



Suds

Géographies critiques, perspectives des Suds

290 | 2024

Les politiques du logement social dans les Suds au XXI^e siècle

L'habitat social de masse au Mexique : une trajectoire d'informalisation qui invite à repenser les fondements profonds de la politique urbaine et du logement

Mass social housing in Mexico: a trajectory of informalization that leads to rethink the deep foundations of urban and housing policy

Catherine Paquette Vassalli, Maria Teresa Esquivel et Carolina Pedrotti



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/suds/2211>

DOI : 10.4000/144ly

ISSN : 3001-591X

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 juillet 2024

Pagination : 113-147

ISSN : 3001-2139

Référence électronique

Catherine Paquette Vassalli, Maria Teresa Esquivel et Carolina Pedrotti, « L'habitat social de masse au Mexique : une trajectoire d'informalisation qui invite à repenser les fondements profonds de la politique urbaine et du logement », *Suds* [En ligne], 290 | 2024, mis en ligne le 01 janvier 2027, consulté le 16 juin 2025. URL : <http://journals.openedition.org/suds/2211> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/144ly>



Le texte seul est utilisable sous licence CC BY-NC-ND 4.0. Les autres éléments (illustrations, fichiers annexes importés) sont « Tous droits réservés », sauf mention contraire.

L'habitat social de masse au Mexique : une trajectoire d'informalisation qui invite à repenser les fondements profonds de la politique urbaine et du logement

Catherine Paquette Vassalli¹, Maria Teresa Esquivel²
et Carolina Pedrotti³

Résumé

Au cours du dernier quart de siècle, le Mexique a expérimenté une politique de production massive d'habitat social en accession à la propriété sans précédent. Précaires dès l'origine, la plupart des immenses ensembles de logements construits ont vu se développer rapidement des dynamiques de dégradation physique et sociale aiguës, contraignant d'ores et déjà les autorités à mettre en œuvre des programmes de rénovation urbaine. De l'abandon de très nombreux appartements et maisons à leur occupation irrégulière sans droit ni titre, aujourd'hui en cours de généralisation, en passant par les traditionnelles adaptations du bâti, la trajectoire d'un grand nombre de ces urbanisations est marquée par une informalisation profonde. Celle-ci vient pallier les carences multiples d'un produit pourtant vendu comme une alternative aux quartiers d'auto-construction et un rêve de classe moyenne. Le constat de cette évolution ne conduit pas seulement à souligner une nouvelle fois l'échec des politiques massives de logement économique mises en œuvre dans un certain nombre de pays des Suds, transférées à des acteurs privés, sans encadrement strict de la production. Il contribue aussi et surtout à ébranler leurs fondements profonds, en particulier la dichotomie

1. Institut de recherche pour le développement (IRD), Laboratoire CESSMA (Université Paris Cité, INALCO, IRD), catherine.paquette@ird.fr

2. Université Autonome du Mexique (UAM), mteh@azc.uam.mx

3. El Colegio Mexiquense, Toluca, cpedrotti@cmq.edu.mx

formel-informel, fortement structurante pour l'action publique mais pénalisante pour penser et intervenir dans le champ de l'habitat et du développement urbain.

Mots-clés : Logement social, informalité, action publique, rénovation urbaine, promotion immobilière, Mexique, Amérique latine

| **Abstract** |

Mass social housing in Mexico: a trajectory of informalization that leads to rethink the deep foundations of urban and housing policy

Over the last quarter century, Mexico has experimented with an unprecedented policy of mass production of social housing for home ownership. Precarious from the start, most of the huge housing complexes built have seen the rapid development of acute physical and social degradation dynamics, already forcing the authorities to implement urban renovation programs. From the abandonment of a large number of apartments and houses to their irregular occupation without rights or titles, now becoming widespread, through the traditional adaptations of buildings, the trajectory of a large number of these urbanizations is marked by profound informalization. This compensates for the multiple deficiencies of a product nevertheless sold as an alternative to self-build neighborhoods and a middle-class dream. The observation of this evolution does not only lead to highlighting, once again, the failure of massive low-cost housing policies implemented in a number of countries in the Global South, transferred to private actors, without strict supervision of production. It also and above all contributes to shake their deep foundations, in particular the formal-informal dichotomy, which is highly structuring for public action but penalizing for thinking and intervening in the field of housing and urban development.

Keywords: *Social housing, informality, public action, urban renewal, private real estate, Mexico, Latin America*

Introduction

Depuis la fin du XX^e siècle, un certain nombre de pays des Suds se sont engagés dans la production massive de logements économiques, qualifiés généralement d'habitat social ou d'intérêt social⁴, pour tenter de faire face à des besoins de logements souvent colossaux en proposant une alternative aux quartiers informels d'autoconstruction. Basées sur l'accession à la propriété et non la location, ces politiques du logement social s'appuient très largement, voire exclusivement, sur la promotion immobilière privée, qui assure l'ensemble du processus de production de l'habitat. Le rôle des institutions publiques

4. Selon une acception large du terme, qui renvoie à la production de logements terminés et livrés clés en main (et non pas progressifs), bénéficiant d'une aide de l'État.

consiste alors seulement à soutenir la demande en octroyant des crédits hypothécaires et/ou des aides non remboursables destinées aux ménages et/ou aux promoteurs (De Bercegol *et al.* 2023 ; Marot *et al.* 2022). En Amérique latine, ce type de politique du logement social a été mis en œuvre dans plusieurs pays – Chili, Brésil, Colombie (Coulomb 2013 ; Ducci 2012 ; De Mattos 2008 ; OCDE 2022) –, mais le Mexique fait incontestablement figure de champion toutes catégories en la matière, avec quelque 10 millions d'unités qui auraient été construites depuis la fin des années 1990. Comme au Chili, pays dont il a adopté et adapté le modèle, des dynamiques de dégradation physique et sociale précoces et aiguës se sont développées dans les vastes ensembles d'habitat social issus de la production massive (Giglia 2022 ; Peña et Sandoval 2017 ; Iracheta et Pedrotti 2013 ; Eibenschutz et Goya 2009). Elles contraignent aujourd'hui les autorités à mettre en œuvre de tout premiers programmes de rénovation urbaine.

La crise des ensembles d'habitat social au Mexique revêt la particularité de s'être avant tout manifestée par un abandon croissant des logements par leurs propriétaires originaux, en raison d'un faisceau de causes cumulées, telles que la mauvaise qualité des constructions, l'éloignement des centralités urbaines, l'insécurité qui s'est développée, ou bien encore les difficultés pour les accédants à faire face au remboursement de leur crédit, en particulier dans un contexte de fortes dépenses liées aux déplacements quotidiens. Tout au long des années 2010, l'abandon de logements sociaux a été abondamment étudié et documenté, et ses causes analysées (Monkkonen 2019 ; Janoschka et Salinas 2018 ; Montejano et Caudillo 2016 ; López et Peña 2016 ; INFONAVIT 2015). Sur un plan opérationnel, des mesures ont été mises en œuvre pour permettre la « récupération » (appelée également « réinsertion ») des logements aux crédits impayés et abandonnés, en les cédant à des promoteurs privés afin qu'ils les reconditionnent, puis les remettent sur le marché, où ils sont alors acquis à nouveau par des ménages bénéficiaires de crédits à l'accession, mais à un moindre coût (Paquette Vassalli *et al.* 2023).

Cependant, depuis quelques années, la problématique des ensembles d'habitat semble avoir évolué de façon significative. Un très grand nombre de logements abandonnés apparaissent aujourd'hui occupés de façon irrégulière par des ménages sans droit ni titre. Cette évolution récente ne vient pas seulement renforcer le constat de l'échec d'ensemble de la politique de production massive d'habitat économique conduite au Mexique, déjà largement mis en évidence par le mouvement d'abandon et la dégradation générale des ensembles de logements. En précipitant les ensembles d'habitat social dans une informalité à laquelle ils devaient pourtant constituer une alternative, elle

vient aussi et surtout ébranler les fondements mêmes de la politique urbaine et du logement au Mexique.

Après avoir exposé les principales caractéristiques de la politique du logement social à l'œuvre dans le pays depuis un quart de siècle, en insistant sur le changement radical de modèle survenu au début des années 1990, ce texte détaille les dynamiques de transformation dans trois vastes périmètres d'habitat social en situation particulièrement critique, mettant en lumière le processus d'informalisation profonde qui s'y joue. Les auteures se basent pour cela sur les résultats d'un important travail de terrain réalisé en 2023 et 2024 dans les périphéries des villes de Mexico, Mexicali et Guadalajara⁵. À partir de ces éléments, l'article insiste finalement sur la nécessité, pour penser la question du logement des ménages vulnérables, de dépasser la dichotomie formel/informel qui prévaut dans l'action publique en matière d'habitat et de développement urbain.

Depuis un quart de siècle, construire massivement des logements économiques pour en finir avec l'urbanisation informelle

Comme dans l'ensemble des pays d'Amérique latine, des besoins en logement très élevés se sont manifestés au Mexique à partir des années 40, en lien avec la croissance explosive de la population urbaine. Ils ont été satisfaits essentiellement par le biais de l'urbanisation non planifiée et irrégulière,

5. Dans la périphérie nord de la zone métropolitaine de Mexico, trois ensembles d'habitat social localisés dans la municipalité de Zumpango (État de Mexico) ont été étudiés : Villas de la Laguna, Nuevas Villas de la Laguna et La Trinidad. Dans la ville de Mexicali, frontalière avec les États-Unis, l'analyse a porté sur une partie du vaste secteur d'habitat social connu comme Los Pueblos, qui rassemble les ensembles de logement : Valle de Puebla, Ángeles de Puebla, Rincones de Puebla. Enfin, au sud de la zone métropolitaine de Guadalajara, dans la municipalité de Tlajomulco, le périmètre d'étude comprenait les ensembles Lomas del Mirador, Chulavista, Hacienda de Santa Fe et Villas Fontana Aqua. Ces trois périmètres ont été sélectionnés, car ils font l'objet de la nouvelle stratégie de rénovation Regeneración Comunitaria INFONAVIT (RCI) de l'Institut du fonds national du logement pour les travailleurs (INFONAVIT). Le travail de recherche, réalisé pour le ministère du Développement agricole, territoire et urbain du Mexique (SEDATU) et avec un financement du Fonds de coopération Chili Mexique, a été conduit par un groupe de chercheurs français et mexicains, piloté par l'Institut de recherche pour le développement (IRD). Outre un travail d'observation participante portant sur les interventions de rénovation en cours dans les trois périmètres, des entretiens approfondis ont été réalisés avec : des habitants (27 entretiens individuels, 3 de groupe) ; les équipes techniques nationales et locales chargées des projets de rénovation (16 entretiens) ; les acteurs privés et de la société civile impliqués dans la rénovation des trois sites d'étude (17 entretiens). Ce travail a été complété par des parcours commentés avec des résidents et des équipes techniques locales, organisés dans chaque secteur d'étude. Enfin, 5 séminaires thématiques virtuels rassemblant chercheurs, acteurs opérationnels et habitants ont complété ce dispositif méthodologique, ainsi qu'un forum final.

également qualifiée de spontanée ou d'informelle, et par un habitat produit en autoconstruction (Hiernaux-Nicolas 1991 ; Bazant 2008 ; Iracheta 2015 ; Dureau 2006). La plupart des quartiers populaires ainsi apparus, issus d'invasions de terrains publics ou de lotissements clandestins, ont ensuite été progressivement régularisés d'un point de vue juridique (Dureau 2006). Si le processus de consolidation et de maturation (Dureau et Gouëset 2010) de ces quartiers a été loin d'être linéaire (Valette 2014), on a néanmoins assisté, partout, à une densification du bâti et une arrivée de services urbains, sans oublier un développement d'espaces publics, élément important de l'urbanité des quartiers populaires d'autoconstruction au Mexique (Duhau et Giglia 2007). Le rôle joué par l'État durant la phase d'urbanisation explosive a donc consisté avant tout en un laisser-faire et ensuite une régularisation, en n'omettant pas d'engranger au passage les bénéfices électoraux de cette politique urbaine et de l'habitat par défaut (Huamán, 2005).

Des expériences préalables de production d'habitat économique collectif au cours du XX^e siècle

Au Mexique, comme dans certains pays de la région (Brésil, Argentine, Chili, Colombie ou bien encore Venezuela), des institutions publiques ont toutefois également construit de grands ensembles de logements collectifs économiques durant les décennies de croissance urbaine explosive. Cette production d'habitat, inspirée des principes de l'architecture moderne et souvent conçue par de grands architectes locaux, s'est toutefois avérée limitée en volume. Entre 1961 et 1972, elle n'a ainsi été, au Mexique, que de 230 000 logements, soit un peu moins de 20 000 unités par an (pour une population urbaine équivalente à environ 30 millions d'habitants en 1970). Elle n'est pas non plus parvenue à cibler les ménages les plus modestes (García Peralta 2010). Au début des années 1970, des fonds nationaux pour le logement ont donc été créés par le gouvernement mexicain⁶. Alimentés par un apport obligatoire des employeurs sur les salaires, ils allaient permettre le financement et la construction de logements en accession à la propriété destinés aux travailleurs modestes des secteurs privés et publics, la location ayant été abandonnée dès les années 1960.

Jusqu'à leur réforme, en 1992, sous l'influence de la Banque mondiale et dans le contexte du virage néo-libéral pris par le pays, ces fonds, connus

6. L'Institut du fonds national du logement pour les travailleurs (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INFONAVIT) et le Fonds de logement de l'Institut de sécurité et services sociaux des travailleurs de l'État (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, FOVISSSTE) ont été tous deux inaugurés en 1972.

au Mexique comme les organismes nationaux de logement (ONAVIS), ont joué le rôle de promoteur de logement social, c'est-à-dire qu'ils s'occupaient des acquisitions foncières (y compris pour constituer d'importantes réserves territoriales), réalisaient les études préliminaires, concevaient les logements et les quartiers, sélectionnaient les entreprises de construction et supervisaient les chantiers. Ils finançaient également la demande via l'octroi de crédits à partir des cotisations patronales. On estime que le seul Institut du fonds national du logement pour les travailleurs (INFONAVIT), dédié aux salariés du secteur privé, a permis de construire, entre 1972 et 1992, 1 million de logements dans l'ensemble du pays, au sein de vastes unités d'habitat appelées « *unidades habitacionales* » ou également « *multifamiliares* », dotées d'équipements et de services et plutôt bien localisées (García Peralta 2016).

À partir du début des années 1990, la mise en place progressive du modèle de la production massive d'habitat social transférée au secteur privé

En 1992, une réforme majeure de la politique du logement est survenue, justifiée par la nécessité d'améliorer l'efficacité opérationnelle des fonds de logement, de produire plus massivement, mais également de permettre aux travailleurs de choisir librement leur logement sur le marché (Schteingart et Patiño 2006). Les ONAVIS n'allaient plus jouer le rôle de promoteur pour les projets de logement dit d'intérêt social⁷, mais être cantonnés à la seule fonction de « facilitateurs » et de financeurs de la demande par l'octroi de crédits hypothécaires à partir des cotisations patronales dédiées au logement (Ramírez Navarro et Ramírez Navarro 2020). L'objectif étant explicitement de « diminuer le rôle régulateur de l'État mexicain dans l'activité de développement du logement » (Montejano *et al.* 2018), les entreprises privées de promotion immobilière, et notamment celles qui construisaient déjà pour l'INFONAVIT, allaient à partir de ce moment se charger de l'intégralité du processus de production des quartiers d'habitat social : choix et acquisition du foncier, construction des infrastructures et équipements de base, ainsi que des logements. L'INFONAVIT, quant à lui, abandonna même la tâche de

7. Le terme de logement social, ou d'intérêt social, est défini au Mexique par défaut, tout comme en Colombie (OCDE 2022). Selon le glossaire du Système national d'information et d'indicateurs du logement (SNIIV), « les logements d'intérêt social ou bien encore économiques ont une superficie moyenne de 40 m², possèdent une salle de bains, une cuisine et une pièce d'usages multiples, et leur prix, calculé en UMAS [unité de référence économique en monnaie nationale utilisée pour déterminer le montant des paiements liés aux hypothèques prévues par les lois fédérales], ne doit pas excéder 118 unités (soit l'équivalent d'environ 23 000 USD, valeur de janvier 2025) ». Cette définition fait référence au concept de « logement économique » qui existe dans une nomenclature de référence utilisée dans le secteur de l'habitat, et qui distingue huit catégories de logements en fonction de leur valeur maximale.

supervision des chantiers et céda par ailleurs ses réserves foncières, constituées au cours des deux décennies précédentes (García Peralta 2010). La politique du logement mexicaine perdait donc, à partir des années 1990, les attributs fondamentaux qu'étaient son caractère public, social et urbain (Pedrotti 2016). Comme expliqué par Coulomb (2013), dans un contexte de « surdétermination financière » de la politique du logement, le produit promu par les organismes nationaux de logement n'était plus alors le logement en tant que tel, mais bien le crédit. Quant au droit au logement, reconnu dans la Constitution mexicaine, il devenait en quelque sorte un « droit au crédit ».

Tout comme au Chili, pays précurseur dans la région pour ce type de politique du logement social d'inspiration néo-libérale (Ducci 2012), le déploiement de la production d'habitat social par le secteur privé allait être largement facilité par l'existence d'un choc d'offre foncière à la périphérie des villes. En 1992, la réforme de l'article 27 de la Constitution et la libéralisation du marché du sol dit « social » allaient incorporer au marché foncier de vastes superficies de terres *ejidales* et *comunales*⁸ situées dans des zones rurales aux abords des villes et permettre de développer de nombreux ensembles d'habitat social (Geneste *et al.* 2022)⁹. Sur la base d'un dispositif financier et institutionnel solide complété ensuite par la création, en 2001, de la Commission nationale du logement (d'abord CONAFOVI, puis CONAVI à partir de 2006), chargée d'élaborer et de mettre en œuvre la politique du logement, et également grâce aux importants progrès réalisés dans le domaine des technologies de préfabrication (permettant d'améliorer considérablement le rythme de la production et le nombre d'unités produites), la production massive d'habitat social allait pouvoir véritablement commencer sa montée en charge durant les années 2000. Les promoteurs immobiliers se sont alors emparés rapidement de l'immense marché captif des salariés du bas de l'échelle constitué par les bénéficiaires des crédits destinés à l'acquisition de logements sociaux, en leur vendant la « promesse illusoire d'un style de vie de banlieue – la maison individuelle remise clés en main, c'est-à-dire complètement terminée » (Giglia 2022). Ils ont atteint un niveau d'activité record en 2008, avec une participation au PIB équivalente à 4,33 %. Durant la seule année 2005, les actions d'URBI et ARA,

8. Les *ejidos*, issus de la réforme agraire conduite dans le pays en 1934, constituent un régime foncier social qui était destiné à permettre aux paysans sans terre d'obtenir un accès à une gestion collective du sol agricole, sur la base d'une tenure et d'un usufruit collectif des terres, sans droit de les vendre, ni de les céder.

9. La politique de production massive a pu se développer grâce à trois éléments qui se sont produits de manière concomitante en 1992 : la création du Programme pour la promotion et la déréglementation du logement (PFDV), suivant les directives de la Banque mondiale ; les modifications de l'article 27 de la Constitution mexicaine, qui ont donc reconfiguré le régime juridique de la propriété agraire qui entourait une grande partie des villes du Mexique ; et finalement, la modification de l'article 115 de la Constitution, qui a conféré aux municipalités de nouvelles responsabilités urbaines, notamment en matière de permis de construire pour le logement.

deux des cinq grandes entreprises à se partager le marché du logement social dans les années 2000 (toutes présentes en bourse à partir de 2007), ont grimpé respectivement de 50 et 36 % (Alonso et Juarez 2016).

Même si de nombreux chiffres circulent au Mexique concernant le nombre de logements sociaux construits dans le pays depuis le début des années 2000, il n'existe en réalité aucune donnée fiable en la matière. Cette situation, que le Mexique partage avec la Colombie, autre pays à s'être lancé dans la production massive d'habitat social (OCDE 2022), est pour le moins surprenante, compte tenu de la priorité donnée à ce type de logement depuis un quart de siècle et de l'importance concrète que les ensembles d'habitat social ont prise autour de toutes les villes du pays, au point de devenir le principal moteur de la croissance périphérique, en lieu et place des quartiers spontanés d'autoconstruction (Duhau et Jacquin 2008). Malgré cela (ou grâce à cela ?), le gouvernement fédéral annonce régulièrement des chiffres extrêmement élevés, comme ce fut le cas à la fin de l'administration Calderón (2006-2012), quand on affirma avoir financé la production de 6 millions d'unités durant le sexennat, soit plus que les objectifs fixés en début de mandat. En réalité, il n'existe aujourd'hui aucun moyen d'estimer de façon précise et sérieuse le volume de logements sociaux sortis de terre au Mexique au cours du dernier quart de siècle¹⁰. Le chiffre le plus souvent avancé est celui de 10 millions d'unités, bâties dans le cadre de ce qu'on a pu appeler des « lotissements géants » (Duhau et Jacquin 2008) : tout d'abord composés exclusivement d'habitat individuel ou semi-individuel « horizontal » (maisons duplex), puis, à partir de 2012, également d'immeubles d'habitat collectif de petite et moyenne hauteur, mais toujours situés dans de très vastes ensembles de plusieurs centaines, voire milliers de

10. Il n'existe pas au Mexique d'information précise concernant les logements construits à travers des mécanismes formels (Kunz et Espinosa 2017). Les données de l'Institut national des statistiques (INEGI) permettent de distinguer, parmi les logements en propriété, ceux qui ont été autoconstruits ou autoproduits par leurs propriétaires de ceux qui ont été acquis neufs, terminés. D'autres statistiques de l'INEGI permettent d'identifier, pour les mêmes logements en propriété, leur source de financement, notamment les crédits octroyés par les organismes nationaux de logement (ONAVIS). Elles fournissent une image du parc de logements accumulés à un instant donné, qui peut donc renseigner indirectement sur les volumes d'habitat social financés par les ONAVIS, depuis leur création en 1972 (en 2024, 20,7 % du parc de logements en propriété, 18 % étant imputables au seul INFONAVIT). Toutefois, comme l'INFONAVIT octroie également des crédits pour acquérir des logements anciens, il n'est pas possible d'avancer des estimations concernant la production d'habitat social à partir de ces informations. Les données directes publiées par l'Institut se rapportent quant à elles aux volumes et montants des crédits octroyés chaque année, sans que l'on soit pour autant certain que ces derniers aient correspondu à du logement social au sens strict. L'INFONAVIT concède en effet des prêts aux ménages salariés du privé qui leur permettent de financer des logements sans plafond de valeur maximale. En réalité, en raison du taux d'intérêt élevé pratiqué par l'institut, les crédits sont essentiellement octroyés au public captif que constituent les salariés du bas de l'échelle, qui n'ont pas d'autre option de financement. La très grande majorité des crédits octroyés par l'INFONAVIT pour financer l'achat d'un logement neuf correspond donc à ce segment du marché, mais on ne peut avancer de chiffres précis concernant le nombre effectif de logement sociaux produits dans le pays...

logements, édifiés en périphérie des villes sur du foncier anciennement agricole acheté à bas prix par les promoteurs immobiliers (fig. 1).



Fig. 1. Vue panoramique des nombreux ensembles d'habitat social construits depuis le début des années 2000 à Tlajomulco, en grande périphérie de la ville de Guadalajara, sur des espaces anciennement agricoles.

© IRD, 2023.

Précarité physique et pauvreté du lien social : la double peine des ensembles d'habitat social au Mexique

Malgré un certain nombre de tentatives d'améliorations de la production à partir de la fin des années 2000 (Paquette Vassalli *et al.* 2023), l'habitat social construit au Mexique au cours des deux dernières décennies s'est avéré marqué par le sceau de la précarité, dès sa livraison.

Un déficit d'habitabilité dès l'origine

Bien que vendus clés en main comme des espaces terminés et dotés en principe des équipements nécessaires, la plupart des ensembles d'habitat social ont immédiatement présenté de multiples insuffisances, apparaissant très vite à leurs propriétaires comme « difficilement habitables et très peu accueillants » (Giglia 2022). D'une part, leur déficit d'habitabilité tenait aux logements en eux-mêmes, exigus¹¹, avec un design intérieur extrêmement peu flexible et des matériaux de mauvaise qualité (fig. 2).

11. La superficie moyenne des logements sociaux, qui était de 58 m² dans les années 1980, est descendue en 2006 à 42,4 m². En 2011, l'INFONAVIT a réduit la surface minimale de l'habitat susceptible



Fig. 2. L'un des prototypes de logement utilisé et répliqué à l'identique dans le secteur Los Pueblos, à Mexicali, ville frontalière avec les Etats-Unis. La superficie est très réduite (35m²) et le design basique, peu propice à des adaptations.

© IRD, 2023.

D'autre part, les ensembles de logements présentaient des carences en matière de localisation et d'accessibilité (Eibenschutz et Goya 2009 ; Isunza et Méndez 2011 ; Iracheta et Pedrotti 2013, Esquivel *et al.* 2005). Leur construction, « pire que celle des quartiers irréguliers » (Kunz et Espinosa 2017), ayant été autorisée dans des zones autrefois agricoles, éloignées de la structure urbaine préexistante, les ménages ont dû faire face, dès le départ, à des coûts de transport très élevés qui s'ajoutaient au paiement des mensualités de leur emprunt immobilier (Paquette et Negrete 2013). L'insuffisance d'équipements à l'intérieur des espaces résidentiels les obligeait d'autant plus à réaliser de longs déplacements pour accéder aux services de santé, ou de culture, par exemple (Esquivel *et al.* 2005). La perception des ensembles d'habitat social est très rapidement apparue comme négative, renvoyant l'image désolante de ce qu'on a appelé une « urbanisation sans ville » et un type de « ville insulaire » (Duhau 2008), et conduisant à évoquer l'existence de « couronnes de quartiers périphériques, éloignés, marginalisés et décadents » (Giglia 2022). À la différence des expériences d'habitat social développées dans le pays avant les années 90, portées par une ambition architecturale certes peut-être critiquable (un urbanisme de tours et de barres) mais bien réelle, la production massive a consisté en la mise en œuvre d'un modèle urbanistique résiduel, par défaut,

d'être financé par ses prêts à 38 m² avec, dans le cas de l'habitat individuel, des terrains de 75 m² et un patio de 40 m² : Alonso et Juarez (2016), citant le manuel explicatif du Programme « Vie intégrale INFONAVIT : logement durable ».

sous-tendu par le seul objectif d'optimiser l'usage du sol afin d'assurer la rentabilité des projets.

Finalement, un autre type de contrainte est apparu une fois les logements livrés : qui allait assumer la gestion de ces ensembles de plusieurs dizaines de milliers d'habitants ? Bien que les autorités municipales aient octroyé les permis de construire pour les projets, certaines d'entre elles ont refusé le processus dit de municipalisation, c'est-à-dire la rétrocession au gouvernement local de la gestion de la voirie, des réseaux, des équipements et des services, créant ainsi un vide juridique de responsabilité fortement pénalisant pour les habitants. L'utilisation par les promoteurs de la figure du condominium (la copropriété à l'échelle des voies internes des ensembles de logements, même s'agissant d'habitat individuel) a en outre permis de faire reposer sur les ménages la tâche de la gestion de leur espace de vie, dégageant ainsi l'acteur privé comme le public de cette responsabilité (Pedrotti 2019).

La pauvreté du lien social, une autre dimension du déficit d'habitabilité

La précarité des ensembles d'habitat social n'est toutefois pas seulement physique : elle est également sociale. Les faibles liens qui existent entre les habitants, en dépit du temps qui passe, sont l'une des caractéristiques communes aux ensembles de logements étudiés. Les ménages qui y vivent entretiennent peu de relations, y compris avec leur voisinage immédiat, et la « participation communautaire », c'est-à-dire l'organisation des habitants pour la réalisation de diverses activités d'intérêt collectif, est très peu développée.

Dans les périmètres d'étude situés à Zumpango et Tlajomulco, il est même possible de parler d'une forme d'anomie sociale. Les résidents interrogés soulignent l'absence de valeurs et de normes communes, qui se traduit notamment par des pratiques de vandalisme systématique des équipements et espaces collectifs par des individus qui vivent au sein même des ensembles de logements. Le Geoparque, un espace public doté d'un petit lac construit par le promoteur Geo au sein du secteur Villas de la Laguna, à Zumpango, résume bien, pour les habitants, l'état de décomposition sociale avancée de leur espace résidentiel (fig. 3) : à l'absence d'entretien, qui a entraîné la dégradation du parc, est venu s'ajouter le pillage de tous les éléments susceptibles d'être démontés, en particulier barrières et grilles de protection, qui sont volés pour être ensuite vendus ou utilisés pour barricader les maisons.



Fig. 3. Dans la municipalité de Zumpango, au nord de la zone métropolitaine de Mexico, le Geoparque (du nom du promoteur immobilier Geo) et son petit lac devaient initialement jouer le rôle de centralité récréative pour l'ensemble de logements Villas de la Laguna. Cet espace est aujourd'hui fortement détérioré et perçu par les habitants comme très peu sûr.

© IRD, 2023.

La pauvreté du lien social est étroitement liée au sentiment d'insécurité qui règne dans les quartiers d'habitat social et qui s'est développée dans le pays en général, principalement en raison de la forte présence du narcotrafic et du crime organisé. La violence, en particulier celle dont sont victimes les femmes et les jeunes, constitue de loin, le principal problème mentionné par les habitants lors des entretiens individuels et collectifs réalisés dans les trois secteurs d'étude, avant même les carences que présente leur espace de vie dans de multiples domaines. La présence de très nombreux logements non occupés et abandonnés est considérée à la fois comme une cause et une conséquence de l'insécurité. Elle constitue, selon les résidents et les acteurs publics et sociaux locaux interrogés, un facteur aggravant majeur qui explique la faible cohésion sociale observée dans les ensembles de logements. Comment, en effet, s'impliquer dans son espace de vie, avec ses voisins, quand on ose à peine sortir de chez soi pour réaliser ses activités quotidiennes et qu'on vit sous la menace permanente de groupes délinquants qui contrôlent le territoire ?

Finalement, les modalités d'accès à l'habitat social ne constituent pas un élément favorable au développement du lien social. Les ménages acquièrent au départ les logements par le biais de financements individuels et moyennant un fort déracinement (qui les prive de leurs réseaux de solidarité et d'entraide), dans un environnement inconnu, situé en lointaine périphérie urbaine, ce qui les contraint à adopter un rythme de vie marqué par de très longues absences

quotidiennes (Paquette et Negrete 2013). Ce mode d'existence, ajouté au fort sentiment d'insécurité, ne favorise pas le développement de relations de voisinage, qui restent en général réduites au minimum.

Les ensembles d'habitat social contrastent en cela avec les quartiers populaires issus de processus d'urbanisation spontanée, d'où proviennent en général leurs résidents. S'il est certes essentiel de ne pas idéaliser ces derniers, et encore moins d'en faire l'apologie, comme le soulignent de très nombreux travaux, ceux-ci se caractérisent par une sociabilité bien présente, attribuée pour une large part au processus de production collective de l'espace qui préside à leur développement. Collectivement, les habitants des quartiers d'autoconstruction consolident le territoire, luttent pour l'arrivée des services urbains essentiels, produisant finalement ce qu'ils vivent comme des « centralités périphériques » (Duhau et Giglia 2007). La gestion collective et l'utilisation quotidienne de l'espace public, où se jouent de nombreuses interactions, y favorisent la formation d'une communauté, par-delà les difficultés multiples auxquelles les habitants sont évidemment confrontés. Ils permettent également le développement d'une identité et d'une urbanité propre aux quartiers populaires (Duhau et Giglia 2007). Comme le signale Lindón (citée par Duhau et Giglia 2007), dans ces quartiers :

L'expérience largement partagée, massive et socialement légitime, d'humanisation et d'urbanisation progressive de l'espace, s'ajoute au sentiment de réussite lié à la construction laborieuse d'un patrimoine familial.

La réalité est bien différente dans les trois périmètres d'habitat social étudiés, où les ménages se sont installés, au prix d'un déracinement important, dans des logements livrés clés en main et des espaces en principe équipés, qui ont ensuite été rapidement affectés par des dynamiques de vacance importantes. Ces ensembles d'habitat social apparaissent finalement comme victimes d'une double peine, car ils souffriraient en effet de carences aiguës, non seulement physiques (tout comme les quartiers autoconstruits), mais aussi sociales, ce qui renforcerait d'autant plus leur précarité.

L'informalisation profonde des ensembles d'habitat social, conséquence de leur précarité physique et sociale croissante

Le caractère précaire de l'habitat social, dès sa livraison, a conduit immédiatement au développement, par les habitants, de diverses pratiques

informelles dans le but de pallier les carences d'un produit logement commercialisé de façon abusive comme un rêve de classe moyenne.

La transformation de l'habitat, ou la reproduction de pratiques informelles traditionnelles d'amélioration

La diversité des besoins des ménages en matière de logement n'est pas prise en compte dans les typologies proposées par les promoteurs, standardisées et homogènes, pas plus que l'inévitable transformation de la composition des familles au fil du temps. Il s'avère donc très vite nécessaire, pour les habitants, d'effectuer des modifications et des extensions de l'habitat, de toutes sortes. Dans les périmètres étudiés, celles-ci sont le plus souvent précaires, car réalisées avec peu de moyens et de temps, et avec des marges de manœuvre particulièrement réduites en raison de la superficie très exiguë des terrains (Pedrotti 2016). En fonction des ressources dont disposent les propriétaires, une partie des logements connaît des transformations physiques variables : ajout d'une pièce par annexion de l'espace privé qui sépare les constructions de la rue (destinée à accueillir un véhicule dont, le plus souvent, ils ne disposent pas) ; construction d'un, voire de plusieurs étages supplémentaires ; reconversion de la pièce de vie principale (salon-cuisine) en petit commerce ou en local d'activités. Ces transformations n'ont rien d'étonnant : elles font partie de la vie des quartiers populaires latino-américains et des Suds en général, profondément marqués par le caractère incrémental de l'habitat. Elles contribuent à modifier le paysage urbain des ensembles d'habitat social, qui se rapproche rapidement de celui des quartiers populaires d'autoconstruction (Giglia 2022), à cela près que l'on peut observer, dans un même îlot ou dans une même rue, une juxtaposition de logements modifiés, consolidés et agrandis, et d'autres, abandonnés, vandalisés et dont il ne reste parfois plus que la structure en béton armé (fig. 4 et 5).



Fig. 4. Transformations précaires du bâti et logements abandonnés, pillés et murés dans un ensemble d'habitat social à Tlajomulco, en grande périphérie de la ville de Guadalajara.

© IRD, 2023.



Fig. 5. Logements abandonnés, vandalisés et incendiés dans le secteur Valle de Puebla, à Mexicali. Un paysage ordinaire dans les périphéries d'habitat social de cette ville frontalière avec les États-Unis.

© IRD, 2023.

Les fluctuations sont d'ailleurs fréquentes, entre des phases d'abandon et de réinvestissement de logements, se succédant parfois sur un temps court¹². Ce contraste marqué entre des situations de consolidation-amélioration (ponctuelles) et d'abandon (généralisées) est déroutant pour qui tente d'interpréter les dynamiques à l'œuvre dans les ensembles d'habitat social. En réalité, contrairement à ce qui se produit dans les quartiers de logements populaires autoconstruits ou, plus encore, dans ce qu'on appelle désormais les expériences de production sociale de l'habitat¹³, les pratiques d'amélioration du logement sont résolument individuelles : elles n'engagent pas les voisins et encore moins la communauté. Par ailleurs, elles se limitent strictement à l'habitat et ne concernent pas les espaces publics tels que les parcs ou les places, dans l'entretien ou même l'aménagement desquels (souvent nécessaire car s'ils sont prévus par les promoteurs, ils ne sont pas toujours réalisés) les habitants ne s'investissent pas collectivement.

La généralisation de l'occupation irrégulière des logements inhabités et abandonnés : une évolution récente saisissante

Au-delà des pratiques de transformation de l'habitat apparues dès le début du peuplement des ensembles d'habitat social, l'informalité, ou l'irrégularité, ont aussi et surtout fait irruption, à partir de la fin des années 2010, sous la forme d'un développement rapide des occupations irrégulières de logements inhabités et abandonnés. Ce phénomène a d'ailleurs pris de court les autorités au plan national (qui n'en ont à ce jour pas encore véritablement évalué l'ampleur), de même que les chercheurs (qui n'ont pas encore commencé à étudier cette évolution de manière approfondie). Selon les habitants et les acteurs locaux interrogés, les occupations irrégulières seraient devenues beaucoup plus nombreuses après l'annonce faite par le Président, entré en fonction fin 2018, qu'il n'y aurait pas d'expulsions durant son mandat¹⁴.

12. Dans le cadre de la recherche réalisée, des séries historiques d'images disponibles sur la base Google Street View ont permis de reconstituer les évolutions des logements au cours d'une décennie dans la municipalité de Tlajomulco. Cette analyse a été présentée sous la forme de panneaux d'exposition lors du colloque « Regards croisés sur les habitants précaires. Perspectives internationales », organisé à Aubervilliers, Campus Condorcet, les 13 et 14 novembre 2023.

13. On entend par « production sociale de l'habitat » le processus par lequel des groupes d'habitants planifient, financent, construisent et gèrent par eux-mêmes la construction de leurs logements et de leur habitat (espaces communs et infrastructures). Il existe de très nombreuses expériences de ce type en Amérique latine (voir Zapata et Díaz Parra 2020).

14. Depuis la fin des années 2010, l'utilisation du terme *invasores* (ceux qui « envahissent »), pourtant généralement adopté au Mexique pour désigner ce type de situation d'occupation irrégulière, est d'ailleurs clairement proscrite par le gouvernement fédéral, qui refuse de qualifier les occupants sans droit ni titre de cette façon péjorative et stigmatisante.

S'agissant de situations d'illégalité, l'étude des occupations irrégulières de logements est une tâche complexe qui ne peut être abordée que de façon indirecte, dans le cadre de longs entretiens avec les habitants et différents acteurs locaux. Il ressort tout d'abord de l'important travail réalisé dans ce sens dans les trois sites d'étude que le phénomène est loin d'être homogène. Il existe au contraire une grande diversité de situations. Ainsi, une configuration renvoie à des logiques prioritairement familiales : des ménages se dédoublent en annexant un second logement, ou font venir des membres de leur famille pour occuper des maisons non occupées situées dans leur rue, leur îlot ou leur ensemble de logements. Il est frappant de constater qu'il existe désormais des réseaux familiaux importants (les mentions à ce sujet sont innombrables dans les entretiens : « ma mère vit à deux rues d'ici », « ma sœur, qui habite à côté, me garde les enfants », etc.). D'autres habitants officient quant à eux comme agents immobiliers informels, prétendant qu'ils ont l'autorisation des propriétaires, et mettent indûment en location des logements abandonnés, ciblant des familles dans le besoin qui ont généralement un contact, famille ou ami, dans les environs immédiats.

Mais il existe également des situations d'accaparement de logements inhabités par des groupes considérés comme mafieux ou criminels. Des organisations politico-sociales puissantes, comme Antorcha Campesina ou El Barzón, qui œuvrent depuis des décennies dans les quartiers populaires d'autoconstruction pour l'accès au sol et au logement de leurs membres, sont désormais bien implantées dans les ensembles d'habitat social (fig. 6). D'après les témoignages indirects recueillis, au nom de la défense du droit au logement des plus modestes, elles y agissent comme des bailleurs sociaux informels, s'emparant d'un parc de logements dans lequel elles installent des ménages qui adhèrent déjà à l'organisation ou acceptent de le faire, moyennant le paiement d'un loyer de marché qui est loin d'être symbolique. Selon un promoteur immobilier spécialisé dans la récupération et la revente de logements abandonnés dans l'État de Mexico, ces organisations posséderaient aujourd'hui au bas mot 50 000 logements dans ces périphéries du nord de la ville de la capitale mexicaine et ne manquent d'ailleurs pas de monnayer très chèrement leur « libération » auprès des acteurs qui ont la charge de les réparer et les revendre.



Fig. 6. Dans le secteur Los Pueblas, à Mexicali, l'organisation politique Antorcha Campesina, historiquement active dans les quartiers issus de processus d'autoconstruction, est désormais bien implantée.

© IRD, 2023.

L'occupation irrégulière de logements est parfois également le fait de groupes appartenant au crime organisé et de cartels de la drogue, qui y installent des postes de surveillance, y stockent leurs marchandises, voire y enterrent leurs victimes (ainsi, il n'est pas rare de trouver des « narcofosse » dans les maisons abandonnées). Ce type de cas semble répandu en particulier à Tlajomulco, dans la périphérie sud de Guadalajara, épice centre historique du narcotrafic au Mexique (fig. 7). Selon les autorités, le secteur Villa Fontana Aqua est fortement touché, au point que les services municipaux ne peuvent plus y pénétrer. Non loin de là, à Lomas del Mirador, des habitantes décrivent des scènes nocturnes fréquentes durant lesquelles les cartels viennent « jeter leurs morts » dans l'enceinte des maisons abandonnées. On comprend, à l'évocation de ces situations décrites par les résidents et les autorités comme presque habituelles, que les ensembles d'habitat social étudiés sont devenus, en peu de temps, de véritables zones de non-droit, où les populations sont exposées quotidiennement à la violence et à la désintégration sociale.



Fig. 7. Dans le secteur Chulavista, à Tlajomulco, deux maisons abandonnées mises sous scellés par les autorités à la suite de la découverte d'une « narco-fosse ».

© IRD, 2022.

Des dynamiques d'occupation irrégulière délétères, d'autres jugées vertueuses

En deçà des situations d'accaparement par des groupes mafieux ou criminels, qui constituent évidemment un problème de sécurité publique majeur, l'appropriation plus ordinaire est source de préoccupations. Puisque, comme le souligne une habitante, « tout le monde peut à peu près faire ce qu'il veut », il n'existe en réalité plus d'ordre urbain, même implicite, au sens où l'ont conceptualisé Duhau et Giglia dans leur ouvrage de référence sur les règles du désordre (Duhau et Giglia 2009) ; ni, surtout, d'« état de droit », comme le signalent plusieurs résidents interrogés. Dans ce contexte, les propriétaires d'origine qui continuent à rembourser leur crédit se trouvent découragés et incités à suivre l'exemple de leurs voisins¹⁵.

La multiplication des situations d'irrégularité a par ailleurs des conséquences en ce qui concerne l'accès aux services urbains essentiels, déjà très détérioré. Dans le secteur La Trinidad, à Zumpango, l'approvisionnement en eau constitue l'un des problèmes principaux des habitants, après l'insécurité.

15. Une habitante interrogée à Zumpango explique : « Pourquoi continuerais-je à payer mes mensualités alors que je le fais difficilement et que j'élève avec peine mes filles, alors qu'ici, personne ne paie rien ? Si je continue à le faire, c'est justement pour mes enfants, pour leur donner le bon exemple, car c'est important. Mais combien de temps encore vais-je tenir ? »

Ces derniers ne sont plus alimentés depuis le début de l'année 2023 que par de rares camions-citernes envoyés sporadiquement par la mairie et qui ne permettent de satisfaire les besoins que de quelques dizaines de ménages (fig. 8). Cette situation s'explique au départ par l'arrêt de l'entretien des infrastructures de captage-pompage installées par le promoteur-constructeur, à la suite du départ de ce dernier. Elle est toutefois aggravée par l'irrégularité de l'occupation des logements. Les autorités municipales sont dans l'incapacité de procéder aux réparations, car le service municipal de l'eau dispose de ressources très réduites. Les occupants irréguliers ne peuvent prétendre accéder au service de distribution d'eau, car ils ne peuvent pas accréditer leur statut de propriétaire ni payer les factures impayées accumulées. Et, en raison de leur situation irrégulière, ils ne se trouvent pas en position de réclamer quoi que ce soit auprès des autorités municipales. L'absence d'alimentation en eau potable fait donc partie de la nouvelle réalité, toujours plus précaire, de La Trinidad, un ensemble de logements pourtant pleinement formel, livré clé en main par le grand promoteur immobilier Geo au début de ses années dorées de prospérité.



Fig. 8. Dans la commune de Zumpango, au nord de la mégapole de Mexico, depuis le début de l'année 2023, les habitants de La Trinidad n'ont plus accès à l'eau qu'à travers les distributions sporadiques organisées par les services municipaux ou des entreprises privées.

© IRD, 2023.

Malgré cela, les dynamiques d'occupations irrégulières ne sauraient être interprétées de façon univoque comme toujours « négatives » pour les ensembles d'habitat social et c'est bien là toute la complexité qui entoure cette question. Comme l'expliquent les habitants interrogés, celles-ci peuvent être le fait de

« bons » comme de « mauvais » occupants sans droit ni titre¹⁶. Les ménages vivant en situation de surpeuplement ou n'ayant pas de logement, et qui, à la faveur de l'existence de maisons ou d'appartements abandonnés, s'approprient ces derniers pour y vivre « en bon voisin » ou y sont installés par des habitants, sont ainsi considérés comme « positifs ». Ils permettent en effet de réduire la vacance et de prévenir en particulier le risque d'installation d'individus appartenant à des groupes délinquants ou criminels. Limiter la quantité de logements abandonnés est d'ailleurs considéré comme un objectif prioritaire pour nombre de résidents. Celui-ci suscite parfois des dynamiques d'organisation collective qui permettent aux habitants de se connaître et de se mobiliser pour lutter contre la détérioration de leur espace de vie. Ce type d'initiative, très précieux dans des ensembles d'habitat social caractérisés par un lien social ténu, inspire même les autorités municipales. À Tlajomulco, la mairie a ainsi repris à son compte une pratique habitante qui consistait à mettre sous scellés les logements abandonnés, afin qu'ils ne soient pas envahis, pour en faire un programme municipal, « Logement protégé » (*Vivienda protegida*), en association étroite avec la population¹⁷ (fig. 9).



Fig. 9. Dans la commune de Tlajomulco, un programme municipal inspiré d'une initiative des habitants consiste à protéger les logements abandonnés en les scellant au moyen de briques et en y apposant un logotype et un avertissement.

© IRD, 2023.

16. Dans le vaste périmètre Valle de Puebla, situé dans la municipalité de Mexicali, certains résidents parlent aussi de ménages et d'individus « aptes » et « non aptes » (on comprendra qu'il s'agit de l'aptitude à constituer un bon voisin), pour faire la différence entre les occupants irréguliers qui ne leur posent pas de problème et ceux qui sont indésirables.

17. La municipalité de Tlajomulco a créé le programme Logement protégé (*Vivienda protegida*) il y a maintenant six ans. Mis en œuvre dans un premier temps par des employés municipaux, le travail de protection des logements abandonnés est désormais effectué directement par des groupes d'habitants (dans la pratique, essentiellement des femmes) qui s'organisent et sollicitent à la ville des matériaux, ainsi qu'un appui technique. Les équipes municipales les accompagnent durant tout le processus. Le programme a un impact positif en matière de sécurisation des ensembles de logements concernés. Il est également un vecteur de lien social, conglomérant les bonnes volontés et incitant les habitants à agir ensemble pour améliorer leur espace de vie (Paquette Vassalli *et al.*, 2023).

Dans cette même commune, pionnière sur le front de la lutte contre la prolifération de l'habitat inoccupé et ses conséquences en matière d'insécurité, le programme « Loue ton logement » (*Renta tu casa*) est également directement issu d'actions réalisées par des résidents, reprises et formalisées¹⁸ (fig. 10). L'expérience a été récompensée en 2022 par la médaille de bronze des prix mondiaux de l'habitat. Dans ce cas de figure, les initiatives habitantes, bien qu'informelles, ont donc inspiré les autorités municipales pour la création de programmes d'intervention pragmatiques et innovants.



Fig. 10. Un bénéficiaire du programme *Renta tu casa*, devant la maison, anciennement inoccupée, qu'il habite désormais en tant que locataire, par l'intermédiaire de la municipalité de Tlajomulco.

© Municipalité de Tlajomulco, 2024.

Un second impact positif des occupations irrégulières de logements tient au fait que, comme on l'a expliqué précédemment, celles-ci sont pour une large part liées à des dynamiques de regroupement familial. Dans des ensembles de logements qui étaient au départ accessibles exclusivement à des ménages employés du secteur formel et bénéficiaires, à ce titre, de crédits à l'accession, ce type de proximité familiale était par définition extrêmement rare : il aurait fallu, pour cela, que plusieurs membres de la famille bénéficient d'un crédit,

18. Se rendant compte que des maisons abandonnées étaient mises en location par les voisins afin de ne pas être laissées à la merci de « mauvais » occupants irréguliers, la ville de Tlajomulco a développé depuis 2018 un programme d'intermédiation locative qui consiste à retrouver et convaincre des propriétaires non-occupants de louer leur logement à la ville, laquelle y loge ensuite, par le biais d'un contrat locatif, un ménage vulnérable (Cervantes et Martínez Granados 2023).

chacun et de façon simultanée ou presque (lors de la commercialisation de l'ensemble de logements). Les ménages devenus propriétaires se retrouvaient donc isolés de leur réseau familial et d'une solidarité pourtant considérée comme décisive pour pouvoir subsister au quotidien (en particulier, pour les femmes, la possibilité de faire garder les enfants). Comme en attestent les témoignages recueillis, le rapprochement familial rendu possible par l'occupation irrégulière de logements vient améliorer de façon significative la situation des habitants. Bien que synonymes de désordre urbain et social, les occupations irrégulières de type familial constituent en ce sens une dynamique de transformation bénéfique pour les ensembles d'habitat social et leurs résidents. De manière générale, l'habitat inoccupé constitue un marché du logement secondaire de fait pour les ménages qui ne peuvent prétendre à l'accession sociale via les mécanismes existants. Il vient en ce sens couvrir un besoin important.

Rénover les ensembles d'habitat social en situation critique : une tâche complexe qui se heurte à des dilemmes et des freins

Tout au long des années 2010, la vente aux enchères de lots de logements abandonnés et impayés, à destination d'acteurs privés (promoteurs-constructeurs de logement social ou entreprises créées *ad hoc* pour l'occasion), a constitué la seule réponse apportée au Mexique pour tenter d'endiguer la crise des ensembles d'habitat social. L'INFONAVIT se retrouvant propriétaire d'importants volumes de logements non payés par leurs propriétaires et étant confronté à la nécessité de préserver son équilibre financier, a mis en œuvre cette stratégie consistant à vendre les logements à des acteurs privés chargés de les reconditionner puis de les commercialiser à nouveau (en général avec un nouveau crédit de l'institut à la clé), moyennant un prix sensiblement inférieur à celui des logements neufs mis sur le marché. En 2019, ce modèle d'intervention baptisé « logement récupéré » (*vivienda recuperada*), très rentable pour les entreprises qui s'y étaient engagées, a été revu par le nouveau gouvernement entrant, dirigé par la gauche populiste, très méfiant à l'égard du secteur privé. Il n'améliorait en effet en rien les carences des ensembles de logements et donnait par ailleurs lieu à des pratiques abusives ou de corruption. Présentée comme intégrale, la stratégie reformulée, « Rénovation communautaire INFONAVIT » (*Regeneración Comunitaria INFONAVIT*), demeure centrée sur la récupération, réparation et revente (baptisée « réinsertion ») de logements abandonnés par l'intermédiaire d'entreprises privées (fig. 11). Mais elle est désormais pilotée étroitement par l'INFONAVIT et s'applique dans des périmètres définis comme prioritaires. Elle comporte par ailleurs un plan

d'investissement en matière d'équipements urbains (création ou amélioration de parcs et de locaux culturels, principalement ; voir fig. 12) ainsi que de développement social (INFONAVIT 2020 ; Paquette Vassalli *et al.* 2023).



Fig. 11. Dans la commune de Zumpango, un avis apposé par l'entreprise qui répare et commercialise les logements abandonnés, annonçant la possibilité d'acquérir une maison reconditionnée.

© IRD, 2023.



Fig. 12. À Mexicali, dans le secteur Los Pueblos, à côté d'une maison abandonnée, incendiée et murée, un logement a été récupéré par l'INFONAVIT, puis transformé en ludothèque publique dans le cadre du nouveau programme *Regeneración Comunitaria INFONAVIT*.

© IRD, 2023.

Composer avec l'informel et l'irrégulier : un passage obligé et une difficulté majeure pour les projets de rénovation

Sur le terrain, les entreprises chargées de réparer et revendre les logements dans le cadre du nouveau programme de l'INFONAVIT se heurtent évidemment de plein fouet à la problématique de l'occupation irrégulière. À la différence de ce qui se produisait dans les années 2010, les logements à « réinsérer » ne sont en effet plus toujours abandonnés, mais seraient, pour 90 % d'entre eux (selon l'INFONAVIT), habités par des personnes ne possédant ni droit ni titre. Toutefois, la question des occupations irrégulières de logements sociaux, politiquement sensible, est taboue pour les acteurs publics, dont l'INFONAVIT fait partie. Elle n'est donc jamais abordée officiellement de façon ouverte. On préfère laisser les acteurs privés s'y confronter en développant eux aussi des pratiques informelles, c'est-à-dire en négociant la sortie des occupants irréguliers de façon opaque, au cas par cas, sans garantie aucune de protection des droits élémentaires des personnes. Interrogées, les entreprises à l'œuvre dans les trois sites d'étude répondent volontiers, et avec franchise, concernant les méthodes qu'elles emploient. Si elles se retirent d'emblée dans le cas des situations les plus à risque (cartels, mafias), en ce qui concerne les occupants plus « ordinaires », elles essaient par tous les moyens, car c'est leur intérêt, de les maintenir dans les lieux en les aidant à identifier un membre de leur entourage susceptible d'obtenir un crédit de l'institut et de pouvoir ainsi acquérir pour eux le logement une fois réparé, au risque de

préparer de futurs conflits familiaux autour de la propriété et de l'occupation du logement. Lorsque cela n'est pas possible, les entreprises s'appuient sur des prestataires extérieurs locaux spécialisés pour négocier avec les occupants une indemnisation de libération du logement qui peut être très variable selon les cas. Celle-ci est, la plupart du temps, bien supérieure à celle qui figure dans une ligne discrète dédiée à la « libération des logements » dans les conditions de leur contrat avec l'INFONAVIT : comme l'expliquent les équipes techniques de l'institut, 15 000 pesos mexicains de frais sont intégrés pour désoccuper chaque logement envahi (soit un peu plus de 800 euros, au taux de change de début 2025). Il arrive par ailleurs que les entreprises aident concrètement les occupants à transférer leurs effets personnels vers... un autre logement non occupé, ne figurant évidemment pas sur la liste de ceux qu'elles doivent réparer et revendre. La stratégie fonctionne tant qu'il existe encore des maisons et appartements inhabités... Sur le terrain, les acteurs privés officiellement chargés d'exécuter la nouvelle stratégie de rénovation des ensembles d'habitat social composent donc avec l'irrégularité, contraints à agir eux aussi hors du cadre du droit, ce qui contribue à accroître encore un peu plus le désordre urbain et la vulnérabilité des habitants, potentiellement exposés à tous types d'abus.



Fig. 13. Dans la commune de Zumpango, deux logements propriété de l'INFONAVIT en passe d'être réparés suite au départ de leurs occupants sans droit ni titre. Afin d'éviter une nouvelle occupation irrégulière, l'entreprise prestataire a conclu un accord avec les voisins pour qu'ils surveillent les constructions.

© IRD, 2023.

Toutefois, faire avec l'informel et l'irrégularité n'est pas toujours possible, comme l'illustre l'exemple du programme « Peins ta façade » (*Pinta tu fachada*), mis en œuvre récemment dans le secteur Los Pueblos, à Mexicali. L'INFONAVIT s'appuie ici sur une organisation de la société civile de couverture nationale, la fondation Hogares, pour mettre en œuvre des projets ponctuels de développement social et de participation citoyenne destinés à accompagner la récupération des logements abandonnés. Les actions réalisées par cette fondation consistent avant tout en l'aménagement ou la rénovation d'espaces publics dotés d'infrastructures sportives et culturelles. Modestes en nombre (une dizaine d'interventions physiques), elles sont néanmoins plébiscitées par les habitants, car véritablement coconstruites avec eux. Avec le programme *Pinta tu fachada*, destiné à améliorer l'image urbaine d'une section du secteur, il s'agissait de fournir gratuitement de la peinture aux habitants afin qu'ils embellissent l'extérieur de leur maison. À priori louable, l'initiative s'est cependant révélé être particulièrement problématique, car seuls les ménages en situation régulière du point de vue de leur statut d'occupation pouvaient en être bénéficiaires. À la différence des entreprises privées, les acteurs publics ou parapublics, comme la fondation Hogares, ne sauraient en effet intervenir en faveur de l'amélioration de l'habitat de ménages en situation d'informalité. La mise en œuvre du programme, qui permettait d'identifier visuellement les situations d'irrégularité, a provoqué une levée de boucliers de la part des habitants, pour beaucoup sans droit ni titre, et a dû être annulée.

La municipalité de Tlajomulco, très proactive dans la lutte pour maintenir à flot ses ensembles d'habitat social, est confrontée à une même nécessité de composer avec l'informel. Elle a pris soin de garantir la légalité de ses interventions en matière de logements protégés, en décrétant des arrêtés de péril pour non entretien des maisons et appartements concernés. Ses équipes ont néanmoins fait le choix de fermer les yeux quand les habitants décident de ne pas sceller certains logements abandonnés, car ils souhaitent, collectivement, y installer de façon irrégulière une « bonne » famille.

Prendre en compte l'habitat social dans les programmes traditionnels d'amélioration de quartiers : encore un impensé

Faire avec l'irrégularité constitue une difficulté majeure du point de vue de l'action publique quand il s'agit, comme dans le cas des ensembles de logement social, d'une production formelle d'habitat. En revanche, il en va tout autrement quand il est question de quartiers d'origine irrégulière et d'habitat autoproduit. Le Mexique et l'Amérique latine en général possèdent d'ailleurs une expérience significative et reconnue de traitement qualitatif d'espaces

issus de l'urbanisation irrégulière, maintenus en place et améliorés dans de multiples dimensions. On pense en particulier aux innombrables programmes d'amélioration intégrale de quartier – *programas de mejoramiento integral de barrios* – développés dans la région. Ceux-ci incluent un volet traditionnel de régularisation juridique de la propriété et d'accès aux services urbains essentiels, mais vont surtout bien au-delà, en créant notamment des espaces polyvalents dédiés au sport, à l'art et à la culture qui jouent un grand rôle pour les habitants des quartiers (Paquette Vassalli 2020 ; Campos et Paquette 2021). Le Mexique n'est pas en reste sur ce plan¹⁹. En 2019, le gouvernement fédéral a lancé l'ambitieux Programme d'amélioration urbaine (*Programa de mejoramiento urbano* : PMU), qui a permis d'exécuter déjà quelque 1 000 projets d'espaces et d'équipements publics, dans 153 villes et 27 États du pays, bénéficiant au total à 9,5 millions d'habitants²⁰. Cependant, hormis quelques très rares exemples ayant eu pour cadre des ensembles d'habitat social dégradés, ces projets ont été réalisés dans des quartiers d'autoconstruction, cible incontestée et légitime du programme puisque l'immense majorité d'entre eux requièrent de très importants investissements permettant de poursuivre leurs dynamiques de consolidation et d'équipement. Même s'ils sont particulièrement visibles en périphérie de toutes les villes du pays et s'ils représentent un nombre très important d'habitants, les ensembles d'habitat social, à la différence des quartiers d'autoconstruction, sont réputés être formels et être dotés de tous les services urbains de base. Leurs habitants auraient par ailleurs fait le « choix » de les acquérir sur le marché, au sein de l'offre existante, y compris en matière de localisation, en exerçant leur droit au crédit ; alors que ceux des secteurs d'autoconstruction n'ont eu d'autre option que celle de s'installer là où ils le pouvaient, et d'y construire ensuite, péniblement, leur habitat. Par définition, les ensembles d'habitat social seraient donc l'antithèse des quartiers d'urbanisation irrégulière et d'habitat informel : c'est d'ailleurs explicitement pour en finir avec ces derniers que leur construction, massive, a été justifiée (Paquette 2015). Si l'on ajoute à cela que leurs problèmes sont largement méconnus, se résumant pour la majorité des acteurs publics nationaux à la seule existence de très nombreux logements abandonnés, on comprend aisément qu'ils ne soient pas pris en compte dans le programme d'amélioration urbaine, pourtant prioritaire pour le gouvernement, ou qu'il n'existe aucune véritable stratégie ou politique pour affronter leur crise. Car il ne faut en effet pas s'y tromper : si l'INFONAVIT, organisme national de logement, met actuellement en œuvre des projets de régénération dans des ensembles d'habitat social, c'est avant

19. Le programme Habitat, appliqué au Mexique durant la décennie 2000, ou bien encore le programme communautaire d'amélioration de quartier – *programa comunitario de mejoramiento barrial*, devenu *programa de mejoramiento barrial y comunitario para el bienestar* – de la ville de Mexico ont été récompensés au plan international.

20. Données fournies en entretien par la SEDATU, en décembre 2023.

tout pour résoudre un problème d'ordre financier qui lui est propre : celui de l'accumulation des impayés et des stocks de logements dont il a financé l'acquisition, et dont il doit se défaire. Ses ambitions ne sont autres que celles de réinsérer les logements abandonnés sur le marché. De son côté, la SEDATU, ministère de tutelle, ne possède aucune ligne d'intervention spécifique pour les ensembles d'habitat social et n'a dédié qu'un seul paragraphe à leur problématique dans le Programme national de logement qu'elle a élaboré et approuvé au début de l'actuelle administration. En réalité, les ensembles d'habitat social en situation très critique, comme les trois secteurs étudiés, ne sont pas victimes d'une double, mais d'une triple peine : précaires dès l'origine, ils souffrent, par ailleurs, à la différence des quartiers d'autoconstruction, d'un déficit majeur de lien social ; enfin, ils ne bénéficient que très peu, voire pas du tout, des programmes d'amélioration mis en œuvre par les acteurs publics chargés des questions d'habitat et de développement urbain. À Zumpango, même si la municipalité a accueilli récemment le tout nouvel aéroport international du pays et reçu, dans ce cadre, de nombreux investissements, les habitants interrogés se disent « abandonnés de tous ». Invisibles et non éligibles pour les politiques publiques existantes, car les ensembles d'habitat dans lesquels ils vivent sont issus de processus de production d'habitat formels, leurs problèmes ne sont pris en charge par personne au niveau national. La situation n'est guère meilleure au plan local, dans une municipalité qui, à la différence de deux autres sites d'étude, se caractérise par une absence d'initiatives en matière d'habitat, d'accès aux services urbains et, de manière générale, de développement urbain et social.

Conclusion

Quels enseignements tirer de la trajectoire d'informalisation des ensembles d'habitat social issus de la production massive récente au Mexique ?

L'étude de trois de ces espaces en situation particulièrement critique conduit tout d'abord à souligner une nouvelle fois l'échec d'ensemble des politiques de logement social transférées à des acteurs privés, sans qu'il existe un encadrement et un contrôle strict de la qualité des logements, de la viabilité de leur localisation et celle de leur environnement. Très attractive sur un plan économique (on soutient la croissance), payante politiquement (c'est un succès politique, grâce à des efforts quantitatifs affichés sans précédent, en particulier quand on gonfle les chiffres), la politique de production massive d'habitat social conduite au Mexique depuis un quart de siècle a créé de toutes pièces des territoires périurbains marqués par une précarité physique et sociale initiale qui n'a cessé, ensuite, de s'aggraver. Tout comme au Chili, les difficultés des

ensembles d'habitat social sont aujourd'hui si profondes qu'il est nécessaire de mettre en œuvre des actions de rénovation. Si les limites des politiques néo-libérales du logement social telles qu'elles existent aujourd'hui dans les Suds ont déjà été bien soulignées (Marot *et al.* 2022), il convient de continuer à marteler le message, en administrant la preuve de leur échec et des conséquences durables qu'elles impliquent pour un grand nombre d'habitants.

L'analyse de l'évolution des ensembles d'habitat social au Mexique et des premiers efforts mis en œuvre pour tenter d'endiguer leur crise invite par ailleurs à réfléchir aux fondements mêmes des politiques publiques en matière d'habitat. Les catégories de formel et informel sont aujourd'hui de plus en plus remises en question par la recherche urbaine, conduisant même parfois à préconiser de ne pas les employer (Deboulet 2016). Elles demeurent toutefois profondément structurantes pour l'action publique. Ces catégories apparemment exclusives constituent en réalité des « abstractions théoriques formulées dans le cadre d'une logique de rationalité qui vise à ordonner et à classer les modèles d'occupation de l'espace urbain » (Espinosa et Göbel 2020). Mais peut-être plus que les catégories en elles-mêmes, ce sont en réalité les attributs qui leur sont implicitement associés qui posent problème, enfermant l'action publique dans un manichéisme qu'il semble impératif de dépasser. Le formel renvoyant, par définition, au moderne, au propre, à l'adéquat, voire au pur (Connolly 1990 ; Monnet 2010), le logement social est la « bonne » solution pour répondre aux besoins d'habitat des couches populaires, indépendamment de ses caractéristiques ; l'informel se définissant quant à lui avant tout par défaut, « pour ce qu'il n'est pas » (Connolly, 1990).

La trajectoire d'informalisation des ensembles d'habitat social en situation critique vient faire voler en éclat ce cadre manichéen qui semble guider inconditionnellement l'action. Elle montre tout d'abord qu'une politique fondée sur la mise en œuvre de solutions d'habitat formel, élaborée explicitement pour en finir avec l'informalité du développement urbain, peut précisément, en raison des déficiences des produits qui en résultent (logement et espaces de vie), précipiter le développement d'informalités multiples²¹, rappelant au passage que l'informel n'est pas seulement un mode de production de nouveaux espaces urbains, mais peut aussi résulter de la dégradation d'un urbain formel déficient (Espinosa et Göbel 2020).

21. Pour A. Giglia, le destin des ensembles d'habitat social est d'ailleurs « paradoxal », « leur survie étant précisément liée à leur capacité à se transformer en le contraire ce qu'ils devaient être, leurs nombreuses carences contraignant les habitants à produire eux-mêmes les conditions minimales d'habitabilité, de manière analogue à ce qui se passe dans les quartiers d'autoconstruction » (Giglia 2022).

La transformation des ensembles d'habitat social met ensuite en évidence que formel et informel, ou régulier et irrégulier, car ces termes tendent à avoir des significations très peu différenciées en Amérique latine (Canestraro 2013), ne sont pas exclusifs. Ils sont au contraire inextricablement imbriqués au sein de mêmes espaces, l'informalité s'immiscant même, comme on l'a expliqué, au cœur des pratiques des acteurs chargés de la mise en œuvre des programmes publics de rénovation. Les pratiques informelles peuvent y compris être vertueuses et se révéler inspirantes pour une action publique pragmatique et ouverte aux possibles, comme le montre le cas de Tlajomulco.

En réalité, les ensembles d'habitat social formels et les quartiers spontanés d'autoconstruction, qu'on a coutume d'opposer, ne forment pas deux univers totalement distincts, qui n'auraient rien en commun. Ils constituent des établissements humains précaires, aux origines certes différentes et spécifiques. En suivant Herrera, qui préconise une hybridation urbaine entre formel et informel pour aborder les questions d'habitat et intervenir dans ce domaine (Herrera 2014), il convient de promouvoir une approche intégrale et décloisonnée de l'action publique en matière de logement et de développement urbain, en dépassant en particulier la dichotomie formel/informel, pénalisante pour la compréhension comme pour l'action. Il y a sans doute là un changement de paradigme qu'il serait essentiel de mettre en œuvre au Mexique, alors que le pays se voit acculé à la nécessité d'entreprendre un plan d'envergure pour rénover ses grands ensembles d'habitat social récents, tout en continuant à produire du logement neuf économique en quantité pour satisfaire les besoins de sa population.

Bibliographie

Alonso J, Juarez N. 2016. Los grandes desarrollos habitacionales en la Ciudad de México : ¿proyectos habitacionales o proyectos políticos y económicos ? *Bitacora Arquitectura* 32, 74-83.

Bazant J. 2008. Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias. *Revista Bitácora Urbano Territorial* 13(2), 117-132.

Campos L., Paquette C. 2021. "Arte y Cultura en la transformación de barrios populares en América Latina", *IdeAs* 17. doi.org/10.4000/ideas.10789.

Canestraro ML. 2013. ¿Ilegales, irregulares, informales... ? : Aportes para un debate sobre el acceso al suelo. *Nómadas Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*.

Cervantes V, Martínez Granados JG. 2023. Acción pública municipal para mejorar los conjuntos de vivienda social : el programa Renta tu Casa en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, dans Martínez Granados JG, Paquette Vassalli

C, Reséndiz A (eds), *Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas*. Mexico, Éditions Navarra.

Connolly P. 1990. Dos décadas de "sector informal". *Revista Sociológica* 5(12).

Coulomb R. 2013. Las políticas de vivienda de los estados latinoamericanos, dans Ramírez B, Pradilla E (eds), *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. México, Universidad Autónoma Metropolitana, vol. 2.

De Bercegol R, Bon B, Lévy K, Ribardièrre A, Valette JF. 2023. « De Paris à Delhi en passant par Mexico : les grands programmes d'accession à la propriété pour les classes moyennes en périphéries métropolitaines », *Métropoles* 32.

De Mattos C. 2008. "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano", dans Córdova Montúfar M (eds), *Lo urbano en su complejidad : una lectura desde América Latina*. Quito, FLACSO Ecuador.

Deboulet A (ed). 2016. *Repenser les quartiers précaires*. Paris, Agence française de développement.

Ducci ME. 2012. Políticas de vivienda en América Latina : creando la ciudad sin alma, dans Ziccardi A. (ed), *Ciudades del 2010 : entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*. México, Universidad Nacional Autónoma de México.

Duhau E. 2008. Los nuevos productores del espacio habitable. *Ciudades* 79 (20), 21-27.

Duhau E, Jacquin C. 2008. « Les ensembles de logement géants de Mexico : nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants », *Autrepart* 47.

Duhau E, Giglia A. 2007. Espacio público y nuevas centralidades. Dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la Ciudad de México. *Papeles de población* 10(41).

Duhau E, Giglia A. 2009. *Las reglas del desorden : habitar la metrópoli*. Mexico, Siglo XXI.

Dureau F. 2006. Produire la ville : des logements en grande partie auto-construits, dans Dureau F, Gouëset V, Mesclier E (eds.), *Géographies de l'Amérique latine*. Rennes, Presses universitaires de Rennes, 237-261.

Dureau F, Gouëset V. 2010. Formes de peuplement et inégalités de déplacements. L'évolution des mobilités quotidiennes dans deux périphéries populaires de Bogotá : Soacha et Madrid (1993-2009), *Revue Tiers Monde* 201, 131-156.

Eibenschutz R, Goya C (eds). 2009. *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente en las ciudades en México, 1996-2006 : dimensión características y soluciones*. Mexico, Universidad Autónoma Metropolitana.

Espinosa E, Göbel C. 2020. Lo formal e informal como producto creativo, *Revista Un año de diseñarte*, 23-35.

Esquivel MT, Maya E, Cervantes J. 2005. La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales : nuevas modalidades de acceso a la vivienda. *Scripta Nova : revista electrónica de geografía y ciencias sociales* 9.

García Peralta B. 2010. “Vivienda social en México (1940-1999) : actores públicos, económicos y sociales”, *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* 3 (5).

García Peralta B. 2016. *La vivienda y el Estado mexicano durante el siglo XX. Un enfoque desde la economía política*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.

Geneste P, Harbonn C, Jestin J, Le Troter Serra D, Salenson I, Valette JF. 2022. *Le sol social mexicain porte-t-il encore des communs ?* Paris, Agence française de développement.

Giglia A. 2022. Las nuevas periferias. Espacios marginales y sentido de pertenencia local, dans Aguayo A, Zirió A (eds), *Habitar y comprender el espacio urbano. Escritos de Angela Giglia sobre la Ciudad de México*. Mexico, Universidad Autónoma Metropolitana.

Hiernaux-Nicolas D. 1991. La autoconstrucción de la vivienda en el área metropolitana de la ciudad de México. *Diseño y Sociedad* 1, 58-73.

Huamán E. 2005. La regularización territorial en la zona metropolitana de la Ciudad de México (1970-2002) : un instrumento desvinculado de la política de ordenamiento territorial, dans Mora Aliseda JF. Dos Reis C. Castro Serrano J (eds), *Nuevas tendencias en la ordenación del territorio*. Mexico, Editorial Fundicotex.

Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). 2020. *Regeneración de conjuntos de vivienda social en México : una visión prospectiva*. México, Dirección Sectorial Empresarial.

Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). 2015. *Atlas de abandono de vivienda*. Mexico.

Iracheta A, Pedrotti C. 2013. Expansión metropolitana y producción habitacional en la zona metropolitana de Toluca, dans Medina Ciriaco S (eds), *Contribuciones al estudio de las ciudades, el Estado de México y el suelo urbano*. Mexico, El Colegio Mexiquense.

Iracheta A. 2015. Ciudad informal y precaria : la otra cara de la urbanización mexicana, dans Olivera G, (ed), *La urbanización social y privada del ejido : ensayos sobre la dualidad del desarrollo urbano en México*. Mexico, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Universidad Nacional Autónoma de México.

Isunza G, Méndez B. 2011. Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México. *Eure* 37(111), 107-129.

Janoschka M, 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, 43-49.

Kunz I, Espinosa A. 2017. Elementos de éxito en la producción social de la vivienda en México. *Economía, sociedad y territorio* 17 (55), 683-707.

López V, Peña L. 2016. Solares baldíos, la problemática actual de la vivienda de interés social en Juárez, México. *Economía creativa* 5(3), 74-92.

Herrera C. 2014. Entre lo formal y lo informal ¿Nuevos espacios urbanos sin nombre ? *Ciudad y Sociedad*, 227-238.

Marot B, Levy K, Clément J, Salenson I, Valette JF. 2022. *Les politiques de logement dans les Suds : la promotion de la propriété individuelle et ses limites*. Paris, Agence française de développement.

Monkkonen P. 2019. Empty house across North America: housing finance and Mexico's vacancy crisis. *Urban planning* 56 (10), 2075-2091.

Monnet J. 2010. Dissociation et imbrication du formel et de l'informel : une matrice coloniale américaine. *Espaces et sociétés* 143, 13-29.

Montejano J, Caudillo C, Cervantes Salas 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), 187-224.

Montejano J, Caudillo, C. 2016. Vivienda deshabitada y forma urbana : estudio multinivel. *Ciudades* 111, 42-49.

OCDE. 2022. *National Urban Policy Review of Colombia*. Paris, Éditions OCDE.

Paquette Vassalli C, Pedrotti C, Esquivel MT, Cervantes V. (2023). La política de vivienda social en grandes conjuntos en México en el último cuarto de siglo. Trayectoria y perspectivas de un modelo en crisis, dans Martínez Granados JG, Paquette Vassalli C, Reséndiz A (eds), *Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas*. Mexico, Éditions Navarra, 39-60.

Paquette Vassalli C. 2020. Regeneración urbana : un panorama latinoamericano. *Revista INVI* 35 (100), 38-61.

Paquette C. 2015. La production massive d'habitat social au Mexique : une politique du logement désormais mise en question. *Revue des Hautes Terres* 5, 125-153.

Paquette C, Negrete ME. 2013. Transport collectif, développement urbain et inclusion sociale à Mexico. Le rôle et les limites du transport public concédé. *Géotransport* 1-2, 115-128.

Pedrotti C. 2019. "Gestión del espacio habitacional en la periferia : conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México", *Carta Económica Regional*. DOI : 10.32870/ce.v0i124.7766

Pedrotti C. 2016. *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona metropolitana de*

Toluca, 2001-2011. Mexico, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Peña L, Sandoval L. 2017. Ciudad Juárez : deterioro y abandono de vivienda. *Ciudades* 113, 28-36.

Ramírez Navarro V, Ramírez Navarro MF. 2020. Evaluación y perspectivas de la política habitacional en México. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*.

Schteingart M, Patiño L. 2006. El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales”, dans Coulomb R, Schteingart M (eds), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Mexico, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Valette JF. 2014. La régularisation territoriale des quartiers populaires de Mexico : une approche des rapports de pouvoir dans la maturation des périphéries, dans Chaléard J-L. (dir.) *Métropoles aux Suds. Le défi des périphéries ?* Paris, Karthala, 369-384.

Zapata C, Díaz Parra I. 2020. Producción social del hábitat y comunes urbanos : llamamiento a un diálogo crítico. *ACME* 19-3, 600-609.