁸⁰, s'appliquent en revanche surtout à cet espace, du fait de ses caractéristiques⁸¹.

Au total, les projets de l'INVI depuis l'année 2000 dans le centre historique (effectués, en cours ou à réaliser) représentent un peu plus de mille logements. Certes, il convient d'être prudent avec ces chiffres : bien qu'officiellement approuvées, la majorité des interventions du programme de haut risque structurel, qui constituent le gros des actions dans le centre, restent pour le moment à concrétiser. Si on se limite aux réalisations effectives, la quantité de logements est très nettement inférieure (425 logements ; 18 projets). Par ailleurs, presque tous se localisent dans le périmètre B du centre historique⁸², c'est-à-dire dans la périphérie de cet espace. On peut souligner la quasi-absence de projets dans les secteurs est et nord du périmètre A, pourtant densément peuplés, très dégradés mais aussi riches en patrimoine (voir carte 7.1).

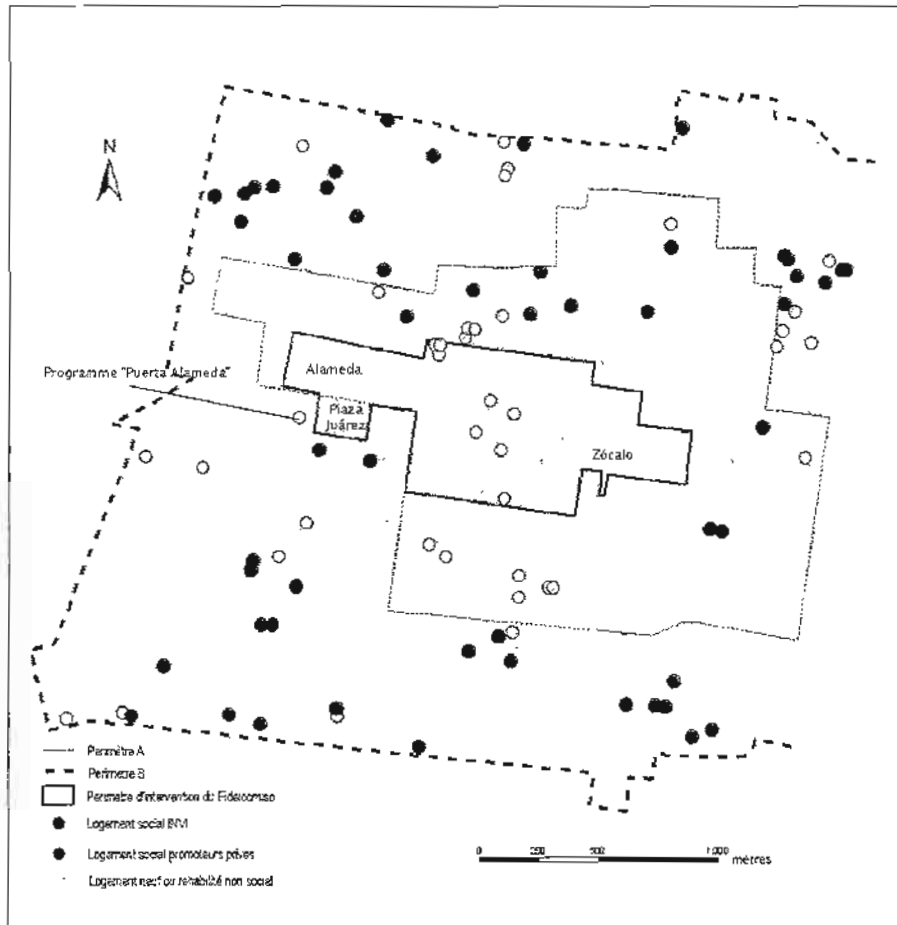
79. Le service de l'urbanisme de la ville octroie désormais, dans des délais très réduits, un type d'autorisation nouveau aux promoteurs (le *certificado único de uso de suelo*). Il s'agit d'une démarche préalable à la demande de permis de construire qui elle, a continué à se faire auprès des arrondissements, avant d'être supprimée et remplacée par une simple « manifestation de construction », en février 2004, dans le nouveau règlement de la construction du District fédéral. Autrement dit, malgré la décentralisation, c'est une compétence très importante qui a été récupérée par la ville, au détriment des *delegaciones*.

80. Pour les immeubles identifiés comme menaçant ruine et incorporés au programme, un accord est signé avec les occupants précisant les modalités de relogement temporaire puis d'accession à la propriété. Les bâtiments sont détruits partiellement ou en totalité pour être remplacés par des logements collectifs neufs ; 107 immeubles au total ont été expropriés dans le DF depuis le début du programme et 32 opérations sont en cours de démarrage, représentant un total de 732 logements.

81. Ainsi, la quasi totalité des quelque 2 000 logements prévus dans le cadre de ce programme (déjà en cours de réalisation ou seulement approuvés) se situent dans l'arrondissement central et plus du tiers de ceux-ci se trouvent dans le centre historique (34 projets, soit 664 logements).

82. Le centre historique compte deux périmètres : le périmètre dit A, qui circonscrit le secteur principal d'intérêt patrimonial et le périmètre B, sorte de zone tampon avec le reste du tissu urbain.

... mais une réelle volonté pour la « ville centrale »



Carte 7.1 Les actions en matière de logements depuis 2000 dans le centre historique de Mexico : logements autorisés (construction et réhabilitation) et programmes réalisés par l'INVI. Dans une portion réduite qui correspond à l'hyper-centre, un démarrage de la reconquête résidentielle et de la gentrification. Les projets de l'INVI, quant à eux, se localisent dans la périphérie de l'espace central. L'est et le nord du centre historique (périmètre A) apparaissent comme les grands oubliés de cette régénération par le logement.
Source : SEDUM, INVI, SODECO.

Quoi qu'il en soit, l'action sociale dans le domaine du logement dans le centre historique, développée dans le cadre de la politique globale du logement dans le DF et non pas dans celui d'un programme spécifique pour le centre historique, n'est pas si inexistante actuellement qu'on voudrait parfois le laisser croire. Si modeste soit-elle en regard des besoins, elle n'est en tout cas pas moins importante, en volume, que celle des années 1997-2000 (V. Delgadillo, 2002).

Les marges du centre historique : le vrai potentiel pour le logement d'intérêt social ?

S'il ne se passe pour l'instant pas grand-chose de visible à l'intérieur du centre historique sur le plan du logement social, en revanche, il se produit autour de cet espace une véritable effervescence dans ce domaine. Ce dynamisme s'insère dans le contexte de celui de toute la ville centrale, où on assiste, depuis environ trois ans et en lien étroit avec la politique de redensification mise en œuvre par le nouveau maire (cf. *supra*) à une véritable explosion en matière de construction de logement. Dans un secteur qui, jusqu'en 2000 (comme l'attestent les résultats du dernier recensement) a continué à perdre de sa population à un rythme soutenu et qui voyait décliner l'usage résidentiel de façon dramatique, la construction de quelque 36 000 logements (de janvier 2001 et septembre 2003) a été autorisée par le service de l'urbanisme et du logement⁸³ !

La « ville centrale » : un retour massif du logement

Aujourd'hui, même pour l'œil le moins aguerri, cette activité de construction ne saurait passer inaperçue : les chantiers sont innombrables dans ces quartiers et la commercialisation des logements donne lieu à un affichage sauvage qui envahit littéralement certaines rues. Cette reconquête de la « ville centrale » a atteint une telle ampleur, en l'espace de quelques mois, qu'une mobilisation de résidents a récemment commencé à se faire jour, dans l'arrondissement Benito Juárez (dans le sud de la « ville centrale ») pour dénoncer (et tenter de contenir) ce processus de redensification, accusé d'engendrer une série de nuisances graves : saturation de nombreuses *colonias*⁸⁴ du fait du manque de stationnements et de l'augmentation de la population ; disparition de maisons anciennes de caractère au profit d'immeubles : problèmes d'approvisionnement en eau, etc.⁸⁵

Tableau 7.1 Nombre de logements autorisés dans les quatre arrondissements centraux de Mexico : janvier 2001 à septembre 2003.

Arrondissement	Logements autorisés*
CUAUHTEMOC	15 350
BENITO JUAREZ	7 335
MIGUEL HIDALGO	6 853
VENUSTIANO CARRANZA	6 673
Total	36 211

* Nombre de logements autorisés (logements collectifs) par le secrétariat à l'Urbanisme et au Logement (SEDUVI) du District fédéral, à partir des certificats uniques d'usage du sol octroyés par cette dépendance.

83. Nous nous référons ici aux *certificados únicos de uso de suelo* qui sont désormais octroyés par le Secrétariat à l'urbanisme et au logement du DF (cf. *supra*).

84. Les *colonias* sont les quartiers des villes mexicaines.

85. De nombreux articles sont parus dans les quotidiens nationaux pour se faire l'écho de cette mobilisation. Voir par exemple la Jornada du 2/06/2004.

Toutefois, ce n'est pas là que se produit la redensification la plus intense, mais bien dans l'arrondissement le plus central. Wauhtémoc, celui où se localise également le centre historique. Cette circonscription administrative a enregistré une quantité de logements autorisés deux fois supérieure à celle de chacun des autres arrondissements qui constituent la « ville centrale ».

Les colonias populaires autour du centre historique : les plus concernées

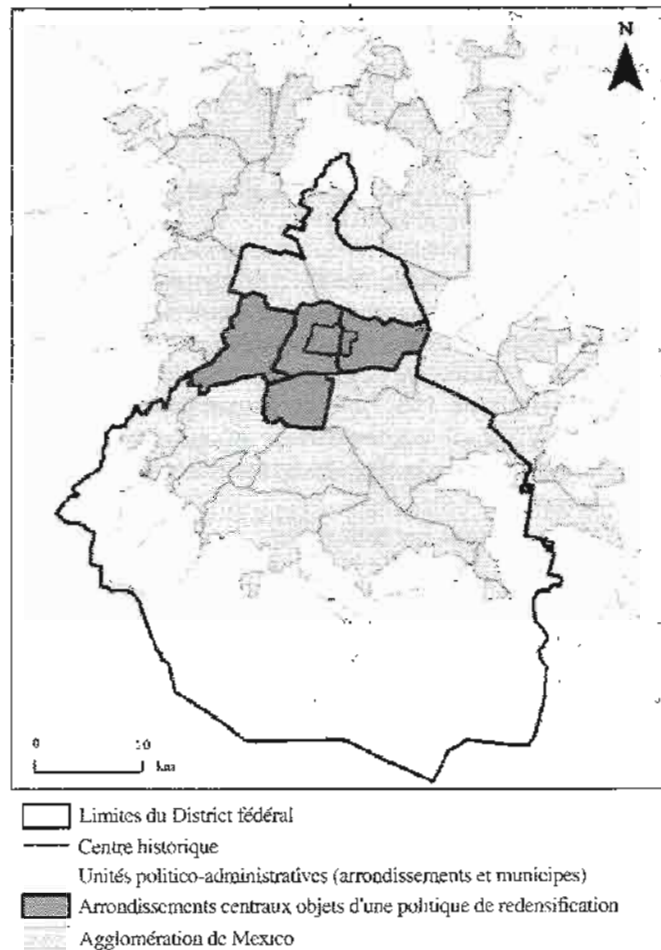
Au sein de cette démarcation, les zones les plus dynamiques correspondent très précisément ce qu'on peut définir comme les « quartiers populaires de la ville centrale » (A. Suarez Pareyon, 2000). Il s'agit de secteurs anciens modestes densément peuplés, qui comptent beaucoup de logements collectifs dégradés (souvent très touchés par le séisme de 1985) et constituent un marché locatif populaire important. Ils sont localisés sur tout le pourtour du centre historique, à l'exception de son flanc occidental, où l'on trouve des quartiers résidentiels de type moyen, comme la Roma (voir carte 7.2).

Les zones les plus concernées par la construction neuve, les *colonias* Doctores et Guerrero, sont bien représentatives de cet univers. Toutes deux se situent même en partie dans le périmètre le plus vaste qui définit le centre historique. C'est précisément dans Doctores que la rénovation immobilière s'avère être la plus étonnante et que le plus grand nombre de logements ont été autorisés en l'espace de deux ans et demi : quelque 3 800. Il s'agit pourtant d'un des lieux les plus mal famés de la ville, connu comme une zone de non-droit dans laquelle la délinquance courante fait partie du quotidien.

Alors que dans l'arrondissement Benito Juarez, ou dans Miguel Hidalgo, deux autres circonscriptions qui font partie de la « ville centrale », la majeure partie des logements neufs construits depuis deux ans sont destinés aux classes moyennes, la rénovation dans les *colonias* populaires du pourtour du centre historique est avant tout sociale. Le principal acteur en est la promotion immobilière privée. C'est elle qui assure quasi exclusivement, à Mexico, la construction des logements dits « d'intérêt social » (définis par une taille et un prix maximums). Ces logements en accession à la propriété, qui peuvent être acquis grâce à des crédits octroyés par divers organismes publics, sont destinés à des ménages salariés qui ne dépassent pas un certain plafond de ressources (il ne s'agit donc pas des plus pauvres, loin s'en faut).

Ces promoteurs privés, qui n'ont réalisé qu'une poignée de programmes récemment à l'intérieur du périmètre du centre historique, ont en revanche investi massivement ces quartiers populaires limitrophes. Les « grands » ne sont pas en reste. SARE, un groupe important, a construit un vaste condominium de sa gamme Galaxia dans la colonia Buenos Aires (accolée à Doctores et à la réputation bien pire encore). Dans le quartier Guerrero, ce sont d'autres constructeurs sociaux importants qui commencent à investir la place (Casas Geo)... Prix de vente : approximativement 700 dollars le mètre carré (contre au minimum 1 500 pour les logements de type intermédiaire également construits dans la ville centrale).

Un second grand acteur est présent, dans une moindre mesure certes, dans ces marges populaires du centre historique : l'Institut du logement de la ville. L'action



Carte 7.2 Localisation du centre historique de Mexico et des *colonias* populaires de ses marges dans la « ville centrale ».

de l'INVI en matière d'habitat collectif se concentre, comme on l'a vu, dans la ville centrale. Quasiment 50 % des logements autorisés à la construction pour cet organisme par SEDUVI se situent dans l'arrondissement central Cuauhtémoc ; 70 % de ceux-ci dans les *colonias* populaires adjacentes au périmètre B du centre (Doctores, Guerrero, Morelos, Obrera, Transito, Esperanza) : la moitié dans les deux seuls quartiers Doctores et Guerrero...

Une rénovation très sociale, intéressante en termes d'accès à la ville pour les ménages modestes

Le contraste est donc grand entre, d'une part, un nombre d'actions en faveur du logement social pour l'instant assez limité à l'intérieur du centre historique (bien que la somme des interventions de toute nature actuellement prévues par l'INVI

conduise sans doute à relativiser un peu ce jugement) et, d'autre part, le dynamisme de l'offre à caractère social dans le pourtour populaire de cet espace. Certes, comme on l'indiquait précédemment, les ménages susceptibles d'accéder à la propriété dans les très nombreux ensembles d'intérêt social qui sont construits dans ces *colonias* sont loin d'être les plus modestes. L'INVI peut répondre aux nécessités de plus pauvres, mais dans une moindre mesure.

Certes, cette rénovation immobilière massive pourrait bien être à l'origine (à terme, si ce n'est déjà fait) de l'expulsion de facto de ménages parmi les plus démunis qu'abritent ces quartiers modestes... qui sont en effet aussi ceux qui comptent le plus d'établissements précaires sur des parcelles en friche ou dans des logements en ruine.

Certes, enfin, comme le confirment de nombreux promoteurs, la fenêtre d'opportunité qui s'est ouverte pour le logement social dans la ville centrale est vouée, à court terme, à disparaître. L'un des impacts prévisibles de la redensification dans ce secteur est en effet un accroissement très significatif, voire vertigineux, des prix du foncier, qui accompagne notamment la diminution de l'offre.

Il n'en demeure pas moins qu'en termes d'accès à la ville pour les catégories modestes, cette rénovation immobilière présente un grand intérêt. Dans un secteur central au niveau d'équipement très bon, qui constitue par ailleurs l'un des principaux réservoirs d'emplois dans la ville, l'existence d'une offre de logements neufs à caractère social est précieuse et totalement inédite. Quelles étaient jusqu'à présent les possibilités pour les ménages peu fortunés (mais très solvables, comme on l'a vu) d'acquérir un logement neuf, si ce n'est en très lointaine périphérie, dans cette immense portion de la ville qui s'étend dans l'État de Mexico ? Que les « nouveaux » résidents du parc social neuf du centre soient d'anciens habitants de la zone (ce qui semble fréquent) ou qu'ils proviennent d'autres secteurs de la ville, cette production d'habitat social au cœur de la mégapole de Mexico, même si c'est sur le pourtour du centre historique, mérite toute notre attention.

Intéressante dans le contexte urbain global, cette offre de logement au cœur de la ville l'est également sur un plan plus localisé : mise en regard avec certaines évolutions notables dans le centre historique, elles pourraient apparaître, au centre même de la ville, comme un contrepoids non négligeable à une gentrification prévisible, limitée à certaines zones très réduites et valorisées.

Dans l'hyper centre : l'amorce récente d'une gentrification qui peut s'intensifier

Dans le centre historique de Mexico, le *primer cuadro*, ou l'hyper centre, est un espace très peu peuplé. L'hémorragie de population que cet espace connaît depuis longtemps s'est poursuivie durant les années 1990. Dans une majorité de bâtiments, seuls les rez-de-chaussée (voire certains étages inférieurs) sont occupés par des activités commerciales, les niveaux supérieurs demeurant inutilisés (R. Coulomb, 2000a). Bien que moins dégradé que le reste du centre historique, ce secteur apparaissait jusqu'à présent assez peu propice à un embourgeoisement (D. Hiernaux, 2003). Il semble néanmoins que cette situation soit en train de changer rapidement.

La gentrification, déjà présente dans le programme pourtant très social établi à la fin des années 1990

Il est important de souligner qu'au-delà des objectifs sociaux très ambitieux avancés en matière de logement par le programme pour le développement intégral du centre historique établi à la fin des années 1990, on cherchait également à promouvoir une mixité résidentielle dans cet espace : « concevoir une offre de logements pour divers niveaux socio-économiques », « réhabiliter la fonction résidentielle socialement hétérogène » du centre et la « consolider à travers une offre de logements en accession à la propriété et en location pour les couches moyennes et populaires » étaient autant d'objectifs clairement énoncés par le Fideicomiso. Dans le cadre de cette hétérogénéité sociale, bien que les responsables s'en soient défendus (R. Coulomb, 2000b), une certaine gentryfication était même souhaitée, une référence explicite étant faite (plus particulièrement concernant le développement d'une offre locative) à l'« expérience internationale » selon laquelle il existerait une demande et une clientèle potentielles de classe moyenne pour le centre historique (Fideicomiso del Centro Histórico, 2000).

La mixité de l'habitat qui était recherchée avait une traduction spatiale. À la différence du programme de logements mis en œuvre dans le centre de Quito depuis le milieu des années 1990, qui envisage le brassage social à son niveau le plus fin (cf. *supra*), à Mexico, quatre grandes zones étaient délimitées, chacune d'entre elle se caractérisant par des orientations spécifiques sur le plan social. Ainsi, dans le secteur du couloir touristique-financier et la zone de las Vizcainas-San Jerónimo, il s'agissait principalement de mettre en œuvre des actions de réhabilitation pour produire une offre de logements destinée aux classes moyennes. Le secteur au Sud de l'Alameda devait quant à lui accueillir des développements destinés à une clientèle similaire, mais essentiellement des opérations de rénovation. En revanche, le nord et l'est du centre historique patrimonial (périmètre A), secteurs les plus dévalorisés et les plus problématiques du centre historique, devaient faire l'objet d'actions de réhabilitation de nature sociale ; construction neuve et amélioration des logements anciens dégradés étant prévus dans l'extrême est (essentiellement le second périmètre du centre).

En raison de cette répartition des vocations résidentielles selon les secteurs du centre historique, la volonté d'embourgeoisement (de certains quartiers du centre) apparaissait d'autant plus affirmée. Toutefois, bien que formulée explicitement dès la seconde moitié des années 1990, la gentrification d'une portion du centre historique n'a commencé à devenir une réalité que très récemment. Entre 1997 et 2000, seuls quelque 160 logements de type moyen auraient été réhabilités par le secteur privé, avec l'appui technique du Fideicomiso (V. Delgado, 2002).

Depuis 2002, plus d'investissements privés mais qu'en est-il sur le plan du logement ?

En 2001-2002, comme on l'a déjà souligné, la récupération du centre historique a connu un tournant important. La ville a lancé un programme de rénovation coûteux, très circonscrit sur le plan spatial. Dans le couloir touristique-financier, entre l'avenue Reforma, (entrée ouest du centre historique) et le Zócalo (la grand place

du centre de Mexico), dans une bande comprenant tout au plus une dizaine d'îlots, d'importantes interventions ont été réalisées : rénovation de la voirie et des réseaux, des façades et des enseignes commerciales, installation d'un nouveau mobilier urbain. nombreuses mesures en faveur de la sécurité (installation de caméras de sécurité et de bornes d'appel d'urgence permettant d'entrer en contact avec la police ; corps de policiers affecté tout particulièrement au secteur : police montée touristique dans les jardins de l'Alameda) et enfin, éviction du commerce dit ambulante.

Cette récupération laisse totalement de côté une grande partie du centre historique pourtant compris dans le périmètre A (le plus restreint) : toute la zone nord, mais aussi l'est, « derrière le Palais présidentiel » selon l'expression consacrée (quartier de la Merced notamment). Dans ces secteurs qui sont pourtant les plus densément peuplés et ceux dans lesquels les infrastructures et l'habitat sont le plus détériorés, aucune opération publique n'est prévue.

Conformément à l'accord historique signé en 2001 avec le gouvernement local et les autorités fédérales⁸⁶, le secteur privé a réalisé d'assez nombreux investissements, mais ceux-ci se sont concentrés uniquement dans l'hyper centre valorisé et rénové, délaissant totalement ce centre historique « oublié ».

Carlos Slim, le plus important entrepreneur mexicain mais aussi l'homme le plus fortuné d'Amérique latine, est la nouvelle figure de proue de cette récupération très ciblée liée aux capitaux privés. L'homme d'affaires et nouveau mécène du centre n'avait certes pas attendu d'être nommé président du comité consultatif du centre historique (créé au lendemain de l'accord) pour commencer à investir dans cet espace. Toutefois, à partir de 2001, il a sans conteste déployé des moyens beaucoup plus importants. Une partie non négligeable des investissements privés arrivés dans le centre historique depuis cette date lui est imputable⁸⁷. En nombre de projets, la part du groupe de Carlos Slim s'élève ainsi à 64 % du total des investissements (65 acquisitions d'immeubles en date de septembre 2003). En montant investi, elle représente à elle seule 38 %.

Si Carlos Slim est le principal investisseur privé dans le centre historique, il est aussi l'un des seuls à avoir engagé des moyens dans le logement⁸⁸. Un quart des bâtiments acquis par l'ex-PDG de Telmex (Teléfonos de México) entre janvier 2001 et septembre 2003 étaient destinés de l'habitat, contre à peine 3 % des édifices acquis par tous les autres investisseurs privés confondus. Alors que 8 % seule-

86. Accord par lequel les trois protagonistes s'engageait à œuvrer conjointement pour la récupération du centre.

87. Les données relatives aux « investissements » auxquels on se réfère par la suite proviennent du Secrétariat au développement économique du District fédéral (SEDECO). Ils se rapportent aux acquisitions faites dans le centre historique destinées à des opérations de réhabilitation (pas seulement pour le logement) mais aussi à des constructions neuves et pour lesquelles les « investisseurs » bénéficient d'exemptions et d'allègements fiscaux.

88. L'investissement privé a privilégié nettement les commerces, bureaux et infrastructures hôtelières et le logement apparaît comme le parent pauvre. Sur la période 2001-2003, un peu moins de 10 % du montant total investi a été destiné à ce type d'usage. Ces données se rapportent toutefois uniquement aux investissements (réhabilitation, construction neuve) qui suivent des acquisitions. Elles ne prennent donc par exemple pas en compte les investissements éventuellement réalisés par des personnes morales ou physiques déjà propriétaires de biens immobiliers dans le centre.

ment du total des investissements privés a été consacré au logement, l'homme d'affaires a voué près du cinquième de ses engagements à des projets de ce type. Ces dernières se concentrent dans le couloir touristique-financier (auquel s'ajoute également la zone de las Vizcainas) et consistent quasi exclusivement en des réhabilitations. Ce sont en général des opérations peu importantes (les montants investis dans la réhabilitation le confirment), dans les édifices plutôt en bon état et peu anciens. Le seul projet de plus grande ampleur que réalise actuellement cet investisseur un peu particulier est situé à quelques dizaines de mètres du Palais des Beaux Arts : dans un îlot qui lui appartient désormais totalement, compris entre les rues Donceles, Marconi, Eje Central et Tacuba, la construction de deux bâtiments neufs, qui offriront des appartements de standing, est en cours d'achèvement. Ils seront reliés directement par une petite galerie commerciale au restaurant Sanborn's qui donne sur une rue adjacente (la chaîne d'établissement appartient à Carlos Slim).

Tableau 7.2 Destination des investissements privés dans le centre historique (2001-2003) : Part de l'investissement par rapport à l'investissement total.

Destination de l'investissement	Groupe de C. Slim	Autres investisseurs privés (en %)
Logements	21,5	8
Commerces/bureaux	64	47,5
Culture/enseignement	—	14
Stationnement	1,5	14
Tourisme	2,5	5,5
Autre	—	3
Non spécifié	10,5	8

Source : Secrétariat au développement économique (SEDECO) du District fédéral.

Les desseins du « mécène » du centre historique en matière de logement sont clairement affichés : pour le directeur de la Fondation pour le centre historique (émanation de la Fondation Telmex créée par Carlos Slim), la vocation résidentielle est une dimension majeure du projet de récupération de cet espace. Les jeunes yuppies mexicains et étrangers sont invités à réinvestir le centre pour y vivre et le modèle européen du centre gentrifié est directement revendiqué. Pour conduire ce projet explicite d'embourgeoisement du centre, une société immobilière (Centro Histórico SA de CV) a été créée⁸⁹. Elle se consacrait jusqu'à présent essentiellement à l'acquisition d'édifices, à leur réhabilitation puis à la gestion du parc locatif ainsi constitué.

Tous les moyens semblent bons pour attirer et convaincre le public ciblé de tenter l'aventure de la vie dans le centre. Pour l'instant, les logements qui appar-

89. En 2003, cette discrète société immobilière, qui appartient au groupe de Carlos Slim, a fait son entrée à la bourse des valeurs mexicaines.

tiennent au groupe de Carlos Slim hébergent un certain nombre d'employés des différentes entreprises appartenant à l'homme d'affaire. Pionniers presque malgré eux : leur employeur impose à un certain nombre de ces salariés de résider dans le centre historique...

En bons adeptes de la méthode Coué, les responsables de la fondation pour le centre historique tentent de persuader que la vie dans le centre est devenue une réalité pour de nombreux jeunes gens. Selon une stratégie dans laquelle rien ne semble avoir été oublié ni laissé au hasard, certains titres de presse destinés aux jeunes et proches des milieux d'affaires se font largement l'écho de ce retour au centre. En mars 2004, la une du mensuel *Chilango* était ainsi consacré à la « migration yuppie » vers le centre historique, personnifiée par un jeune couple branché, chargé de bagages de marque Vuitton, faisant son arrivée dans le cœur patrimonial de la ville.

Le discours est sans doute encore un peu incantatoire, mais parallèlement, un important travail est mené par Carlos Slim pour convaincre des propriétaires d'immeubles d'entrer dans la dynamique qu'il a inaugurée. Derrière les façades cossues ou délabrées du *primer cuadro*, des opérations commencent à se monter, comme au numéro 23 de la rue de Bolívar, un immeuble classé, utilisé comme *vecindad* jusqu'au début des années 1990. L'édifice appartient à une famille qui possède cinq autres bâtiments dans le centre et qui s'est lancée dans la réhabilitation avec l'appui financier du groupe de Carlos Slim. Les locataires, comme dans les logements du mécène du centre, n'entreront que « sur invitation ». Mais ce qui prétend être réalisé est bien plus recherché : ici, les lofts seront aussi « écologiques » ; ici, ce qui compte, comme l'explique le très jeune responsable de cette opération, c'est avant tout que se crée une communauté de résidents (artistes et intellectuels principalement) unis par l'envie de résider dans le centre historique et d'y cotoyer la diversité culturelle et sociale qui caractérise cet espace. Cette gentrification là a bien des traits en commun avec celle des débuts, du Londres des années 1960, avec ce « sport urbain pittoresque » pratiqué par « des classes moyennes branchées qui ne craignaient pas de se frotter aux masses populaires » (N. Smith, 2003).

Après les pionniers, enfin un réel démarrage d'une reconquête résidentielle ?

Si la reconquête opérée par le capital privé dans l'hyper centre est tout de même demeurée jusqu'à présent assez limitée, cette situation pourrait cependant changer rapidement. Le grand programme de logements actuellement en cours de démarrage face aux Jardins de l'Alameda constitue sans doute le passage à une tout autre échelle. Après bien des péripéties, le réaménagement de ce secteur stratégique, porte d'entrée du centre historique et lien avec l'avenue Reforma, a bel et bien débuté. Cette zone fait partie du territoire d'intervention du Fideicomiso, dans lequel la ville a réalisé d'importantes améliorations depuis 2002 en matière de sécurité, d'embellissement (cf. *supra*). C'est aussi précisément là que se trouve le grand projet de la Plaza Juárez (à quelques dizaines de mètres du Sheraton Centro Histórico inauguré début 2002), sur un ensemble de terrains acquis initialement

par un grand promoteur mais récupérés récemment par les autorités municipales. À terme, ce nouveau quartier, dans lequel l'espace public ne sera pas en reste, devrait accueillir certaines administrations (ce qui marquera le retour dans le centre de ce type d'activités). Si l'idée, présente depuis des années, de faire de ce secteur une place commerciale et de bureaux majeure reste à l'ordre du jour, le logement y occupera néanmoins une place très importante. Puerta Alameda, un programme de plus de quatre cents appartements de standing, est en cours de lancement. Les tours de 16 étages offriront un certain nombre d'équipements collectifs (piscine, gymnase, espace de jeux pour enfants, salle de projection). Le groupe Desarrolladora del Parque, promoteur de ce grand programme, se définit comme « une entreprise mexicaine tournée vers la promotion immobilière de standing dans des secteurs de fortes plus-values ».

La composition de la *dream team* pour ce grand projet, quant à elle, se passe de commentaire : jeune architecte mexicain primé, ingénieurs ayant conçu la Torre Mayor, le nouveau fleuron de l'avenue Reforma et l'édifice qui est actuellement le plus haut d'Amérique latine, et grosse entreprise de construction ayant pignon sur rue... L'opération, à peine lancée, serait déjà un succès. Début 2004, trois mois à peine auraient suffi à vendre sur plan la totalité des 80 appartements de la première tour (livraison prévue en septembre 2005), à des prix compris entre 1 300 et 1 400 dollars le mètre carré. Presque 50 % des logements de la seconde étape auraient déjà trouvé preneur. Les acheteurs seraient constitués pour moitié par des investisseurs...

Bien que localisé dans un contexte au devenir encore improbable, ce programme de logements, qui s'insère dans une grande opération urbaine et bénéficie d'une importante intervention publique, ne manque certainement pas d'atouts pour tenter de rivaliser avec ceux qui sont offerts dans un certain nombre de quartiers de Mexico gagnés par l'effervescence de la construction neuve et prisés par une certaine classe moyenne qui est en train de renouer avec la vie en ville.

Avec ce grand projet, c'est donc la vocation résidentielle d'une portion réduite et privilégiée du centre historique qui s'affirme. La construction neuve vient s'ajouter à la réhabilitation. Il se produit également une banalisation de la récupération de cet espace, jusqu'alors essentiellement portée et promue par la figure emblématique de Carlos Slim. Les investisseurs à l'origine du projet Puerta Alameda déclarent avoir « la conviction que Mexico ne peut échapper aux tendances de fond internationales qui se manifestent dans les centres historiques des grandes capitales du monde »⁹⁰. C'est ce que semble aussi confirmer la parution récente, consacrée au centre historique et à l'avenue Reforma, d'un numéro d'une revue immobilière spécialisée dans l'immobilier de standing au Mexique. L'éditorial, qui salue le fait que Carlos Slim a récemment été récompensé par une importante association de promoteurs pour son action en faveur du centre historique, est consacré au vent de rénovation qui souffle sur la ville... (Real Estate, 2004).

90. Entretiens réalisés en 2004 auprès des promoteurs investissant dans des programmes de logements dans le centre historique de Mexico.

Une conclusion, pour poser, peut-être, les bonnes questions

La gentrification qui semble démarrer actuellement dans une portion restreinte du centre historique est sans doute une nouveauté sur le plan des transformations concrètes et visibles de cet espace. Elle ne l'est toutefois pas autant qu'on le croit sur le fond : ce qui se produit aujourd'hui dans le *primer cuadro* est conforme à ce que l'ancien programme pour le centre historique souhaitait pour ce secteur (ce qui montre bien qu'un discours très social sur les centres historiques n'exclut pas à priori des objectifs d'embourgeoisement). Que fait aujourd'hui Carlos Slim, si ce n'est ce qui était préconisé à la fin des années 1990 par le Fideicomiso : du logement locatif destinés aux classes moyennes, dans des bâtiments dont les étages étaient largement inutilisés ou sous-utilisés ?

Cette dynamique de gentrification doit-elle être forcément remise en cause ? On peut se demander si elle n'est pas, d'une certaine manière, incontournable. Quelle vocation résidentielle peut-on en effet raisonnablement promouvoir et développer dans les hyper centres ?

Si l'on admet qu'il faut réhabiliter les centres historiques et qu'il faut des habitants pour ces espaces (pour que leur récupération soit viable et durable), il n'est guère probable qu'on puisse éviter un embourgeoisement des portions valorisées, ces nouveaux espaces urbains qui comptent chaque jour un peu plus dans les métropoles désormais qualifiées de « globales ».

La question sous-jacente importante est en réalité celle de l'échelle de la mixité sociale dans des espaces comme les centres historiques. À un niveau très pointu, cette dernière ne relève-t-elle pas d'une utopie, voire de ce que P. Genestier a qualifié d'« angélisme sociologique qui nierait la dimension concurrentielle de la vie sociale urbaine » (P. Genestier, 2001) ? Plutôt que de rechercher une mixité très fine, particulièrement difficile à obtenir (et à maintenir), ne faut-il pas œuvrer en faveur d'un mélange social à l'échelle des quartiers ?

La gentrification d'un secteur comme le *primer cuadro* n'est pas forcément un mal, si tant est que des opportunités sont également maintenues, préservées, développées pour d'autres segments de la population, moins qualifiés et moins nantis, au cœur même de la ville.

C'est bien là tout l'intérêt de la rénovation très sociale qui s'est produite au cours des trois dernières années sur les marges du centre historique de Mexico (malgré des réserves quant au type de clientèle de ces logements : ce ne sont pas les plus modestes). Alors que le secteur face aux jardins de l'Alameda voit surgir des logements de standing, à peine une dizaine de pâtés de maison plus au sud, la *colonia* Doctores connaît une rénovation immobilière fondamentalement populaire. D'une certaine manière, cette dynamique qui caractérise le pourtour modeste du centre historique ne peut-elle pas offrir un contrepoids à la gentrification prévisible du centre ? Elle montre, en tout cas, que l'embourgeoisement n'est pas la seule voie pour cet espace, si l'on se place à une échelle un peu différente, celle d'un centre élargi.

C'est bien là, également, tout le problème que pose l'abandon dans lequel est tombé une grande partie du centre historique, largement exclue de la dynamique de reconquête résidentielle : oubliée de la gentrification (qui concerne le *primer*

cuadro) mais aussi de la rénovation immobilière sociale (qui a privilégié le pourtour populaire du centre). Dans le nord et l'est du périmètre A du centre historique, les projets de logements réalisés au cours des dernières années ou prévus à court terme sont très peu nombreux.

Les causes de cette exclusion ne sont pas très difficiles à cerner. Toute une série d'éléments parfaitement identifiés se cumulent pour entraver la construction et plus encore la réhabilitation de logements populaires dans est espace : coût élevé parfois, mais surtout taille réduite des terrains ; difficultés et litiges quant à la propriété foncière et immobilière⁹¹ ; surcoût de la réhabilitation, estimés à entre 20 et 30 % (V. Delgadillo, 2002) ; résistances institutionnelles fortes liées au caractère patrimonial de cet espace ; enfin, plus globalement, problèmes importants de gouvernabilité de cet espace (R. Coulomb, 2000a). Ces difficultés multiples expliquent sans doute que les autorités soient conduites à rechercher pour certains habitants des solutions hors du centre⁹².

Comme le soulignent les promoteurs, ces contraintes propres au centre historique, qui concernent tant la construction neuve de logements d'intérêt social que la réhabilitation, sont en outre magnifiées par la facilité avec laquelle les projets immobiliers peuvent désormais être développés dans le reste de la ville centrale. D'une certaine manière, la politique de redensification résidentielle menée par la ville a un impact négatif sur le centre historique. Seules les opérations très spécifiques, qui misent sur le plus que représente le capital culturel de cet espace et qui en espèrent de fortes plus-values, peuvent raisonnablement s'engager dans cette zone (d'autant qu'ils bénéficient, dans toutes les démarches administratives, de l'appui important que leur procure le Fideicomiso).

Pour toutes ces raisons, c'est sans conteste là, dans le centre historique « oublié », que l'action publique doit désormais se concentrer, à la fois en termes de moyens et d'efficacité. La question majeure qui se pose aujourd'hui dans le centre historique de Mexico est le devenir de cette zone et de ses habitants, bien plus que celle de l'embourgeoisement d'un secteur restreint fortement investi par le capital privé.

91. D'autant que ce sont précisément les immeubles occupés par les plus modestes, souvent très dégradés, qui souffrent de ce flou juridique ; ils sont fréquemment occupés pour cette même raison.

92. Ainsi, sur les trois groupes ayant bénéficié jusqu'à présent du programme de l'INVI pour les Indiens, deux ont été déplacés. Les occupants de la *Mansión Mazahua* ont par exemple été relogés dans la *colonia Morelos* (quartier de Tepito).

Références bibliographiques

- CARRASCO G., (2000), « Les enjeux de la gestion du centre de l'agglomération », in *Dirección de Obras Municipales de Santiago et Atelier Parisien d'Urbanisme*, Santiago Poniente : développement urbain et patrimoine, p. 136-145.
- COULOMB R., (2000a), « El Centro Histórico de la Ciudad de México », in G. Garza (org.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, Mexico, El Colegio de México, p. 530-537.
- COULOMB R. (2000b), « La acción habitacional del Gobierno del Distrito federal en el Centro Histórico de la ciudad de México. 1998-1999 », *L'Ordinaire latino-américain*, n° 180, p. 79-87.
- DELGADILLO V., (2002), « A contracorriente : experiencias en la rehabilitación del hábitat popular en la antigua Ciudad de México », in SUÁREZ PAREYON A., MESÍAS R., *Hábitat popular en los centros antiguos de Latinoamérica*, Mexico, Cyted.
- FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MEXICO, (2003), *Programa integral para el rescate del Centro Histórico*, 40 p.
- FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MEXICO, (2000), *Programa para el desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, 47 p.
- GENESTIER P., (2001), « A l'ère de la métropolisation, une politique urbaine est-elle encore possible ? Si oui, de quelle nature ? », in CENTRE D'ETUDES SUR LES TRANSPORTS ET L'URBANISME (CERTU), *Villes du XXI^e siècle : quelles villes voulons-nous ? Quelles villes aurons-nous ?*, actes du colloque de la Rochelle : « Villes du XXI^e siècle : entre villes et métropoles, rupture ou continuité ? », octobre 1998, p. 77-120
- HIERNAUX D., (2003), « La réappropriation des quartiers de Mexico par les classes moyennes : vers une gentrification ? », in BIDOU-ZACHARIASEN C. (org.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Co, p. 205-239.
- KLAUS P., (2004), « Urban settings in the competition among cities », *Revue Theomai* (Estudios sobre sociedad, naturaleza y desarrollo), n° 9, p. 1-12.
- Real Estate : Market and lifestyle, (2004), *Guia inmobiliaria de México*, n° 10, juin.
- SMITH N., (2003), « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale », in BIDOU-ZACHARIASEN C., (org.), *Retours en ville*, Paris, Descartes & Co, p. 45-72.
- SMITH N., (1996), *The new urban frontier : Centrifcation and the revanchist city*, Londres, Routledge.
- SUAREZ PAREYON A., (2000), « La situación habitacional », in GARZA G. (org.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, Mexico, El Colegio de México/Gobierno del Distrito Federal, p. 390-397

collection



Sous la direction de
Hélène RIVIÈRE D'ARC
et de Maurizio MEMOLI

Le pari urbain en Amérique latine

Vivre dans le centre des villes



ARMAND COLIN



Le pari urbain en Amérique latine

Vivre dans le centre des villes

Revaloriser les centres des grandes villes est de nos jours un pari commun à la plupart des gouvernements de grandes villes latino-américaines. Retour sur la mémoire, appel aux classes moyennes, requalification économique, programmes sociaux sont autant d'idées qu'ils mettent en œuvre, qui circulent de part et d'autre de l'Atlantique, et que chaque ville fait siennes à sa manière. Elles produisent du nord au sud, de Mexico à Buenos Aires et Santiago toute une gamme d'actions réformatrices et de changements dans les paysages urbains qui s'efforcent de masquer ou de singulariser les effets de la mondialisation.

Cet ouvrage prolonge les débats qui se sont exprimés lors du séminaire *El Tiempo de las Ciudades, Habitar la Ciudad* organisé en novembre 2003 à l'Intendencia Municipal de Montevideo (Uruguay) par les Facultades de Arquitectura et de Humanidades de la Universidad de la Republica, ainsi que par l'Association Transplatina (Paris), l'École d'Architecture de La Villette et le CREDAL (Centre de recherche et Documentation sur l'Amérique latine, CNRS-Université de la Sorbonne Nouvelle), avec le soutien de l'Unesco (programme Most).

Sous la direction de :

HÉLÈNE RIVIÈRE D'ARC (Centre de Recherche et Documentation sur l'Amérique latine, CREDAL-CNRS) travaille sur les nouvelles identités territoriales en milieu urbain, la requalification des centres urbains et le développement durable. Elle tente une comparaison Europe - Amérique latine.

MAURIZIO MEMOLI, professeur de Géographie urbaine à l'Université de Cagliari. Il s'intéresse aux politiques urbaines, à l'image de la ville et aux liaisons entre économie et culture en milieu urbain.

Tous deux ont participé à la réflexion sur les processus de gentrification et à la rédaction de l'ouvrage *Retours en ville*, Descartes & Cie, 2003

Les auteurs :

MIGUEL BAUDIZZONE, YASNA CONTRERAS GATICA, JORGE DI PAULA, HETTOR FRUGOLI Jr., LILIANA FURLONG, DANIEL HIERNAUX, IGNACIO LEWKOWICZ, PABLO LIGRONE, MAURIZIO MEMOLI, CARINA NALERIO, ALICIA NOVICK, CATHERINE PAQUETTE, SANDRA JATAHY PESAVENTO, NORA QUINONES, VINCENT RENARD, LUIZ CESAR DE QUEIROS RIBEIRO, HÉLÈNE RIVIÈRE D'ARC, PABLO SZILWARK.

ISBN 2-200-34672-7



9 782200 346720



ARMAND COLIN

Illustration de couverture : Vue aérienne de Montevideo.
Cliché de Carina Nalerio.
Composition : Yves Tremblay.

© Armand Colin, Paris, 2006

ISBN 2-200-34672-7



Tous droits de traduction, d'adaptation et de reproduction par tous procédés, réservés pour tous pays. Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur, est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective et, d'autre part, les courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (art. L. 122-4, L. 122-5 et L. 333-2 du Code de la propriété intellectuelle).