

# LA RECONQUÊTE DU CENTRE DE SANTIAGO DU CHILI : UN NOUVEAU MODELE POUR LA RÉCUPÉRATION DES CENTRES HISTORIQUES D'AMÉRIQUE LATINE ?

**CATHERINE PAQUETTE\***

LA LITTÉRATURE RÉCENTE SUR LA VILLE LATINO-AMÉRICAINNE offre à profusion une description des effets et des conséquences plus ou moins directes de la mondialisation sur les espaces métropolitains : diffusion et « dilution » de l'urbain, généralisation des quartiers fermés et ségrégation spatiale accrue, privatisation croissante de l'espace public, émergence de centralités fortement structurantes dans les périphéries. Curieusement, elle passe assez largement sous silence ce que l'on peut considérer comme l'autre actualité de ces métropoles : le retour, ou plutôt l'avènement, au cours des années 1990, de politiques urbaines pour les centres généralement dits « historiques ».

Le « management constructif des centres historiques » que Jorge Hardoy et Margarita Gutman appelaient de leurs vœux dans un article d'*Environment and Urbanization* de 1991<sup>1</sup> (et qu'ils opposaient à une gestion « conservatrice » alors prédominante) est une approche qui s'est largement répandue, sous le vocable de réhabilitation intégrale. Aujourd'hui, les villes d'Amérique latine, grandes ou moyennes, semblent toutes être dotées de plans ou de programmes de réaménagement pour leur centre, qui ne concernent plus seulement la préservation et la mise en valeur du patrimoine, mais englobent également dans leur démarche de revitalisation les dimensions économiques, culturelles, identitaires et sociales<sup>2</sup>. Cette approche, basée sur un discours très consensuel que l'on qualifierait volontiers d'« urbanistiquement correct » (parce qu'il consiste à ménager les

\* Institut de Recherche pour le Développement (IRD) – catherine.paquette@ird.fr

intérêts de tous les acteurs concernés par la réhabilitation) semble être devenue la règle.

Certaines villes, comme Quito, La Havane, ou bien encore plus récemment Lima<sup>3</sup>, sont fréquemment citées en exemple (parfois à tort) pour les actions qui ont été entreprises dans leur centre. Ce texte propose toutefois d'examiner un autre cas, très méconnu : celui de la reconquête du cœur de la capitale chilienne. Au premier abord, faire référence à Santiago du Chili en ce qui concerne la question du réaménagement des centres historiques apparaît pour le moins surprenant. La ville de Santiago n'est en effet pas réputée posséder un centre ancien de qualité, ni même un centre ancien tout court. C'est d'ailleurs sans doute pour cette raison que le processus de récupération du secteur central de cette agglomération multimillionnaire demeure largement méconnu. Pourtant, la commune de Santiago, que l'on appelle communément *Santiago centro* (pour la distinguer de l'aire métropolitaine qui rassemble une quarantaine de communes) et qui correspond au centre « historique » de la métropole, est sans doute l'un des endroits où, au cours des années 1990, des autorités locales ont conduit avec le plus de constance, d'efficacité et de succès une politique de récupération d'un centre dégradé, en partenariat étroit avec le secteur privé immobilier.

### LE CŒUR DE SANTIAGO : DES QUARTIERS ANCIENS ET UNE PROBLÉMATIQUE CLASSIQUE DES CENTRES HISTORIQUES

Même si la municipalité a très récemment commencé à qualifier d'« historique » l'hyper centre de la commune (où se trouve la Place d'Armes), curieusement, l'équivalent de ce qu'on a coutume d'appeler un « centre historique » ne se trouve pas là. Certes, ce triangle hypercentral est bien le secteur le plus ancien de la ville, puisque c'est ici que celle-ci a été fondée, au pied du *Cerro Santa Lucia*, en 1541. Mais cette zone ne possède que très peu de patrimoine architectural et urbain. Les nombreux séismes qu'a connus la ville depuis sa fondation ont eu raison du bâti colonial (peu important). Ce secteur a connu par ailleurs, tout au long de son histoire, des travaux de modernisation et de rénovation importants. En fait, ce sont surtout d'autres quartiers, situés en bordure immédiate de l'hyper centre qui, au XIX<sup>e</sup> siècle, ont été le lieu de résidence privilégié des élites et dans lesquels l'architecture d'influence étrangère (française, anglaise, nordique) s'est exprimée à travers la construction de très nombreux palais et hôtels particuliers qu'il est aujourd'hui encore possible d'admirer et qui constituent les richesses cachées de la ville de Santiago. L'un des quartiers anciens les plus remarquables de ce point de vue est *Santiago Poniente*, un vaste domaine agricole loti à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et qui a été, entre 1870 et 1930, un des hauts lieux fréquentés par la bourgeoisie et les intellectuels étrangers qui affluaient alors au Chili.

Bien que ces quartiers ne se situent pas là où on les attendrait (c'est-à-dire autour de la Place d'Armes), ils constituent le véritable tissu ancien historique de la ville, par le patrimoine dont ils regorgent, mais aussi par la problématique qui les caractérise depuis plusieurs décennies, très similaire à celle des centres historiques plus traditionnels des métropoles latino-américaines. Au début des années 1990, la commune de Santiago apparaît ainsi comme un espace dégradé, dépeuplé<sup>4</sup> ; une population essentiellement modeste vit dans un parc de logements taudifié (les *conventillos*) ; de nombreuses constructions ont été récupérées pour des activités artisanales ou d'entrepôt peu valorisantes<sup>5</sup>. La dégradation, entamée dès les années 1940 avec le départ de la bourgeoisie vers d'autres secteurs de la ville, n'a pas cessé et le séisme de 1985 a eu pour conséquence d'aggraver plus encore le déclin de cette zone ancienne. L'une des caractéristiques de cet espace est alors l'importance des friches : elles sont estimées, à la fin des années 1980, à un peu plus de 130 hectares<sup>6</sup>. L'agglomération connaît une croissance spatiale considérable en périphérie, explicable en grande partie par la réforme urbaine de la fin des années 1970 mais également attribuable à un modèle urbain dominé par l'étalement et une mégapolisation importante<sup>7</sup>. Dans ce contexte, le centre est un espace marginal, délaissé, qui semble avoir bien peu de chances de connaître un avenir meilleur.

### **Un partenariat public privé étroit pour mettre en œuvre un « programme de repeuplement » de la commune**

C'est au tout début de l'année 1990 que les autorités municipales nouvellement en place<sup>8</sup> ont décidé de lancer une grande concertation avec la population, dans la perspective d'une remise en valeur de la commune de Santiago. L'un des résultats importants de ce processus est l'élaboration d'un ambitieux plan de repeuplement de *Santiago centro*. Malgré les critiques dénonçant une intrusion du secteur public dans les activités immobilières privées, ce plan est mis en œuvre dès 1993, à travers la *Corporation pour le développement de Santiago* (Cordesán). Cette société d'économie mixte (de droit privé et à capitaux privés et publics), qui apparaît aujourd'hui comme une figure institutionnelle incontournable pour la récupération des centres historiques, a été créée de façon très précoce à Santiago, dès 1985, dans une logique de reconstruction suite au tremblement de terre qui avait durement frappé la commune. Dès l'origine, le rôle de cette institution paramunicipale a été de permettre une collaboration étroite entre acteurs publics et privés au service du développement de Santiago. Son conseil d'administration, présidé par le maire de la commune, rassemble ainsi des représentants des universités, des architectes libéraux, mais aussi des membres de la puissante Chambre chilienne de la construction ou bien encore des organismes bancaires. Le programme de repeuplement consiste, d'une part, à capter et à organiser la demande de logements dans la commune. Les candidats à l'accession à la propriété sont invités à se manifester. Ils bénéficient d'une assistance gratuite dans leur recherche et dans les démarches administratives qu'elle peut impliquer ; une bourse de demandeurs de logements est constituée. Mais le programme

s'adresse d'autre part au secteur immobilier : ce dernier est incité, sur la base de l'existence de la demande préalablement identifiée, à investir dans la commune. Les projets d'ensembles de logements peuvent faire l'objet de conventions avec la *Corporation*. Une unité de gestion immobilière est chargée d'apporter un appui et une information aux éventuels investisseurs concernant les possibilités de développement de programmes immobiliers (marché, existence de terrains). La *Cordesan* joue donc le rôle d'interface entre offre et demande, mais aussi entre public (municipalité) et privé (secteur immobilier).

La corporation a réellement joué un rôle décisif dans le réinvestissement du centre par les promoteurs. Dans un premier temps, dans le cadre d'un accord avec une coopérative de logements, quelques projets à vocation sociale ont été réalisés sur des terrains municipaux. Ces premières opérations, portées à bout de bras par la municipalité et sa société d'économie mixte, ont progressivement réussi à convaincre le secteur immobilier que le centre pouvait constituer un marché intéressant. Les premières réalisations, des résidences de petite taille (inférieures à quatre ou cinq niveaux), ont rapidement cédé le pas, à partir de la seconde moitié des années 1990, à des projets de toute autre ampleur rendus possibles par une réglementation très permissive permettant des constructions allant parfois jusqu'à vingt étages. Au total, en une décennie, c'est une véritable reconquête du centre ancien par le logement neuf qui a eu lieu. De 1990 à début 2003, 31 000 logements ont ainsi été autorisés dans la commune de Santiago, répartis sur un total de 264 projets (soit une moyenne de 117 logements par projet). 35 % de ces logements se trouvaient faire partie de programmes immobiliers pour lesquels l'entreprise de construction avait établi une convention avec la Corporation. La majorité des logements ont surgi dans le quartier Santiago Poniente, où les friches étaient particulièrement importantes (*figures n° 1 et 2*).

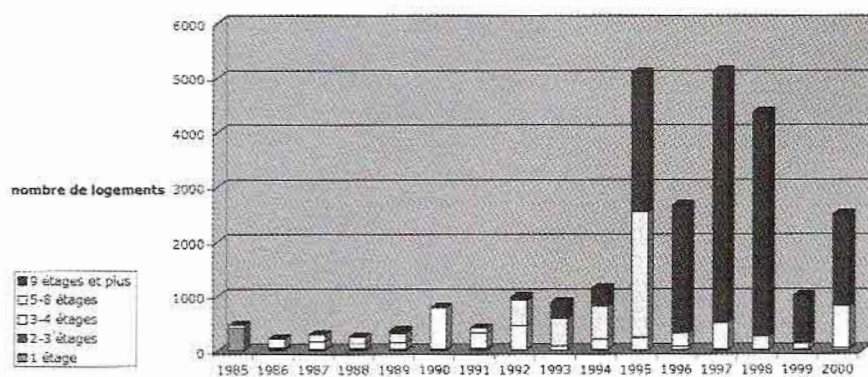
L'« explosion » de la construction de logements neufs dans la commune de Santiago à partir du lancement du programme de repeuplement et l'augmentation significative de la hauteur des constructions nouvelles, bien perceptibles à travers les autorisations de permis de construire.

Les programmes de logements neufs se concentrent dans le quartier Santiago Poniente.

Malgré les crises successives de la fin des années 1990 et du début des années 2000, la commercialisation de ces logements s'avère être excellente. Pour la seule année 2002, 2 056 logements ont été vendus dans la commune de Santiago, c'est-à-dire une quantité supérieure aux ventes effectuées dans la commune de *las Condes* (secteur aisé de l'agglomération où la construction de logements est très active). Et pour la première fois, depuis 2001, les préférences résidentielles exprimées par les candidats à l'accession placent même *Santiago Centro*, espace encore profondément sinistré il y a quelques années, en tête du classement<sup>9</sup>.

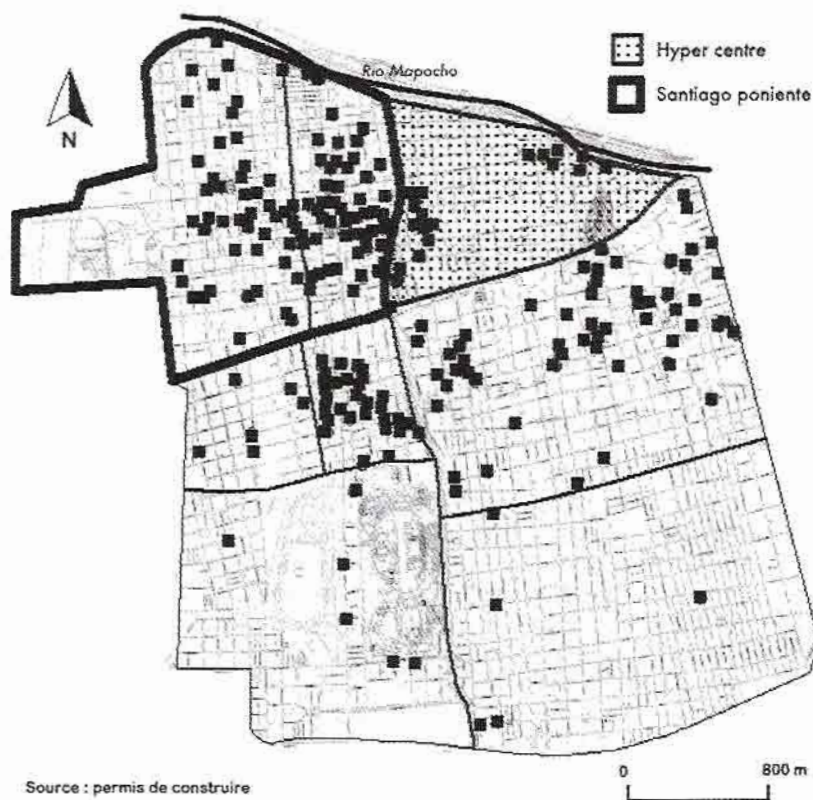
En ce qui concerne l'évolution de son stock de logements, la commune de Santiago, jusqu'alors déficitaire, apparaît désormais comme totalement atypique au sein de la première couronne

FIGURE N° 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS DANS LA COMMUNE DE « SANTIAGO CENTRO », SELON LE NOMBRE D'ÉTAGES DES CONSTRUCTIONS



Source : Cámara chilena de la construcción.

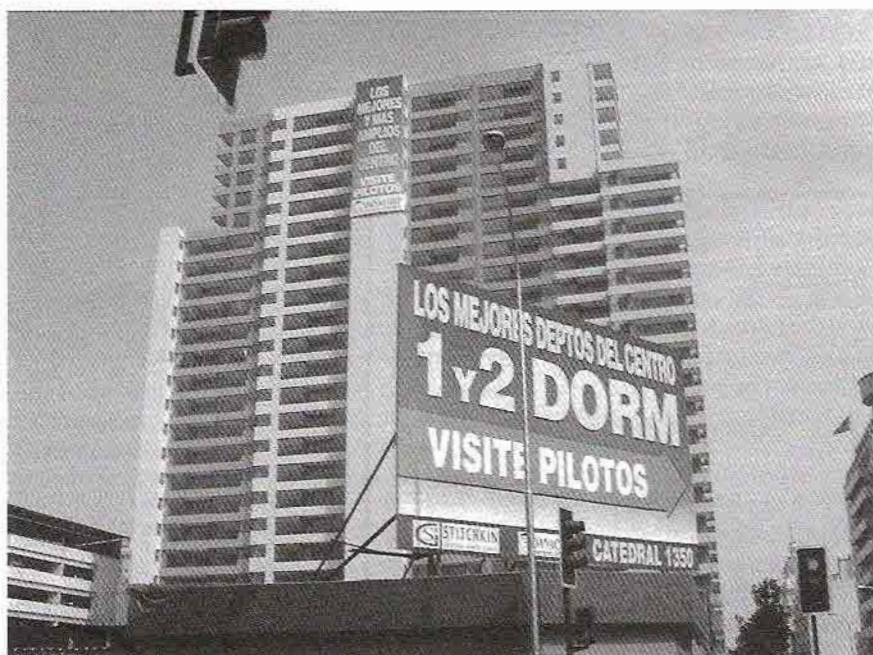
FIGURE N° 2 : LOCALISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS ENTRE 1990 ET DÉBUT 2003 DANS LA COMMUNE DE SANTIAGO (SOURCE : CORDESAN, PROGRAMA DE REPOBLAMIENTO, 2003).



Source : permis de construire



FIGURE N° 3 : LES TOURS DE LOGEMENTS ET LEURS APPARTEMENTS PILOTE :  
LE NOUVEAU VISAGE DU SANTIAGO CENTRO (© C. PAQUETTE-IRD, 2003).



d'urbanisation : en 2002, *Santiago centro* affiche un nombre de logements de 20 % supérieur à celui de 1992. Elle est la seule commune de la ville centrale à avoir connu une augmentation de cet ordre, toutes les autres municipalités situées dans la partie ancienne de l'agglomération (antérieure aux années 1950) ayant été affectées par des évolutions négatives. Du fait de cette reconquête du centre, le paysage des quartiers centraux a totalement changé. Les friches ont été remplacées par d'imposants *condominios* offrant tous types de services à leurs résidents. Le centre a, aujourd'hui encore, une allure de chantier permanent, avec ses innombrables grues et les panneaux publicitaires qui invitent les badauds à visiter les appartements pilote (*figure n° 3*).

Cette importante construction de logements neufs s'est accompagnée de l'apparition d'une offre commerciale auparavant inexistante dans le centre : à deux pas de la Place d'Armes et de la cathédrale, deux *shopping malls* se côtoient désormais et offrent aux citoyens des espaces d'achats et de loisirs qui n'ont guère à envier à ceux que propose la périphérie : au vaste « *Mall del Centro* », où l'on trouve les grandes enseignes traditionnelles au Chili, est venu s'ajouter, il y a quelques mois, « *Plaza Festival* », un espace avant tout axé sur les loisirs et la restauration. Quelques *cuadras* plus au Nord, au bord du *Rio Mapocho* et en face du marché central, l'hypermarché *Montecarlo*, qui compte par ailleurs plusieurs autres sites dans le centre, offre lui aussi ses

FIGURE N° 4 : LE « MALL DEL CENTRO » : À QUELQUES DIZAINES DE MÈTRES DE LA PLACE D'ARMES, UNE OFFRE COMMERCIALE ET UN NOUVEL « ESPACE PUBLIC » QUI N'A RIEN À ENVIER AUX CENTRES COMMERCIAUX DE LA PÉRIPHÉRIE (© C. PAQUETTE-IRD, 2003).



galeries aseptisées et son désormais traditionnel *patio de comidas*, espace consacré à la restauration rapide (figure n° 4).

Par ailleurs, la ville a entrepris une démarche globale de réaménagement du centre qui va au-delà du strict programme de repeuplement et qui a sans doute également joué un grand rôle dans la transformation de la commune (amélioration de l'espace public, rationalisation des transports en commun, importante politique de sécurité, traitement de la question du commerce sur la voie publique). Au sein même de la Corporation pour le développement de Santiago, l'action ne saurait se limiter au seul programme de repeuplement : la Cordesan a ainsi plusieurs grandes lignes d'action, parmi lesquelles la « rénovation de quartiers » (avec une composante traitement et amélioration de l'espace public très importante), un programme de réhabilitation de logements destiné aux propriétaires occupants de « cités » et « passages » (forme urbaine très répandue dans les quartiers centraux anciens), un programme d'embellissement de façades...

#### **Un processus de récupération atypique qui connaît des inflexions qualitatives intéressantes**

Si la récupération des quartiers centraux anciens de Santiago est peu citée en exemple, cela tient sans doute, comme on l'a déjà expliqué, à la méconnaissance de la valeur patrimoniale de cet espace. Toutefois, le fait



que la reconquête du centre ait consisté avant tout en une rénovation massive, dans laquelle le patrimoine n'a guère de place, constitue également une explication. De ce point de vue, il est important de souligner qu'il s'est produit à Santiago une évolution qualitative très importante : une préoccupation pour la réhabilitation du bâti ancien s'est progressivement développée au cours des années 1990. À la fin de la décennie, les résidents de la commune ont commencé à exprimer leurs craintes devant la politique de repeuplement et la nature des constructions nouvelles ; une demande de meilleure insertion des immeubles neufs dans le tissu urbain, mais aussi de préservation des édifices anciens est clairement apparue. La municipalité, prenant acte de cette revendication, a élaboré puis adopté un programme de mise en valeur du patrimoine de Santiago Poniente<sup>10</sup>. Par ailleurs, en 2003, le plan d'occupation des sols de la commune a été modifié, dans un sens restrictif, principalement pour ce même secteur (qui est pourtant une zone privilégiée pour le développement de projets immobiliers). Le souci de la communauté envers le patrimoine semble en fait aller croissant à Santiago, comme l'ont démontré très récemment les réactions suscitées par l'annonce de la démolition (pour édifier un ensemble de logements neufs) de la maison natale du peintre Roberto Matta<sup>11</sup>.

Depuis quelques années, des projets privés de réhabilitation ont par ailleurs commencé à voir le jour. Le réaménagement de vieilles demeures et leur transformation en lofts sont l'une des dernières tendances qui a ainsi fait son apparition dans une portion du quartier Santiago Poniente (figure n° 5). Une entreprise s'est spécialisée dans ce type d'opérations, destinées à une clientèle toute autre que celle du programme de repeuplement<sup>12</sup>. Plus encore que la reconquête du vieux Santiago par la classe moyenne, une telle évolution était totalement inimaginable au début des années 1990.

Enfin, après une expérience pilote à Valparaiso menée en partenariat avec la coopération française, le ministère du logement et de l'Urbanisme chilien (MINVU) a lancé à Santiago, début 2003, une nouvelle aide à l'accession concernant les logements anciens réhabilités. Pour les ménages intéressés par l'acquisition d'un logement ancien réhabilité, le montant de la subvention octroyée par l'État est même supérieur à celui qui est octroyé pour l'acquisition de logements neufs dans les « zones de rénovation »<sup>13</sup>. Tout se passe donc comme s'il s'opérait, à Santiago, une patrimonialisation du centre et, en fin de compte, une évolution inverse à celle qui se produit dans beaucoup de métropoles d'Amérique latine, où l'on tend à passer d'une vision centrée sur le patrimoine et sa préservation (dont on a constaté les risques et les blocages) à une approche plus globale, en termes d'aménagement et de récupération intégrale des aires centrales<sup>14</sup>. Dans ce contexte, ce n'est sans doute pas par hasard que l'on a vu surgir à Santiago, il y a peu, la dénomination, jusqu'alors totalement inusitée, de « centre historique » pour qualifier l'hyper centre de la commune (cf. *supra*) ...

Ces évolutions récentes viennent en quelque sorte parachever un panorama qui apparaît, par bien des aspects, idyllique. La récupération du centre de Santiago a été menée conjointement par le secteur privé et



FIGURE N° 5 : UNE MAISON BOURGEOISE ANCIENNE, RÉHABILITÉE ET TRANSFORMÉE EN « LOFT » POUR UNE CLIENTÈLE JEUNE ET AÎSÉE : L'UNE DES FACETTES DE LA NOUVELLE RÉALITÉ DU QUARTIER SANTIAGO PONIENTE (© C. PAQUETTE-IRD, 2003).



des autorités locales fortement impliquées et soucieuses de maîtriser la reconquête de cet espace, avec l'appui du gouvernement central ; la participation de la communauté a été forte et s'est soldée par de réelles inflexions du processus de réaménagement du centre, qui prend de plus en plus en compte le patrimoine.

### UNE RÉUSSITE QUI DOIT TOUTEFOIS ÊTRE NUANCÉE

Santiago constituerait donc un modèle pour la récupération des centres anciens en Amérique latine ? À y regarder de plus près, même s'il faut saluer le succès de la revitalisation du centre de la capitale chilienne, cette affirmation mérite d'être nuancée.

#### **Repeuplement ou simple retour de la construction neuve ?**

##### **La très mauvaise surprise du recensement de 2002**

Le succès du programme de repeuplement, tant auprès du secteur de la construction que des ménages, a conduit la ville à se montrer optimiste quant à l'évolution du nombre de ses résidents. Selon la plupart des estimations, l'accroissement de population devait se situer entre 30 000 et 50 000 habitants et la commune devait donc connaître,

non seulement une interruption du processus de dépeuplement qui l'affectait depuis plusieurs décennies, mais également un gain de population significatif. Dans ce contexte, les résultats préliminaires, puis définitifs, du recensement effectué en avril 2002 ont constitué une très mauvaise surprise. Entre 1992 et 2002, et malgré le programme de repeuplement, l'hémorragie de population de la commune de Santiago s'est bel et bien poursuivie, à rythme soutenu. En 2002, *Santiago centro* affiche un solde déficitaire de 30 185 habitants par rapport à 1992, ce qui signifie que la commune a perdu 13 % de sa population<sup>15</sup> !

Un certain nombre d'éléments peuvent sans doute permettre de comprendre pourquoi la population de la commune n'a pas connu l'augmentation attendue. Tout d'abord, ce sont essentiellement des ménages qui résidaient déjà dans *Santiago centro* qui ont acquis les nouveaux logements (55,5 % des ménages inscrits à la bourse de demandeurs de logements entre 1992 et 2003 habitaient Santiago). Ensuite, la clientèle était essentiellement constituée de ménages composés d'une, voire deux personnes<sup>16</sup>. Toutefois, ces caractéristiques des acheteurs ne peuvent suffire à expliquer la diminution très notable du nombre d'habitants au cours des années 1990. L'analyse fine des données du recensement à l'échelle des îlots de recensements sera sans doute d'un grand secours pour comprendre ce qui s'est passé. Bien que l'hypothèse de la substitution de nombreux logements anciens par les constructions neuves soit à écarter (les logements neufs ont été construits dans leur immense majorité sur des friches), il est vraisemblable que, parallèlement au repeuplement de certains secteurs de la commune, d'autres zones, plus délaissées, ont continué leur déclin.

Quoi qu'il en soit, l'important taux de vacance du parc de logements de la commune en 2002 est sans conteste une autre des clés du « mystère » du repeuplement de Santiago. En 2002, 12 % des logements de la commune n'étaient pas habités, alors que ce taux n'était que de 4 % dix années plus tôt... Les logements neufs sortent de terre, ils se vendent bien, mais ils ne sont pas forcément habités !

### **La motivation des nouveaux venus : accéder à la propriété plutôt que vivre dans le centre ?**

Le succès du programme de repeuplement doit par ailleurs être nuancé pour une autre raison : s'il est largement attribuable à la politique municipale de réaménagement du centre et au partenariat instauré avec le secteur privé de la construction, il doit toutefois être mis en relation avec un certain nombre de conditions très favorables qui l'ont rendu possible. La prospérité économique du Chili au cours des années 1990 (malgré la crise de la fin de la décennie), l'existence d'une entité administrative correspondant aux quartiers centraux anciens, la continuité dans la politique de récupération du centre (en dépit d'une alternance politique à la toute fin des années 1990), les changements de fond dans les préférences et les choix résidentiels des citoyens<sup>17</sup>, sont autant d'éléments de contexte décisifs sans lesquels le réinvestissement du centre n'aurait sans doute pas été aussi important.

Parmi ces conditions propices, il convient de rappeler tout particulièrement l'existence, au Chili, d'une politique nationale très importante en faveur de l'accès à la propriété, dans le cadre de laquelle a été mis en place un dispositif spécifique pour l'accès dans les zones dites « de rénovation » (quartiers anciens)<sup>18</sup>. Le *subsídio de renovación*, une subvention pour les primo accédants largement supérieure à la subvention traditionnelle (déjà élevée), a joué un rôle de levier majeur pour ce retour de la construction neuve dans les secteurs centraux de la ville. La motivation pour l'accès à la propriété est très importante au Chili notamment chez les ménages de la classe moyenne et « moyenne basse » qui sont la population cible du programme de repeuplement<sup>19</sup> ; pour de nombreux ménages, l'offre de logements neufs dans le centre, très subventionnée, a été l'occasion de devenir propriétaire dans des conditions très avantageuses. Les statistiques établies à partir de la bourse des demandeurs de logements de la Cordesán le montrent bien : parmi les 11 845 ménages qui, entre 1992 et début 2003, se sont inscrits, 47,5 % étaient des locataires et 51,5 % des « hébergés<sup>20</sup> ». Un pour cent seulement était donc déjà propriétaires d'un logement. Par ailleurs, d'après une étude réalisée pour la municipalité en 1997, 70 % des nouveaux arrivants dans les programmes de rénovation sont devenus propriétaires de leur logement<sup>21</sup>.

Les stratégies d'accès à la propriété n'ont-elles donc pas plus compté dans les achats de logements dans *Santiago centro* que le désir de vivre dans un quartier ancien central, avec tous les avantages que ce type de localisation peut apporter ? Pour l'instant, l'évaluation du mode de vie des nouveaux arrivants se limite essentiellement à l'étude réalisée en 1997 par la ville. L'enquête réalisée à cette occasion a permis de mettre en lumière le fait que les nouveaux ménages ont une vie quotidienne très déconnectée du quartier dans lequel ils résident, que ce soit sur le plan de leurs pratiques de consommation ou de leurs loisirs<sup>22</sup>. Certes, cette situation est sans doute en grande partie attribuable à la rareté des équipements adaptés aux modes de consommation modernes dans *Santiago centro* à la date de l'étude<sup>23</sup>.

Une seconde enquête, réalisée auprès des habitants d'une nouvelle résidence du quartier *Yungay* (secteur *Santiago Poniente*), montre également que la vie quotidienne des nouveaux résidents est totalement tournée vers l'intérieur de la résidence et que leur préoccupation pour le quartier environnant apparaît quasiment nulle. Par ailleurs, plus de la moitié des habitants aimerait pouvoir vivre dans un autre logement à moyen terme (horizon de 5 années)<sup>24</sup>. Si certes, cette réalité est à suivre dans le temps, au fur et à mesure des changements sur le plan de l'équipement commercial que va connaître la commune, ce souhait exprimé de ne pas rester apparaît pour le moins préoccupant et aurait tendance à souligner d'autant plus le caractère artificiel du repeuplement de *Santiago centro*. Il n'est pas sans faire penser aux stratégies anticipatoires de certains accédants à la propriété sociale, qui prévoient, dès avant l'obtention d'un logement, de mettre ce dernier en location, voire de le vendre et de faire ensuite un choix résidentiel plus conforme à leurs attentes<sup>25</sup>.

## CONCLUSION

À l'évidence, la réussite de la stratégie de repeuplement mérite d'être nuancée et la « soutenabilité » de la récupération du centre, question de plus en plus centrale dans le débat sur les centres historiques d'Amérique latine, doit être posée. Cependant, l'existence d'un projet fort, porté par les autorités municipales sans rupture de continuité, a permis la mise en route d'une véritable dynamique d'investissement du capital privé, sans laquelle la revitalisation du cœur de la ville n'aurait pas été possible. Dans le partenariat public privé instauré, les pouvoirs publics ont toujours gardé la main, comme le montrent bien les évolutions récentes visant à infléchir la récupération du centre (au détriment des intérêts des promoteurs) et à ouvrir la voie à une approche plus qualitative, plus orientée vers la réhabilitation. Même si le mode de vie des nouveaux habitants peut susciter des interrogations (sur leurs usages du centre), même si la question de la « gentryfication » de la commune de Santiago, devra, à un moment ou à un autre, être abordée, il est indéniable que la métropole de Santiago, en ce début de XX<sup>e</sup> siècle, offre en son centre le visage d'une ville plus agréable à vivre, plus « européenne », qui contraste fortement avec celui qu'elle arborait au début des années 1990. Cette tendance nouvelle est malheureusement négligée par les spécialistes qui réfléchissent aux évolutions de la capitale chilienne, qui privilégient les transformations majeures que connaît la périphérie. Celles-ci sont sans doute plus significatives en termes de volumes d'investissement que ne le sont celles du centre. Elles le sont également sur le plan des mobilités intra-urbaines en direction des secteurs périphériques ou périurbains<sup>26</sup>. Mais c'est précisément dans ce contexte de métropolisation que les transformations de *Santiago centro* qui ont été précédemment décrites sont particulièrement dignes d'intérêt : elles sont, au cœur de l'agglomération, un contrepoids à l'« angelinización »<sup>27</sup> croissante de la ville.

## Notes

- 1 Jorge Hardoy et Margarita Gutman : « The role of municipal government in the protection of historic centres in Latin American cities », *Environment and Urbanization*, vol. 3, n°1, 1991, pp. 96-108.
- 2 Il suffit, pour se rendre compte de la généralisation de cette nouvelle démarche, d'examiner la liste, toujours plus longue, des villes qui participent aux réseaux d'échanges qui se sont créés autour de la question de la récupération des centres historiques d'Amérique latine au cours des années 1990. Voir F. Tomas : « Centros históricos de América Latina : emergencia de una nueva política urbana », *l'Ordinaire latino-américain*, n° 181, 2000, pp. 9-22.
- 3 Pour la réussite en matière de traitement de la difficile question du commerce de rue. Voir W. Ludeña : « Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro liberal », revue *EURE*, vol. XXVIII, n°83, 2002, pp. 45-65.
- 4 En 1992, la commune ne compte plus que 230.000 habitants alors qu'elle en totalisait 440.000 en 1952.
- 5 C. Vassalli : « Los conventillos, un mercado de la vivienda en plena actividad », *Boletín del INVI*, n°18, 1993, pp. 14-20.



- 6 G. Carrasco : « Les enjeux de la gestion du centre de l'agglomération », pp. 136-145, in : Dirección de Obras Municipales de Santiago et Atelier Parisien d'Urbanisme, *Santiago Poniente : développement urbain et patrimoine*, Santiago, 2000.
- 7 C. De Mattos : « Santiago de Chile de cara a la globalización : ¿otra ciudad ? », *Revista de Sociología e Política*, n°19, 2002 pp. 31-54.
- 8 Le contexte est celui de la sortie de la dictature et de la transition démocratique.
- 9 Quotidien *la Tercera*, édition du 15 avril 2003. L'article (« Nunoa pierde terreno en preferencias habitacionales en los últimos seis años ») se réfère à une étude réalisée par le *Pabellón de la Construcción*.
- 10 G. Carrasco, « Les enjeux de la gestion du centre de l'agglomération », *op. cit.*
- 11 « Casa natal de Roberto Matta es demolida », quotidien *el Mercurio* du 1er juillet 2003.
- 12 Voir <http://www.lofts.cl/>
- 13 Le *subsídío para zonas de conservación histórica*, comme l'ensemble des aides à l'accession existantes au Chili, consiste en l'octroi d'une subvention ainsi que d'un crédit bonifié (les candidats à l'accession devant avoir épargné une certaine somme au préalable). Dans le cas de ces aides pour l'achat d'un logement dans un bâtiment réhabilité, le montant de la subvention peut aller jusqu'à 250 *unidades de fomento* (unité monétaire indexée sur l'inflation), soit, en date d'août 2003, 6.075 dollars (et il peut représenter jusqu'à 12,5% du prix du logement). Le montant de la subvention pour les zones de rénovation (logements neufs) est un peu inférieur (200 U.F.), il est toutefois supérieur aux aides à l'accession classiques (hors secteurs de rénovation ou de conservation historique).
- 14 A Mexico, par exemple, la récupération du centre historique s'inscrit désormais aussi dans une démarche globale de redensification et de réinvestissement de la ville centrale. Depuis 2001, la nouvelle politique urbaine pour le District fédéral n'autorise ainsi les nouvelles constructions de logements que dans les quatre arrondissements centraux du DF.
- 15 La commune comptait 230.977 habitants en 1992 (contre 226.330 en 1982). En 2002, elle n'en totalise plus que 200.792 et sa densité moyenne est tombée à moins de 90 hab/ha.
- 16 Toujours d'après la Cordesan, plus de 60% des ménages arrivés dans les nouveaux logements sont composés de deux personnes ou moins (56 % sont même des personnes qui vivent seules).
- 17 Certaines évolutions de fond ont bouleversé les schémas classiques des préférences résidentielles au cours des années 1990. D'une part, une préférence pour l'appartement s'est progressivement faite jour (alors que la maison individuelle était auparavant totalement plébiscitée). D'autre part, comme en rendent très bien compte les travaux de Francisco Sabatini et de son équipe, de profonds changements se sont produits quant à l'échelle de la ségrégation socio-spatiale dans l'agglomération : la ségrégation s'est accentuée, mais elle s'opère désormais à une échelle beaucoup plus « micro ». Voir par exemple F. Sabatini : « Entre el estado y el mercado : resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile », *EURE*, vol. XXVI, n°79, 2000, pp. 95-113). Cette évolution a certainement été bénéfique au repeuplement de Santiago : le marquage social en termes de commune de résidence étant « brouillé » et perdant de ce fait de son importance, le choix de vivre dans la commune de Santiago devenait en quelque sorte possible.
- 18 Cf. *supra*, la note n° 51.
- 19 Cf. C. Paquette-Vassalli : « Mobilité résidentielle à Santiago du Chili : les conséquences du chemin tout tracé de l'accession à la propriété », pp. 35-45, in : P. Lassave et A. Haumont, *Mobilités spatiales : une question de société*, Paris, L'Harmattan, 2001.
- 20 Les hébergés, ceux qu'on appelle au Chili les *allegados*, sont en général de jeunes ménages qui sont logés chez leurs parents, parfois durablement, dans l'attente de pouvoir accéder à la propriété à leur tour. L'hébergement est particulièrement important au Chili. Voir C. Paquette : « Hébergé : un statut d'occupation, entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili », *Autrepart*, n°25, 2003, pp. 37-51).
- 21 Ilustre Municipalidad de Santiago : *Replamamiento en la comuna de Santiago : quienes son los clientes y cuales sus motivaciones*, 1997, 29 p.

- 22 En ce qui concerne les pratiques commerciales liées aux achats alimentaires et d'équipements de base, en 1997, moins d'un quart sont réalisés dans le quartier et moins de la moitié dans la commune de *Santiago centro* (Illustre Municipalidad de Santiago, *ibid.*)
- 23 Depuis cette date, la situation a sensiblement évolué, puisque des centres commerciaux ont fait leur apparition dans la zone (cf. *infra.*). Il serait intéressant de voir quelles sont aujourd'hui les pratiques spatiales des nouveaux arrivants, dans ce contexte d'une offre commerciale moderne plus développée.
- 24 C. Durieux : *Yungay : la revitalisation d'un quartier historique de Santiago du Chili*, Université de Paris I, mémoire de maîtrise en géographie sous la direction de R. Pourtier, juin 2001, 176 p..
- 25 C. Paquette-Vassalli : *Le logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili : les raisons d'un essor limité*. Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, 1998, 476 p..
- 26 Entre 1992 et 2002, les communes de l'agglomération situées à l'intérieur de l'anneau périphérique Americo Vespucio ont perdu 180.000 habitants (soit 7% de leur population), au profit de la périphérie...
- 27 « Angelinización » (pour sa parenté avec le modèle de Los Angeles), Cf. Carlos de Mattos.

### Bibliographie

- Bromley, R. et G. Jones, 1999, « Investing in conservation : the Historic Centre in latin America », *Built Environment*, vol. 25, n° 3, pp. 196-208.
- Carrasco, G., 2000, « Les enjeux de la gestion du centre de l'agglomération », in : Dirección de Obras Municipales de Santiago et Atelier Parisien d'Urbanisme, *Santiago Poniente : développement urbain et patrimoine*, pp. 136-145.
- Durieux, C., 2001, *Yungay : la revitalisation d'un quartier historique de Santiago du Chili*, Université de Paris I, mémoire de maîtrise en géographie sous la direction de R. Pourtier, 176 p.
- Hardoy, J. et M. Gutman, 1991, « The role of municipal government in the protection of historic centres in Latin American cities », *Environment and Urbanization*, vol. 3, n° 1, pp. 96-108.
- Illustre Municipalidad de Santiago, 1997, *Replamiento en la comuna de Santiago : quienes son los clientes y cuales sus motivaciones*, 29 p.
- Mattos (de), C., 2002, « Santiago de Chile de cara a la globalización : ¿otra ciudad ? », *Revista de Sociología e Política*, n° 19, pp. 31-54.
- Ludena, W., 2002, « Lima : poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro liberal », revue *EURE*, vol. XXVIII, n° 83, 2002, pp. 45-65.
- Ortiz, L., 1998, « Rehabilitating historic districts through public-private partnerships », *Habitat Debate*, vol. 4, n° 3, pp. 12-13.
- Paquette, C., 2003, « Hébergé : un statut d'occupation, entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili », *Autrepart*, n° 25, pp. 37-51.
- Paquette-Vassalli, C., 1998, *Le logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili : les raisons d'un essor limité*. École Nationale des Ponts et Chaussées, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, 476 p.
- Paquette-Vassalli, C., 2001, « Mobilité résidentielle à Santiago du Chili : les conséquences du chemin tout tracé de l'accession à la propriété », pp. 35-45, in : P. Lassave et A. Haumont, *Mobilités spatiales : une question de société*, Paris, l'Harmattan.
- Tomas, F., 2000, « Centros históricos de América latina : emergencia de una nueva política urbana », *l'Ordinaire latino-américain*, n° 181, pp. 9-22.
- Vassalli, C., 1993, « Los conventillos, un mercado de la vivienda en plena actividad », *Boletín del INVI*, n° 18, pp. 14-20.

## RÉSUMÉ – RESUMEN – ABSTRACT

Alors que la requalification des centres historiques est plus que jamais à l'ordre du jour dans les métropoles latino-américaines, le cas atypique de la reconquête du centre de Santiago du Chili est très largement méconnu. Le cœur de la capitale chilienne et particulièrement ses quartiers riches en patrimoine ont pourtant été le théâtre, au cours des années 1990, d'une intense activité de récupération : un programme de repeuplement ambitieux y a été mis en œuvre. Cette politique urbaine offensive, qui a pris appui sur un très solide dispositif national d'aide à l'accession à la propriété, a permis une véritable renaissance du centre, espace encore très dégradé et délaissé au début des années 1990. Peu centrée sur le patrimoine, cette politique connaît aujourd'hui des inflexions dans ce sens et apparaît, de ce fait, comme une expérience très intéressante..

\*\*\*

La revitalización de los centros históricos es un tema de actualidad en las metrópolis de América Latina. El caso atípico de la reconquista urbana del centro de Santiago de Chile esta muy desconocido. Sin embargo, durante los años noventa, el corazón de la capital chilena fue teatro de una actividad de recuperación urbana intensa, caracterizada por la puesta en marcha de un programa de repoblamiento ambicioso. Esa política urbana ofensiva se apoyo en el

dispositivo nacional muy firme a favor del acceso a la propiedad. El centro, espacio muy deteriorado al inicio de la década de las noventa, experimento un verdadero renacimiento. Esa política poca centrada en el patrimonio conoce sin embargo, hoy en día, una evolución cualitativa hacia este tema y aparece, por lo tanto, como una experiencia muy interesante.

\*\*\*

The rehabilitation of historical centers is now more than ever a topic on the agenda of Latin American metropolises. However, the atypical case of the urban renewal of Santiago of Chile's center is largely unknown. During the nineties, the heart of the Chilean capital, particularly in its richest patrimonial quarters, was the stage for intense urban recuperation activity, characterized by the launching of an ambitious repopulation program. This forward urban policy, which was backed by a strong national disposition in favor of access to property, resulted in the center experiencing a true renaissance after having been a very deteriorated area at the beginning of the nineties. This policy, which has thus far not been centered on patrimonial value, is currently undergoing a qualitative evolution towards this theme, and therefore emerges as a very interesting experience.

**Mots clés :** Chili, Santiago, centre historique, patrimoine, récupération urbaine

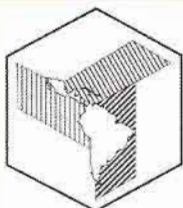
**Palabras claves :** Chile, Santiago, centro histórico, patrimonio, recuperación urbana

**Keywords :** Chile, Santiago, historical center, patrimony, urban recuperation

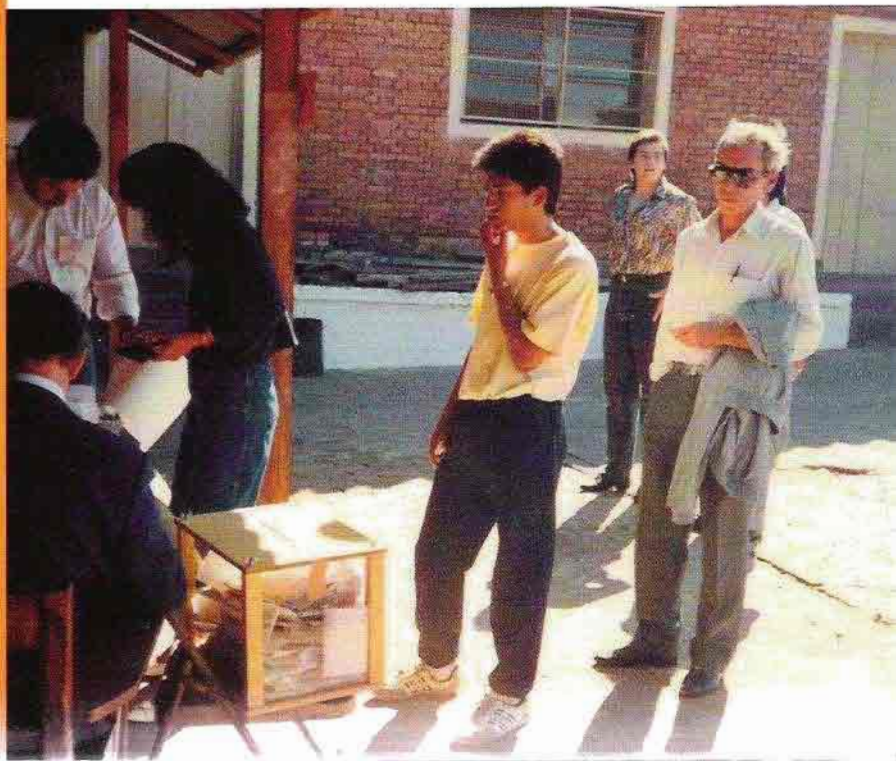
**C** AHIERS DES  
**A** MÉRIQUES  
**L** ATINES 46

Dossier

ELÉCTIONS ET DÉMOCRATIE



CREDAL





ISSN n° 1141-7161

ISBN n° 2-915310-50-5

© *Cahiers des Amériques latines* et les auteurs, 2005

Publié avec le concours du Centre national de la recherche scientifique (CNRS)

Achévé d'imprimer juillet 2005 – Dépôt légal n° 5140

Illustration de couverture: Bureau de vote, Paraguay. Cliché: Renée Fregosi.

# No 46 Sommaire

---

## CHRONIQUE

---

- La « gran marcha por la dignidad nacional y la institucionalidad democrática »  
*Par Ronny Viales Hurtado* 7

## DOSSIER

---

### Élections et démocratie

- Introduction  
*Par Renée Fregosi* 15
- La izquierda se acerca a los uruguayos y los uruguayos se acercan a la izquierda  
*Par Jorge Lanzaro* 21
- Comment sortir de la crise ? Organisation partisane et volonté politique sous le gouvernement Kirchner  
*Par Gabriel Vommaro* 33
- « L'affaire Pinochet ».  
La démocratie chilienne dans le miroir de la justice  
*Par Olivier Compagnon* 49
- Système de partis et partis antisystèmes en Bolivie.  
L'émergence du MIP et du MAS en Bolivie depuis 2000  
*Par Cécile Casen* 63
- La démocratisation du pouvoir local au Paraguay : illusion ou réalité ?  
*Par Capucine Boidin* 73
- La Gauche, l'Internationale socialiste et la « Troisième Voie » en Amérique latine  
*Par Renée Fregosi* 85

## SOMMAIRE

### ÉTUDES

---

- El primer ciudadano : Paraguay (1811-1814)  
*Par Ana María Díaz* 103
- Protection de la forêt tropicale à l'heure de l'intégration :  
de la transformation des sols à la transformation des paysans  
*Par Carmen Pedroza* 115
- Anthropologie du risque urbain dans les laderas de Cuzco  
*Par Nicolas Rey* 133
- La reconquête du centre de Santiago du Chili : un nouveau modèle  
pour la récupération des centres historiques d'Amérique latine ?  
*Par Catherine Paquette* 151

### INFORMATION SCIENTIFIQUE

---

- Lectures 169