

La dynamique du marché d'habitation haut de gamme à Quito (Équateur)

Bernard Castelli *

Depuis une décennie et même plus parfois, des mutations radicales se sont produites dans les grandes agglomérations du Sud, affectant principalement – mais non exclusivement – le cadre bâti des quartiers où réside et travaille en général la majorité des classes aisées. Aujourd'hui, l'accroissement de l'offre de logements neufs sous la forme d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou de maisons individuelles va de pair avec la construction d'impressionnantes places financières et boursières, de centres internationaux d'affaires (*Trade World Centers*) et d'équipements collectifs à vocation commerciale (grandes surfaces et *malls* californiens).

Si l'on se réfère au seul logement de standing ou haut de gamme en Amérique latine, on constate que la problématique évolue aujourd'hui sous l'influence de plusieurs contraintes fondamentales¹ : les privatisations d'entreprises publiques ainsi que les multiples déréglementations (droit social, régime juridique de la propriété, fiscalité, etc.) survenues récemment dans le cadre de programmes d'ajustement structurel ont conduit à un effacement de l'État producteur et consommateur de bâti urbain. Avec le processus contemporain de mondialisation accélérée des économies latino-américaines, une ère nouvelle s'ouvre, où l'aménagement et la gestion des villes reposent de plus en plus sur la logique aléatoire des marchés monétaires et financiers de la planète². Cette urbanisation dépendante de l'économie mondialisée entraîne dès lors un renforcement du poids du capital financier davantage associé – en plus des spéculations habituelles sur les taux de change et d'intérêt –, aux opérations immobilières de rentabilité élevée.

* Économiste IRD, Centre de recherche de l'Île-de-France-LSSD.

Mes sincères remerciements à Galila El Kadi ainsi qu'aux deux lecteurs anonymes.

1 L'essentiel des données et des analyses présentées ici sont le fruit d'un programme de recherches axées sur l'immobilier de standing à Quito. Cf. Castelli Bernard, « Le boom immobilier dans le centre-nord de Quito: essai d'analyse socioéconomique », rapport intermédiaire, Bondy, IRD, septembre 1995, multigr., 85 p.

2 Vincent Renard observe à cet égard : « Des mécanismes de l'économie immobilière agissent puissamment sur la structuration du tissu urbain et ses équilibres : internationalisation des mouvements de capitaux, déréglementation financière, partenariat public-privé, flexibilité sont depuis quelques années des maître mots de la gestion urbaine... » (*Le Courrier du CNRS*, 1994, 81 : 104).

À une moindre échelle, la dynamique récente de l'immobilier d'habitation supérieur des quartiers aisés du centre-nord de Quito – capitale de l'Équateur avec 1 715 691 habitants au dernier recensement de 1990 – s'inscrit aussi dans cet important mouvement de production et de restructuration des tissus urbains à l'échelle de la planète. L'objet de cet article est d'analyser les caractéristiques et les enjeux liés au fonctionnement d'un marché satisfaisant la demande résidentielle des ménages les plus fortunés de l'agglomération quiténienne. Nous restituerons d'abord les conditions économiques qui ont présidé à la formation d'un habitat se différenciant socialement des autres types de bâti urbain. Cette perspective historique s'avère essentielle dans la mesure où il paraît difficile d'occulter le rôle de l'économie pétrolière dans la montée en puissance du capital de promotion. Puis nous montrerons les problèmes d'ajustement auxquels doit faire face aujourd'hui le marché immobilier haut de gamme.

Genèse de l'immobilier résidentiel

Depuis le milieu du XIX^e siècle et jusqu'à la fin du XX^e siècle, l'histoire économique de l'Équateur se confond souvent avec celle de ses produits d'exportation : au cours de cette période, relativement courte dans la vie d'une nation, la récurrence aléatoire de *booms* exportateurs – cacao (1830-1930), café, riz, banane (1945-1950/1960-1965), pétrole (1973), crevette (1984), fleurs, etc. – montre l'étroite soumission de l'économie intérieure aux variations des prix en vigueur sur le marché international. Si les nombreuses faiblesses des macrorentes³ ne sont maintenant plus ignorées, leur influence sur les processus d'urbanisation mérite cependant d'être mieux appréciée.

À la différence de Guayaquil⁴, l'histoire récente de Quito, plus spécialisée dans la satisfaction des besoins du marché domestique, ne permet nullement d'inférer une liaison directe, mécanique, entre l'urbanisation de la capitale équatorienne et la formation de macrorentes d'exportation. Trois phases contemporaines de prospérité nationale ont malgré tout entraîné de profondes mutations de l'habitat quiténien [Achig, 1983].

L'an I de l'urbanisme fonctionnel

Dès la fin de la seconde guerre mondiale, devenue le centre national d'une activité industrielle dynamique, Quito s'accroît tout d'abord à un rythme élevé,

3 L'analyse entend traditionnellement par rentes les surplus économiques qui s'apparentent à un « don de la nature » (détention de ressources naturelles rares) et résultent en même temps de l'ajustement de marchés concurrentiels. Il s'agit en général de rentes dites « naturelles ». En se limitant aux seuls effets externes, le fonctionnement des économies rentières engendre cependant les difficultés suivantes : oscillations aléatoires de la valeur du produit exporté, fluctuations erratiques de la demande internationale, instabilité des taux de change, exacerbation de la concurrence sur les marchés extérieurs, etc.

4 Située sur le littoral, Guayaquil est, démographiquement parlant, la plus grande ville (2 500 000 habitants) de l'Équateur. Une idiosyncrasie néolibérale mêlant une culture diffuse de la libre entreprise et de l'ouverture vers l'extérieur associe l'explosion urbaine de la métropole portuaire à la croissance de l'économie agroexportatrice. Cf. Rojas Milton M. [1988].

altérant définitivement l'image stéréotypée d'ancienne cité coloniale somnolente: à partir de 1946, l'aire urbanisée croît en effet à un taux moyen de 3 % par an pour atteindre le taux exceptionnel de 6,3 % en 1956 [Godard, Vega, 1992 b]. Cette phase de croissance accélérée prend appui non seulement sur l'apport des migrations rurales vers la capitale mais aussi sur un croît naturel de plus en plus significatif en termes quantitatifs. La progression continue de la population quiténienne est d'ailleurs concomitante à de profondes mutations socioéconomiques et spatiales.

Ainsi, l'implantation d'industries de transformation intermédiaire est complétée par celle des banques régionales et des grands corps d'État, ces derniers s'éloignant du centre historique dans un vaste mouvement d'occupation spatiale des quartiers septentrionaux de la ville: le palais de justice, le Banco Central, le premier ministère de l'Agriculture, l'immeuble du Seguro Social (la sécurité sociale)... s'installent déjà aux alentours du parc de La Alameda. Un peu plus tard, les premières résidences de standing surgiront soit de l'initiative même des propriétaires de lotissements soit d'opérations d'aménagement entreprises par le Seguro Social: La Mariscal, Colón, Belisario Quevedo, etc., sont les quartiers cités-jardins du nouveau centre-nord qui ne tarderont pas à accueillir les premiers immeubles d'affaires. L'usage de l'espace (activité, résidence) ainsi que l'origine sociale des habitants renforcent la ségrégation prévalant, elle-même confortée par l'application des théories de l'urbanisme fonctionnel très en vogue à l'époque [Godard, 1992 c]⁵.

Le développement de la planification urbaine

Les années soixante confirment ensuite la prépondérance socioéconomique et politique de Quito au niveau national. En pleine période bananière, l'agglomération quiténienne parvient même à dépasser la puissance financière du port de Guayaquil, ce qui peut sembler paradoxal pour une ville de la Sierra longtemps maintenue à l'écart des retombées économiques du flux d'échange international des produits primaires. Or, ce paradoxe apparent s'estompe lorsque l'on constate que l'expansion de la capitale repose en réalité sur deux leviers fondamentaux: d'une part, pour atténuer la crise des exportations de bananes qui menace la cohésion sociale, l'État « développementaliste » (*desarrollista*) intervient de plus en plus dans l'économie en multipliant les plans stratégiques (création de la Junta Nacional de Planificación). Cette mystique de la planification irrigue même l'échelon local: en 1967, le premier plan directeur de Quito voit le jour avec un souci manifeste de contrôler les utilisations du sol, une volonté affichée de résoudre les problèmes d'aménagement du moment;

5 La même période voit également la naissance de quartiers industriels, l'exploitation d'une gare située au sud du relief El Panecillo, la construction des premiers logements destinés aux ouvriers, etc. À l'intérieur des espaces méridionaux tels que La Ferroviaria, Chiriyacu, Chimbacalle – où la valorisation du sol est nettement moindre qu'au centre-nord –, l'habitat traditionnel des couches populaires (employés, prolétaires) tend à se mélanger à celui des marginaux urbains qui vivent dès cette époque dans des résidences hors normes.

d'application partielle, il aboutit principalement à impulser le développement du centre-nord aisé.

D'autre part, l'émergence de cet urbanisme opérationnel, encouragé d'ailleurs par les pouvoirs publics, entre aussi en résonance directe avec la mise en œuvre d'une politique d'industrialisation par substitution d'importations préconisée à l'époque par la CEPAL (commission économique pour l'Amérique latine) dont l'idéologie interventionniste suscite l'adhésion enthousiaste des classes dirigeantes équatoriennes: l'édification d'une industrie nationale créatrice de richesses et d'emplois serait la voie privilégiée par laquelle la nation doit atteindre un développement économique moins extraverti, plus « autocentré ».

Si les résultats ne sont pas toujours à la hauteur des ambitions déclarées, un des mérites de cette politique industrielle réside cependant dans le fait qu'elle a permis de forger le cadre général d'une société locale moins tournée vers son passé, plus apte à entreprendre la modernisation de ses structures. Avec un décalage temporel certain par rapport à sa grande rivale de la *Costa* (Guayaquil), Quito fait alors l'expérience de changements structurels qui transforment la vie des hommes en ville. Les effets sont évidents tant la modification des comportements liés à la mobilité et à la consommation citadines est rapide et importante: au nord par exemple, la multiplication des moyens de transport motorisé (individuel et collectif), l'ouverture de grandes surfaces commerciales (Mi Comisariato, La Favorita) expriment en fait les prémices de la modernité urbaine qui s'installera définitivement durant la période de l'économie pétrolière ou « pétro-économie ».

L'ère de la pétro-économie en ville

À partir des années soixante-dix, l'exploitation des gisements pétroliers de l'Amazonie fournit à l'État équatorien de substantielles ressources (*royalties*) lui permettant de réaliser d'importants travaux d'infrastructures. Entre 1973 et 1983, le secteur de la construction contribue en moyenne à 5,7 % du PIB. Grâce aux revenus du pétrole, le dynamisme quiténien s'amplifie également de manière spectaculaire: en moins de dix ans, la superficie de la ville de Quito est multipliée par 2, sa population par 1,5 et le parc automobile par 5! Contrairement aux cycles historiques de l'agroexportation, dont le « contrôle » dépendait en grande partie de la sphère privée, l'intensification des processus urbains résulte maintenant de l'utilisation systématique du surplus pétrolier capté par l'État. Une logique redistributive des excédents tirés du pétrole se met en place sur la base d'investissements publics dans les secteurs d'activité jugés prioritaires: construction, travaux publics, commerce...

Parallèlement, de nouveaux groupes économiques et sociaux se renforcent (bureaucratie, classes moyennes, bourgeoisie industrielle...), accaparant les bénéfices substantiels d'un régime d'accumulation urbaine qui entérine en définitive une conception de la ville comme espace primordial de hiérarchisation sociale et de localisation d'activités « modernes ».

L'espace changeant des quartiers aisés du centre-nord

Depuis la fondation de Quito jusqu'au long intermède planificateur, l'œuvre urbaniste [de Maximy, 1993] accompagne étroitement la création, la consolidation et l'évolution des beaux quartiers maintenant situés au centre-nord. Dans un mouvement perpétuel d'adaptation de la capitale aux besoins changeants des élites, les professionnels de l'urbanisme s'efforcent en permanence de viabiliser, d'équiper les lieux susceptibles d'accueillir les activités et d'héberger les habitants jouissant de revenus élevés et des droits de propriété correspondants : aux anciennes motivations des classes opulentes, telles que la recherche d'une amélioration qualitative de leurs conditions de vie en ville ou bien d'une localisation industrielle performante, se superposent alors de nouvelles exigences liées à la possible ubiquité des lieux de travail et de résidence, voire à un souci généralisé de sécurité individuelle et d'indépendance familiale.

Historiquement, le déplacement fonctionnel d'activités et de services [Godard, 1992 a], de même que le glissement continu de l'habitat résidentiel des nantis vers le territoire septentrional de la capitale relèvent d'une stratégie d'appropriation élargie de l'espace où les faibles densités du bâti (semis de villas et de jardins) s'opposent presque symétriquement à l'intensité actuelle des usages. En d'autres termes : à une période initiale de consommation extensive (1920-1970) succède aujourd'hui une phase de consommation intensive d'espace où le changement de localisation des classes supérieures signifie surtout une stratégie adaptée à l'évolution aléatoire de l'économie du territoire quiténien : l'implosion du coût foncier et les multiples déséconomies d'agglomération induites par le fonctionnement anachronique du centre historique (circulation problématique, coûts croissants de localisation, pollutions diverses, montée de la délinquance, etc.) entrent de plus en plus en ligne de compte quand il s'agit de décider du choix de nouveaux emplacements intra-urbains.

La durée des crises économiques ainsi que le retour imprévu de la régulation marchande ont altéré récemment l'essence même du contrat tacite entre les fonctionnaires locaux, les classes aisées et le reste de la population : en pariant sur l'efficacité opérationnelle des plans d'urbanisme – comme instruments de rationalisation et de gestion des conflits réels induits par la croissance urbaine –, au lieu de privilégier des objectifs de justice sociale, de démocratie locale, etc., qui s'adresseraient en priorité à l'ensemble des citoyens, on aboutit en réalité au résultat inverse : les anciens modes exclusifs de produire et de consommer d'une puissante minorité urbaine sont maintenant devenus les archétypes culturels et sociaux, de plus en plus diffusés en matière d'habitat local, de la majorité des Quiténiens.

Bien éloignés de leurs besoins essentiels, ils forment en réalité un utopique modèle d'urbanisme dans la mesure où la constante détérioration des conditions sociales d'existence des classes moyennes et pauvres diffère *sine die* sa mise en œuvre future. Avec la récurrence des crises et des processus de dérégulation contemporains, réaliser une politique urbaine qui recueille peu ou prou les aspirations mimétiques des masses citadines à « vivre comme les riches » s'avère d'ores et déjà difficile. À l'échelon local, les interventions même « sociales » de l'État ne suffisent plus à reproduire le partage implicite des richesses entre riches

et pauvres sans exacerber les conflits latents [Carrión, 1987]. La carence de moyens financiers, en annulant les possibilités de promouvoir un type d'urbanisme aussi dispendieux, exprime, sous la forme d'une contradiction sociale et politique cruciale, les limites actuelles de la gestion en ville: l'impossibilité municipale de satisfaire à court terme les demandes des familles domiciliées à la périphérie des zones prospères, conjointe à la contrainte d'amortir le coût élevé des services destinés aux usagers solvables, creuse en permanence le déficit des finances locales.

Une ponction fiscale plus élevée en direction des catégories à hauts revenus serait souhaitable puisqu'à l'avenir la stabilité économique et le contrôle socio-spatial de l'agglomération dépendront plus d'une réelle autonomie financière de la municipalité de Quito. Les dernières mesures de fiscalité urbaine – augmentation annuelle des impôts fonciers (bâti et non-bâti) et des taxes locales de 40 % en moyenne depuis 1992 –, bien qu'encore trop timides, vont dans ce sens en rendant dès maintenant plus effective la participation des citoyens aisés aux budgets locaux, sans que l'on puisse toutefois parler d'une répartition équitable des gains engendrés par la division sociale de l'espace. Toute la question étant de savoir si ce « manque à gagner » financier est le résultat d'une difficulté technique pour appliquer les (faibles) taxes existantes à la réalité de valeurs foncières changeantes ou bien celui d'une législation fiscale trop favorable à des intérêts particuliers (propriétaires fonciers, promoteurs) présents au sein du gouvernement municipal...

Évolutions récentes du marché résidentiel

Au cours des années 1993 et 1994, les mutations les plus visibles se produisent à l'intérieur du nouvel espace économique et financier de la capitale s'étirant depuis le parc La Carolina jusqu'aux confins du secteur El Condado (*figure 1*). L'extension de la copropriété résidentielle et, dans une moindre mesure, l'édification de centres commerciaux altèrent alors la physionomie du cadre bâti des quartiers concernés. Ces changements importants de l'usage du sol se reflètent également dans la hausse exponentielle du prix du foncier, laquelle accompagne souvent l'apparition de comportements spéculatifs chez les principaux acteurs de l'euphorie immobilière.

Une offre dynamisée

À partir de décembre 1993, c'est-à-dire plus d'un an après l'élection de l'architecte Sixto Durán Ballén à la tête de l'État équatorien – malgré une contraction de 11,4 % de l'investissement public au cours de la première année d'exercice du pouvoir –, les prémices d'une récupération de l'économie de la construction font paradoxalement leur apparition⁶.

6 Sur le réveil de la construction, voir A. Arízaga [1994]; López Romero [1994]; Alegría Sandoval [1995].

Figure 1 – L'offre résidentielle et tertiaire à Quito (par unités, avril 1995)

Zones urbaines	Appartements	Bureaux
Cotocollao	484	2
Kennedy	808	0
El Bosque	475	11
El Batàn	1 133	361
Solanda	73	0
Guamani	768	0
Total	3 741	374

Source: Chambre de la construction de Quito, 1995.

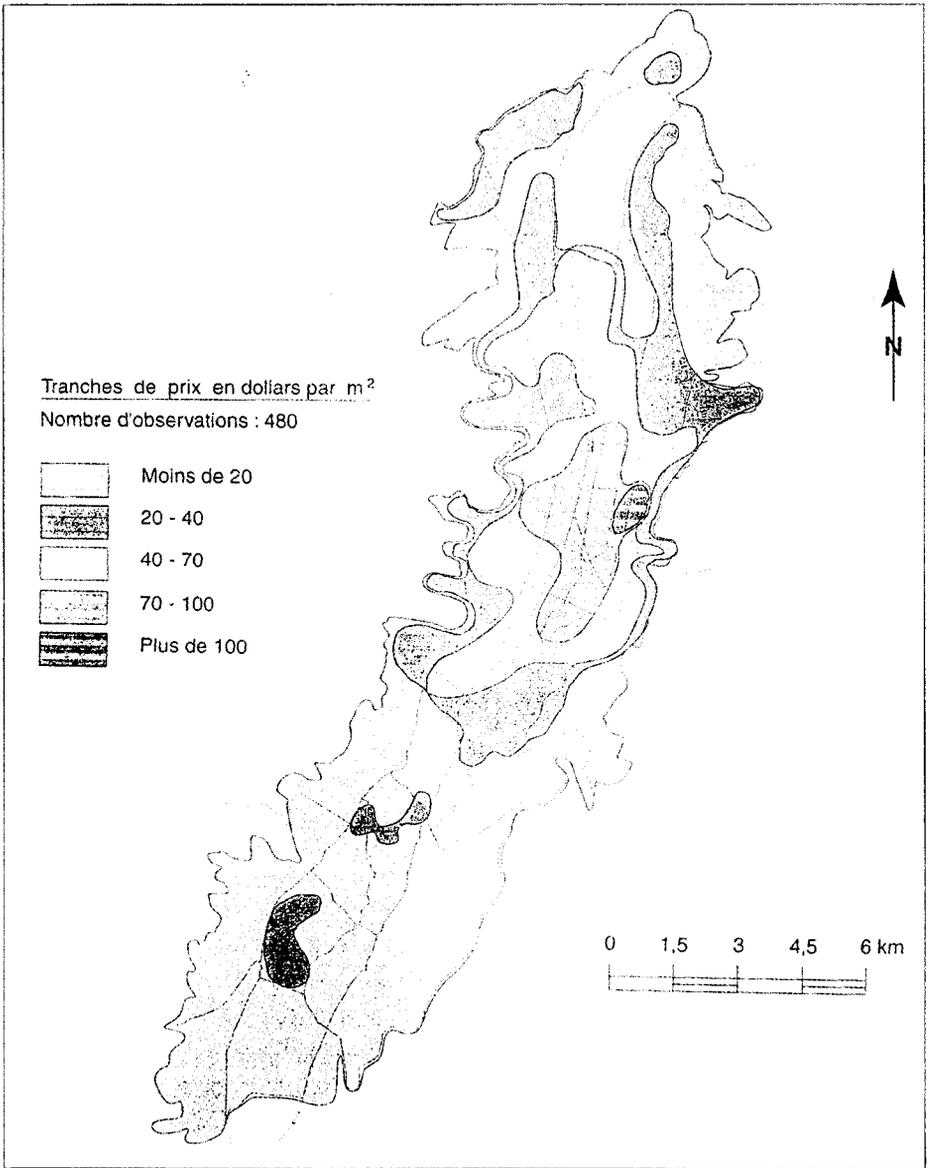
Selon des estimations de la chambre de la construction de Quito (CCQ) [Sandoval, 1995], la récupération de la capacité de production sectorielle se serait alors effectuée à un taux de croissance annuel oscillant entre 4 % et 5 %, non inclus les travaux financés par l'État. Entre avril 1994 et mars 1995, il y eut plus particulièrement une augmentation considérable du total de la construction d'appartements à Quito; par rapport à la superficie construite, on calcule en effet que l'expansion de l'offre de logements atteignit près de 35 % [Sandoval, 1995]. La diffusion à un rythme soutenu de la copropriété mixte dans les quartiers réservés auparavant au seul logement individuel des élites élimine presque partout la séparation atavique entre les lieux d'habitat et de travail au profit du mélange croissant des fonctions résidentielle et tertiaire à l'intérieur d'un même immeuble. En ce sens, l'espace El Batán (*figure 1*) représente un exemple concret d'intensification de l'usage commercial d'une zone longtemps destinée à la seule résidence des classes supérieures.

La contrainte foncière

À quelques exceptions près, la majorité des transactions concernant les terrains à bâtir se réalisent aujourd'hui en dollars. En février 1995, dans l'espace compris entre les avenues Patria et Naciones Unidas, la valeur moyenne estimée du mètre carré constructible oscillait entre 150 et 300 dollars américains selon les quartiers du centre-nord. À titre de comparaison, en 1990, le prix de vente des terrains aptes à la construction s'élevait alors entre 70 et 100 dollars le mètre carré (*figure 2*). Depuis l'année 1992, la hausse des prix du sol a donc connu des taux d'accroissement annuels de plus de 50 %: une inflation inertielle, un horizon économique incertain, un contexte politique instable, etc., ont conduit les classes privilégiées à acquérir des parcelles aménagées qui remplissaient en fait une fonction de capital refuge permettant d'atténuer l'érosion chronique de la valeur des autres actifs patrimoniaux (actions, obligations, bons du trésor...).

L'avancée rapide des fronts de spéculation illustre avec netteté la force des processus à l'œuvre; l'accroissement réel des valeurs foncières rend quasi obsolètes les prévisions les plus sérieuses réalisées à l'horizon 2000 (*figure 3*). La trans-

Figure 2 – Isoprix des terrains à bâtir en 1990



Source : Castelli B., enquête *El Comercio*, 1990
Elaboration : Laboratoire de Cartographie Appliquée, IRD (ex ORSTOM), 1995

Figure 3 - Évolution à l'horizon 2000 des zones soumises à la spéculation foncière et immobilière (zone centre-nord de Quito)

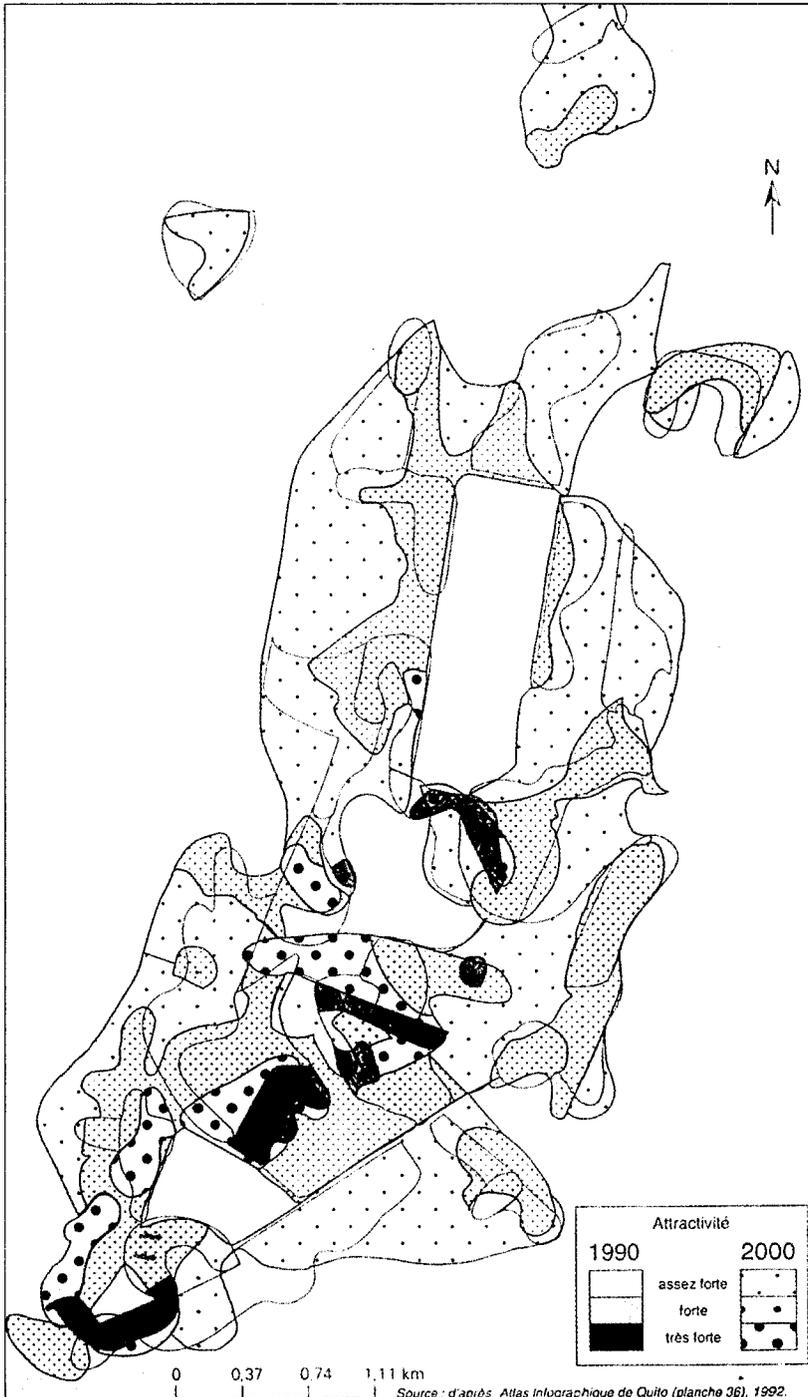


Figure 4 – Évolution de la valeur du logement de standing à Quito (en dollars US)

Prix de vente (m ²)	1994	1998
PV < 500	32,5	42
500 < PV < 600	27,5	38
600 < PV < 700	35	17
700 < PV < 800	2,5	3
PV < 800	2,5	0

Source : B. Castelli, enquêtes 1994 et 1998.

mission spéculative a pour conséquence essentielle de rapprocher sensiblement le niveau des prix des espaces moins valorisés de celui de la classe d'« attractivité très forte ». Or ce rapprochement haussier n'implique nullement la disparition définitive des différenciations sociospatiales du centre-nord dans la mesure où chaque zone de valorisation observée, en raison des qualités microgéographiques et sociales distinctes, conserve au contraire un rang de prix suffisamment hiérarchisé permettant une identification *in fine*. Le nivellement des valeurs foncières vers le haut traduit également une tendance à court terme dont la confirmation future dépendra avant tout de l'évolution incertaine des indicateurs de performance macroéconomique (*cf. infra*).

Mais, malgré le renchérissement permanent du prix du sol, l'appréciation concomitante des immeubles préserve encore le taux de rentabilité d'une opération type. Dans la phase ascendante spéculative, l'augmentation du prix du logement tend à hypertrophier la valeur du foncier puisque celui-ci est dans l'incapacité de répondre en temps « réel » aux nouveaux besoins d'espace. L'effet initial de levier des prix du terrain nourrit une spirale inflationniste qui se reproduit en affectant d'une manière durable la cohérence de l'ajustement par les prix du marché résidentiel.

Par rapport au boom de 1993-1994, la baisse fut donc modérée si l'on examine les chiffres fournis par les professionnels de la branche (*figure 4*).

Moins dispersé vers le haut des intervalles (700 dollars et plus) mais plus concentré vers le bas, le prix du logement de standing demeure néanmoins encore très élevé eu égard aux différents marchés résidentiels de l'agglomération (un multiple situé entre 1,5 et 3 en relation avec les autres segments⁷).

En fait, la forte pression sur la demande d'espace urbanisé ainsi que sa rareté physique n'ont fait qu'accélérer la transmission de la hausse des prix à l'ensemble des marchés fonciers de Quito, en raison du fort mimétisme exercé par le segment haut de gamme. L'ajustement des différents marchés n'est pas exempt de désé-

7 Or les poussées spéculatives atteignent également l'immobilier tertiaire. Il faut multiplier en moyenne par 1,5 le prix de vente du mètre carré construit d'un appartement neuf pour obtenir celui d'un bureau ou d'un commerce localisé dans un sous-espace destiné aux affaires; le cas extrême du World Trade Center (WTC) de Quito montre que le multiple atteint parfois 2 voire 3 fois le prix du mètre carré d'un logement de luxe.

quilibres ségrégatifs, de tensions haussières qui ont comme particularité de se diffuser « en cascades » sur l'ensemble du tissu urbain : le processus de valorisation des quartiers aisés ne se circonscrit en aucune façon aux seules parcelles légalement appropriées, aménagées ou utilisées mais se transmet également à celles dont l'informalité représente la caractéristique fondamentale, c'est-à-dire les terrains occupés par les populations socialement marginalisées. La hausse de la valeur du foncier atteint ainsi le territoire résidentiel des classes économiques et sociales les plus éloignées des cycles spéculatifs : l'interconnexion des espaces rend dès lors possible le renchérissement des loyers et de l'accès à la propriété pour les pauvres en ville. À partir de 1987, par exemple, la hausse officielle des loyers à Quito [IMQ-SUI, 1992] a largement dépassé le taux moyen annuel d'inflation générale (plus de 30 %).

*

L'histoire du marché résidentiel supérieur de la ville de Quito conduit à s'interroger finalement sur les conditions de la régulation économique d'une activité par essence cyclique. Le rythme ainsi que le dynamisme récent de la filière formelle peuvent donner l'impression d'un marché local soumis presque exclusivement à l'influence puissante de facteurs exogènes susceptibles d'en altérer les caractéristiques spécifiques.

En réalité, et ce malgré les multiples difficultés surgies d'une crise qui affecte aujourd'hui l'ensemble des structures productives de l'Équateur, l'immobilier haut de gamme fait paradoxalement montre d'une étonnante santé économique. Jusqu'en 1998, le prix des immeubles mis en vente est ainsi demeuré, à peu de chose près, au même niveau que celui des mutations observées au cours de la période 1993-1994.

L'interprétation de cette relative prospérité sectorielle doit être recherchée du côté de facteurs géoéconomiques spécifiques liés au fonctionnement d'un marché de prestige. Par exemple, l'existence d'une réelle « articulation » entre les différents segments de l'économie immobilière cède ainsi la place devant une demande solvable élevée, elle-même renforcée par la modalité de vente sur plan permettant aux constructeurs promoteurs de minimiser le danger d'illiquidité et d'endettement bancaire excessif à l'origine de dépôts de bilan dans d'autres domaines d'activité⁸. En Colombie, en revanche, le recours massif au crédit hypothécaire destiné à l'habitat formel aurait été à l'origine de l'aggravation partielle des difficultés actuelles de liquidité et de solvabilité du système bancaire national. Bien que l'autofinancement informel de la promotion quiténienne constitue sans conteste un avantage décisif en période de stagnation, celui-ci tend en revanche à s'estomper devant la transmission rapide de comportements spéculatifs à partir du logement haut de gamme vers les autres marchés de la capitale. Leur récurrence, de même que l'ampleur des variations constatées à très court terme autorisent à invoquer

8 Comme dans la transformation industrielle où la question financière (insuffisance de capital, intérêts élevés) a fortement contribué en Équateur à la faillite de nombreuses petites et des moyennes entreprises.

l'hypothèse d'un possible recyclage de l'argent de la drogue au travers de l'immobilier du centre-nord [Castelli, 1999].

Depuis août 1998, sous le gouvernement socialement contesté du président Jamil Mahuad, des mesures correctrices de nature économique et surtout financière ont été prises pour tenter d'enrayer la débâcle du système bancaire directement imputable aux pratiques laxistes et frauduleuses de plusieurs de ses dirigeants. Ces restrictions ont eu comme effet principal de freiner l'économie de la construction: le gel des dépôts bancaires, l'impôt de 1 % sur la circulation du capital, la hausse des taux d'intérêt, les dévaluations successives, etc., ont en effet privé les trésoreries de la plupart des entreprises du bâtiment des liquidités indispensables au maintien de leur capacité de production. La restriction draconienne des moyens de paiement en circulation a d'abord entraîné la paralysie immédiate des chantiers en activité puis la chute corrélative des ventes, celle-ci suscitée en réalité par l'attentisme circonspect des classes dominantes peu soucieuses d'investir dans un contexte d'incertitude économique.

En plus de l'instabilité financière prévalente, la récente destitution du président J. Mahuad ajoute de la crédibilité à un sombre scénario de crise gagnant presque toutes les composantes du marché, y compris l'immobilier tertiaire, dont les relations étroites avec l'activité économique en fait généralement une des premières victimes. Le dynamisme passé de l'habitat supérieur ne se reproduira plus à l'avenir tant que les problèmes inhérents aux aléas de la domination politique en temps de mondialisation accélérée ne parviendront à être maîtrisés par les classes dirigeantes. Dans le cas contraire, et quand bien même la dollarisation prochaine de l'économie équatorienne constituerait une réussite monétaire, établir des prévisions fiables, à plus ou moins long terme, qui anticipent les mutations du marché d'habitation haut de gamme à Quito demeurera pour longtemps encore un exercice à hauts risques.

BIBLIOGRAPHIE

- ACHIG Luis [1983], *El proceso urbano de Quito*, Équateur, Ciudad, 107 p.
- ARÍZAGA A. [1994], « Despegue de la construcción », *Revista Diner's*, Quito, 15 : 12.
- CARRIÓN Fernando [1987], *Quito : crisis y política urbana. Ciudad-Editorial El Conejo*, Quito, 235 p.
- CASTELLI Bernard [1995], *Le Boom immobilier dans le centre-nord de Quito : essai d'analyse socioéconomique*, rapport intermédiaire, Bondy, multigr., 85 p.
- CASTELLI Bernard [1999], « Les impacts urbains du recyclage de l'argent de la drogue dans la région des Andes : un état des lieux », *Revue Tiers Monde*, XL (158), avril-juin : 251-269.
- GODARD Henri [1992 a], « Une approche des aires de centralité à partir de l'analyse de quelques indicateurs urbains », in *Atlas infographique de Quito, sociodynamique de l'espace et politique urbaine*, Paris, Quito, Orstom-IGM-IPGH, 6 p., pl. n° 36.
- GODARD Henri, VEGA Jeanett [1992 b], « La distribution de la population équatorienne et la croissance de la capitale », in *Atlas infographique de Quito, sociodynamique de l'espace et politique urbaine*, Paris, Quito, Orstom-IGM-IPGH, 6 p., pl. n° 1.
- GODARD Henri [1992 c], « Le plan régulateur G. Jones Odriozola et la structuration actuelle de l'espace urbain », in *Atlas infographique de Quito, sociodynamique de l'espace et politique urbaine*, Paris, Quito, Orstom-IGM-IPGH, 6 p., pl. n° 39.
- IMQ (Dirección de la Planificación)-SUI [1992], *Quito en Cifras*, Quito, 120 p.

- LÓPEZ ROMERO T. [1994], La construcción se despierta », *Gestión*, Quito, 2 : 12-16.
- MAXIMY René DE [1993], « La ville, enveloppe et produit des sociétés mutantes », *L'Espace géographique*, 1 : 41-53.
- RENARD Vincent [1994], « Économie foncière et immobilière », *La Ville. Le Courrier du CNRS*, 81 : 104.
- ROJAS Milton M., VILLACENCIO Gaitán [1988], *El proceso urbano de Guayaquil 1870-1980*, Équateur, CERG-ILDIS, 253 p.
- SANDOVAL Alegría [1995], « Edificios en Quito », *Gestión*, Quito, 14 : 37-39.