

La terre rurale de propriété collective et la logique capitaliste du développement urbain

Le cas de Mexico

par Martha SCHTEINGART

L'analyse de la problématique foncière constitue un point de départ indiscutable pour comprendre la logique de la structuration de l'espace dans les villes. Mais cette analyse ne peut pas se faire sans étudier, en même temps, les formes de production du cadre bâti, dans lesquelles sont impliqués différents agents urbains et groupes sociaux. Ceux-ci s'inscrivent, à leur tour, dans la structure sociale nationale ou locale ; ils ont à voir avec la conformation et les modes d'action des appareils de l'État et doivent aussi se placer dans le cadre plus général du développement urbain.

Mais, dans le cas de Mexico, l'étude de la problématique foncière urbaine doit souligner, à notre avis, certains aspects particuliers qui n'entrent pas en considération dans l'approche classique des villes de pays capitalistes. L'existence de formes de propriété non privées de la terre rurale (*ejidos*) (1) et leur affrontement avec la logique capitaliste de formation des grandes villes, nous a amenée à nous

(1) (Note des éditeurs). La formule de « formes de propriété non privée de la terre rurale » réfère à un système de tenure « communale » qui reconnaît à un groupe la possession collective, inaliénable, intransférable et imprescriptible de terres sous réserve des droits discrétionnaires reconnus à l'État et consignés dans la constitution et dans la loi fédérale de Réforme agraire.

Originellement, cette tenure avait été consacrée par la couronne d'Espagne en reconnaissant aux indigènes des droits d'usage collectif sur les terrains dépendant de leurs villages. Mais les communautés indiennes avaient été victimes de divers empiètements. C'est pourquoi le code de réforme agraire de 1915, tout en allant contre ces expropriations, a inventé une nouvelle formule qui ne s'applique qu'à une partie des terres communales et qui, sur le plan

concentrer sur la connaissance des modes d'appropriation de ce type de terrains (par différents agents et groupes sociaux) quand ils sont incorporés au milieu urbain.

Cet affrontement pose une série de problèmes, contradictions et possibilités, que nous avons cru important de faire ressortir dans ce travail. Premièrement, parce que cela implique une situation différente de celle qui se présente dans la plupart des pays latino-américains (mais similaire à celle de quelques grandes capitales africaines) et, ensuite, parce qu'il est possible, par cette analyse, de montrer les vraies limitations des solutions qui sont fréquemment proposées au problème de la terre urbaine, comme par exemple la constitution de réserves territoriales par l'État.

Comme il est impossible d'analyser ces processus complexes pour les différentes villes du pays, nous nous référons ici seulement au cas de l'agglomération de Mexico, qui a été l'objet d'un grand nombre d'études et de nos propres recherches.

L'agglomération de Mexico

Croissance urbaine sur la terre « ejidale » et communale

L'agglomération de Mexico, qui couvre actuellement une partie importante du District Fédéral et une série de communes de l'État de Mexico, est passée de 1 670 314 habitants en 1940 à presque 15 millions à l'heure actuelle, avec des taux d'accroissement annuel élevés, qui vont de 5,2 à 5,9 %. A côté de ces chiffres, nous pouvons observer en outre une grande expansion de la zone urbanisée, qui est passée de 117 km² en 1940 à plus de 1 000 km² en 1980.

Cette expansion territoriale s'est produite, dans une large mesure, sur des terrains qui n'étaient pas de propriété privée. Ainsi, dans le District Fédéral, entre 1940 et 1975, l'expansion de la zone urbanisée a occupé 52,8 % des terrains de propriété privée, 26,5 % de

juridique, se réfère plus précisément au concept moderne de la « propriété » et de ses démembrements. Cette formule est dénommée *ejido*. Elle paraît difficilement traduisible en français et le terme original sera, dans la suite du texte, utilisé. Est dit *ejido* un terrain, remis à un groupe local à titre de restitution, de dotation ou de placement qui fait l'objet d'un triple contrôle : l'usufruit collectif, le droit d'usage du producteur et le droit d'aliéner (*abusus*), lequel droit est uniquement détenu par l'État. Selon la législation, l'expropriation par l'État des usagers ne peut être réalisée que pour des raisons d'intérêt général qui doivent être supérieures à l'utilité sociale et locale de l'*ejido*. Peuvent être en *ejido* des parcelles agricoles, des espaces habités, des réserves, des bois et des zones pastorales.

terre communale et 20,7 % de terrains « ejidales ». C'est-à-dire qu'un peu moins de la moitié de la croissance urbaine a eu lieu sur des terres « ejidales » et communales. Dans l'avenir, l'expansion urbaine aura lieu principalement sur des terrains communaux qui dominent dans le sud du District Fédéral.

En ce qui concerne l'État de Mexico, la zone urbanisée s'est étendue pour 21,9 % sur des *ejidos*, pour 27,5 % sur des terrains communaux, pour 27,8 % sur ceux qui appartenaient à l'État (résultat du dessèchement du Lac de Texcoco), et pour seulement 22,8 % sur des terrains privés. Ces chiffres démontrent clairement que, bien plus que dans le District Fédéral, la ville s'est agrandie sur des terrains qui n'étaient pas de propriété privée (77 % de la zone urbanisée s'est étendue sur ces terrains).

Si on prend en compte les proportions des différents types de propriété existants dans les communes qui ne sont pas encore urbanisées, on peut affirmer que l'expansion dans l'État de Mexico aura lieu dans un proche avenir principalement sur la propriété « ejidale » et communale (la propriété privée occupe environ un cinquième de la superficie qui n'est toujours pas urbanisée dans les communes qui font partie de l'agglomération de Mexico).

Dans la période 1940-1960, l'occupation de terrains « ejidales » et communaux n'a pas eu l'importance qu'elle allait prendre dans les décennies suivantes. Nous pouvons toutefois observer que ces terrains ont servi plus pour le développement de zones industrielles (comme Industrial Vallejo dans le nord du District Fédéral) ou pour l'établissement des couches aux revenus moyens et hauts, que pour résoudre le problème du logement des masses qui n'avaient pas accès au marché foncier capitaliste.

En 1970, on estime que 30 % de la population du District Fédéral habitait des quartiers populaires ; en 1975, cette estimation s'est élevée à 40 % et, quand nous considérons l'ensemble de l'agglomération de Mexico, la proportion atteindrait probablement la moitié de la population.

Une partie de ces quartiers se sont étendus sur des *ejidos* et terrains communaux. C'est-à-dire que ceux-ci ont servi, dans une certaine mesure, comme ressource pour l'établissement illégal de secteurs urbains qui n'ont pas d'accès au marché foncier capitaliste. En effet, nous pouvons observer qu'il y a eu une augmentation importante de l'étendue de quartiers populaires sur ce genre de terrains, surtout dans le District Fédéral, à partir de 1960. Ils ont par exemple couvert entre 35 et 40 % des *ejidos* urbanisés dans le District Fédéral à cette époque, tandis que, pendant l'étape antérieure, ils n'en couvraient que 10 %.

A partir de 1960, l'occupation des *ejidos* du District Fédéral par des ensembles de logements publics a été également importante surtout au début des années soixante lorsque la promotion de logements de l'État s'est intensifiée par le biais des programmes des « Fonds » et du Département du District Fédéral.

Cependant, dans l'État de Mexico, une partie très importante de la superficie « ejidale » (environ 40 %) a servi pour l'établissement de couches aux revenus moyens et moyens-hauts. Les secteurs populaires ont eu plus tendance à occuper les terrains de l'ancien fond du lac de Texcoco (Nezahualcoyotl et Ecatepec) qui ont été urbanisés très rapidement à partir des années soixante. Un grand nombre des *ejidos* et terrains communaux ont servi comme élément d'appui pour le développement de quelques-uns des grands lotissements spéculatifs par lesquels s'est étendue la zone urbanisée dans l'État de Mexico. (2)

Mécanismes de transformation de terrains « ejidales » et communaux à des usages urbains

Nous verrons par la suite comment on a joué sur les ressources des terres « ejidales » et communales qui auraient pu servir pour l'établissement des couches populaires ; nous verrons aussi de quelle façon les mécanismes utilisés ont aggravé les problèmes des masses urbaines ; on identifiera enfin les agents responsables de telles manipulations, ainsi que les alliances et les affrontements entre eux.

Les différentes formes de transformation des terres « ejidales » et communales du milieu urbain sont liées à leur utilisation finale (pour telles ou telles activités ou couches de la société) et dépendent des agents et mécanismes qui interviennent, lesquels peuvent se placer dans la légalité existante ou en dehors d'elle.

Parmi les mécanismes légaux contenus dans la Loi de la Réforme Agraire et qui ont permis ces transformations, il y a les expropriations et les transferts entre *ejidos*. Tandis que, parmi les formes non légales, il y a des invasions, la vente ou la location illégale de terrains à des secteurs populaires et l'appropriation illégale (qui peut ou non apparaître comme telle) de la part du capital, surtout par des promoteurs et/ou des entreprises immobilières.

Il est difficile de savoir de quelle façon chacun de ces mécanismes a influencé la transformation de ces terrains. Cependant, l'analyse

(2) La transformation de la terre « ejidale » et communale à des usages urbains est analysée en détail dans : SCHTEINGART M., 1981 « Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de Mexico », *Revista Interamericana de Planificación*, n° 60, décembre.

des expropriations des *ejidos* nous permet de dire (3) qu'entre 1938 et 1976, la superficie de la terre « ejidale » expropriée dans l'agglomération de Mexico a représenté plus de 60 % du total des terres « ejidales » en zone urbanisée. Si nous comparons ces données avec la production de terrains transformés à des usages qui ne sont pas d'utilité publique ou d'intérêt social, nous pouvons tirer la conclusion qu'une partie des expropriations (surtout dans l'État de Mexico) a servi à faire passer ces terrains « ejidales » au profit du capital ou des secteurs privilégiés de la population.

Quant à l'utilisation pour l'industrie, celle-ci est prévue par la loi, mais en pratique il y a eu de grands abus de la part des capitalistes, surtout quand on prend en compte le fait que durant ces dernières années l'agglomération de Mexico a été considérée, par les politiques de développement régional, comme une région où il faudrait décourager l'installation d'industries, afin de favoriser d'autres parties du pays. Ces divergences sont devenues encore plus évidentes dans l'utilisation des *ejidos* pour l'industrie dans l'État de Mexico.

En ce qui concerne l'usage de terrains expropriés pour l'établissement de couches aux revenus moyens et élevés, nous avons constaté que l'intervention de certains organismes d'État a servi de véhicule à cette utilisation. Par exemple, des terrains expropriés par AURIS dans l'État de Mexico, dans le but de réaliser ses propres promotions de logements populaires, ont été par la suite vendus à des promoteurs privés quand l'institution est entrée en crise et a commencé à manquer de ressources pour continuer ses opérations (4).

D'autre part, certaines expropriations réalisées pour régulariser la propriété de la terre dans des *ejidos* occupés partiellement de façon illégale ont été, parfois, effectuées aux fins de vente par l'organisme officiel à des promoteurs privés qui ont produit des logements pour des couches aux revenus moyens et élevés dans des opérations spéculatives.

Le cas de Cuautitlan Izcalli, type de ville nouvelle dans l'État de Mexico, est aussi un exemple éloquent de la manière dont la terre d'origine « ejidale » est ensuite vendue à des promoteurs privés. La situation est ici plus grave puisque, comme nous le verrons par la suite, des terrains urbanisés par des organismes d'État (ODEM) ont

(3) Nous nous référons à une recherche que nous avons réalisée au sujet des expropriations « ejidales » faites entre 1938 et 1976 dans l'agglomération de Mexico. Elle a montré le nombre total d'expropriations, la superficie impliquée, leur destination, ainsi que leur emplacement et les prix payés à différentes périodes.

(4) L'« Instituto de Accion Urbano e Integracion Social » (AURIS) est un organisme public qui opère dans l'État de Mexico, et ses actions ont compris des programmes de logements, expropriation et urbanisation de terrains, etc.

été ensuite vendus à des prix inférieurs à ceux du marché à de grandes entreprises promotrices. L'application de ces mécanismes de transfert de terre « ejidale » aux développeurs et promoteurs privés répond à la grande demande de sol pour l'établissement de populations aux catégories de revenus moyens et moyen-élevés (demande particulièrement grande dans l'État de Mexico qui avait concentré une partie importante de la croissance métropolitaine récente) et à l'insuffisance, de plus en plus grande, de terres de propriété privée.

Des compléments récents à la « Loi Générale des Établissements Humains » sembleraient répondre au besoin de légaliser ce genre de transferts. Dans l'article 59 de cette loi, on stipule que les entités privées qui construisent des logements, pour des usagers qui ont des revenus inférieurs ou égaux à six fois le salaire minimum, pourront acquérir des terrains d'entités publiques. Le plafond très élevé que l'on établit pour les acquéreurs permet donc aux promoteurs privés de vendre ces terrains qu'ils achètent bon marché à l'État, à des secteurs aux revenus élevés avec de grands profits ; on perd donc le sens de l'intérêt social qui devrait guider l'utilisation de terrains d'origine « ejidale » (5).

Il a existé aussi d'autres formes de conversion de terres « ejidales » et communales à des usages résidentiels pour des couches privilégiées. L'une d'elles est l'échange. La loi stipule que les *ejidos* pourraient être échangés contre d'autres terrains à valeur et productivité agricole égales dans une autre région du pays, à la convenance des paysans et en commun accord entre les particuliers et le Ministère de la Réforme Agraire. Mais la loi de Réforme Agraire de 1971, qui abroge celle de 1942, a limité les échanges en établissant que ceux-ci peuvent se faire seulement entre *ejidos*. Ainsi on éviterait les résultats négatifs des échanges réalisés auparavant, qui ont donné lieu à des phénomènes de spéculation sur des *ejidos* dans la périphérie des grandes villes en expansion. Une transaction de ce genre bénéficierait sans doute aux personnes qui échangeaient un terrain à prix agricole qui se trouvait quelque part dans le pays, pour un autre situé dans une zone urbaine de bien plus grande valeur. Ceci a rendu possible l'utilisation des *ejidos* au bénéfice direct de groupes aux revenus élevés, comme cela s'est produit dans le cas du fameux lotissement résidentiel élégant du Pédregal de San Angel.

Une autre forme de conversion a été l'occupation illégale d'*ejidos* par le capital immobilier, surtout dans des zones où la propriété

(5) Voir : AZUELA A., 1983, « La legislación del suelo urbano. Auge o crisis ? », *Revista Habitación*, n° 7-8, Mexico.

du sol apparaissait peu claire ou douteuse (6). Quelques lotisseurs (en particulier le plus important, qui a agi dans l'agglomération de Mexico et a eu une position de force sur le « marché » et des liens avec des fonctionnaires du secteur public) ont pu utiliser ces mécanismes.

Cependant, ces mécanismes ont été à l'origine d'une série de procès et de conflits qui, comme nous avons pu le constater, se présentent principalement chez les développeurs les plus importants, puisque beaucoup d'acquéreurs de lots et de logements ne pouvaient pas, par la suite, passer de contrat de propriété devant notaire.

Les mécanismes mentionnés n'ont pas eu le même poids dans les différentes étapes du développement métropolitain. Comme nous l'avons vu, les échanges entre *ejidos* ne furent autorisés que jusqu'en 1971 et connurent un assez grand développement, surtout dans les années cinquante et une partie des années soixante.

Par contre, les différentes modalités de transfert à des promoteurs privés d'*ejidos* expropriés par des organismes publics, devinrent de plus en plus fréquentes dans les années soixante-dix et, en particulier ces dernières années, à mesure que les terrains de propriété privée se faisaient rares et que d'autres mécanismes qui permettaient auparavant l'appropriation de ces terrains par des promoteurs jouaient moins facilement.

Nous voyons donc comment certaines institutions de l'État se sont constituées en instrument de transfert à des promoteurs, de la terre « ejidale » qu'elles détenaient ; dans le même temps, les organismes publics de logement devaient avoir recours, pour leurs propres opérations de logement, à des agents privés, afin d'acquérir des terrains.

La terre expropriée à des prix très bas (7) est donc revendue à des promoteurs à bas prix pour qu'ils fassent leurs lotissements spéculatifs, et qu'ils les rétrocèdent dans de nombreux cas à des organismes d'État à des prix « gonflés ». De cette façon, d'un côté la compensation que devrait recevoir « l'éjidataire » par l'expropriation est limitée, et de l'autre, les secteurs immobiliers capitalistes sont favorisés. En même temps, dans beaucoup de cas, cela rend difficile la construction par l'État de logements populaires.

Cela se produit surtout dans l'État de Mexico ; on le vérifie en

(6) Il est important d'expliquer que, dans notre étude sur différents types de propriété dans le cadre de l'expansion de la ville, nous n'avons pas pris en considération les zones où les formes de propriété étaient mal définies, puisque notre source d'information ne les considérait pas. Cependant, d'autres sources et études réalisées présentent ces zones de propriété indéfinie. Ceci nous amène à considérer les données présentées comme approximatives.

(7) L'étude citée sur les expropriations « ejidales » réalisées dans l'agglomération de Mexico, au cours des dernières décennies, montre que 93,8 % de la superficie expropriée a été payée à moins de 11 pesos le mètre carré (à des prix constants de 1970), ce qui donne une idée des prix excessivement bas payés aux « éjidataires ».

particulier à travers le constat suivant : tandis que dans le District Fédéral la proportion de terrains d'origine « ejidale » destinés à des promotions publiques a augmenté, dans l'État de Mexico, la proportion reste très basse, malgré le grand poids des terrains « ejidales » et communaux dans l'expansion de la ville. Dans une étude que nous avons faite sur la promotion publique dans l'agglomération de Mexico, nous avons pu constater également que l'INFONAVIT (*Instituto del fondo y vivienda de los trabajadores*), le principal organisme public de logements au Mexique, a dû acheter des terrains aux agents privés aux prix du marché ; donc, une institution qui réalise des opérations d'« intérêt social » se trouve souvent placée, pour accéder à un élément aussi important dans la constitution du prix du logement, dans de plus mauvaises conditions que le promoteur qui produit des logements pour des bénéficiaires plus aisés.

Certaines analyses récentes de la question foncière dans l'État de Mexico ont montré une grande augmentation des prix des terrains ces dernières années, et en tirent la conclusion que 86,5 % de la population de cet État reçoit jusqu'à trois fois le salaire minimum, mais n'a pas accès aux lots urbanisés que vendent les promoteurs.

Il est donc clair que la privatisation de la terre « ejidale » et communale a contribué à élever les prix des terrains, au détriment des secteurs populaires, aussi bien paysans qu'urbains.

Comme nous l'avons déjà mentionné, ces derniers secteurs ont occupé illégalement une proportion croissante de terrains « ejidales » et communaux dans le District Fédéral. Dans l'État de Mexico, cette proportion est moindre (10 % de la superficie des *ejidos* et 20 % des communaux). En revanche, ce type d'établissements populaires s'est multiplié sur les terrains récupérés après le dessèchement du Lac de Texcoco. A cause de leur mauvaise qualité, ces terrains n'étaient pas attirants pour les couches aux revenus moyens et élevés.

L'achat illégal (généralement aux commissaires des *ejidos*) de terrains « ejidales » par les *colonos* (les habitants des quartiers populaires), achats tolérés en grande partie par l'État, a servi à réguler les conflits provoqués par l'établissement irrégulier des couches populaires ; ces conflits sont généralement bien plus importants dans les pays où l'expansion urbaine se développe presque exclusivement sur des terrains privés et où les affrontements se produisent entre *colonos* et puissants propriétaires de la terre péri-urbaine.

Mais, bien que les *ejidos* puissent jouer comme régulateur des conflits, leur situation légale ne permet pas aux couches populaires de les utiliser pour s'installer, sinon en passant par une longue étape d'irrégularité, marquée par des paiements répétés pour se mettre en

règle, exprimant bien l'injustice et la domination dont sont victimes ces couches sociales.

Nous reconnaissons qu'il existe, dans ces cas, un affrontement entre paysans (dont les droits sont protégés par la Loi de la Réforme Agraire) et les *colonos* urbains (pour lesquels il existe un vide légal qui les place dans une situation désavantagée) (8) ; pourtant, le fait que dans beaucoup de cas la Loi de la Réforme Agraire en faveur des « éjidataires » n'ait pas été respectée, et d'autre part, les utilisations réelles de la terre « ejidale » que nous venons de décrire, montrent que, au-delà de ces affrontements, s'est imposée la contradiction entre les intérêts populaires et ceux des secteurs dominants.

Cette contradiction a eu tendance à se résoudre en faveur des secteurs dominants (propriétaires, capitalistes) et aux dépens de ceux qui ont perdu le poids politique qu'ils avaient lors de la période révolutionnaire pendant laquelle la Loi Agraire a été promulguée (les paysans), ou de ceux qui, malgré leur capacité de plus en plus grande à s'organiser, n'ont pas obtenu la force suffisante pour changer la logique capitaliste de production de l'espace urbain.

L'utilisation spéculative de la terre par les promoteurs privés

Une partie importante des terrains « ejidales » et communaux a été occupée par des lotissements destinés aux couches à revenus moyens et élevés, et nous verrons comment on a spéculé sur la terre dans ces opérations.

Dans la recherche que nous avons faite sur la promotion immobilière dans l'agglomération de Mexico, nous avons pu constater que les grands lotissements ont été développés surtout par des entreprises que nous avons classées dans la catégorie « strictement promotrices ». Ces entreprises ont surgi au cours des années soixante, directement comme aménageurs ou promoteurs, sans aucun lien organique avec d'autres entreprises ou groupes (dans d'autres cas elles étaient créées par des entreprises de construction et des groupes financiers ou industriels). Bien que le capital initial des entreprises « strictement promotrices » puisse parfois provenir de l'industrie (textile par exemple) ou bien d'une activité antérieure ou parallèle de ses principaux actionnaires, ce qui caractérise cette catégorie, c'est que le capital a comme origine les affaires immobilières elles-mêmes. En outre, on a observé des liens notables entre les entreprises, surtout avec la plus grande ; par exemple, les principaux actionnaires de plusieurs

(8) Voir : AZUELA A., « La legislación del suelo urbano... », (op. cit.).

d'entre elles étaient des partenaires minoritaires de la plus importante. Dans beaucoup de cas, ces sociétés s'établissent par apport de terre, c'est-à-dire que certains actionnaires apportent des terrains et de cette façon s'associent à l'entreprise principale.

A cette catégorie appartiennent, en général, les entreprises qui, depuis longtemps, se consacrent à la promotion et aux lotissements, la spéculation sur la terre constituant l'un des éléments principaux de leurs affaires.

On a observé que, dans les grands lotissements, l'achat anticipé de la terre est fondamental afin de modérer, dans une certaine mesure, l'obstacle que celle-ci oppose à l'accumulation de capital. Ainsi, dans certains lotissements, les terrains avaient un coût initial très bas puisqu'ils se trouvaient dans des zones très périphériques et peu développées, mais leur valorisation a été très rapide (le prix du sol a été multiplié par cinq environ en six ans) grâce au grand développement métropolitain.

Dans ces cas, on a observé une longue période d'attente (6 à 7 ans) entre le moment de l'achat des terrains et le début de l'opération, période au cours de laquelle la terre s'est valorisée sans que le promoteur ait eu à faire un investissement en capital-argent ; de cette façon, il s'appropriait des rentes différentielles générées par le développement urbain. Dans la formation du taux de profit de promotion, la longue immobilisation du capital se trouve compensée par un profit net considérable, produit de la valorisation de la terre.

Dans le cas de petits lotissements, les promoteurs ont indiqué qu'ils se fondaient sur la rapide rotation du capital et sur le faible déboursement initial ; ils ont acquis le terrain moyennant le paiement d'un acompte de seulement 20 %. Dans la plupart des cas, on a utilisé un « fidéicommiss » (9) pour le transfert du domaine, puisque, jusqu'à une date récente, l'usage de cette forme juridique évitait le paiement de l'impôt sur la vente des terrains.

Le développement par étapes de l'urbanisation (surtout dans les plus grands lotissements), la taille et l'emplacement des sections promues, les diverses formes de commercialisation de lotissements avec ou sans logement dans le temps et dans l'espace, ont constitué des instruments efficaces pour la valorisation du sol sur une grande échelle.

(9) Selon le Droit mexicain, le fidéicommiss est une figure juridique en vertu de laquelle un individu, que l'on appelle « fidéicommissant », destine certains biens à une fin licite déterminée en chargeant une institution fiduciaire (la banque) de la réalisation de ce but. C'est donc un élément de liaison de certains biens aux fins déterminées. Le « trust », dans sa forme américaine, est l'antécédent le plus proche du fidéicommiss mexicain.

Conclusion

La description que nous venons de présenter montre clairement le caractère spéculatif des lotissements et nous permet de mieux comprendre les mécanismes conduisant à l'augmentation des prix des terrains et au transfert accru de la terre « ejidale » et communale aux promoteurs.

Ces dernières années, il semble qu'il ait été difficile d'acquérir de grandes étendues de terrains dans l'agglomération de Mexico. Les entreprises qui n'avaient pas constitué de réserves dans les années soixante ont eu par la suite de plus en plus de difficultés à obtenir ces espaces à bas prix.

Les promoteurs qui n'ont pas de réserve de terrains préfèrent donc en acheter à l'État à des prix plus bas, pour produire des logements dans des lotissements de plus petites dimensions ; ou bien ils se concentrent sur la promotion d'ensembles de logements dans des zones de saturation urbaine. Parmi ces promoteurs, certains sont liés à de grandes compagnies de construction ou aux grands groupes industriels et financiers de création récente. Ceux-là sont très dynamiques, tandis que ceux dont l'activité se limite à la promotion ont tendance à déperir.

Nous pouvons donc conclure que l'État a eu tendance, par la vente de terrains d'origine « ejidale », à appuyer l'accumulation du capital par des grandes entreprises promotrices qui, au cours des dernières années, ont dominé le secteur de la promotion immobilière. Les ajouts récents à la « Loi Générale des Établissements Humains » semblent confirmer cette tendance. D'autre part, la grande contraction des promotions publiques au bénéfice des promotions privées, dans les principaux organismes de logement, tend à renforcer cette même tendance, en favorisant l'accumulation du capital dans ces entreprises par le biais du crédit foncier (10).

(10) Voir : SCHTEINGART M., 1984, « La promotion immobilière dans l'Agglomération de Mexico ». (1960-1980), « *Pratiques urbaines 2* » (CEGET-CNRS).