

---

# De Paris à Delhi en passant par Mexico : les grands programmes d'accèsion à la propriété pour les classes moyennes en périphéries métropolitaines

*From Paris to Delhi to Mexico City: big homeownership programs for the middle classes in metropolitan suburbs*

*Desde París hasta Delhi vía la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: grandes programas de vivienda de interés social para las clases medias en las periferias metropolitanas*

**Rémi de Bercegol, Bérénice Bon, Karen Lévy, Antonine Ribardière et Jean-François Valette**

---

*Ce travail a bénéficié du soutien financier du LabEx Dynamite (ANR-11-LABX-0046) dans le cadre du programme « Investissements d'Avenir », ainsi que de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Pour Mexico, il a par ailleurs été alimenté par le programme sur les « communs fonciers urbains pour l'habitat » avec l'AFD et Géographie-Cités – sont à ce titre ici remerciés Irène Salenson, ainsi que Pauline Geneste, Constant Harbonn, Juliette Jestin et Damian Le Troter Sera, avec qui ont été effectuées une partie des enquêtes de 2019. Pour Paris, le travail de terrain a été réalisé avec Thibault Le Corre. Enfin pour Delhi, le travail de terrain a été réalisé avec le concours de Shankare Gowda. Une partie des résultats des enquêtes ont déjà fait l'objet de premières publications par ville (Le Corre et Ribardière, 2023 ; Ribardière et Valette, 2021 ; de Bercegol, Bon et Lévy, 2020).*

## Introduction

- 1 L'uniformisation des modes de production de la ville néolibérale a favorisé l'apparition de formes urbaines comparables dans le monde. De Paris à Delhi en passant par Mexico<sup>1</sup> sort de terre, dans les périphéries des métropoles, une offre immobilière plus ou moins nouvelle de logements destinés aux classes moyennes ou classes moyennes inférieures – désignant ici un groupe hétérogène de populations fragiles économiquement, mais disposant de revenus suffisants pour accéder à des modes de consommation standardisés, au crédit et au logement formel d'entrée de gamme. Ainsi, entre logement social et immobilier de prestige, le développement de ces nouveaux ensembles résidentiels contribue, parfois de manière spectaculaire, à reconfigurer le processus de production urbaine et à recomposer les formes de division sociale de l'espace. Cette tendance, ancrée et massifiée depuis plus d'une vingtaine d'années, amène aussi à interroger les objectifs des agendas internationaux sur la ville en termes d'inclusion sociale, dans un contexte de retrait des États des financements du logement populaire et de financiarisation de ce dernier (Clerc et Deboulet, 2018 ; Marot *et al.*, 2022a, 2022b). En partie négligée par les pouvoirs publics, la question des trajectoires de ce parc, de sa construction à son intégration à la ville en passant par son peuplement, se pose à différentes échelles, de l'environnement local à l'échelle métropolitaine, et sous différents angles, du plus technique au plus social. La mise en perspective de trois métropoles mondiales, Delhi, Mexico et Paris, permet de positionner les dynamiques locales, spécifiques à un contexte territorialisé, dans une perspective plus générale, et d'appréhender les mécanismes transversaux qui caractérisent cette production résidentielle.
- 2 Le secteur immobilier fait l'objet d'investissements massifs, nationaux et internationaux, qui prennent sens dans le mouvement général de financiarisation des économies et des sociétés urbaines (Aveline-Dubach, 2008 ; David et Halbert, 2013 ; Halbert et Attuyer, 2016 ; Le Goix, 2016 ; de Mattos, 2016) ; ces investissements sont aujourd'hui lisibles bien au-delà des centres et des projets immobiliers pour catégories supérieures. Un fait marquant sur la période récente est la prise en compte par les promoteurs immobiliers de secteurs restés jusque-là à l'écart du marché – qu'il s'agisse des communes populaires de l'ancienne ceinture rouge dans le cas francilien (Trouillard, 2014), de zones rurales jusque-là protégées par un statut public ou communautaire au Mexique (Pérez, 2014 ; Paquette, 2015) ou de terrains agricoles et villageois aux franges des métropoles indiennes (Gururani et Kennedy, 2021). Dans ces trois contextes, le développement d'une offre nouvelle en accession à la propriété, conçue pour les classes moyennes ou moyennes inférieures, est saisissant.
- 3 Plutôt qu'une comparaison terme à terme entre les trois cas, la mise en perspective est permise par une démarche commune : approches systématiques autorisées par la mobilisation des bases de données statistiques disponibles, d'une part, observations et enquêtes sur le terrain, menées en 2018 et 2019 à partir d'une grille analogue, permettant d'éclairer les dimensions sociologiques et politiques spécifiques de ces quartiers, d'autre part (voir encadré méthodologique et figure 1).

### Encadré méthodologique

Des bases de données de statistiques publiques ont été mobilisées dans les trois cas : données du recensement de l'INSEE (Institut national de la statistique et des

études économiques) sur la dernière décennie pour Paris ; recensements de 2010 et 2020, enquête intercensitaire de 2015 de l'INEGI (Institut national des statistiques et de la géographie), et données de l'Institut national du logement pour Mexico ; recensement de 2011 pour Delhi (Census of India, 2011).

Des enquêtes « logements », mobilisant des modules biographiques auprès de résidents, ont été menées conjointement pour Paris (n = 15), Mexico (n = 12), Delhi (n = 12). Des enquêtes « foncier et immobilier », auprès des différents acteurs des conversions foncières, des entrepreneurs et des promoteurs et agents immobiliers, ont été menées à Delhi, à Mexico et à Paris, ainsi que des entretiens avec des élus, des agents municipaux locaux et des représentants de l'État à divers échelons dans les trois cas (n = 39 à Delhi ; n = 30 à Mexico ; n = 9 à Paris).

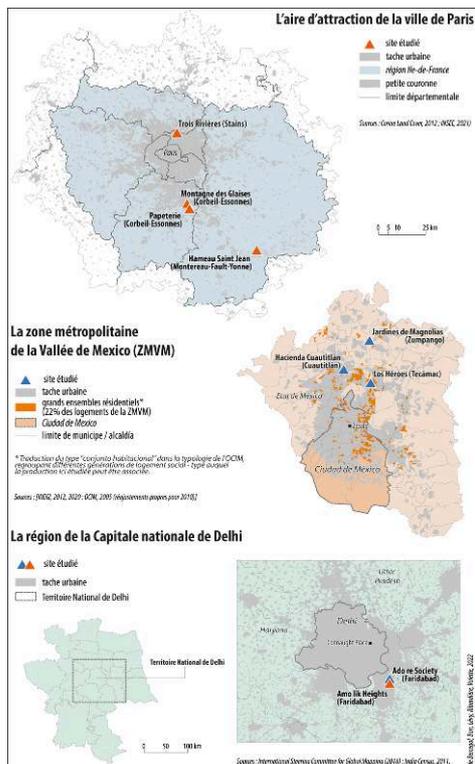
Les cas d'études rassemblent (figure 1) :

Pour Paris, 3 communes franciliennes en moyenne et grande couronne, au sein desquelles 4 sites ont été observés : à Stains, les Trois Rivières (600 logements environ, la tranche étudiée a été commercialisée à partir de 2013) ; à Corbeil-Essonnes, le site de la Papeterie (1 400 logements environ) et celui de la Montagne des Glaises (environ 500 logements), les deux sites étant encore aujourd'hui en cours de commercialisation ; à Montereau-Fault-Yonne, le Hameau Saint-Jean, 66 lots commercialisés à partir de 2005 (maisons individuelles).

Pour Delhi, 2 secteurs de Farīdābād (secteurs 86 et 88) dans la périphérie sud, Farīdābād étant une ville satellite à une quarantaine de kilomètres de la capitale, dans l'État de l'Haryana. Ces deux sites rassemblent des immeubles de 10 ou 12 étages du programme national de logements abordables (*affordable housing*) dans des secteurs en cours d'urbanisation : Adore Society, avec 1 370 logements et Amolik Heights avec 620 logements. Ces différents programmes étaient tous en phase de commercialisation dans les années 2015-2020.

Pour Mexico, 3 municipalités de la périphérie nord, dans l'État de Mexico, Cuautitlán, Zumpango et Tecámac, au sein desquelles l'attention a été portée sur 3 lotissements : Hacienda Cuautitlán construit en 2005, comptant 4 400 logements, Jardines de Magnolias, construit en 2017, comptant 1 900 logements, et Los Héroes Tecámac, construit à partir de 2004, et comptant plus de 120 000 logements.

Fig. 1 : trois cas d'études mis en perspective



- 4 Nous proposons d'aborder ces nouveaux ensembles résidentiels du point de vue des trajectoires qui ont permis leur construction et leur intégration à la ville. Multidimensionnelle et intrinsèquement sociale et politique (Rhein, 2002), la question de l'intégration est ici abordée à partir d'une analyse de la genèse et du fonctionnement de ces ensembles, aux niveaux locaux et métropolitains. Il s'agira ainsi de questionner leur insertion i) dans le système d'accès au logement, ii) dans les systèmes de production urbaine, et iii) dans les systèmes d'accès à la ville et dans les processus de division sociale de l'espace résidentiel. Pour chacune de ces entrées, une analyse combinée des trois métropoles permet une première approche transversale, développée ensuite à partir d'un exemple parmi les terrains d'enquêtes qui sera enfin mis en perspective relativement aux autres. Cette démarche est appliquée au niveau des acheteurs (les primo-accédants à la propriété ciblés par les récentes politiques publiques de logement), puis au niveau de la parcelle (les régulations permettant le changement d'usage du sol vers le résidentiel), enfin au niveau de la ville (pour comprendre l'inscription sociospatiale de ces ensembles dans les dynamiques de métropolisation).
- 5 L'intégration des nouveaux parcs au marché du logement métropolitain interroge les stratégies d'accès et les mobilités résidentielles à l'origine du peuplement périphérique dans les trois contextes. Quelles récurrences observe-t-on ? Comment devient-on acheteur ? Comment s'articulent les politiques de logement, les produits immobiliers et bancaires et les arguments de vente ?
- 6 Ensuite, comment passe-t-on de la terre au béton ? Les montages financiers, les marchés fonciers et l'imbrication avec les autres segments de l'immobilier résidentiel (social ou abordable) nécessitent un décryptage.

- 7 Pour finir, les nouveaux jeux de proximités résidentielles induisent des tensions qui renvoient à des problématiques de mixité sociale et à des trajectoires de vieillissement, dont l'issue n'est pas tranchée. L'intégration des nouveaux parcs de logements et des populations résidentes aux différents réseaux et services urbains soulèvent en outre des enjeux sociotechniques, mais mettent également en lumière des jeux d'acteurs qui dépassent le seul niveau de l'ensemble résidentiel.

## 1. Devenir acheteur

- 8 Retenir l'accédant comme premier niveau d'analyse permet d'interroger les mécanismes autorisant une multitude de ménages, dont la solvabilité est classiquement sujette à caution, à devenir des acheteurs. Deux entrées contextuelles sont nécessaires pour comprendre la construction de la figure de l'acheteur. D'abord, la bancarisation de l'accès au logement via l'accès au crédit pour les ménages a permis l'émergence de produits immobiliers et de circuits de commercialisation aux standards mondialisés (Le Goix *et al.*, 2020). Ensuite, le logement « au confort moderne », pourvu des services de base, est devenu un produit de consommation de masse. Comment se construit cette accessibilité ? Et comment s'intègrent ces produits dans les stratégies des ménages ? Observe-t-on une porosité marquée, voire un filtrage, entre ces nouveaux logements et le parc social en France, entre les quartiers irréguliers consolidés et les nouveaux lotissements en Inde et au Mexique ?

### 1.1. Les aspirations à la propriété d'une classe moyenne à peine solvable

- 9 L'exercice de lecture croisée nécessite d'interroger la notion de classe moyenne dans les trois contextes, alors même que les débats invitent à la prudence relativement à l'extension de la notion vers le bas de l'échelle sociale.

#### 1.1.1. Des ménages modestes, mais ayant accès au crédit bancaire

- 10 Les contours de la classe moyenne sont discutés en France et l'unicité de la catégorie, encore davantage (Bosc, 2008 ; Damon, 2013 ; Peugny, 2014 ; Amossé, 2019). Les principales approches retiennent une définition relative à partir des revenus – les classes moyennes regroupent les 60 % des ménages, situés entre les 20 % les plus pauvres et les 20 % les plus riches par exemple (Bigot, 2009) – ou bien à partir des positions professionnelles – sont retenus ainsi les professions intermédiaires, les artisans et commerçants et les exploitants agricoles, en excluant les employés et ouvriers d'un côté, les cadres de l'autre (Amossé, 2019). Si certains accédants à la propriété rencontrés au cours des enquêtes relèvent clairement de la catégorie des classes moyennes, voire des classes moyennes supérieures (jeunes actifs, diplômés d'un master ou ingénieurs), d'autres appartiennent davantage aux catégories populaires (chauffeurs de bus, assistantes maternelles). Sans gommer l'hétérogénéité du peuplement des nouvelles résidences étudiées dans cet article, il faut souligner que le marché neuf s'impose à certains ménages modestes, en raison de l'orientation des aides publiques et de leurs difficultés à construire des parcours résidentiels dans les autres segments du marché (locatif libre et social). En complément des taux d'intérêt très bas

et du rallongement de la durée des crédits depuis 50 ans, l'accession dans le neuf est facilitée par des prêts à taux zéro (PTZ) depuis 1995 et par des réductions fiscales destinés aux quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine depuis 2005 (TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 %, sous conditions de ressources des acheteurs)<sup>2</sup>. Autrement dit, et c'est une caractéristique du contexte français, une partie des dispositifs de soutien au marché immobilier neuf vise spécifiquement les quartiers populaires, qui ont accueilli la grande vague de construction des logements sociaux des années 1965-1975.

- 11 Au Mexique, le contour des classes moyennes-inférieures concernées par ces productions résidentielles est sans surprise plus restrictif qu'en France, mais moins qu'en Inde. Face à l'absence de consensus établi pour définir les classes moyennes dans un pays où l'essentiel de la mesure et de l'action publique s'est traditionnellement orienté vers la lutte contre la pauvreté (avec la CONEVAL – Commission nationale d'évaluation de la pauvreté –, selon laquelle le Mexique compte 43 % de pauvres), l'INEGI (entre autres) a réalisé un exercice exploratoire de définition des classes moyennes, se basant sur les dépenses et revenus des ménages, l'accès aux ressources essentielles (santé, emploi) et la structure sociodémographique : il en ressort que, dans la décennie 2010, 39 % de la population pourrait être associée à une classe moyenne (Negrete Prieto et Romo Anaya, 2014). Au total, seules les familles disposant d'un crédit immobilier, obtenu dans la grande majorité des cas avec un travail formel et déclaré<sup>3</sup>, peuvent accéder au logement « d'intérêt social », à savoir un logement en accession aidée à la propriété à travers des crédits hypothécaires gérés par des instituts publics (Boils, 2004 ; Paquette et Yescas, 2009 ; Jacquin, 2012 ; Sánchez Corral, 2012 ; Monkkonen, 2011, 2012 ; Montejano, Caudillo et Cervantes, 2018). Historiquement, ce système d'accès au logement fonctionne sur le principe d'un « droit social » des salariés garanti par la Constitution<sup>4</sup>. L'employeur doit verser 5 % du salaire sur un fonds spécifique que l'employé peut débloquer pour un crédit hypothécaire auprès de son institut de rattachement – dont le plus important est l'INFONAVIT (Institut du fonds national pour le logement des travailleurs) pour les employés du privé au régime général. La portée d'une telle politique de logement social reste limitée : en plus du caractère informel de l'emploi d'une grande partie des Mexicains – 57 % des actifs travaillent dans des conditions informelles (INEGI, 2019) –, les critères d'attribution des crédits, basés sur les grilles salariales, excluent de fait la frange la plus modeste de la population (Ribardière et Valette, 2021).
- 12 La définition des classes moyennes en Inde n'est pas aisée, et peut varier de 50 millions à 350 millions d'individus selon les critères retenus (pour une population estimée à 1,4 milliard d'habitants en 2021), ce qui explique que « les auteurs [s'y intéressant] ont toujours préféré parler d'elles au pluriel pour insister sur leur grande hétérogénéité » (Rault, 2017). On considère ici les populations ciblées par les politiques publiques de logements dits abordables (*affordable housing*) mises en œuvre à l'échelle régionale<sup>5</sup>, qui visent à élargir par le bas le nombre de propriétaires. L'accession à ces programmes est déterminée par les niveaux de revenus déclarés, le statut familial, et les biens patrimoniaux (le programme cible théoriquement les ménages primo-accédants). Comme à Mexico et à Paris, ces programmes ne sont pas destinés aux plus pauvres, mais à une catégorie de population fragile économiquement, solvable uniquement avec le soutien de l'État. Les potentiels acheteurs s'adressent aux banques commerciales pour obtenir un prêt subventionné, qui leur permettra de candidater pour un logement

abordable. Le logement est construit par le secteur privé au sein d'opérations planifiées par chaque État ; le prix initial de vente est fixé par le gouvernement régional à des prix bien au-dessous du marché. À Farīdābād, les acheteurs sont si nombreux à candidater que l'offre reste insuffisante et des systèmes de loterie ont été mis en place pour les départager, à l'instar de celle qui existe dans d'autres filières d'accès au logement (Dupont, 2003). L'inclusion de ces logements abordables a fait artificiellement diminuer le nombre d'unités de logements sociaux manquants, alors même qu'ils ne bénéficient pas aux populations les plus pauvres en matière d'accession à la propriété immobilière.

### 1.1.2. Des produits immobiliers standardisés conçus en référence aux classes supérieures

- 13 Les dynamiques récentes d'élargissement du marché de l'accession à la propriété aux classes moyennes inférieures reconfigurent les espaces périurbains des grandes métropoles, avec l'émergence de produits immobiliers standardisés qui se déclinent néanmoins selon plusieurs modèles (figures 2 à 4).
- 14 La production neuve d'entrée de gamme observée dans la métropole parisienne se décline en plusieurs types d'habitats : pavillons standardisés aux franges de l'agglomération ; petits immeubles collectifs, reprenant éventuellement le modèle de la cité-jardin ; habitat collectif dans des immeubles de 4 à 5 étages<sup>6</sup>. L'uniformité domine à l'échelle de l'îlot, même si la répétition des modules est atténuée par des jeux de volumes et de revêtement à l'échelle des immeubles. Les résidences sont sécurisées par des digicodes et des caméras. Les annonces des promoteurs valorisent des éléments d'architecture de prestige, éloignés des stéréotypes associés aux logements sociaux fonctionnalistes : « Des appartements aux volumes généreux du 2 pièces au 5 pièces, des séjours double hauteur, des mezzanines. La plupart de nos appartements bénéficient d'une loggia, d'un balcon ou d'une grande terrasse aux vues sublimes par la nature »<sup>7</sup>, promet la page de commercialisation du programme Nexity à la Montagne des Glaises (Corbeil-Essonnes). Pourtant, la qualité médiocre des constructions, voire les malfaçons, déçoivent les nouveaux propriétaires. Si certains acceptent les limites de ces produits « à bas prix », d'autres s'unissent pour engager des procédures judiciaires et obtenir réparation du promoteur.
- 15 À Farīdābād, les produits immobiliers d'entrée de gamme se traduisent architecturalement sous la forme de tours d'habitation de grande hauteur, symbole iconique des nouveaux logements haut de gamme venus de Mumbai. Plus les opérations sont proches des centres urbains, plus les densités d'occupation autorisées sont fortes avec des normes favorables aux promoteurs qui peuvent ainsi optimiser leur marge en maximisant le nombre de logements constructibles à la parcelle : des immeubles d'une dizaine d'étages avec une part réduite d'espaces verts, un espacement minimal entre les tours, pas d'obligation de proposer des places de stationnement aux résidents et donc de construire des parkings souterrains, etc. La superficie des logements est très faible, généralement de 30 m<sup>2</sup>, ainsi que le préconisent les directives régionales. La fermeture des résidences incarne la promesse d'accéder à un certain standing et à la modernité d'une offre de services clef en main, sans coupure d'électricité ou de distribution d'eau grâce aux groupes électrogènes et aux forages souterrains. Alors que les promoteurs privés et les pouvoirs publics ont fait de ces quartiers verticaux le marqueur d'un renouveau urbain destiné principalement aux classes moyennes, sur les modèles des opérations de standing supérieur, ces résidences risquent pourtant d'être,

dans les années à venir, rapidement stigmatisées et associées à l'habitat social, étant donné leur probable détérioration rapide au vu de la faible qualité des matériaux utilisés. Mais pour l'instant, les résidents restent avant tout satisfaits de leur nouveau statut de propriétaire, sans se préoccuper des dégradations à venir.

- 16 Le cas mexicain illustre également la standardisation des productions. Les promoteurs prennent en charge l'ensemble de la chaîne : achat du terrain, changement de l'usage du sol, construction des logements et des réseaux, promotion, vente, voire gestion des crédits hypothécaires en se positionnant comme intermédiaires entre acquéreurs et organismes de crédit. L'industrialisation des procédés de construction et la standardisation des produits livrés permettent une production à la chaîne très rentable (Geneste *et al.*, 2019), faite pour une grande partie, à la différence des cas indiens et français, de logements individuels et, dans une moindre mesure, de petits collectifs. Un nombre très réduit de prototypes est reproduit à l'identique sur de grandes surfaces afin de minimiser les coûts ; les entreprises utilisent des moules préfabriqués permettant la construction à des rythmes impressionnants (pouvant aller jusqu'à 70 maisons par jour). La fermeture constitue un élément important de la vie en ensemble résidentiel au Mexique (Jacquin et Capron, 2010) : la recherche de la sécurité est, comme en Inde avec la doctrine du *security first*, un leitmotiv dans le discours des habitants, dans un contexte de violence exacerbée depuis 15 ans, mais aussi parce que la dépréciation y est moins importante et la valeur des biens y est protégée (Le Goix, 2003). La fermeture peut être réelle pour certaines impasses ; pour d'autres, les grilles peuvent rester ouvertes et la barrière constitue seulement un élément sécuritaire dissuasif.

Fig. 2 : les produits immobiliers standardisés : le cas de la région de la capitale nationale de Delhi



**2A** : Secteur 88, Farīdābād. Dans la périphérie de Delhi, cette commune située à une quarantaine de kilomètres de la métropole est en pleine mutation. Le foncier disponible, souvent agricole, est un espace à bâtir stratégique, où la municipalité cherche depuis le milieu des années 2000 à attirer de grands promoteurs pour la construction d'ensembles résidentiels denses.

**2B** : Farīdābād. Le développement de nouvelles formes d'urbanisation, au gré des opportunités foncières, entraîne le mitage des territoires agricoles. La construction massive de logements provoque une artificialisation des sols, une baisse des ressources en eau et une pollution des sols en raison du manque de traitement des eaux usées. La proximité de ces nouvelles zones d'habitation affecte inévitablement les activités agricoles – une diminution des surfaces exploitées et des rendements – dont la production est pourtant essentielle à la sécurité alimentaire des citoyens et au fonctionnement des industries agroalimentaires.

**2c** : Complexe immobilier Savan. Ce projet immobilier de plus de 16 hectares accueille plus de 3 200 unités, au sein de barres et de tours allant jusqu'à 13 étages. Le groupe immobilier RPS, à l'origine du complexe résidentiel SAVANA, est dirigé par M. S. P. Gupta, un entrepreneur de Faridabad. Cet entrepreneur a acheté les terrains nécessaires pour Savana dès le début des années 2000 lorsque les prix étaient encore peu élevés à Faridabad. Les équipements du secteur comme les voiries ou les réseaux, à la charge de la commune, peinent à suivre le rythme des constructions qui sortent de terre.

Fig. 3 : les produits immobiliers standardisés : le cas de l'agglomération parisienne



**3A** : Un pavillon du lotissement du Hameau Saint-Jean, sur le site des anciens jardins ouvriers de la commune de Montereau-Fault-Yonne. Le coût modeste des terrains a permis à une clientèle qui résidait auparavant en appartement d'accéder au rêve de la maison individuelle, même si la lourdeur des mensualités et l'isolement ont pu laisser place à la désillusion.

À l'échelle locale, le lotissement a favorisé une certaine mixité sociale, par le jeu de la carte scolaire notamment : il se trouve dans le même secteur que le grand ensemble d'habitat social de Surville.

**3B** : Des résidences en accession à la propriété sur le site de la Montagne des Glaises, à Corbeil-Essonnes. La sous-estimation des charges au moment de l'achat conduit à un certain nombre d'impayés, qui fragilisent les copropriétés. En outre, la revente des appartements s'effectue nécessairement à perte, pour être concurrentielle avec l'offre neuve voisine qui bénéficie de tous les avantages fiscaux.

Au second plan, les tours du quartier d'habitat social des Tarterêts, site historique de la politique de la ville profondément remanié par les opérations de démolition et de rénovation urbaine.

**3C** : Sur le site de la papeterie Darblay fermée à la fin des années 1990, des appartements en cours de commercialisation en 2018. On note la fermeture des entrées (digicodes et vidéophones). Site emblématique de la gestion municipale par l'industriel Serge Dassault (1995-2009), il est au cœur de la campagne municipale de 2020 : la presse relaie le poids des investisseurs locatifs, problématique dans la gestion des copropriétés et la saturation des équipements publics (« Municipales 2020 à Corbeil-Essonnes : la Papeterie, un nouveau quartier à 1 600 logements » *Le Parisien*, 28 novembre 2019).

**Fig. 4 : les produits immobiliers standardisés : le cas de la zone métropolitaine de la vallée de Mexico**



**4A :** Lotissement Jardines de Magnolias, à Zumpango. Cet ensemble résidentiel de 1 900 logements construit à partir de 2017 se situe à 45 km de la station de métro la plus proche, à plus de 3 heures de transport en commun du centre de Mexico, à plus de 2,5 km d'un commerce alimentaire. La plupart de ces logements très périphériques de petite taille visent une catégorie d'acheteurs à peine solvable.

**4B :** Lotissement Hacienda Cuautitlán, à Cuautitlán. Loti en 2005 par un des plus grands promoteurs immobiliers mexicains (Casas Geo), sur d'anciennes terres privées enclavées dans un ejido, cet ensemble de plus de 4 000 logements s'organise en systèmes d'impasses. Il accueille une population hétérogène, mais globalement assimilable à la classe moyenne, et bénéficie de la proximité relative d'un transport en commun efficace pour le relier au centre de Mexico (train suburbain).

**4C :** Lotissement Los Héroes, Técamac. Plus grand lotissement « d'intérêt social » d'Amérique latine, le complexe a été loti en plusieurs phases et comprend en totalité plus de 120 000 logements, construits par le même promoteur implanté localement (Sadasi). Les standings résidentiels sont variés, allant de la maison « social-progressive » (pensée pour être agrandie par des familles aux moyens de départ limités) aux maisons pour catégories moyennes supérieures, relativement bien connectées par le réseau routier métropolitain.

## 1.2. Acheter en banlieue parisienne

- 17 Les enquêtes réalisées dans la métropole parisienne ont permis de reconstituer les parcours d'achat de 15 ménages (Le Corre et Ribardière, 2022). Malgré la diversité des trajectoires résidentielles, des positions dans le cycle de vie et des dispositions économiques, ces ménages partagent une expérience commune : celle de l'achat d'un produit de consommation de masse. Les parcours d'achat sont étroitement balisés par les techniques bien rodées de marketing immobilier des promoteurs – qui construisent et vendent également les logements.
- 18 Pour commencer, la publicité détermine en grande partie le choix de la localisation elle-même du nouveau logement. C'est en passant devant un espace de vente, une maison témoin, ou par voie de prospectus, que les futurs accédants prennent connaissance de l'opération. S'il s'avère que le bien promu par la publicité n'est pas

accessible au client – évaluer les capacités financières est le premier rôle du vendeur – l'acheteur potentiel sera orienté vers une autre opération. C'est ainsi que l'espace de vente Bouygues à Corbeil-Essonnes reçoit des visiteurs de la petite couronne : « nous avons des opérations dans le 93, les gens qui ne peuvent pas accéder dans le 93 sont réorientés ici » (Entretien Bouygues, 2018). La notoriété de la marque joue en faveur de ces grandes opérations immobilières, d'autant plus que les groupes construisent et commercialisent également des biens de prestige.

- 19 Ensuite, le moment de l'achat peut être complètement orchestré par les techniques de vente des promoteurs. Les entretiens ont permis de reconstituer quelques scénarios. Pour bénéficier des réductions accordées aux premiers acheteurs (15 000 euros le premier week-end, 25 000 euros pour les 60 premiers acheteurs sur le site de la Montagne des Glaises commercialisé par Nexity), il faut se lever à 5 h du matin et se relayer pour conserver sa place dans la file d'attente – en espérant que le bien visé ne sera pas déjà vendu au moment de son passage. S'il n'est pas question de remises promotionnelles dans l'achat des parcelles en lotissement, le vendeur du constructeur organise les visites selon une séquence éprouvée. Les futurs voisins au Hameau Saint-Jean s'apercevront par exemple *a posteriori* qu'ils ont tenu le même rôle, dans le même film. Le vendeur a joué sur l'effet de contraste en commençant par emmener ces ménages qui habitaient ou travaillaient en petite couronne dans des villages de Seine-et-Marne, où « *il n'y avait que des champs* » pour ensuite leur présenter les parcelles disponibles dans la petite ville de Montereau-Fault-Yonne – son centre commerçant, sa station de train de banlieue –, mais en évitant soigneusement la ZUP de Surville, quartier d'habitat social parmi les plus pauvres d'Ile-de-France, pourtant à quelques centaines de mètres de la parcelle. La technique est efficace et le contrat est signé le jour de la visite.
- 20 Le travail du vendeur consiste bien souvent à faire d'un simple visiteur un futur acquéreur, alors même qu'il n'envisageait pas être en capacité d'accéder à la propriété. Alors que nous tentons d'engager une conversation sur l'appréciation que les clients peuvent avoir des prix des logements, un vendeur nous explique que : « *ce n'est pas comme ça que ça se passe. Ils [les clients] s'aperçoivent qu'ils peuvent acheter* ». Sa collègue renchérit, en désignant les cités HLM alentours et en regrettant : « *les gens ne se déplacent pas parce qu'ils ne savent pas qu'ils peuvent acheter* ». Par le calcul des « capacités d'emprunt », par les conseils donnés pour « nettoyer » les derniers relevés bancaires des trois derniers mois (« pas de crédits à la consommation, pas de tontine, pas de PMU »), par l'orientation vers un établissement bancaire ou vers un courtier, le vendeur modèle la solvabilité de l'acheteur.
- 21 Enfin, si tous les accédants rencontrés ne sont pas démunis de compétence financière ou d'expertise concernant le marché immobilier au moment de leur achat, le passage par le vendeur du promoteur reste incontournable pour accéder à l'ensemble des offres et des remises qui rendent le marché du neuf accessible aux primo-accédants.

### 1.3. Une demande construite

- 22 Les enquêtes menées dans les périphéries de Delhi, Paris et Mexico convergent pour rejoindre la démonstration qu'avait effectuée Pierre Bourdieu à la fin des années 1990, à partir de l'exemple du marché pavillonnaire dans le Val d'Oise : la demande en logements neufs doublement construite, par l'orientation des aides de l'État vers ce

secteur, d'une part, et par les difficultés des ménages à se loger d'autre part (Bourdieu, 2000). Rappelons que dans les plus grandes villes en Inde, comme Delhi ou Mumbai, plus de la moitié de la population (54 % des foyers) n'a pas les moyens d'acheter un logement aux prix du marché (Sankhe *et al.* 2010). Dans les trois contextes, le système d'accès au logement se fait au moyen de crédits bancaires, dont l'accès, même s'il passe par des acteurs privés (banques, promoteurs, courtiers) est facilité par l'État. Ces crédits sont appuyés à Delhi et à Paris par des mesures de réductions fiscales. Les opérations d'entrée de gamme au cœur de cet article sont ainsi à replacer dans les trajectoires plus larges de financiarisation et de bancarisation de la propriété, face à ce qui est pointé comme l'incapacité de l'État à répondre à la demande de logement populaire.

- 23 Les politiques publiques en matière d'accès au logement et la délégation de la construction/promotion aux acteurs privés sont bien au cœur des transformations des périphéries métropolitaines. Comment concrètement, à l'échelle de la parcelle cette fois, passe-t-on de la terre au béton ?

## 2. De la terre au béton

- 24 Nous quittons la figure de l'acheteur pour nous tourner vers la production matérielle des logements d'entrée de gamme. Qu'il s'agisse de lotissements de vastes zones anciennement agricoles, naturelles, ou d'anciennes friches industrielles, les processus de conversion de l'usage des sols qui déterminent la transformation de terrains périphériques en ensembles résidentiels constituent un second niveau d'analyse. Les montages financiers pour les achats de foncier, puis pour la construction des logements, le système d'acteurs qui les anime et la variété des formes qui en découle constituent trois clefs de lecture essentielles. Ces clefs de lecture permettent de dégager des mécanismes communs et de mettre en lumière les différenciations à une échelle territoriale fine, seule à même de saisir les arrangements locaux conduisant à cette production résidentielle.

### 2.1. Des espaces périphériques convoités pour la capitalisation immobilière privée

- 25 Dans la périphérie des grandes métropoles, où le foncier disponible devient un espace à bâtir stratégique dans un environnement moins coûteux et moins congestionné que dans les zones plus denses, la pression est forte pour convertir l'usage des sols, attirer les investisseurs et accélérer le rythme des constructions résidentielles. Depuis les trois villes, quelles sont les impulsions données aux marchés fonciers périurbains et à la production de logements d'entrée de gamme ?

#### 2.1.1. Des incitations des États pour la conversion de l'usage des sols

- 26 Les montages financiers pour l'achat de la terre qui sera le support de la production, la mobilisation d'un système d'acteurs à la fois publics et privés, comme les déclinaisons des résultats de la production résidentielle obéissent à un premier ensemble de mécanismes communs. Dans les trois métropoles, les acteurs économiques privés se saisissent des outils légaux facilitant la reconversion de vastes superficies foncières

dans le périurbain, ainsi que des instruments de financement par le crédit hypothécaire pour permettre la construction des opérations d'entrée de gamme. Différents statuts fonciers sont en jeu.

- 27 Au Mexique, certaines opérations peuvent reposer sur la mise sur le marché de biens fonciers jusque-là verrouillés. Il s'agit d'une nouvelle création de richesse, à distance des centres-villes. En effet, à partir de 1992<sup>8</sup>, la libération du foncier « social », théoriquement invendable et inaliénable, dans certaines communautés de la périphérie de Mexico a attisé les convoitises des groupes immobiliers. La combinaison de la réforme du logement social, d'un côté, du foncier agraire périphérique, de l'autre, renforce la mise en place d'un système financiarisé de production massive de logements pour les catégories moyennes-inférieures sur des terrains à faible valeur marchande. Plus globalement, le système repose en effet sur l'achat de terres à bas coût, agricoles et/ou en régime social, sans valeur urbanistique au départ – voire théoriquement sans valeur marchande pour les terres sociales –, dans des contextes de déprise agricole périurbaine. Cette acquisition foncière passe par une procédure de fidéicommis qui associe banques et promoteurs : ce sont les banques qui détiennent l'essentiel du foncier et qui le mettent à disposition des promoteurs en plusieurs phases. Ainsi, la vente des produits immobiliers lors de la première phase permet, au sein d'un contrat de développement stipulant les parts de chaque membre, la poursuite d'acquisitions de terres, puis la viabilisation des terrains pour les phases ultérieures d'urbanisation, et ainsi de suite.
- 28 Dans la région de Delhi, les politiques des logements abordables s'appuient sur une sélection de localités désignées par les autorités politiques comme pouvant accueillir de fortes densités de population, sur des terres encore non bâties à distance des centres-villes, mais non loin des réseaux d'infrastructures régionales de transport. Dans le district de Farīdābād, les localités mentionnées sont hors des limites de la municipalité, dans les nouvelles zones urbanisables du plan directeur, sous le contrôle des services déconcentrés de l'État régional<sup>9</sup>. Ces zones distantes du centre-ville historique de Farīdābād sont depuis la fin des années 1980 prisées par les agences publiques régionales et par les acteurs économiques privés pour la construction de grands ensembles résidentiels. Dans leur majorité, ces acteurs privés négocient directement avec les propriétaires de terres agricoles pour la revalorisation économique de leurs parcelles dans un contexte de déprise agricole. En effet, le déclin des activités agricoles au sein de ces territoires est d'autant plus rapide que, d'un côté, l'agriculture souffre de la proximité des populations urbaines et de certaines industries (artificialisation des sols, pollution des sols, forte pression pour l'accès à l'eau – l'irrigation étant de plus en plus coûteuse –, rejets d'eaux usées dans l'environnement naturel après usage urbain) et que, de l'autre, le foncier agricole devient une source potentielle de revenus pour les paysans, si leurs parcelles s'ouvrent à l'urbanisation. Depuis le milieu des années 2000, la montée de la valeur financière des terres et des coûts de construction a accentué un processus de filtrage des acteurs économiques disposant des capacités financières et techniques pour se lancer dans des investissements mobilisant d'importantes superficies foncières et volumes financiers (Searle, 2016). L'objectif du programme de logements abordables est de faciliter la conversion de certaines des terres disponibles en opérations immobilières réservées à une clientèle à l'origine non ciblée par ces promoteurs.

29 À Paris, on retrouve des principes d'incitation similaires au changement d'occupation des sols avec la valorisation des parcelles disponibles en périphérie ; la question de la financiarisation est particulièrement prégnante sur tous les segments de l'offre immobilière. Signe de l'intensification de l'urbanisation de ces espaces auparavant délaissés, la construction neuve se réoriente depuis les années 2000 vers des communes populaires, en particulier celles de l'ancienne banlieue rouge (Trouillard, 2014) – alors que ces dernières échappaient jusque-là au marché neuf. Outre le volontarisme d'un « maire-bâtitseur » à Montereau-Fault-Yonne, qui déplace des jardins ouvriers pour libérer du foncier constructible (Ribardièrre, 2016), les opérations de rénovation urbaine voisines, qui ouvrent droit aux réductions fiscales, et le mouvement massif de reconversion des friches industrielles, à Corbeil-Essonnes sur le site de la Papeterie et à Stains sur le site des Trois Rivières<sup>10</sup>, participent de la même logique. Étant donné qu'il s'agit généralement de foncier public concédé au promoteur (ou au lotisseur), les montages sont souvent très complexes, en particulier lorsqu'ils associent plusieurs niveaux de collectivités locales (la municipalité et l'intercommunalité, un aménageur, une maîtrise d'œuvre et une maîtrise d'ouvrage – Nexity – pour la Zone d'aménagement concerté des Trois Rivières). L'opération peut être beaucoup plus simple lorsque la municipalité confie au même opérateur les fonctions d'aménagement et de construction : c'est ainsi que le conseil municipal de Corbeil-Essonnes, sous la présidence du maire Serge Dassault, cède les 14 hectares du site de l'ancienne Papeterie à Bouygues en 2007, malgré les vifs recours de l'opposition.

### 2.1.2. Une rente immobilière dont se saisissent certains acteurs publics et privés

30 Le cas mexicain illustre la pesanteur des logiques clientélistes, voire frauduleuses (Gilbert et de Jong, 2015). Au seul niveau local, les pressions électoralistes et financières entre promoteurs et équipes municipales sont monnaie courante, ainsi que celles entre propriétaires terriens, communautés locales et équipes municipales. À Mexico, un employé de mairie révélait par exemple en 2019 que la compétition entre les municipalités et au sein même des équipes municipales peut amener les édiles en place à autoriser le maximum de constructions aux promoteurs avant qu'une autre équipe d'un municipe voisin ou l'équipe municipale suivante ne le fasse et bénéficie des rétributions inhérentes aux autorisations délivrées (Geneste *et al.* 2019 ; Ribardièrre et Valette, 2021). Au-delà des potentielles fraudes qu'elles permettent, ces convoitises rappellent qu'avec le foncier, la mobilisation de capitaux apparaît toujours centrale pour financer la construction des immeubles, tant pour les autorités que les promoteurs. Bien qu'on retrouve des dynamiques similaires en Inde, on observe aussi un certain élargissement de la rente immobilière à de nouveaux entrants, faisant émerger d'autres systèmes de financement, plus localisés, au sein desquels les processus de bancarisation de la propriété et les opportunités données par de nouvelles mesures de régulation continuent d'être indispensables.

## 2.2. En Inde, des « agriculteurs-promoteurs » construisent des tours

31 En périphérie de Delhi, des propriétaires de petites surfaces agricoles se sont ainsi lancés dans la promotion immobilière, bâtissant eux-mêmes leurs parcelles, à la faveur du système de financement des projets *affordable housing* du gouvernement de l'Haryana lancé en 2013. Ainsi, le programme fournit l'impulsion bancaire qui permet à

des entrepreneurs disposant déjà d'un capital foncier, comme les agriculteurs, de se lancer dans une première opération immobilière sans avoir à en supporter directement la charge financière : la mobilisation du capital nécessaire à la construction vient de la vente sur plan d'appartements à prix fixés par le gouvernement, facilitée par les prêts immobiliers alloués par les banques aux ménages-acheteurs d'une petite classe moyenne solvable éligible dans le cadre de ce programme. 20 % du prêt est ainsi versé au promoteur-constructeur à la signature de l'acte d'achat, puis par tranches de six mois pendant deux années et demie. Le promoteur-constructeur obtient ainsi l'intégralité du capital en 2,5 ans, sans avoir à l'avancer lui-même. Pour faciliter l'émergence des projets de logement abordable, les autorités proposent également plusieurs incitations aux promoteurs, avec une exemption des « charges de développement » (le raccordement aux infrastructures publiques est alors financé par le gouvernement), un accès à prix réduit sur certains matériaux de construction, une réduction fiscale sur la GST<sup>11</sup> et des normes peu contraignantes pour maximiser les constructions et la rentabilité associée. Ces ventes rapides avec une demande élevée assurent un minimum de risque aux promoteurs. Il s'agit là d'un des aspects majeurs des modalités de cette urbanisation qui, en assurant une convergence d'intérêts entre les banques qui allouent les prêts aux ménages et l'État qui les garantit, permet aux promoteurs de financer la construction sans avoir à recourir à un capital exogène d'investisseurs.

- 32 Le projet ADORE dans le secteur 86 de Farīdābād est l'exemple-type de ces nouveaux constructeurs dans l'aventure immobilière du segment pour les classes moyennes inférieures. Grâce au programme gouvernemental de logement abordable, ces « agriculteurs-promoteurs » construisent désormais des tours sur leurs terres comme leurs aïeux cultivaient autrefois du blé, du mil à chandelle ou des légumes. Dernier de la fratrie, K. est à l'initiative de cette conversion familiale réussie de l'agriculture à l'immobilier, grâce au savoir accumulé lors de son travail comme intermédiaire pour un promoteur privé établi depuis les années 2000 à Farīdābād (groupe BPTP). De 2011 à 2014, K. renseignait ce promoteur privé pour faciliter l'acquisition des terrains à bâtir, en gérant les négociations avec les agriculteurs. Cependant, lorsqu'en 2014 son entreprise s'intéresse aux terrains de sa famille, K., convainc ses frères de décliner l'offre pourtant très alléchante d'approximativement 7 millions d'euros pour l'ensemble des terrains de la famille. Conscient de la situation stratégique de la propriété familiale sur le plan directeur du New Farīdābād<sup>12</sup>, déjà connecté au secteur de la construction, connaissant les modalités du programme *Affordable Housing* qui débute alors en Haryana, K. se sait capable de valoriser lui-même les terrains, dont la valeur est désormais estimée à 14 000 euros /acre en 2019 (soit presque un doublement de la valeur foncière en seulement quatre années). Il s'entoure pour cela d'architectes, de recruteurs de main d'œuvre et de vendeurs de matériaux partageant tous le même ancrage territorial à Farīdābād, et franchit sans difficulté les procédures de légalisation de la conversion de ses terres agricoles et d'obtention des permis de construire. L'intégralité des 1 370 appartements des neuf immeubles de 12 à 14 étages du complexe *Adore* ont ainsi été achetés sur plan, avant leur construction, grâce aux supports des banques qui ont alloué les prêts aux acheteurs. Il est estimé une marge de 30 % de profit sur chaque appartement vendu, du fait de l'optimisation des coûts : le volume des logements produits avec des ventes sur plans assurées, la rapidité des opérations de construction avec la disponibilité du capital avancé par les banques, les moindres coûts

des matériaux, de main-d'œuvre et du temps de location des machines, ainsi que l'absence de parkings souterrains.

- 33 En 2020, ces agriculteurs-promoteurs sont désormais à la tête d'une petite fortune qu'ils ont pu réinvestir dans d'autres projets, non seulement immobiliers, mais aussi agricoles avec l'achat de plusieurs terrains à 30 kilomètres de là, cherchant à sécuriser dans la propriété foncière leurs capitaux financiers nouvellement acquis. Nos enquêtes mettent en lumière des histoires similaires avec d'autres nouveaux entrants dans l'aventure immobilière — majoritairement des fils d'agriculteurs et d'entrepreneurs locaux —, qui ont en commun d'avoir des biens fonciers en héritage, ainsi qu'une connaissance des enjeux fonciers en cours et un milieu d'interconnaissance solide (agents immobiliers locaux, employés des services d'urbanisme, etc.). Ces pratiques dessinent les bases d'un « capitalisme vernaculaire » centré sur le foncier et le capital financier (Upadhyā, 2020) dont les effets sont accentués en termes de taille des opérations urbaines produites du fait des instruments de politiques publiques pour le logement social (de Bercegol *et al.*, 2020).

### 2.3. Délégation au secteur privé et retrait (relatif) des autorités

- 34 À Paris, Delhi et Mexico, les formes de logements produits sont *in fine* variées, entre les immeubles de grande hauteur de Delhi et les pavillons ou résidences de Paris et Mexico. Mais leur analyse révèle des dynamiques similaires, premièrement dans la conversion des sols à bâtir en périphérie des grandes métropoles, deuxièmement, dans le système bancaire qui finance leur aménagement, et troisièmement, dans une délégation croissante au secteur privé de la construction des logements. On retrouve le même type d'incitations fiscales pour les promoteurs et des modalités comparables de la construction à faible coût, avec une reproductibilité des architectures bâties, et une forte rentabilité pour le système d'acteurs qui y participent. Les analyses réalisées à une échelle fine permettent cependant de saisir la diversité et les opportunités à court terme appuyées sur des montages financiers et les effets de contexte institutionnel. Par exemple, ce que nous montrent les modalités d'émergence de ces complexes immobiliers à Farīdābād, c'est que les nouveaux promoteurs ont en commun d'être ancrés dans les territoires qu'ils bâtissent (ils en sont originaires, ils disposent d'un patrimoine foncier, ils sont insérés dans le milieu local où ils disposent d'appuis locaux) en raison d'une conjoncture propice avec un programme gouvernemental spécifique. Si des logiques locales pèsent aussi, on ne retrouve pas les mêmes dimensions ni les mêmes mécanismes dans la banlieue parisienne ou dans l'État de Mexico, où un nombre d'acteurs réduit s'est partagé les volumes financiers des crédits hypothécaires et où les promoteurs d'envergure sont généralement connectés à des fonds d'investissement nationaux ou internationaux.
- 35 C'est ce jeu d'échelles incessant, entre stratégies d'investissement globalisées et ancrages locaux des opportunités, qui rend complexe la mise en perspective sur la production récente de logements pour les classes moyennes. Dans les cas indien et mexicain, en termes d'aménagement, le relatif retrait des autorités municipales est aussi une réponse à des manques structurels de moyens pour assurer les services publics : les promoteurs se sont souvent substitués aux autorités publiques (à tous les niveaux) pour la livraison d'infrastructures destinées aux nouveaux arrivants (réseaux d'eau, électricité, voirie, assainissement, bâtiments publics tels que les écoles), mais

aussi potentiellement utiles à l'ensemble de la population municipale. Quelle intégration urbaine en résulte-t-il ?

### 3. De l'immeuble à la ville ?

- 36 Après l'analyse de la construction de la clientèle de cette production et du décryptage des montages permettant sa mise en œuvre, la question des résultats lisibles en termes d'intégration à la ville<sup>13</sup> se pose de manière aiguë. Quelles villes sont en train de naître et de vieillir à travers ces ensembles résidentiels ? Bien que le caractère récent de ces ensembles rende malaisée toute tentative de prospective, une entrée par les modalités de maintenance de ces immeubles, leur desserte par les services publics et l'inscription spatiale des différenciations socio résidentielles permet d'apporter quelques premiers éléments de réponse. L'intérêt d'une mise en perspective à travers les trois métropoles étudiées ici est de dépasser la seule lecture du « procès » à dresser à ces productions urbanistiques pour interroger les potentielles convergences qui témoignent d'une même dynamique.

#### 3.1. Des trajectoires rarement ascendantes

- 37 Un état des lieux des résultats lisibles en termes d'intégration dans nos trois exemples permet de mettre en avant la question des échelles d'appréhension, de celle de l'immeuble à celles des autorités publiques urbaines, en passant par le niveau local du contexte dans lequel s'inscrit cette production.

##### 3.1.1. La maintenance de l'immeuble, au cœur des expériences de précarisation

- 38 Toutes les questions relatives à la gestion des équipements collectifs ou semi-collectifs renvoient aux enjeux de gouvernance internes à ces complexes résidentiels, d'une part, à l'épineuse question du financement de leur entretien, d'autre part. Ces enjeux de gouvernance s'accroissent si ces équipements recouvrent des dimensions aussi indispensables que l'accès à l'eau et à l'assainissement, par exemple. La maintenance des ascenseurs à Faridābād et à Paris, la pérennité des équipements partagés dans les parties communes (espaces verts, aires de jeux pour les enfants, portails pour la fermeture), et le nécessaire entretien des infrastructures et réseaux (pompes pour l'adduction d'eau, recyclage des eaux usées, électricité, voirie, déchets) à Mexico et à Faridābād impliquent un financement qui dépasse la seule vente du produit immobilier originel. Ils engagent les acquéreurs au paiement régulier de charges indispensables à la durabilité de la vie en copropriété, inhérente à cette production résidentielle de masse.
- 39 Outre une possible imprécision dans l'identification des acteurs et des responsabilités respectives quant aux services à l'échelle locale, l'acquittement de ces charges peut s'avérer problématique dans un contexte de logements destinés à des catégories de propriétaires parfois à peine solvables. Les carences que ces difficultés mettent au jour conditionnent les trajectoires des lieux à des échelles hyperlocales. À Mexico, par exemple, à La Hacienda Cuautitlán, les enquêtes dans une impasse en copropriété permettent d'identifier des charges mensuelles aux alentours de 50 pesos par mois par ménage (2,50 €). La modestie des charges relevées ici signe bien le caractère

relativement « populaire » de la zone, mais n'implique pas pour autant un paiement systématique de la part des 30 ménages résidents. Quelques dizaines de mètres plus loin, un nouvel ensemble résidentiel d'une facture bien meilleure affichait des charges élevées (500 pesos/mois/ménage), garantie selon l'agent de vente d'un « meilleur voisinage ». À Farīdābād, dans les nouveaux ensembles verticaux observés, les promoteurs assurent le fonctionnement des infrastructures pendant cinq années avant d'en transférer la charge sur le long terme aux habitants, laissant en suspens la question du financement d'une maintenance qui s'annonce coûteuse. Une telle incertitude quant à la continuité des conditions de logement au niveau du quartier interroge sur l'évolution en cours et sur les parallèles avec les trajectoires de précarisation qu'ont connu les grands ensembles en copropriété, en France notamment (Fourcaut, 2000 ; Vieillard-Baron, 2013 ; Epstein, 2013), ou que connaissent actuellement d'autres productions verticalisées comparables, au Chili, par exemple (Rojas, 2017 ; Fuster-Farfán, 2019).

### 3.1.2. Le difficile relais des services publics et le reversement de la gestion aux autorités

- 40 Une fois les pelleteuses parties, les grues et les échafaudages démontés et les derniers appartements vendus, le promoteur s'efface et la gestion des services et infrastructures tombe entre les mains des collectifs de résidents pour une partie, des autorités publiques chargées de l'urbanisme et de l'entretien des services de base pour une immense autre partie. Cette étape de « reversement au public » est cruciale dans l'architecture de la trajectoire d'intégration de ces ensembles résidentiels au sein de la ville et soulève des questions de gouvernance au niveau des agglomérations elles-mêmes. Qu'il s'agisse de schémas d'aménagement régionaux comme celui de la région Capitale de Delhi, ou de cohérence urbanistique en des termes juridiques fins en France, avec les normes imposées au sein des Plans locaux d'urbanisme, des Schémas de cohérence territoriale et de leurs articulations avec le Code de l'urbanisme, le reversement aux services de l'État (quel que soit l'échelon considéré) est déterminant dans la greffe (ou le rejet) de nouveaux quartiers dans la gestion urbaine.
- 41 La question se traite différemment en fonction des types de services publics considérés. Par exemple, le secteur de l'éducation est révélateur des différences de logiques de basculement des infrastructures scolaires en fonction des contextes : la construction de bâtiments réservés est imposée au promoteur au Mexique, le service est délégué au marché des écoles privées en Inde, tandis qu'en France cette situation n'est pas anticipée et fait l'objet d'un rattrapage des services publics *a posteriori*. Dans les exemples franciliens, l'école constitue ainsi un révélateur des tensions liées à l'installation des ménages dans leur nouveau logement et à l'intégration, physique et sociale, des nouveaux quartiers dans la ville. Quand s'est posée la question de l'accès à l'école, pour les nouveaux habitants du Hameau Saint-Jean à Montereau, il s'agissait pour commencer de se rendre à l'école alors que le lotissement n'était pas desservi par les transports en commun : une ligne de bus a fini par arriver, mais les habitants enquêtés ont eu l'impression d'avoir dû se battre pour cela. Au-delà de l'accès à l'école, il s'agit également d'y trouver une place : les ouvertures de classes à Corbeil n'ont pas suivi le rythme des constructions et, au moment de l'enquête, l'école maternelle au niveau de la Papeterie était présentée comme saturée.

- 42 Les réseaux sont logiquement au cœur de l'intégration physique et de la connexion au reste de la ville ; deux logiques peuvent être identifiées. D'un côté, à Paris, les réseaux sont pensés par rapport à des normes (voiries, calibrages des « tuyaux », etc.), elles-mêmes intégrées dans des pratiques municipales, les municipalités étant les autorités à même de fournir les services publics essentiels. Toutefois, cette gestion centralisée des services publics ne renvoie pas à une absence de difficulté de déploiement sur le terrain : par exemple à Stains, la collecte des ordures ménagères relève de la commune, mais le ramassage des poubelles est obéré dans certaines résidences neuves du fait de problèmes de compatibilité des camions avec les voiries en place. D'un autre côté, au Mexique ou en Inde, la viabilisation se fait en aval du projet. À Faridābād, après le départ du promoteur, l'entretien des systèmes autonomes (forages d'eau, pompes, fosses septiques) relèvera de la *Welfare Association* (association locale de résidents) en attendant le branchement hypothétique aux réseaux publics (d'eau et d'égouts) – ce raccordement *ex-post* étant théoriquement pris en charge à terme par les gouvernements des États dans le cas des projets *Affordable Housing*, le promoteur ayant été exempté des charges de développement qui le financent habituellement. Au Mexique, à Los Héroes dans le municipe de Tecamac, en 2018, 115 puits profonds pompent l'eau de la nappe phréatique, tandis que les eaux usées du lotissement sont réinjectées en profondeur ; aucun raccordement au réseau municipal n'est prévu, révélant l'absence de connexion physique des réseaux métropolitains entre eux, et plus largement, l'absence d'une logique de solidarité avec les quartiers voisins. Alors qu'en France, les projets immobiliers s'élèvent sur un substrat territorial au sein duquel les réseaux sont suffisants et où il revient au promoteur de les étirer et d'en assurer la connexion avec ses nouveaux ensembles résidentiels, à l'inverse, la logique indienne et mexicaine repose, malgré les injonctions à l'autonomie, sur la lecture de cette production comme motrice de la construction d'infrastructures et de réseaux au sein d'une expansion urbaine aux carences structurelles.
- 43 Dans tous les cas, les rapports complexes entre la gestion urbaine publique et la production urbaine privée mettent en lumière les limites de cette production privatisée. Les risques de crises politiques locales, de fragmentation sociale, comme d'inégalités dans la gestion et les usages des infrastructures, ainsi que les risques environnementaux (gestion des boues, des eaux, etc.) interrogent la viabilité de ces modèles urbains. Ils interrogent aussi la potentielle mise en place de boucles de rétroaction négative dans des contextes locaux où le paiement et le recouvrement des taxes sont en inadéquation avec les attentes et les besoins des nouvelles populations résidentes.

### 3.2. À Mexico, l'hétérogénéité des trajectoires et le poids des contextes géographiques

- 44 La question de l'intégration des ensembles résidentiels dans les plans de développement urbain et de gestion des services pour les municipalités se pose, à Mexico comme ailleurs, avec acuité. Le processus de municipalisation – à savoir l'intégration du lotissement dans le giron de la gestion publique des services urbains de base (déchets, eau, assainissement, électricité, sécurité publique, éducation) une fois les promoteurs partis – pose problème pour les municipalités qui ont vu en quelques années leur parc de logements et leur population croître à des rythmes soutenus. Entre

2000 et 2020, le municipe de Tecámac compte plus de 375 000 habitants supplémentaires, soit un taux de croissance annuel moyen de 6 %. À Zumpango et Cuautitlán sur la même période, la croissance est respectivement de près de 180 000 et 100 000 habitants supplémentaires, soit des rythmes supérieurs à 4,4 % /an (INEGI, 2020). Malgré l'arrivée annoncée de contribuables nombreux, les moyens financiers municipaux manquent cruellement pour prendre en main les nouveaux réseaux et les nécessités de ces nouvelles populations. Le relais par la municipalité n'est pas automatique. Dans certains cas, cette gestion est littéralement abandonnée. Les résidents peuvent se trouver dans l'impossibilité de payer leurs impôts ou les charges de copropriété ; les municipalités peuvent refuser de fournir l'eau, ou d'ouvrir une école, tant que l'intégration du lotissement n'a pas été validée<sup>14</sup>.

- 45 Les degrés inégaux d'intégration des ensembles résidentiels dans la gestion municipale constituent un vecteur important de différenciations. Malgré le caractère standardisé de la production, il n'existe pas un seul modèle d'évolution de ces ensembles dans les banlieues de Mexico, tant la diversité au départ reste importante (Janoschka et Salinas Arreortua, 2018). Selon les ensembles, les effets de seuil – d'éloignement, de dysfonctionnement des services publics (eau, école) – entravent plus ou moins les trajectoires des habitants qui, à leur tour, dessinent l'intégration ou la relégation des ensembles résidentiels eux-mêmes. La division sociale de l'espace résidentiel à plusieurs échelles se trouve souvent accentuée par cette production : la répartition des différents standings de logements recouvre les grandes lignes de la géographie sociale métropolitaine ; elle correspond également à des fragmentations à l'échelle infra-municipale, voire intra-lotissement. La qualité des ensembles s'accorde globalement avec l'opposition est/ouest qui traverse la métropole, doublée d'un gradient centre-périphérie : plus on s'éloigne en périphérie, au nord et à l'est, plus on retrouve des lotissements destinés aux catégories populaires, obligées de s'éloigner des centralités pour accéder à la propriété, renvoyant en cela à la relégation des plus fragiles (figures 5 et 6). Or, quand l'éloignement grève trop lourdement le budget des ménages et la qualité de vie, combiné aux défaillances des services publics, les taux de vacance, voire d'abandon, explosent. Le Mexique est en cela un exemple quasi caricatural. Les situations de vacance des logements de certains projets sont d'une telle ampleur qu'elles sont dénoncées depuis le début de la décennie 2010 par la presse comme un fiasco, basé sur une fraude massive<sup>15</sup>. L'ampleur de la crise politique est telle que l'Institut Infonavit a lui-même publié un *Atlas de l'abandon du logement* (Infonavit, 2015) et divers diagnostics publics alarmants (Infonavit, 2018). Selon ONU-Habitat, 37 % des logements sociaux construits au Mexique entre 2011 et 2014 seraient vacants (ONU-Habitat, 2018) ; en 2020, ce sont 18 % des logements de Tecámac qui sont vacants et plus de 37 % de ceux de Zumpango (INEGI, 2020). À l'inverse, quand l'éloignement est moindre et que les services publics fonctionnent, alors le lotissement devient quartier, le tissu commercial se densifie rapidement et le marché des ventes et des locations s'anime.
- 46 L'augmentation de l'hétérogénéité à l'échelon très local, liée aux nouveaux logements, parfois au point d'alimenter les ségrégations, amène à appréhender les ensembles résidentiels pour classes moyennes dans leur diversité. Loin de représenter des blocs monolithiques *ex nihilo*, ils renvoient à l'arrivée de nouveaux arrivants, à des immeubles « mouvants et dynamiques » du point de vue démographique (*turn-over* social et générationnel) et en cela, à une composition sociale évolutive des périphéries.

Les dynamiques de filtrage et de renouvellement des populations résidentes animées par les mobilités résidentielles (notamment approchées à travers les changements de statuts d'occupation des logements) renseignent sur l'imbrication des trajectoires des individus, des ménages et des lieux.

Fig. 5 : la division sociale de l'espace résidentiel en 2020 de la métropole de Mexico

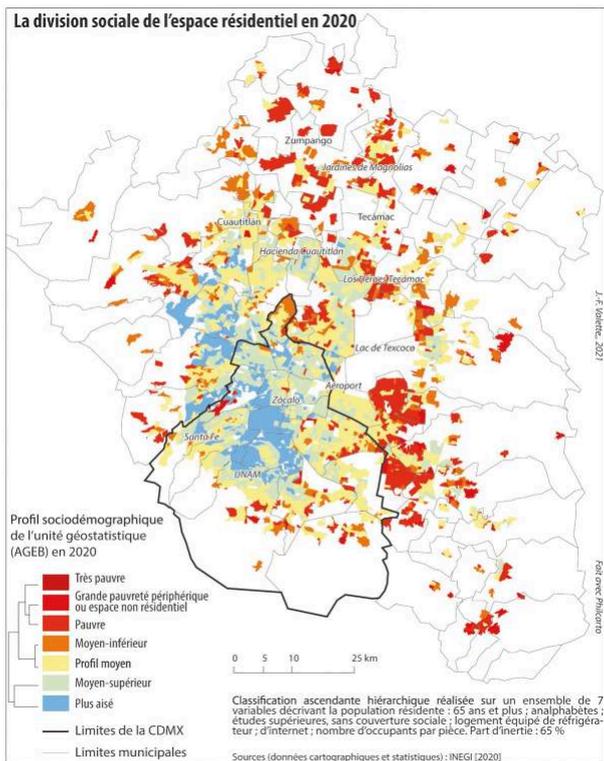
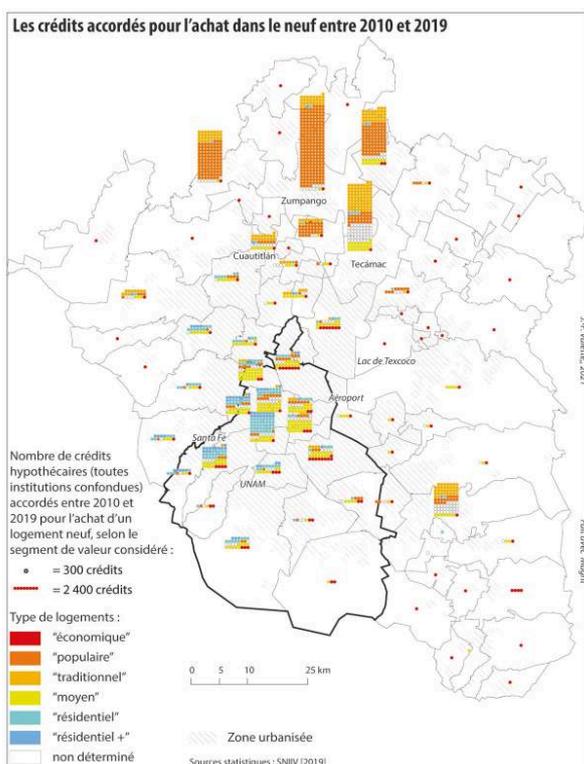


Fig. 6 : les crédits accordés pour l'achat dans le neuf entre 2010 et 2019 dans la métropole de Mexico



### 3.3. Une temporalité en suspens

- 47 D'une manière générale, le recul temporel est primordial dans la lecture de la production étudiée dans les trois configurations métropolitaines. À Delhi, la production est beaucoup trop récente et encore sujette à trop de questionnements pour permettre une lecture d'ensemble des conséquences et des risques qui pèsent sur le développement urbain sous cette forme sur le long terme. À l'inverse, à Mexico, le recul temporel d'une vingtaine d'années sur la production massive permet d'appréhender la diversité des configurations et arrangements locaux, entre promoteurs, autorités publiques et habitants, autour de la construction, du peuplement et de la consolidation de ces « morceaux de ville » (Duhau, 2004 ; Monkkonen, 2011 ; Salinas, 2016 ; Libertun, 2018 ; Salinas et Cordero, 2019). Le cas de Paris fait écho à l'expérience de la trajectoire des grands ensembles des années 1960 et 1970, qu'il s'agisse de la paupérisation des locataires en logement social ou de la dégradation des copropriétés. De manière paradoxale, une partie du nouveau parc mis en vente vise justement à favoriser la mixité sociale dans l'environnement de ces grands ensembles, alors même que leur peuplement atteste de la fragilité des ménages accédants.

## Conclusion

- 48 Dans les grandes métropoles, de Delhi à Mexico en passant par Paris, de petites classes moyennes parviennent à devenir propriétaires de logements modestes, dits d'« entrée de gamme », le plus souvent situés en périphérie. Que ce soit le petit collectif francilien, le duplex mexicain ou la tour d'habitation delhiite, cet habitat traduit la même

aspiration des habitants à accéder à la propriété individuelle et à un mode de vie aux standards métropolitains : salle de bain, cuisine, salon, fermeture du complexe, espaces verts, etc. Le regard croisé proposé dans cet article permet d'appréhender l'uniformisation du processus de production résidentielle pour les catégories moyennes et/ou moyennes-inférieures, articulant une conversion des sols à bâtir en périphérie des grandes métropoles, un système bancaire qui finance leur aménagement et une délégation croissante au secteur privé pour la construction des logements. Néanmoins, cette mise en perspective met aussi en évidence les déclinaisons de ce processus en fonction des contextes, locaux, métropolitains et nationaux, renvoyant aux politiques de logements et aux arrangements négociés entre les acteurs, qui sont autant de vecteurs de différenciations.

- 49 Dans les trois configurations, l'émergence spécifique de cette offre immobilière, avant tout permise par le crédit, a autorisé les habitants à accéder à l'emprunt pour financer leur achat. En Inde, c'est même l'une des composantes principales du programme de logement abordable qui, en introduisant un nouveau segment d'ayant-droits, facilite l'emprunt bancaire aux foyers modestes en apportant la garantie de l'État. De manière similaire, au Mexique, le « droit social » pour accéder au logement s'apparente désormais à un « droit bancaire » : un droit à un crédit hypothécaire (entre 20 et 30 ans, avec des taux d'intérêt de 10 à 12 % par an en moyenne) ou à un subside d'aide à l'achat. En France, l'accèsion à la propriété, facilitée par les taux d'intérêt historiquement bas, est présentée par les vendeurs comme le moyen de sécuriser la situation financière des ménages, par contraste avec les locations où l'argent serait « jeté par la fenêtre ».
- 50 Mais ce système d'un logement à crédit peut parfois fonctionner comme un piège. En France, par exemple, les entretiens menés dans le lotissement du Hameau Saint-Jean à Montereau-Fault-Yonne renvoient très largement aux difficultés déjà pointées dans les travaux de référence sur les propriétaires de pavillons (Lambert, 2015) : niveau d'endettement élevé, abandon ou réorientation de l'emploi et, plus spécifiquement, difficulté à revendre, tandis qu'une offre neuve continue d'être produite – les propriétaires étant obligés de vendre à perte pour être concurrentiels face aux logements neufs qui bénéficient de tous les avantages fiscaux (PTZ, exonérations fiscales, etc.).
- 51 Ces aides, prêts et crédits hypothécaires octroyés en masse ont artificiellement alimenté la demande en logements, demande à laquelle a répondu un puissant système de promoteurs immobiliers lié au monde de la finance et soutenu d'un côté, par des politiques publiques d'aide à la construction, et de l'autre, par des politiques de réécriture du système financier capable de dynamiser ce secteur de la construction (Ribardièrre et Valette, 2021). L'émergence de ces ensembles résidentiels fait parfois aussi apparaître de nouveaux acteurs, comme des agriculteurs-promoteurs en Inde, qui contribuent aux transformations foncières en cours dans les zones périphériques des grandes métropoles.
- 52 Construits rapidement et vendus à des prix abordables, ces logements témoignent d'une construction médiocre, d'autant plus que leur maintenance n'est pas assurée sur le moyen terme ; les charges de copropriété sont systématiquement sous-évaluées au moment de la vente. Cette carence de qualité structurelle et de maintien renvoie aux trajectoires de précarisation déjà observées à Paris comme à Mexico. L'éloignement, caractère intrinsèque de ces ensembles, permet certes de faire baisser le coût d'achat, mais il constitue aussi un vecteur de marginalisation, notamment quand les complexes

résidentiels apparaissent mal, voire non connectés, aux services publics, qu'il s'agisse de l'eau dans les exemples mexicains et delhiite, ou de l'école dans le cas parisien.

- 53 Cependant, malgré leur caractère problématique, ces nouveaux ensembles renvoient aussi à des espaces dans lesquels vivent aujourd'hui des millions de citoyens partout dans le monde. Dans les trois métropoles, toutes les configurations s'observent : entre la nette amélioration des conditions de vie de ménages – les retours positifs sur les résidences sont ainsi nombreux en Inde, et parfois au Mexique –, et le sentiment de relégation en périphérie, couplé à l'exacerbation des situations de surendettement, à Paris et à Mexico, au point de dessiner les contours d'un échec massif. C'est bien cette diversité qui peut plaider *in fine* en faveur d'une relative banalisation en cours de ce type d'habitat. Une lecture critique des dynamiques socio spatiales en cours permet d'en révéler les composantes, notamment en termes de mobilité résidentielle, de rotation des statuts d'occupation, ou bien encore de vacance des logements. Ni succès immaculé, ni lamentable tragédie, la sortie de terre de ces logements demande une lecture complexe, multiscale et un recul suffisant dans l'histoire urbaine, qui n'est pas encore permis pour tous les projets ni pour tous les pays.

---

## BIBLIOGRAPHIE

ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) (2019), *Base Éclair (Enquêtes sur la Commercialisation des Logements neufs des Agences d'Information de la Région Ile-de-France)*, ADIL.

Amossé, T. (2019), « Classes moyennes : L'ambivalence d'une progression sociale », *Savoir/Agir*, 48, 2.

Aveline-Dubach, N. (2008), *Immobilier, la mondialisation, l'Asie, la bulle*, Paris, CNRS Éditions.

Bercegol, R. de, Bon, B. et Lévy, K. (2020), « À l'ombre des planteurs de tours. Les immeubles d'habitat "abordable" dans les périphéries des villes indiennes », *NAQD*, 38-39, p. 267-284, <<https://doi.org/10.3917/naqd.038.0267>>.

Bigot, R. (2009), *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Paris, Aube.

Boils, G. (2004), « El Banco Mundial y la política de vivienda en México », *Revista Mexicana de Sociología*, 66, 2, p. 345-367.

Bosc, S. (2008), *Sociologie des classes moyennes*, Paris, La Découverte.

Bourdieu, P. (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil.

Clerc, V. et Deboulet, A. (2018), « Quel nouvel agenda urbain pour les quartiers précaires ? La fabrique des accords internationaux sur l'urbanisation pour la conférence Habitat III », *Métropoles*, hors-série, <<https://journals.openedition.org/metropoles/6189?lang=fr>>.

Census of India (2011), *2011 provisional population totals*, New Delhi, Office of the Registrar General and Census Commissioner.

Coutard, O. (2006), « Fragmentation urbaine ? », *Courrier de la planète*, numéro spécial « Eau, énergie, transports, déchets : des services universels ? » 77, p. 22-27.

- Damon, J. (2013), *Les classes moyennes*, Paris, Presses universitaires de France.
- David, L. et Halbert, L. (2013), « Finance capital, actor-network theory and the struggle over calculative agencies in the business property markets of Mexico City metropolitan region », *Regional Studies*, 48, 3, p. 516-529.
- Duhau, E. (2004). « Politiques du logement et intégration au Mexique : de la promotion publique à la promotion immobilière privée », *Cahier des Amériques latines*, 44, p. 119-136.
- Dupont, V. (2003), « Pratiques résidentielles dans le parc de logements publics d'une grande métropole indienne : L'exemple des DDA flats de Delhi », *Autrepart*, 25, p. 21-36.
- Epstein, R., (2013), *La rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'État*, Paris, Les Presses de Sciences Po.
- Fourcaut, A. (2000), « Pour en finir avec la banlieue », *Géocarrefour*, 75, 2, p. 101-105.
- Fuster-Farfán, X. (2019), « Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido », *Revista EURE-De Estudios Urbano Regionales*, 45, 135.
- Geneste, P., Harboun, C., Jestin, J. et Le Troter Serra, D. (2019), *Le sol social porte-t-il encore des communs ? Ejidos et lotissements d'intérêt social dans la périphérie de Mexico*, Rapport AFD – SciencesPo Paris, École urbaine.
- Gilbert, L. et de Jong, F. (2015), « Entanglements of Periphery and Informality in Mexico City », *International Journal of Urban and Regional Research*, 39, 3, p. 518-532. <<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.12249>>
- Goulet, R., Paquot, T., Ortiz Flores, E. et Rello, J. (2011), « Mexico, du côté des initiatives populaires », *Urbanisme*, 380, p. 23-32.
- Gururani, S. et Kennedy, L. (2021), « The Co-production of Space, Politics and Subjectivities in India's Urban Peripheries », *South Asia Multidisciplinary Academic Journal*, 26.
- Halbert, L. et Attuyer, K (2016), « Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations », *Urban Studies*, 53, 7, p. 1347-1361.
- INEGI, (2010), *Censo de población y de vivienda 2010*, INEGI, <<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>>.
- INEGI, (2015), *Encuesta intercensal de México (EIC, 2015)*, INEGI, <<https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/>>.
- INEGI, (2016), *Inventario Nacional de la Vivienda 2016*, INEGI, <<https://www.inegi.org.mx/app/descarga/>>.
- INEGI, (2019), *Encuesta Nacional sobre Ocupación y empleo. Resultados de la encuesta nacional de ocupación y empleo cifras durante el cuarto trimestre de 2018*, INEGI, <<http://en.www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/#Documentation>>.
- INEGI, (2020), *Censo de población y de vivienda 2020*, INEGI, <<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>>.
- INSEE (2020), *Base des aires d'attraction des villes 2020*, INSEE, <<https://www.insee.fr/fr/information/4803954>>.
- Infonavit, (2015), *Atlas del abandono de vivienda*, Ciudad de México, Infonavit.
- Infonavit, (2018), *¿Qué funciona y qué no en vivienda?: Identificación y documentación de buenas y malas prácticas en el desarrollo de vivienda*, Ciudad de México, CIDS, Infonavit. Infonavit y Fundación IDEA.

- Jacquín, C. (2012), « Producir y habitar la periferia. Los nuevos conjuntos de vivienda de bajo costo en México (ZMVM) », *Bulletin de l'Institut français des études andines*, 41, p. 389-415.
- Jacquín, C. et Capron, G. (2010), « De la *gated community* au lotissement géant mexicain, une version bon marché de la fermeture résidentielle », *Cahiers des Amériques latines*, 59, p. 33-53.
- Janoschka, M. et Salinas Arreortua, L. (2018), « Peripheral urbanisation in Mexico City. A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates », *Habitat international*, 70, p. 43-49.
- Lambert, A. (2015), « *Tous propriétaires* : l'envers du décor pavillonnaire, Paris, Seuil.
- Le Corre, T. et Ribardière, A. (2023), « Production de logements et accession à la propriété dans les communes populaires franciliennes », *Espaces et sociétés* (à paraître).
- Le Goix, R. (2003), *Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, thèse de doctorat, géographie, Paris, université Paris 1.
- Le Goix, R. (2016), « L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles », *Revue d'économie régionale et urbaine*, 1, p. 101-130.
- Le Goix, R., Casanova Enault, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline, N., Migozzi, J. et Ysebaert, R. (2020), « Housing (In)equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda », *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 112, 1, p. 62-80.
- Libertun, N. (2018), « Why there? Developers' rationale for building social housing in the urban periphery in Latin America », *Cities*, 72, p. 411-420.
- Marot, B., Lévy, K., Clément, J., Salenson, I. et Valette, J.-F. (2022), « Les politiques du logement dans les Suds (1/2) : la promotion de la propriété individuelle et ses limites », *Papiers de recherche AFD*, 243, AFD Publications, 72 p., <<https://www.afd.fr/fr/ressources/les-politiques-du-logement-dans-les-suds-la-promotion-de-la-propriete-individuelle-et-ses-limites>>.
- Marot, B., Lévy, K., Salenson, I. et Valette, J.-F. (2022). « Les politiques du logement dans les Suds (2/2) : quelles alternatives à l'endettement des ménages ? », *Papiers de recherche AFD*, 244, AFD Publications, 50 p., <<https://www.afd.fr/fr/ressources/les-politiques-du-logement-dans-les-suds-quelles-alternatives-lendettement-des-menages>>.
- Mattos, C. A. de (2016), « Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana », *Sociologías*, 18, 42, <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1517-45222016000200024&lng=en&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1517-45222016000200024&lng=en&nrm=iso&tlng=es)>.
- Monkkonen, P. (2011), « Do Mexican Cities Sprawl? Housing-Finance Reform and Changing Patterns of Urban Growth », *Urban Geography*, 3, 32, p. 406-423.
- Monkkonen, P. (2012), « Housing finance reform and increasing socioeconomic segregation in Mexico », *International Journal of Urban and Regional Research*, 36, 44, p. 757-772, <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.2011.01085.x/full>>.
- Montejano, J., Caudillo, C. et Cervantes, M. (2018), « Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010 », *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33, 1, p. 187-224.
- Negrete Prieto, R. et Romo Anaya, M. (2014), « Cuantificando a la clase media en México en la primera década del siglo XXI: un ejercicio exploratorio », *Revista internacional de estadística y geografía*, 3, 5, p. 62-95, <<https://www.inegi.org.mx/investigacion/cmmedia/>>.

- ONU-Habitat, (2018), *Vivienda y ODS en México*, Rapport ONU-Habitat, PNUD, ONU-Habitat, Infonavit.
- Paquette, C. (2015), « La production massive d'habitat social au Mexique : une politique du logement désormais mise en question », *Revue des Hautes Terres*, 5, p. 1-2.
- Paquette, C. et Yescas, S. M. (2009), « Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate », *Centro H. Revista de la organización latinoamericana y del Caribe de los Centros Históricos*, 3, p. 15-26, <[http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/divers10-12/010047762.pdf](http://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers10-12/010047762.pdf)>.
- Peugny, C. (2014), « Des classes moyennes déclassées ? Les limites d'une analyse globalisante », *Les Cahiers français : documents d'actualité*, 378, p. 50-56.
- Pírez, P. (2014), « La mercantilización de la urbanización. A propósito de los conjuntos urbanos en México », *Estudios Urbanos y Demográficos*, 39, 3.
- Rault, Y.-M. (2017), « Classes moyennes et construction d'une modernité indienne », *Bulletin de l'association de géographes français*, 94-1, <<http://journals.openedition.org/bagf/321>>.
- Rhein, C. (2002), « Intégration sociale, intégration spatiale », *L'espace géographique*, 31, 3, p. 193-207.
- Ribardièrre, A. (2016), « Richesse et pauvreté dans les communes populaires franciliennes : les politiques du logement changent-elles la donne ? », *L'Espace géographique*, 45, p. 61-78, <<https://doi.org/10.3917/eg.451.0061>>.
- Ribardièrre, A. et Valette, J.-F. (2021), « Accès au logement et intégration à la ville : les ensembles résidentiels de la périphérie de Mexico », in X. Fuster-Farfán, D. Sosa Valdez et Y. Wilson Wetter (dir.), *Habiter les villes latino-américaines*, Paris, L'Harmattan, p. 333-364.
- Rojas, L. (2017), « Ciudad vertical: la "nueva forma" de la precariedad habitacional comuna de Estación Central, Santiago de Chile », *Revista 180*, 37, <<http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/365/318>>.
- Salazar, C. (2011), « La privatisation des terres collectives agraires dans l'agglomération de Mexico. L'impact des réformes de 1992 sur l'expansion urbaine et la régularisation des lots urbains », *Revue Tiers Monde*, 206, p. 95-114.
- Salinas, L. (2016), « Política de vivienda y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México », *Cuadernos Geográficos*, 2, 55, p. 217-237.
- Salinas, L. et Cordero, L. (2019), « Del Estado intervencionista a la financiarización de la vivienda en México », in L. Salinas (dir.), *Gestión urbana y política de la vivienda. Espacio público, (in)seguridad y conflicto urbano*, México, Monosílabo, Instituto de Geografía, UNAM, p. 203-222.
- Sánchez Corral, J. (2012), «La vivienda "social" en México: Pasado – Presente – Futuro? », Mexico, JSa.
- Sankhe, S., Vittal, I., Dobbs, R., Mohan, A., Gulati, A., Ablett, J., Gupta, S., Kim, A., Paul, S., Sanghvi, A. et Sethy, G. (2010), *India's urban awakening: Building inclusive cities, sustaining economic growth*, Mc Kinsey Global Institute (MGI), April 1.
- Searle, L. G. (2016), *Landscapes of Accumulation*, Chicago, University of Chicago Press.
- SEDUYM (Secretaria del Desarrollo Urbano y Metropolitano) (2019), *Conjuntos Urbanos Autorizados, Autorizaciones, Información de Interés*, Estado de México, SEDUYM.

SEGOB, SEDATU, CONAPO, INEGI (2018), *Delimitación de la zonas metropolitanas de México 2015*, <<https://www.gob.mx/conapo/documentos/delimitacion-de-las-zonas-metropolitanas-de-mexico-2015>>.

SNIIV (2019), *Sistema Nacional de Información e Indicadores sobre la Vivienda*, CONAVI, <<http://sniiv.conavi.gob.mx/>>.

Trouillard, E. (2014), *La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984-2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation*, thèse de doctorat, géographie, Paris, université Paris Diderot-Paris 7.

Upadhy, C. (2020), « Assembling Amaravati: speculative accumulation in a new Indian city », *Economy and Society*, 1, 49, p. 141-169.

Vieillard-Baron, H. (2013), *Banlieues et périphéries. Des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette.

## NOTES

1. Par « Paris », nous renvoyons à l'aire d'attraction de Paris telle que définie par l'INSEE en 2020, qui englobe la région Île-de-France et déborde largement sur les départements voisins, et compte 13 millions d'habitants ; par « Mexico », nous faisons référence à la Zone métropolitaine de la Vallée de Mexico (ZMVM) qui compte 76 unités administratives – réparties entre la Ciudad de México (CDMX), l'État de Mexico et l'État d'Hidalgo (SEGOB *et al.*, 2018) – et 22 millions d'habitants en 2020 ; par « Delhi », nous entendons ici la région de la Capitale nationale qui, outre le territoire de Delhi *per se* (16,8 millions d'habitants en 2011), couvre un vaste territoire rassemblant 46 millions d'habitants et comprenant notamment des villes périphériques d'États mitoyens comme Farīdābād.

2. Un autre ensemble de mesures fiscales vise également spécifiquement l'investissement locatif.

3. On notera l'exception du FONHAPO (Fidécimmis Fonds national des habitations populaires), destiné à procurer un crédit aux populations non salariées disposant de revenus faibles. Par ailleurs, depuis 2011, la société de crédit hypothécaire fédéral SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) rend possible le crédit hypothécaire pour les salariés non affiliés à un régime de sécurité sociale, pour faciliter leur accession à un logement d'intérêt social (Goulet *et al.*, 2011, p. 32).

4. Le logement fait partie des droits du travailleur mentionnés dans l'article 123 de la Constitution. Le financement par apport patronal est également précisé afin de fournir aux travailleurs une « habitation commode et hygiénique » et est progressivement institutionnalisé à partir des années 1970. De manière générale, le logement digne est un droit basique reconnu par la Constitution depuis 1983 dans son article 4.

5. Il s'agit ici du *Affordable Housing Scheme* 2013 de l'État d'Haryana, dans lequel se situe Farīdābād.

6. Des immeubles de plus grande hauteur sont construits dans des contextes plus centraux ou plus denses.

7. <<https://www.nexity.fr>> (consulté le 4 juin 2021).

8. Le Mexique est caractérisé par un régime foncier à triple figure : privé, public, social. La propriété sociale (*en ejido* ou *comunidad*), majoritaire en périphérie de Mexico, est une propriété collective issue de la réforme agraire menée après la Révolution de 1910 et inscrite dans l'article 27 de la Constitution. En théorie, ces terres sont invendables, indivisibles et inaliénables. En 1992, des modifications apportées à cet article ont ouvert la voie d'une possible privatisation, notamment dans les périphéries urbaines, où les tensions sur les réserves foncières sont les plus aiguës (Salazar, 2011).

9. En Inde, contrairement au cas mexicain et français, les municipalités ne constituent pas systématiquement un maillage couvrant l'exhaustivité du territoire, comme c'est le cas du New Farīdābād, territoire situé hors de la zone administrée par l'autorité locale et devant être intégré ultérieurement.

10. Il faut noter ici la prise en compte des questions environnementales et patrimoniales sur ces deux derniers sites, avec l'obligation de la dépollution des sols et la conservation d'une partie du patrimoine architectural d'origine – une ancienne cheminée industrielle en briques à Stains, quelques façades de la papeterie en bordure de l'Essonne à Corbeil – alors que ces paramètres sont généralement moins considérés en Inde comme au Mexique.

11. Acronyme de *Goods and Services Tax*, l'équivalent de la TVA.

12. Il s'agit des zones urbanisables hors des limites de la municipalité de Farīdābād (voir note 10).

13. On considère ici l'intégration comme « l'ensemble des liens d'interdépendance et de solidarité contribuant au fonctionnement unitaire des villes, et par conséquent, au fait que la ville fasse société » (Coutard, 2006, p. 22), alors que la fragmentation rend « compte de processus de dislocation et d'atomisation non régulée ou régulée à des échelles très/trop fines : celle des groupes communautaires, des affinités résidentielles ou de l'entre-soi » (*Ibid.*, p. 22).

14. Les difficultés de délégation des infrastructures à la gestion publique sont aussi à l'origine de conflits entre promoteurs, équipes municipales, et habitants des lotissements, mais aussi avec les membres des communautés agraires alentour qui voient leurs ressources (par exemple l'eau souterraine) menacées par les infrastructures de ces ensembles résidentiels.

15. Cf. Marosi, R. (2017), « La vivienda económica para las masas en México, se convirtió en un fiasco en cámara lenta », *Los Angeles Times* ; Medina, S. (2018), « La vivienda social en México, la crisis social y el fraude invisibilizado », *Nexos*.

---

## RÉSUMÉS

L'objectif de cet article est d'appréhender les changements sociospatiaux à l'œuvre dans les espaces périphériques de grandes métropoles, au Nord comme au Sud, à l'occasion de la sortie de terre d'une offre immobilière parfois massive et relativement uniformisée de logements destinés aux classes moyennes inférieures. En partie négligée pas les pouvoirs publics, la question des trajectoires de ces nouveaux ensembles résidentiels, de leur construction à leur intégration à la

ville en passant par leur peuplement, se pose à différentes échelles, de l'environnement local à la métropole, et sous différents angles, du plus technique au plus social. Une mise en perspective des cas de Mexico, Delhi et Paris, à travers des bases de données statistiques, d'une part, des observations et enquêtes de terrain sur une grille commune, d'autre part, permet de questionner l'insertion des nouveaux ensembles résidentiels dans le système d'accès au logement et d'accès à la ville, dans les systèmes de production urbaine, et dans les processus de division sociale de l'espace métropolitain.

The aim of this article is to understand the sociospatial changes in process in the peripheral areas of large metropolises, in the North and in the South, as a result of the emergence of a new and relatively uniform housing supply for the lower middle classes. Partly neglected by the public authorities, the question of the trajectories of these new residential complexes, from their construction to their integration into the city through their settlement, arises at different scales, from the local to the metropolitan scale, and with different focuses, from the most technical to the most social. By regarding to the cases of Mexico City, Delhi and Paris, through statistical databases on the one hand and field observations and surveys collected with a common grid on the other, we can question the integration of new residential complexes into the system of access to housing and access to the city, into urban production systems, and into the processes of social division of metropolitan space.

El objetivo de este artículo es comprender los cambios socioespaciales que toman lugar en las zonas periféricas de las grandes metrópolis, tanto en los países del Norte como en el Sur, cuando surge una oferta nueva y relativamente uniforme de viviendas para las clases medias bajas. La cuestión de las trayectorias de estos nuevos conjuntos habitacionales, que sea en cuanto a su construcción, su integración en la ciudad, o su poblamiento, ha sido en parte descuidada por las autoridades públicas y se plantea a diferentes escalas, desde el entorno local hasta la metrópoli, y desde diferentes ángulos, desde el más técnico hasta el más social. Al poner en perspectiva los casos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Delhi y París, a través de bases de datos estadísticos, por un lado, y de observaciones de campo y encuestas con herramientas metodológicas comunes, por otro, podemos cuestionar la inserción de los nuevos complejos residenciales en el sistema de acceso a la vivienda y de acceso a la ciudad, en los sistemas de producción urbana y en los procesos de división social del espacio metropolitano.

## INDEX

**Mots-clés** : logement, classe moyenne, périphérie métropolitaine, intégration urbaine, trajectoire des lieux

**Palabras claves** : vivienda, clases medias, periferias metropolitanas, integración urbana, trayectorias de lugares

**Keywords** : housing, middle classe, metropolitan peripherie, urban integration, trajectory of place

## AUTEURS

RÉMI DE BERCEGOL

Chargé de recherche CNRS, USR Savoirs et mondes indiens, Institut français de Pondichéry

**BÉRÉNICE BON**

Chargée de recherche IRD, laboratoire UMR 245 CESSMA

**KAREN LÉVY**

Docteure et consultante en urbanisme, Urbaconsulting

**ANTONINE RIBARDIÈRE**

Maîtresse de conférences en géographie, université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, laboratoire UMR 8586 PRODIG, Campus Condorcet

**JEAN-FRANÇOIS VALETTE**

Maître de conférences en géographie, université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis. Laboratoire UMR 7533 LADYSS