

UNIVERSITÉ DE LA SORBONNE NOUVELLE

PARIS III

Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine.

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

(Première Partie)

THÈSE DE DOCTORAT

(Arrêté du 30 mars 1992)

Présentée par : Eduardo LOPEZ-MORENO R.

Sous la direction de : Jean REVEL-MOUROZ

- 1995 -

à Jean Rivefois

à l'Université de Guadalajara

à l'ORSTOM

Remerciements.

Les commentaires, les conseils et la vigilance critique de notre Directeur de Thèse, Monsieur le Professeur Jean Revel-Mouroz, ont été d'une importance considérable pour l'orientation et le recentrage de notre thèse lorsque ceci s'est avéré nécessaire.

Nous remercions l'équipe du Centre Periferia-COMEP de l'Université de Guadalajara pour les encouragements qu'ils nous ont prodigués ainsi que pour leur appui. Notre "conscience" institutionnelle qui nous a guidé dans la progression et l'accomplissement de ce travail a été notre ami Jean Rivelois à qui nous sommes très reconnaissant d'avoir intercédé auprès de l'ORSTOM pour qu'une allocation de recherches à Paris nous soit attribuée en deux occasions.

Le débat critique établi avec H. Becker et A. Osmont membres du collectif "Pérférico" ainsi qu'avec les "compagnons de route" -comme l'écrit B. Declève- nous a aidé à conceptualiser, à partir d'une pratique, plusieurs des idées défendues dans cette thèse; nous pensons en particulier à Declève lui-même, Yves Cabannes, Rossana Forray, Guadalupe Ruíz Velasco, José Estrada Sotelo..

Le travail de traduction en français -et en plus d'un passage, de restitution de la cohérence- a été à la charge de Christine Dart.

Une partie du travail d'archives de la *période un* a été réalisé par Xóchitl Ibarra et Jaime Horta Rojas; ce dernier a eu la responsabilité de rendre compréhensibles les textes anciens des "tapatíos" qui vécurent aux XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles.

C'est à Xóchitl Ibarra qu'il revint de s'immerger littéralement dans les articles, décrets, lois, documents divers.. de la Réforme libérale du XIX^e siècle (*Période deux*); les échanges d'idées que nous avons eus avec elle nous ont été très profitables pour éclairer certains points et pour en aborder maints autres qui nous étaient inconnus.

José de Jesús Castillo a été une pièce maîtresse dans la compilation d'informations d'archives et notariales en rapport avec les premières colonies résidentielles qui virent le jour lors de la transition du XIX^e au XX^e siècle (*Période trois*). Le dépoussiérage des dossiers consignés dans les archives mortes des Travaux Publics Municipaux a incombé à Esther Cavazos et Adriana Fausto; leur appui inconditionnel nous a permis de constituer une base de données sur les lotissements populaires créés entre 1900 et 1970. Olaga Becerra M. a réalisé l'étude particulière concernant l'Office du Logement Populaire (*Période quatre*) et

José de Jesús Castillo a passé des jours entiers à effectuer le travail qui n'avait pas été fait par les services techniques de la municipalité de Tonalá, Tlaquepaque et Zapopan afin de déterminer le nombre d'occupations irrégulières et de personnes qui y sont installées. Adriana Fausto Brito travailla à la révision de la rédaction d'une partie du texte de la *période cinq*. En grande partie, la réalisation des graphiques assistée sur ordinateur a été faite en collaboration avec Esther Cavazos, Luis F. Alvarez et Adriana Fausto. Tous les plans et les schémas faits à la main ont été terminés grâce à la participation de Héctor Hernández H. qui mena également des recherches à l'hémérothèque de la Bibliothèque Publique de l'Etat.

Parmi les personnes qui relurent, commentèrent et discutèrent quelques-uns des passages de notre travail nous sommes particulièrement redevables à William Siembieda, Xóchitl Ibarra, Esteban Wario, Jean Rivelois, Yves Cabannes, Daniel Vázquez, Felipe Cabrales, Salvador de Alba..

.. *Ensemble, toutes ces personnes ont contribué à ce que ce travail se cristallise en une thèse.*

Introduction

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE

**"Ce n'est pas répondre à une saine sensibilité révolutionnaire
que d'accentuer le contraste entre les couches sociales.
(Les logements) sont destinés, en accord avec leurs finalités, à
diminuer les carences fondamentales des secteurs qui ne bénéficient
pas d'un salaire contractuel, à réduire le nombre des villes perdues,
à supprimer la précarité du logement et à réduire
la dramatique promiscuité des habitants".**

Regente de la ville de Mexico, Centies
Livraison de trente-six maisons! à Mexico, 1972.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE

1. PRESENTATION.

-Justification du terrain d'études-

L'aventure de conquête et de colonisation entreprise par Nuño de Guzmán¹ finit par conférer à la ville de Guadalajara l'un de ses principaux traits congénitaux : l'autonomie par rapport au pouvoir central et la capacité d'administrer localement ses propres ressources.

De manière plus ou moins uniforme et selon un processus lent, Guadalajara vit apparaître une société dont les racines constitutives dérivait de l'exercice d'activités bureaucratiques, commerciales, agricoles et d'élevage². Cette ville naquit avec une "vocation urbaine et des fonctions de capitale" et se lança d'elle-même à la conquête de sa région proche avec pour seules armes la vente et l'échange et pour conquistadors des marchands.

Comme beaucoup d'autres villes, Guadalajara connut les différentes phases de l'histoire du Mexique et de l'Amérique latine : la colonisation, l'indépendance, le libéralisme, la modernisation; à l'égal de beaucoup d'autres aussi, elle fut capable d'ouvrir sa propre voie au fur et à mesure qu'elle se forgeait une histoire

¹Rival de Hernán Cortéz pour le pouvoir et la gloire, le conquistador Nuño de Guzmán explora et créa le Vice-royaume de Nouvelle-Galice; après quatre tentatives restées vaines, en 1542, l'un de ses capitaines, Juan de Oñate, fonda en son honneur la ville de Guadalajara qui devint en quelques années seulement la capitale du vice-royaume.

²VAZQUEZ Daniel, *La urbanización de Guadalajara* in Capítulo de Historia de Guadalajara, Guadalajara : Ayuntamiento de Guadalajara, 1992, p.39.

particulière. Une ville semblable aux autres et différente à la fois.

Semblable car en elle cohabitaient l'ordre et le chaos, le travail et la pauvreté et parce sa géographie mêlait des édifices, des fabriques, des ponts, des maisons et des rues; comme d'autres agglomérations, elle était disposée à devenir un lieu d'accumulation et de superposition contrastées.

Différente par sa façon de parvenir à l'ordre et au chaos et, surtout, par la manière dont elle a voulu au fil de son histoire préserver l'un et se protéger de l'autre. En d'autres termes, les habitants -acteurs urbains- qui possédaient des dynamiques sociales, économiques et politiques propres définirent un type de ville et une forme particulière de la gouverner, de la produire et de l'administrer. Différente encore par les modèles socio-économique et politique locaux qui, avec les années, déterminèrent des rapports singuliers entre l'Etat -en tant qu'expression minimum, c'est-à-dire, le gouvernement- et les acteurs civils, notamment le secteur marchand privé, et entre la classe des travailleurs et le capital. Ces modèles donnèrent lieu à un "système mixte" qui englobait une vaste gamme d'activités et de secteurs : la gestion administrative, la planification, le financement des travaux publics et du logement social, en résumé, la construction générale de la ville ainsi que la prise de décisions.

Guadalajara est la seconde ville du pays par le nombre d'habitants et cependant n'a fait l'objet que de très rares études et analyses dont la (mé)connaissance scientifique en matière d'urbanisation nous oblige à parler du centralisme mexicain; dans le domaine de la recherche également, ce mal séculaire a accaparé moyens, infrastructure, ressources humaines et économiques; il a fait naître aussi la conviction de ce que "fuera de México todo es

Cuautitlán"³, ce qui signifie qu'à partir de la compréhension du modèle de développement de la capitale, il est possible d'expliquer ou de déduire tout autre modèle et d'anticiper sur le comportement de n'importe quel acteur social.

Nous tenterons par ce travail de combler une lacune académique et scientifique (tant du point de vue de l'objet étudié que de l'espace analysé) et nous espérons que d'autres travaux s'ensuivront afin d'inverser cette tendance.

2. PROBLEMATIQUE : ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PROBLEME DU LOGEMENT DANS LA ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA (ZMG).

- Maux structuraux et problèmes sectoriels -

Le meilleur plan de logement actuel ne peut vaincre un obstacle fondamental : le problème réel et objectif de la pauvreté et le manque de ressources économiques dont souffrent la majorité des habitants.

En 1990, à Guadalajara, seul 1,2 habitant sur dix pouvait acheter un logement terminé, financé avec des prêts bancaires; nous voulons parler de la population dont les revenus étaient cinq fois supérieurs au salaire minimum comme le stipulent les conditions d'accès à ce type de prêt⁴.

Considérer que les problèmes de logements sont d'ordre exclusivement financier ou bien dus à l'impossibilité d'accéder au marché du crédit (comme nous venons de le démontrer) conduit à une vision sectorielle et réductrice du problème du logement et, par là, de la politique en la matière; or, ceci n'est qu'en partie exact. Toutefois, au cours de ces dernières années, cette position théorique a été l'une des plus communément admises pour expliquer le problème

³"En dehors de Mexico tout est pareil".

⁴D'après le XI^e Recensement de Population et de Logements, 109.571 personnes économiquement actives de Guadalajara (11,9%) se trouvaient dans cette situation (plus de cinq fois le salaire minimum); parmi elles, 38.672 (soit 4,2%) percevaient dix fois le salaire minimum.

du logement social; il s'agit bien évidemment de l'une des nombreuses thèses qui tentent d'aborder cet aspect dans un cadre analytique particulier.

Au risque de commettre des généralisations sommaires, il nous semble que quatre postures théorico-idéologiques fondamentales apportent à la fois une explication au déficit de logements et d'éventuelles solutions à ce problème :

A) *La théorie Economique de l'Offre et de la Demande* : cette thèse est principalement défendue par des économistes qui considèrent que la rareté des logements est précisément le résultat d'un déséquilibre de l'offre et de la demande, c'est-à-dire, une distorsion du marché du logement lui-même⁵.

B) *La Théorie de l'Urbanisation* : appliquée au secteur du logement, selon laquelle le processus accéléré d'urbanisation que connut Guadalajara à partir des années quarante produisit également des changements structurels que la ville ne put absorber. Il ne s'agit pas d'un déséquilibre entre l'offre et la demande (comme dans la théorie précédente) mais d'un déséquilibre systémique provoqué par l'impossibilité de divers modes de productions de faire face à un développement

⁵Cette position est évidemment, mais non exclusivement, défendue par les théoriciens libéraux; d'autres postures, par exemple celles héritées de la théorie du développement dépendant, s'approchent aussi de cette conception mais l'expliquent par les déséquilibres structurels du marché; ainsi, des chercheurs comme Strassman, Araud, Boon et Urquidi précisent-ils que "le problème du logement au Mexique, comme dans plusieurs pays en voie de développement, est en partie la cause et en partie l'effet d'un enchaînement de phénomènes sociaux contenus dans le concept de bien-être. La distribution des revenus est l'axe principal de tous les concepts liés aux standards de vie, parmi eux celui du logement est le plus présent. L'économie ne génère pas de pouvoir d'achat pour faire du consommateur un agent qui stimule automatiquement la construction de logements; d'autre part, les tendances de la distribution des revenus dérivent de processus économiques et sociaux qui concernent la concentration de la propriété et de la richesse (l'épargne), les opportunités d'éducation limitées, les imperfections du marché, les problèmes structurels de base, etc... En d'autres termes, le consommateur n'achète pas de logement parce qu'il n'a pas les moyens de le faire". Voir *Policy issues in housing construction in Studies on employment in the mexican housing industry*, USA, 1972, p.37.

urbain si rapide⁶. Ses défenseurs soutiennent que les forts taux de croissance démographique, sa concentration spatiale dans la capitale de l'état du Jalisco et la rapidité de l'urbanisation exercèrent une pression élevée sur certains biens de consommation tels le sol urbain ou le logement; la réponse des divers agents à cette pression fut limitée et inadaptée⁷.

C) La Théorie du Bien-être Public : développée par ceux qui soutiennent que le problème du logement est dû en grande partie au gouvernement lui-même dont l'inefficacité -ou le manque de volonté politique- empêche le bon fonctionnement d'institutions et de systèmes financiers suffisamment solides pour affronter résolument ce problème⁸. D'après cette thèse, l'Etat serait donc responsable de la création des mécanismes nécessaires à une redistribution plus équitable des revenus; pour ce faire, il serait nécessaire de mettre en place des politiques de régulation et de distribution qui garantissent une répartition plus diffuse de certains biens tels le logement, principalement en faveur des secteurs majoritari-

⁶Nous faisons référence aux travaux de J. Camberos (1993), J. Arroyo (1991 et 1993) et W. Siembieda (1994) qui portent tous sur la ville de Guadalajara. Voir également les positions défendues par le propre gouvernement mexicain ainsi que par les organismes supranationaux telle la Banque Mondiale.

⁷De telle sorte qu'en vingt ans (de 1940 à 1960), on ne construisit environ que trente mille logements pour 502.000 nouveaux habitants à Guadalajara pendant cette période; en réalité 91.500 logements auraient été nécessaires. L'accroissement de la population généra un déficit annuel minimum de cinq mille habitations. Mairie de Guadalajara, Dirección de Obras Públicas. *La Unidad José Clemente Orozco*, Constructora Popular, 1962. Dix ans plus tard, on construisit en moyenne onze mille unités par an, alors que la demande avait augmenté de 15.400 logements supplémentaires. Le taux de croissance annuel du nombre de logements fut au cours de cette étape de 3,75% et celui de la population fut de 4,68%. SAHOP, Jalisco, *Vivienda, Desarrollo Urbano*, 1979. Dans les années quatre-vingts, le rythme de production de logements resta inférieur à celui de la croissance de la population : 4,22 et 5,10% respectivement.

⁸Ainsi, par exemple, durant la période 1950-1970, la participation de l'Etat dans la production de maisons dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara fut-elle limitée : environ 5% des logements furent construits sous son égide; en 1977, la participation de l'Etat s'élevait à 15% du total des logements construits mais elle restait toutefois très réduite. SAHOP, Desarrollo Urbano en Jalisco, 1979. Il faut souligner aussi qu'en 1990, les apports financiers strictement gouvernementaux représentaient moins de 1,62% du total des investissements publics dans la ZMG. SEDUE, Estadística de Vivienda, Mexico, 1990.

res de la population⁹.

D) La Théorie de l'Urbanisation Populaire : selon laquelle la production de l'espace urbain, principalement le logement, serait le produit de l'action menée par les habitants démunis; la massivité de ces processus permet de répondre à ceux qui défendent cette théorie que ces acteurs sociaux sont les principaux constructeurs de la ville¹⁰. Cette position défend l'institutionnalisation des formes de production autogérées et populaires soit à travers leur reconnaissance par l'Etat soit par leur imposition grâce à la force des mouvements sociaux.

Aborder ces thèses, ou d'autres positions qui tentent d'expliquer et d'offrir des alternatives au problème du logement, indépendamment les unes des autres, revient à les tronquer face à la complexité de la politique du logement et des difficultés qui lui sont inhérentes¹¹. La position que nous défendons consiste à constater que le problème du logement est seulement la manifestation de plusieurs forces structurelles qui agissent simultanément sur les modes de productions et sur les modèles de reproduction économiques, sociale, politique et culturelle qui coexistent et ont coexisté au cours de l'histoire de la ville¹².

Aussi, le problème du logement n'existe-t-il pas en tant que tel, en d'autres

⁹Ces théories accordent une relative autonomie à l'Etat par rapport aux autres éléments de la société. L'un des travaux les plus représentatifs de ce courant de pensée est sans doute celui de P. Saunders, élaboré en 1980 et repris, dans une perspective moins théorique, par Alan Gibert et Peter Ward. Voir *Low-income housing in the States in Urbanization in Contemporary latin America*, E. Hardoy, R. Ramírez, London : 1982.

¹⁰A commencer par les premiers travaux en la matière réalisés par J. Turner (1968), puis ceux de chercheurs du CENVI et de COPEVI à Mexico, Yves Cabannes (1990) entre autres.

¹¹En effet, le fait d'envisager le problème du logement sous un angle particulier peut être également réducteur; c'est le cas par exemple de ceux qui défendent une position étatique et pour qui la politique du logement peut se restreindre aux actions menées par le gouvernement et les organismes publics dans le domaine du logement et de la distribution de la richesse publique.

¹²Pradilla y Schteingart, cf. bibliographie.

termes, il n'est que le symptôme ou l'effet de causes dont l'origine se trouve dans d'autres facteurs¹³.

Certains faits historiques mettent en évidence qu'au sein de l'espace construit se sont continuellement créées des contradictions structurelles qui s'expriment tant sur l'espace urbain lui-même que sur la société¹⁴. Ces évidences -ou constatations- sont la manifestation externe de crises continues différentes selon les époques.

Ces contradictions ont depuis toujours suscité des problèmes identiques comme le manque de logements pour tous les habitants, la promiscuité, l'irrégularité de l'occupation de l'espace, la spéculation foncière et immobilière : stratégies de survie d'un côté, accumulation et opulence de l'autre.

Des manifestations externes plus ou moins semblables accompagnent la ville dans son aventure historique; elles ont pour origines les mêmes causes structurelles exacerbées par le phénomène d'urbanisation et de "métropolisation". Aussi, devient-il de plus en plus difficile de trouver un emploi, de plus en plus pénible d'emprunter les transports en commun; on constate également que les biens de consommation sont de moins en moins accessibles, parmi eux et en première place figure le logement.

¹³Ces facteurs rendent nécessaires la connaissance du système mexicain et du modèle de développement local, en particulier la complémentarité et l'opposition entre les domaines politique, économique et social ainsi qu'entre l'Etat et les acteurs particuliers. Voir la méthodologie, sous-chapitres 4 et 5.

¹⁴Emilio Pradilla, cf. bibliographie.

3. LE RECOURS A L'HISTORIOLOGIE¹⁵

Pourquoi invariablement, l'Etat apparaît-il comme le principal (et fréquemment comme le seul) responsable du manque de logements qui affecte les Mexicains? Dans la société anglo-saxonne, par exemple, les carences en logement peuvent être imputables à un fonctionnement inefficace du marché; en ce sens, des secteurs importants de la société peuvent proposer -ou exiger- que l'Etat limite son action à certaines interventions ponctuelles voire qu'il s'abstienne d'intervenir¹⁶.

Dans d'autres pays, de tradition hispanique également, l'Etat garantit l'égalité des moyens et des droits qui en principe existent dans une économie de marché; son intervention -en dernière instance- a lieu dans le but de réduire seulement les déséquilibres les plus aigus générés par le modèle socio-économique de développement. A Guadalajara, tout habitant peut s'imaginer (ou même être convaincu) qu'il existe une utilisation peu claire des fonds gouvernementaux; tel autre pourra supposer que l'énorme appareil bureaucratique est la cause du manque de logement; un troisième pourra invoquer comme raison de ses maux, l'accumulation des richesses par quelques-uns et l'absence de mécanismes de

¹⁵Nous faisons référence à l'historiologie et non pas à l'historiographie car nous ne prétendons pas faire une simple exposition des faits historiques; ceci reviendrait à sous-évaluer la théorie et à négliger l'emploi d'un schéma conceptuel plus complet. Notre intention est de capter "la logique du vivant" selon l'expression de Anibal Pinto, Latinoamérica : Una visión estructuralista, Mexico : UNAM, 1991.

¹⁶En effet, la tradition empirique et sceptique des britanniques n'accordent aucun crédit aux théories et aux modèles qui attribuent une existence réelle à des entités collectives qui se situent au-dessus de la pensée, des motivations et des propositions des individus en tant qu'agents biologiques. En ce sens, pour les exposants de ces courants de pensée, l'Etat doit être une construction ou un artifice placé au-dessous de la notion d'individualité. Voir N. Berry, *The State in Revue Internationale de Philosophie*, Paris : PUF, vol.45, n°179, 1991, pp.380-397. Sans être le pourvoyeur direct du bien-être, l'Etat peut se limiter à garantir les conditions de coopération civile. Voir T.H. Green, Lectures on the principles of political obligation, London : Allen and Unwin, 1941.

distribution. Tous, cependant, s'accorderont à reconnaître que la solution du problème réside principalement dans la volonté de l'Etat qui est le représentant et le garant des intérêts de la collectivité. Or, comment, un état qui est aussi peu intervenu dans le problème du logement et qui est considéré à la fois comme la cause et la solution du problème peut-il continuer de représenter une option -la seule- pour les secteurs majoritaires de la population et en général pour tous les habitants? Cette interrogation se situe au centre d'un paradoxe important : un état qui, au fil des siècles, a eu une aussi faible présence dans le domaine du logement par des interventions ponctuelles inopérantes et à travers des mécanismes et des stratégies faibles est encore considéré comme un état fort, capable de diriger la croissance et de coordonner la réalisation des grands objectifs de développement, notamment ceux d'ordre social. Trouver une réponse à cette interrogation, c'est-à-dire pénétrer ce paradoxe, requiert une analyse particulière de la nature de l'Etat, notamment des divers facteurs appartenant au passé ou à l'époque actuelle qui, d'une part, l'élèverent au rang de représentant de la société et, d'autre part, ont forgé de lui cette image dans le temps.

En un premier temps, nous nous proposons de faire porter cette étude uniquement sur la politique actuelle du logement social. Toutefois, une analyse synchronique nous aurait donné une vision très partielle du rôle joué réellement par l'Etat dans la production de logement et de ses rapports avec les autorités et les pouvoirs locaux ainsi que les divers groupes qui composent la société; nous avons donc souhaité avoir recours à l'histoire non pas dans l'intention de la reconstruire mais de voir au-delà de certaines actions et de lire entre les lignes des discours afin de nous pénétrer des valeurs symboliques, culturelles, sociales

et politiques qui en dernière instance font "la politique".

Après avoir orienté notre travail dans cette perspective actuelle, nous nous sommes trouvé face à plusieurs éléments qui nous ont amené à "déplacer notre étude dans le temps", c'est-à-dire, à avoir recours à l'histoire. De façon très sommaire, nous exposons ci-après deux exemples :

1. Un nombre considérable de promoteurs immobiliers signalent à l'unisson que le sol urbain de Guadalajara est aux mains d'un nombre réduit de propriétaires fonciers urbains¹⁷. Ces terrains ne circulent guère sur le marché et en règle générale leur prix sont très élevés. A la différence d'autres villes comme Mexico ou Monterrey, le prix du terrain peut atteindre à Guadalajara 10 ou 15% de la valeur total d'une opération immobilière¹⁸. Comment peut-on expliquer une telle mainmise? Quand et de quelles façon put-elle avoir lieu? L'analyse de la politique de planification met en évidence l'absence d'une politique du sol urbain et le manque de réserves foncières; néanmoins, ceci est insuffisant à expliquer ce phénomène. Il nous a donc semblé indispensable de comprendre les stratégies d'accumulation des agents locaux, les formes de production et surtout les rapports de propriété, "ceux qui nous révèlent le secret le mieux gardé de toute société" selon Marx¹⁹; pour cela, nous devons étudier l'histoire lointaine de la ville. Cet examen acquiert cependant une signification toute particulière si nous prenons en considération certains déterminants culturels qui ont dans une large mesure influencé l'usage du sol et la conception que l'on en avait (cf. chapitres

¹⁷Nous faisons ce constat à partir de trente-deux entretiens réalisés auprès des promoteurs de la Asociación de Promotores de Vivienda de Jalisco A.C. (AJIPROVI).

¹⁸Alors que dans les deux villes le prix du terrain ne dépassait pas 8 et rarement 10% de la valeur de la propriété. Par voie de conséquence, une partie des financements bancaires dépassa le plafond autorisé par la Banque du Mexique, cf. chapitre V.

¹⁹C. Marx, El capital, Mexico : FCE, 1974, t.III, p.733.

1 et 2).

2. Une ville d'un peu moins de trois millions d'habitants ne dispose pas aujourd'hui de systèmes locaux de financement de logement; ses ressources proviennent de fonds et d'organismes nationaux dont les politiques et les grandes orientations rendent instable et incertaine la production nationale non seulement dans l'agglomération mais aussi dans tout l'état du Jalisco. Cependant, il y a encore vingt ou trente ans, Guadalajara se caractérisait par son habileté à construire des schémas spéciaux destinés à la production et à la gestion de la ville qui se sont matérialisés au travers d'agences particulières, de dispositifs juridiques, de mécanismes financiers propres, etc. qui couvraient une large gamme d'activités : la gestion administrative, la planification de la ville, le financement des travaux publics et la production de logements sociaux. Comment fut-il possible qu'au cours des vingt dernières années l'on ait abandonné un modèle de gestion et de prise de décisions original qui constituait l'une des grandes spécificités de Guadalajara par rapport aux autres villes du pays? Comment expliquer qu'on ait substitué à un système local de financement du logement d'autres systèmes fédéraux inspirés, de façon paradoxale, par l'un de ces systèmes locaux²⁰? Pour quelles raisons les pouvoirs locaux, en particulier le gouvernement et le secteur privé, acceptèrent-ils ces changements? Enfin, et surtout, quels types de transformations eurent lieu dans les domaines économique, social et politique suite à l'adoption de ces nouveaux systèmes? Ces questions nous renvoient de nouveau aux événements historiques et rendent nécessaire une étude particulière de l'évolution des modes de production et des

²⁰Nous faisons référence à l'**Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)**, créé, selon notre hypothèse, en grande partie sur le modèle du schéma technico-financier de l'**Instituto de Bienestar Social (IBS)** de Guadalajara, cf. chapitres 4 et 5.

systèmes de financement mis en place par les institutions publiques et privées qui fonctionnèrent à Guadalajara à différentes époques²¹.

Le travail que nous avons projeté de réaliser dans un premier temps sur la politique du logement actuelle aurait certainement gagné en profondeur et en détail; toutefois, à la différence de l'étude historique que nous proposons, il ne nous aurait pas permis de mettre l'accent sur la dynamique évolutive des systèmes de production et de l'accession au sol et au logement; nous n'aurions pas non plus été en mesure de comprendre les facteurs de cette évolution ni la façon dont ces derniers se modifièrent²².

Nous sommes conscient qu'un travail d'une telle envergure court le risque de se transformer en une étude globale -quasi panoramique- et qui, par là, réduise considérablement la complexité et la réalité historique de la ville. Nous prenons ce risque et nous rendrons compte, de préférence, de l'évolution des rapports de propriété, du devenir des acteurs, des filières de production et des relations sociales, c'est-à-dire, d'un passé qui confère une dimension historique au présent et d'un présent éclairé par le passé. Nous pencherons donc pour la construction d'"une vision continue et homogène" en un seul espace d'analyse dont le cadre est la ville de Guadalajara.

²¹Nous nous proposons de réaliser cette étude dans une perspective structuraliste qui éclaire les tendances et les transformations déterminantes. Voir le modèle de recherches empiriques proposé par C. Topalov *La dynamique des contradictions structurelles* dans son ouvrage Le logement en France - Histoire d'une Marchandise impossible, Paris : Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1987, p.17.

²²C'est ce que fait remarquer Topalov qui souligne l'importance de l'analyse des contradictions structurelles sous deux conditions : "Dans la synchronie, les rapports sociaux constituant le système comportent une logique interne qui s'impose aux agents sous la forme d'une rationalité spécifique à leur place. Dans la diachronie, le développement des contradictions constitutives de la structure devient peu à peu incompatible avec la reproduction du système à l'identique et implique donc un changement. En d'autres termes, on peut discerner des lois spécifiques à un état de la structure qui rendent à un certain moment nécessaire la transformation de celle-ci. Par contre, restent imprédictibles à ce niveau les comportements individuels des agents". C. Topalov, op. cit., p.21.

4. QUATRE PARADIGMES ET UNE HYPOTHESE

-Proposition d'un cadre d'analyse-

Le fait de travailler dans une perspective historique impose la définition d'une périodicité dans laquelle s'articule clairement la diversité des formes sociales à travers lesquelles l'habitation a été produite et possédée au fil de l'histoire de la ville. Nous avons considéré comme objet d'analyse non pas tant la politique du logement social mais davantage le caractère social de la politique du logement, qui peut d'ailleurs recouvrir divers aspects : une fonction de redistribution, la recherche d'un équilibre social, un projet de caractère collectif comme la consolidation d'un quartier et y compris une dimension physique qui a trait au nombre de mètres carrés construits pour l'habitat. On voit bien que la grande diversité du domaine du *social* nous contraint à construire un système interprétatif qui nous permette de reconnaître les principales composantes d'une politique qui est sociale ou qui ne l'est pas. Nous ferons reposer ce système sur deux grandes variables ou catégories d'analyse²³ : la question du sol et le rôle des agents qui à différents moments ont été producteurs d'espace habitable, l'Etat étant l'un des principaux²⁴.

Ces deux variables interviennent également dans une autre grande catégorie, celle du *mode de production* spécifique à chaque époque.

²³Catégories d'analyse que, d'un point de vue structuraliste, nous considérons comme les variables les plus constantes de l'évolution globale du "système" qu'est la ville. A. Pinto, op. cit., p.21.

²⁴Il faut souligner que ces deux variables se rapportent davantage aux "produits" dans la mesure où elles concernent la politique du logement en tant qu'instrument (les formes de production et leur impact) et non pas aux "processus"; dans le cas contraire, il nous faudrait examiner le rôle du logement dans le cadre d'une politique sociale qui contribue par exemple au progrès de la notion de citoyenneté, à la prise de conscience dans les formes de consommation collective de la ville, d'accession à la propriété et d'appropriation de l'espace urbain, enfin d'une plus grande démocratie. Ces aspects feront l'objet de travaux futurs et nous ne les aborderont ici que sous la forme de questions ouvertes.

En ce qui concerne la première de ces variables, nous privilégierons les formes particulières de production ou de transformation du sol, les mécanismes de distribution (qui dans notre cas se référeront toujours aux systèmes d'accès au sol-logement²⁵) ainsi que les rapports de propriété, en particulier les stratégies d'accumulation de ce bien.

En revanche, pour la deuxième variable, nous analyserons peu les relations sociales pour nous concentrer sur les stratégies, les pratiques ou les politiques adoptées par les agents privés ou publics impliqués dans le processus de production et de distribution de logement.

Ces pratiques et ces politiques étant limitées par certains déterminants structurels, nous basons notre analyse sur les systèmes socio-politique et économique en vigueur à chaque époque; ainsi pourrons-nous rendre compte de l'évolution générale de la structure et, à l'intérieur de cette même structure, des logiques d'action embrassées par les divers acteurs.

Une observation empirique favorisera une explication des changements socio-politiques en termes paradigmatiques²⁶; en guise de premier cadre analytique général pour ce travail, nous avons identifié quatre paradigmes ou modèles socio-politiques successifs de l'histoire de Guadalajara : la naissance d'un état patrimonial (XVI^e - XIX^e siècles), la formation d'un système libéral (1820-1880), le développement d'un modèle pluraliste (1920-1970) et l'imposition d'un

²⁵En ce qui concerne les relations de production, nous ne ferons que très rarement allusion aux pratiques ou aux comportements liés à la consommation de l'espace. Nous n'analyserons pas non plus les caractéristiques physiques ou techniques du logement.

²⁶Voir à ce sujet l'article de Viviane Brachet-Márquez dont la proposition méthodologique permet d'expliquer au travers de cinq grands paradigmes les changements socio-politiques intervenus dans l'histoire récente du Mexique. *Latin America Review, The case of Mexico*, 1980, pp.91-157.

autoritarisme centraliste (1970-1992)²⁷.

Bien qu'à chaque époque historique un paradigme cède la place à un autre, nous voulons éviter de présenter une réalité plate et linéaire; bien au contraire, notre propos est de montrer que d'une part, l'un peut se constituer à partir du précédent, en en reprenant certains éléments et que, d'autre part, deux paradigmes ou plus peuvent coexister à certains moments historiques. Cependant, malgré une telle diversité, l'un d'entre eux s'impose avec plus de force que les autres à une étape déterminée. Ceci marque nos périodes d'étude et confère à Guadalajara un caractère particulier.

Très sommairement, les caractéristiques principales de chaque paradigme sont les suivantes :

Un Etat patrimonial (XVI^e-XVIII^e siècles).

L'Etat colonial, qui tentait de se construire sur le modèle de l'Etat ibérique, va imposer des charges et accorder des privilèges de façon tout à fait discrétionnaire à une société organisée en corps, en hiérarchies, en rangs. Il instaura un modèle culturel et politique qui par son caractère sélectif et autoritaire allait privilégier "le régime d'échange de faveurs plutôt que le principe d'égalité devant la loi"²⁸.

²⁷A partir de l'administration du président de la Madrid (1982-1987) nous pourrions parler d'un cinquième paradigme : le modèle néo-libéral. Dans le domaine du logement, ce paradigme fut clairement appliqué par le gouvernement actuel de Carlos Salinas, en particulier au cours des deux dernières années de son sexennat (1992-1994). Nous nous contenterons de le mentionner dans cette introduction puisque le cinquième et dernier chapitre de notre travail rendra compte de l'influence de ce paradigme sur la politique du logement et plus particulièrement sur les systèmes financiers et les institutions d'habitation.

²⁸RIVELLOIS J., Le pouvoir clientéliste local : un canal de redistribution nécessaire ou un blocage de changements démocratiques; le cas du Mexique, OSTOM, communication présentée au Congrès des Américanistes de Stockholm, juillet 1994.

Reposant sur un système de relations clientélistes, ce modèle va se transformer en un mécanisme efficace d'intégration sociale et politique qui depuis l'Etat, en passant par le pouvoir local pour arriver à la base de la pyramide social, va fonctionner au moyen de dérogations, de favoritismes et de prébendes multiples. Il y trouvera une source constante de légitimation et de reproduction du pouvoir.

La Couronne, et plus particulièrement le Roi, était propriétaire du sol de façon immanente. Au niveau local, la commune distribuait la terre en son nom, non pas sur la base d'un principe abstrait mais conformément aux services rendus. La grande variété des formes de propriété et d'occupation du sol résulte de la division d'une société dont la diversité des corps et des classes exprime également différentes formes de relation et de domination.

La production, la répartition et l'accumulation de l'espace, des richesses ou du pouvoir reflète un mode culturel et politique tout à fait singulier, propre aux sociétés oligarchiques et prémodernes. Nous voulons démontrer par ce travail qu'une grande partie de cette culture, du modèle social et du système politique a transcendé dans le temps et confère un caractère particulier au paysage politique actuel; nous songeons en particulier aux récents systèmes d'intégration politique et sociale fondés sur un clientélisme institutionnalisé régi par un Etat centraliste et bureaucratique de façon sélective et autoritaire.²⁹

²⁹Le concept d'Etat patrimonialiste est utilisé dans ce travail selon une double acception. D'abord il se réfère au fait que, depuis la conquête et la fondation de villes, l'Etat colonial apparaît comme le propriétaire foncier immanent de la ville-région; cet attribut (ou qualité) est accepté et reconnu largement par toute la société. Ensuite, le patrimonialisme se rapporte à la légitimité cultivée par l'Etat avec les habitants au cours des opérations de transmission de la propriété foncière; la transmission dépend dès lors d'un système clientéliste et s'effectue selon un mode discrétionnel d'échange des faveurs contre des titres de propriété attribués à des particuliers ou à des groupes constitués (ou corporations). Le patrimonialisme -qui signifie la reconnaissance et l'acceptation de cet Etat et du type de relations que l'Etat entretient avec la société- se reproduit culturellement dans le temps jusqu'à ce qui apparaissent trois grands facteurs de changement : i) dans le mode de reconnaissance sociale qui peut aboutir, par exemple, à une perte de légitimité de

Un système libéral (1820-1880).

Aux diverses institutions et corporations s'oppose la notion d'individu, à la pensée religieuse fait face le libre arbitre, au système de privilèges répond un principe fondamental d'égalité selon lequel la société -et non pas l'Etat- est la principale responsable de la construction de ce nouveau cadre à partir de relations économiques, sociales et politiques différentes.

Les doctrines libérales de l'égalitarisme et de la libre concurrence rompent avec le système de privilèges et de loyauté pour tenter d'instaurer un nouvel ordre reposant sur l'individualisme et la propriété privée; celle-ci trouve ses propres limites dans l'esprit d'accumulation des individus qui embrasse également le pouvoir, la richesse et les divers biens produits par la société.

Les leçons du libéralisme du XIX^e siècle -qui permirent au capitalisme de progresser- semblent se perdre dans le cours de l'histoire au même titre que leurs conséquences et leurs effets pervers. Le projet néo-libéral actuel, formulé par un régime autoritaire et néo-populiste, prétend ne pas voir -à cause de sa myopie technocratique?- que sans la régulation et l'intervention de l'Etat le système ne fonctionne pas; en d'autres termes, il fonctionne seulement pour une élite économique-politique qui se fortifie au détriment de l'immense majorité.

Grâce à des formes culturelles et politiques diverses, nombre d'entre elles "empruntées" à d'autres paradigmes, la pensée libérale contemporaine intègre des pratiques et des comportements qui lui étaient étrangers, en particulier ceux qui sont le résultat d'un autoritarisme centraliste. Cette combinaison, comme

l'Etat; ii) dans le type d'alliances nouées par l'Etat lui-même qui, poursuivant d'autres objectifs (que coloniser), peut être amené à modifier la structure d'exercice du pouvoir et les règles de fonctionnement de la société en fragilisant les organisations corporatives; iii) dans la transformation du sol de valeur patrimoniale d'usage en valeur marchande d'échange, c'est-à-dire, dans la mutation d'un proto marché à un marché plus moderne.

nous pouvons le voir, fait peu de cas de certains principes tels que le respect de la liberté et de l'égalité des citoyens, sur lesquels repose en fait la démocratie et le libéralisme même.

Un modèle pluraliste (1920-1970).

Dans ce modèle, la société organisée est la source du changement. Les individus se rejoignent au sein de groupes ou d'associations avec la certitude que la représentation partagée dans les instances de décision et d'opération est nécessaire en tant que facteur de développement et de stabilité. Il s'agit assurément du modèle socio-politique qui fait de Guadalajara le cas le plus exemplaire et le plus spécifique³⁰. En effet, on fit face aux problèmes de la société de Guadalajara³¹ en proposant un schéma strictement local qui tentait de recomposer la société à partir des initiatives de certaines personnes (qui agissaient à titre individuel ou représentées par des institutions) et qui participèrent ainsi au processus de modernisation en complémentarité avec l'Etat.

La complémentarité consiste en une fusion des intérêts qui rivalisent pour obtenir de plus grands bénéfices particuliers mais dans le cadre d'une entente qui provient du partage d'objectifs et de valeurs communes³². Le caractère pluraliste de cette complémentarité est dû précisément à l'idée de fusion; cependant,

³⁰Querétaro est probablement l'une des villes qui ont adopté un modèle semblable dans l'idée d'une certaine harmonie des décisions et des actions des divers groupes. C'est ce qui transparaît dans le travail de Beatriz García Paredes Cambios en el uso y tenencia de la tierra y procesos sociales entre los agrupamientos en la urbanización del México moderno (cf. bibliographie). Cependant, l'auteur précise que le modèle mis en place dans cette ville fut le résultat des desseins volontaristes de grandes entreprises et non pas d'une alliance secteur privé-secteur public, comme ce fut le cas à Guadalajara. D. Vázquez, exdirecteur du Département de l'Urbanisme de l'état du Jalisco, indique que dans d'autres villes de la République mexicaine se sont développés des modèles de gestion similaires qui n'obtinrent pas le même succès qu'à Guadalajara.

³¹Ces problèmes seraient la fin d'un gouvernement révolutionnaire, la Christiade, la réforme agraire, l'éducation socialiste, le manque de ressources du gouvernement local..

³²V. Brachet, op. cit., p.93.

pluralisme n'est pas synonyme de démocratie ni de participation ouverte; en réalité, il s'agit d'un modèle exclusif qui préserve la stabilité grâce à la domination du système lui-même et non pas grâce à l'ouverture des forces en opposition³³.

Simultanément à un courant nouveau de la pensée sur la participation des citoyens se sont développées de multiples formes d'association et de collaboration dont la vocation était de stimuler le processus d'urbanisation et d'industrialisation dans la ville. En ce sens, la participation est davantage la conséquence naturelle de la configuration d'une structure économique que d'un progrès particulier de l'organisation sociale. La perception économiciste du paradigme est remarquable et il faut y voir une évolution du modèle libéral qui considère implicitement que les mécanismes de collaboration et de concertation contribuent à développer les capacités individuelles dans le cadre d'un travail commun.

Un Etat autoritaire centraliste (1970-1992).

Du paradigme pluraliste résultent des schémas, des institutions et des dispositifs divers qui finissent par institutionnaliser la collaboration entre les secteurs public et privé. De nouveaux besoins et des impératifs nationaux -en particulier la crise économico-fiscale et de légitimité du gouvernement- conduisirent à adopter des mesures à l'échelle nationale afin d'éviter la dispersion de forces centrifuges (à partir de la région ou de l'état) qui auraient pu générer des contre-pouvoirs puissants.

Ces changements impliquèrent l'abandon des schémas locaux; à partir de cet instant, c'est-à-dire, à partir des années soixante-dix, la société de Guadalajara fonctionna avec l'intervention de l'Etat dans les domaines du développement

³³Il s'agit d'une participation exclusive qui réunit certains acteurs : les syndicats officiels, les associations de commerçants et les chambres patronales; pour cette raison, il serait sans doute plus juste de l'appeler modèle corporatiste.

industriel et urbain. Le gouvernement central de cette époque imposa sa conception sur le développement et définit les modèles à suivre au mépris des désirs des classes dominante et dominée en reprenant certaines caractéristiques du paradigme patrimonialiste. Il s'agissait d'un système autoritaire qui choisit de centraliser le contrôle politique et la prise de décisions en adoptant, en guise de mécanisme de reproduction du pouvoir et d'intégration politique et social, les anciennes formes clientélistes (parmi lesquelles le sol et le logement occupaient une place prépondérante).

Dans une société de plus en plus bipolarisée d'un point de vue social, on adopta des mesures qui accentuait encore ce phénomène. D'une part, on encouragea un projet modernisateur caractérisé par des orientations macroéconomiques et de développement industriel; d'autre part, le fantôme du clientélisme est de plus en plus présent dans un état populiste qui recompose les systèmes corporatistes sur la base de nouvelles organisation et alliances³⁴. La polarisation sociale crée au niveau national une mobilisation politique qui fait pression afin qu'aient lieu les changements nécessaires, qu'on procède à une adaptation du système ou qu'on apporte des solutions à cette polarisation et éviter ainsi qu'elle ne s'étende³⁵. Avec le progrès du néo-libéralisme, l'Etat adapta ses mécanismes de régulation sociale aux nouveaux problèmes économiques, en redéfinissant les limites de son intervention et en restructurant ses mécanismes d'intégration par le biais de la coparticipation³⁶.

³⁴WAYNE Cornelius, 1990, cf. bibliographie.

³⁵Voir le travail de Jorge BAZURTO, La clase obrera en la historia de México en el régimen de Echeverría : rebelión e independencia, Mexico : UNAM, Siglo XXI, 1983.

³⁶Denise DRESSER, Neopopulist Solutions to Neoliberal Problems, Mexico's National Solidarity Program, Center for U.S. Mexican Studies, University of California, San Diego, 1991.

Le rôle joué par l'Etat en tant que régulateur des inégalités économiques et sociales et en tant que représentant des intérêts de la collectivité varie en fonction des moments historiques qui correspondent à chaque paradigme. Indépendamment de ces transformations, un lien structurel caractérise l'Etat : son appui direct à l'accumulation du capital et au développement d'un modèle capitaliste ainsi que son désir de préserver la stabilité sociale. Ces objectifs se traduisent d'une façon ou d'une autre par la reconnaissance plus ou moins consciente qu'il est en fait responsable des problèmes sociétaux et des distorsions créées par le modèle de développement.

Notre hypothèse de travail repose sur un postulat initial : dans tous ces paradigmes, l'Etat apparaît comme le principal responsable de la création et de la conduite de la politique sociale du logement³⁷; en tant que tel, il se voit constamment contraint de négocier avec les divers secteurs qui composent la société et l'Etat lui-même. A certains moments particuliers de l'histoire de la ville, l'Etat peut sembler suffisamment "fort" ou volontaire pour mettre en place une nouvelle politique nationale ou pour réaliser un nouveau modèle de développement dans le cadre d'un projet global de justice sociale (les lois sont alors appliquées dans ce même but); à d'autres moments, au contraire, en raison de changements structurels³⁸, conjoncturels³⁹ ou stratégiques, d'un affaiblissement

³⁷En tant que concept, la politique sociale mérite sans doute un commentaire particulier. En premier lieu, nous sommes conscient de commettre un anachronisme conceptuel car la politique du logement proprement dite apparaît avec l'Etat mexicain moderne, c'est-à-dire, à la fin de la Révolution.

³⁸Nous pensons notamment aux changements survenus suite aux Lois de Réforme, voir chapitre 2.

³⁹Par exemple au moment de l'assimilation de l'appareil étatique à quelques-uns des pouvoirs locaux ce qui provoqua la disparition temporaire de l'Etat de la scène politique. Voir chapitre 4.

de son pouvoir de décisions ou pour des facteurs exogènes⁴⁰, les lois sont assouplies et les règlements sont invalidés, la politique du logement social est simplement réduite à des considérations discursives.

D'après notre hypothèse, la question sociale est présentée comme l'expression de la synthèse de négociations et l'Etat comme le seul acteur capable d'assurer aux secteurs démunis l'accès à un logement grâce à son intervention directe ou sous sa tutelle⁴¹. Pour sa part, nous concevons la politique comme une "technique" qui rend possible l'acquisition des valeurs et l'obtention des fins globalement poursuivies par la société (la justice sociale par exemple). La politique n'est donc pas une fin en soi. Aussi, l'absence de plans, de projets ou de moyens destinés à répondre au problème du logement à un moment donné ne doit pas faire croire que cette "technique" particulière n'était pas employée mais qu'elle était différée ou temporairement remplacée par d'autres valeurs sociales défendues par un groupe particulier qui bénéficie de la collaboration conjoncturelle de l'Etat. Ce dernier n'est pas en effet une partie organique de la classe dominante ni une extension des structures économiques et politiques construites par cette même classe. En d'autres termes, nous ne considérons pas l'Etat, selon l'expression marxiste, comme un agent fidèle du capital ou comme son expression univoque⁴². Il nous apparaît davantage comme un facteur de réduction des antagonismes et des contradictions exprimés par les différents

⁴⁰Par exemple, l'intervention du FMI ou de la Banque Mondiale, politiques analysées dans le chapitre 5.

⁴¹Intervention qui doit être différenciée des diverses formes de participation dans la politique, dans les appareils de décision ou dans la production de logements proprement dite, ce qui évidemment s'étend à tous les secteurs sociaux.

⁴²L'Etat comme agent d'un capital qui aurait l'intelligence de lui accorder une certaine autonomie, en assurant par là de manière fonctionnelle sa propre domination. Voir Bertrand BADIE et Pierre BIMBAUM, Sociologie de l'Etat, Paris, Pluriel, 1979, p.16.

pouvoirs locaux. Il tente d'intégrer ces antagonismes et, à partir de ces derniers, de progresser dans le sens d'un certain consensus qui est à la fois dynamique et socialement intégrateur. Les positions en conflit font donc de la dynamique politique une dialectique qui par sa nature même peut conduire à des propositions et à des positions nouvelles; le caractère social de la politique peut émerger du flux de ces contradictions.

Nous ne voulons pas signifier par là que l'Etat représente de façon responsable et équitable les principaux groupes de la société; nous estimons, cependant, que l'Etat joue -ou peut jouer- un rôle fondamental en tant que seule force capable de concevoir les conditions d'une intégration sociale, avec l'énergie nécessaire pour imposer un arbitrage et réduire certaines des forces des divers pouvoirs locaux. Sans l'intervention de l'Etat, il peut difficilement y avoir de véritable politique sociale.

Dans notre travail, nous étudierons l'Etat davantage comme une entité organique en constante recomposition, doté d'une certaine autonomie que lui concède la société dans son ensemble mais qui, en réalité, à divers moments de l'histoire, peut être dominé par certains groupes particuliers. Il se trouve alors influencé par de multiples facteurs que nous tenterons d'identifier et d'analyser en fonction de l'évolution des quatre paradigmes dont nous avons parlé ci-avant.

L'analyse de la politique menée par l'Etat et les secteurs privé et social, de leurs alliances, etc. nous permettra sans doute de comprendre globalement la politique du logement à Guadalajara.

5. DELIMITATION DU CHAMP DE NOS RECHERCHES.

-Méthodologie-

En accord avec les considérations antérieures, notre travail embrassera l'étude de deux volets : passé et actuel.

Au travers de l'étude historique -de caractère analytique interprétatif- nous espérons pouvoir définir quelles furent les spécificités du modèle local de développement, les caractéristiques des acteurs ainsi que les formes de production d'espace urbain. Pour cela, nous prendrons en considération les aspects économiques, sociaux et politiques ayant trait à la production et à la transformation du sol et la construction ultérieure de logements.

Pour ce premier volet, le cadre général comprend entre autres, une description générale des différents systèmes de production qui existèrent au fil des siècles, des formes de propriété et une analyse du rôle joué par l'Etat et par les divers groupes sociaux qui, par leurs alliances, leurs stratégies et leurs conflits, déterminèrent ce que nous avons appelé la politique du logement.

Au travers de l'étude des faits actuels, nous tenterons de resituer les acteurs qui intervinrent dans les différentes étapes qui vont de la production d'espace urbain à la production de logements proprement dits. Nous analyserons en particulier la naissance du secteur immobilier ainsi que l'apparition et l'évolution du marché du logement.

Ce deuxième volet abordera de façon spécifique les institutions du logement actuelles, nous analyserons le discours et le comportement des agents qui les ont créées et fait progresser, les systèmes financiers qui les alimentent, les programmes et les opérations qu'elles réalisent et enfin l'impact de ces diverses actions sur la population de faibles ressources.

Nos deux catégories d'analyse ou axes thématiques, le sol urbain et le rôle des agents qui à différents moments ont produit de l'espace destiné au logement, nous permettent d'articuler ces deux perspectives passée et actuelle.

En ce qui concerne le sol, nous étudierons l'origine de la structure juridique de la propriété foncière, son évolution, les types de propriétés qui existaient et les divers systèmes d'accession. Nous considérerons de façon très générale les causes des transformations des formes de propriété puis nous nous concentrerons sur les effets de ces transformations sur les modes d'occupation.

Quant aux agents, privés ou publics, nous étudierons les stratégies et les pratiques qu'ils employèrent dans le processus de production puis de mise en circulation des logements, en prenant pour point de départ et comme fil conducteur de cette analyse les modes de production. De l'examen de l'autoconstruction en tant que principale forme de production d'espace, nous passerons à la construction de logements sur commande; puis nous décrirons de façon très détaillée la naissance de la promotion immobilière privée et ultérieurement ses rapports avec l'industrie de la construction; enfin, nous achèverons notre étude par les divers systèmes de production publique. Nous n'omettrons pas les formes de production informelles qui, d'une façon ou d'une autre, ont accompagné l'urbanisation de la ville dans son aventure historique et qui, aujourd'hui, représentent le mécanisme le plus important de production d'espace habitable urbain.

A aucun moment, nous ne nous occuperons du logement en tant que produit, c'est-à-dire, comme un objet architectonique; en revanche, l'habitation en tant que processus capable de donner lieu à divers types de produits sera le centre de notre travail.

En conclusion, le but principal de ce travail sera de déterminer si la politique du logement a eu un objectif social. Pour cela, nous nous limiterons à étudier essentiellement deux variables : la question du sol et le rôle des agents qui à un moment donné ont produit de l'espace habitable. Notre analyse tournera principalement autour de trois grandes interrogations : i) comment les formes de production⁴³ de logement social et populaire ainsi que les divers modes d'occupation et d'accession ont-ils évolué au fil des siècles? ii) Quelle a été l'origine de la promotion immobilière publique et privée de la ville, comment s'est-elle développée et quel a été son impact sur la politique du logement social? iii) Quel rôle l'Etat a-t-il joué historiquement dans la formulation et la réalisation de cette politique du logement?

6. PERIODES DE NOTRE ETUDE.

-Structure du travail-

Le besoin -explicité dans les lignes précédentes- de faire référence à un contexte historique ne nous oblige pas à une étude diachronique exhaustive. Nos positions théoriques et méthodologiques, déjà exposées, notre cadre conceptuel et nos hypothèses de travail délimitent, de façon très empirique, les périodes nécessaires pour embrasser nos deux axes thématiques et pour tenter de répondre aux questions que nous venons de formuler.

Une période -transition d'une phase historique à une autre- peut être définie soit par un processus général structuré à partir de changement mineurs et à long terme (lorsque se crée peu à peu une filière particulière de production de l'espace

⁴³Comme le souligne C. Topalov, "la production du logement est de part en part historique, c'est-à-dire organisée par des rapports sociaux qui en déterminent les finalités, les modalités, l'objet, ...", op. cit., p.383.

urbain et habitable), soit par une rupture importante intervenue dans un court laps de temps et qui transforme radicalement un système ou un type spécifique de propriété. A titre d'exemple, le développement des systèmes mixtes de gestion de la ville -secteur public et privé- illustre bien le long processus qui finit par conformer un modèle spécial; il se prolongea pendant cinquante ans et il ne nous semble pas exagéré de signaler qu'il s'est structuré au cours de l'histoire de la ville. En revanche, la vente de la propriété corporative en vue de la privatiser est un cas très clair de rupture, qui s'acheva en dix-huit ans à peine et qui avait mis probablement deux ou trois décennies à prendre corps.

A fin de réduire au maximum le caractère arbitraire de la division historique, il nous a semblé nécessaire de sélectionner les moments ou les périodes qui globalement mettent en évidence l'évolution générale de la structure qu'est la ville; ces moments nous révèlent la spécificité de Guadalajara (par rapport à d'autres structures) et mettent en lumière les phénomènes de continuité et de changement. Bien évidemment, les étapes historiques que nous avons choisies ne sont pas nécessairement le fait exclusif de Guadalajara, certains sont communs à l'histoire nationale voire à l'histoire de l'urbanisation en Amérique latine. Nous faisons allusion par exemple, à la structure territoriale de la fondation de la ville, aux premiers systèmes de propriété et aux fonctions urbaines qui y trouvent leur origine. Nous songeons également à certains phénomènes qui se produisirent dans plusieurs villes hispano-américaines avec une synchronie remarquable : l'apparition des colonies résidentielles et avec elles, la naissance du secteur immobilier au début de notre siècle, pour ne citer que quelques exemples. Il nous semble vraiment intéressant de connaître la voie de la propre évolution de Guadalajara et surtout les résultats ou les effets que chacune de ces périodes a

eu sur la dynamique particulière de la ville.

Les périodes sélectionnées sont en ce sens les "temps réels" de ces phénomènes, qui nous semblent être les plus importants⁴⁴ et qui, dans le cas de Guadalajara, nous aident à expliciter clairement comment nous avons constitué le champ de notre étude et comment nous avons structuré notre travail. La présentation de ces périodes, ci-dessous, nous permet d'en justifier le choix, de présenter un plan général de notre thèse et d'ébaucher quelques-unes des grandes lignes que nous développerons plus particulièrement :

- 1 l'évolution de la structure juridique de la propriété foncière, les systèmes d'accession au sol et au logement et le rôle de l'Etat du XVI^e au XVIII^e siècle;
- 2 le libéralisme du XIX^e siècle à Guadalajara, son influence sur la propriété immobilière urbaine et sur le logement;
- 3 le développement des premières promotions immobilières (1880-1920), les colonies résidentielles et populaires, leur impact sur le logement;
- 4 le développement des lotissements populaires et leur impact sur le logement (1920-1970). Les institutions "mixtes" en tant que modèle sui generis de production et de gestion de la ville;
- 5 l'intervention de l'Etat central dans le problème du logement et la promotion immobilière locale (1970-1980). La politique du logement moderne et le rôle de l'Etat (1990).

Le volet historiographique dont nous avons parlé est couvert par les trois premières périodes; toutefois, dans leur ensemble, les cinq périodes exposent

⁴⁴A. Pinto, op. cit., p.20.

l'histoire du logement. Les deux dernières périodes se réfèrent à la politique moderne, deuxième volet de l'étude, au cours de laquelle la ville change d'échelle et, avec elle, la dimension des problèmes change également.

7. PRESENTATION GENERALE DU CADRE ANALYTIQUE DES PERIODES.

-Plan général de la thèse-

La dimension historique du travail.

Période I : *L'évolution de la structure juridique de la propriété foncière, les systèmes d'accession au sol et le rôle de l'Etat (XVI^e-XVIII^e siècles).*

Après la fondation de Guadalajara, le gouvernement colonial adopta les règlements et les dispositions légales imposés par la Couronne; simultanément, il eut recours à des formes particulières d'urbanisation et de consolidation de la ville; dès lors, on assista à une "lutte" dont l'objet était la création d'un espace urbain indépendamment des règles royales mais au sein d'une même structure qui était celle de l'état patrimonial -premier paradigme du système socio-politique de la ville.

De la fusion des intérêts, des stratégies et des politiques de la métropole d'une part et du gouvernement local d'autre part, naît un système dynamique de gestion et de production de la ville; à partir de cet instant, ce système évoluera au gré des intérêts et des stratégies liées à l'apparition de nouveaux acteurs et de nouvelles conditions.

Nous étudierons les caractéristiques de ces systèmes et de leurs principales modifications au cours des trois premiers siècles d'existence de la ville non pas de façon strictement chronologique mais à partir de deux points essentiels liés à la production et à la distribution de l'espace urbain : i) les différentes modalités

juridiques du sol urbain et les rapports de propriété qui en dérivent; ii) les modes d'occupation des sols.

Cette période est particulièrement riche en informations en ce qui concerne l'origine et l'évolution des modalités d'accumulation de la propriété foncière et le rôle des pouvoirs locaux⁴⁵, en particulier l'Eglise qui, conjointement avec la municipalité, détenait un énorme patrimoine immobilier accumulé pendant ces trois siècles; ceci explique qu'à la fin du XVIII^e siècle, probablement moins d'un tiers de la superficie de la ville pouvait circuler librement; le reste faisait partie de la propriété inaliénable appartenant à des particuliers ou à des corporations.

Partant du présupposé qu'à ces différents types de sol correspondait des formes d'occupation diversifiées, nous tâcherons d'identifier et de décrire les principales, qui coexistèrent tout au long de cette période.

Cette partie du travail est consacrée à l'élucidation du rapport existant entre la propriété, les types de propriétaires, la valeur qu'ils attribuaient à la terre et l'usage qu'ils en faisaient ainsi que les droits d'occupation qui en dérivèrent; nous ferons cette étude dans une perspective évolutive. Notre objectif est d'étudier la valeur qu'on attribuait au sol en tant qu'élément essentiel de la politique de colonisation et de peuplement; nous tenterons de mettre en lumière les

⁴⁵Nous possédons suffisamment d'indices qui nous permettent d'avancer l'hypothèse suivante : à Guadalajara, les terrains collectifs qui entouraient la ville furent prématurément privatisés contrairement à beaucoup d'autres villes d'origine hispano-américaine comme La Rioja ou Mendoza en Argentine, Maldonado en Uruguay, La Cuenca en Equateur (Voir les monographies du Séminaire International La cuadrícula en la Ciudad Hispanoamericana - Un modelo urbano permanente, Salamanca, Quinto Centenario, 1992). Ces terrains furent accordés à titre individuel et non pas collective à certaines familles; pendant de longues années, elles les exploitèrent ne possédant que l'usage du sol jusqu'à ce qu'on leur en confère la propriété. Les fermes, les élevages de chevaux et les haciendas qui furent créés à cette occasion provoquèrent une rupture de la structure juridique du sol et la municipalité perdit les terrains situés en périphérie de la ville; ces espaces, qui servaient de réserves foncières et d'instruments de contrôle de la croissance, représentaient également un "terrain" adéquat pour appliquer une politique sociale qui, sur le plan du logement, dépendait alors de la conservation de terrains d'origine sociale ou destinés exclusivement à cette fonction.

caractéristiques multiples de ce bien : facteur d'enrichissement économique et objet d'accumulation pour l'Eglise et certains particuliers, notamment les commerçants; facteur d'équilibre social pour la municipalité puisque grâce au sol elle garantissait un accès collectif à la ville; facteur de légitimité du pouvoir de l'Etat colonial qui s'en servait comme d'une force de domination et de reproduction des relations sociales; facteur de mobilité sociale pour les habitants de la ville, ...

Le sol était un bien patrimonial qui possédait à la fois une valeur mercantile et une forte valeur sociale et culturelle; il circulait peu et l'usage et l'exploitation qu'on en faisait correspondaient à des formes précapitalistes déjà présentes pendant cette période; il était assorti de droits d'usage héréditaires et de systèmes de rente fixe. Ce bien remplissait des objectifs sociaux grâce à la présence du pouvoir public municipal qui, par l'usage qu'on en faisait, ressemblait à une forme de politique d'habitat social actuelle. C'est dans cet esprit que nous désirons aborder la question du sol et nous tenterons de mettre en évidence le rôle de l'Etat colonial, du gouvernement et des divers pouvoirs locaux dans le processus de transformation du sol vers des formes d'usages plus capitalistes analysées dans les périodes ultérieures.

Période II : Le libéralisme du XIX^e siècle à Guadalajara, son influence sur la propriété immobilière urbaine et sur le logement.

Cette période est, pour ainsi dire, la chronique d'une étape historique dont l'origine est liée au changement du modèle socio-politique -en un paradigme libéral- et qui concerne divers aspects tels que la propriété, le libre échange, la

démocratie et le fédéralisme⁴⁶. Les théoriciens du libéralisme cherchèrent à séculariser la société et l'Etat ainsi qu'à faire disparaître les systèmes corporatistes et les privilèges inhérents afin d'instaurer une base légale et juridique d'égalité entre les hommes.

Pour ces théoriciens, la propriété foncière, tant rurale qu'urbaine, était un élément structurel spécifique nécessaire à la réalisation de ces transformations. C'est pourquoi les biens fonciers représentaient le fer de lance de leurs théories et de leur idéologie et ils insistaient pour que la propriété ecclésiastique, municipale et communale soit privatisée et homologuée en tant que propriété privée. Leur objectif était en fait de consolider un marché du sol qui puisse garantir la libre commercialisation de ces biens à l'intérieur de la ville.

Bien que le libéralisme soit apparu simultanément dans d'autres pays latino-américains, c'est au Mexique qu'il acquit une importance particulière dans le domaine du logement et de la propriété immobilière urbaine. A notre connaissance, il n'existe pas d'autres études semblables à la nôtre appliquées à d'autres villes du pays; nous ne sommes donc pas en mesure de comparer ni de préciser en quoi Guadalajara représente un cas spécifique ou, du moins, quelles furent ses caractéristiques propres⁴⁷. Pour cette raison, nous nous limiterons à l'analyse détaillée de l'évolution de ce processus; nous mettrons l'accent sur son impact sur les formes de propriété et d'occupation. Notre intention est de prouver que le processus de privatisation des biens municipaux et ecclésiastiques mené de 1856 à 1874 conduisit en réalité à une nouvelle forme d'inaliénabilité et

⁴⁶Jesús REYES HERÓLES, El liberalismo mexicano, Mexico : UNAM, 1961.

⁴⁷A notre avis, ceci rend l'étude de cette période encore plus pertinente; son caractère empirique donnera sans doute lieu à de nombreux autres travaux et recherches qui continueront d'exploiter la base de données statistiques que nous avons élaborée, mais que nous n'avons pas utilisée de manière exhaustive toutefois, afin de nous en tenir aux objectifs de ce travail.

d'accumulation ce qui provoqua certains effets pervers des conditions d'habitat d'une grande partie de la population majoritaire.

Ce mouvement met en relief les difficultés qui nuisirent au bon déroulement des "mécanismes" naturels d'autorégulation de la tendance à la concentration et à l'accumulation de certains individus; il démontre également l'impossibilité de garantir l'établissement d'un régime juridique de liberté et d'égalité dont rêvaient les libéraux du XIX^e siècle. Notre étude fait sans doute la lumière sur la conduite de politiques libérales (et surtout sur leurs conséquences éventuelles) dans le cas où l'Etat n'interviendrait pas davantage dans le fonctionnement spontané et automatique du marché en tant que régulateur des inégalités économiques et sociales, notamment par le biais d'une politique du logement.

Période III : Le développement des premières promotions immobilières (1880-1920)), les colonies résidentielles et populaires, leur impact sur le logement.

Cette période est consacrée à l'étude de la promotion immobilière à Guadalajara. Il s'agit d'un moment historique relativement court (quatre décennies) pendant laquelle on observe un changement fondamental de la forme de production d'espace dans la ville; nous faisons allusion au processus de valorisation mercantile du sol périurbain qui, au cours de ces années, cessa d'être considéré uniquement comme un bien patrimonial pour être intégré à un capital de promotion dans une phase de production de type capitaliste. Ce changement explique qu'on soit passé d'une croissance urbaine "spontanée"⁴⁸ à une croissance "déterministe" au cours de laquelle le contrôle et la gestion

⁴⁸Le terme "spontanée" ne signifie pas sans ordre ni rigueur; au contraire, la prolongation de rues ou d'îlots se fit selon un modèle rationnel, géométrique et clair appliqué dès que la dynamique urbaine elle-même en avait besoin, ce qui explique l'emploi de ce qualificatif.

furent confiés à des agents privés, tandis que la municipalité, qui en avait été jusque là la principale, voire l'unique responsable, n'intervint que de façon très limitée dans ce domaine.

En premier lieu, nous nous appliquerons à prouver qu'à Guadalajara la promotion fut le produit de l'association de multiples volontés; il s'agit d'un processus induit, relativement précoce, mené en toute clarté par un groupe d'étrangers (en général des industriels et des commerçants) au travers d'agences spéciales; dès le début, ces dernières assurèrent toutes les fonctions propres à une entreprise immobilière moderne : la promotion, la construction, le financement et la vente de terrains et de propriétés urbaines.

En second lieu, nous mènerons nos recherches sur deux niveaux : l'un de caractère général, qui concerne les agents principaux (promoteurs ou propriétaires patrimoniaux du sol) pour tenter de comprendre comment fonctionna la promotion en tant que catégorie globale; l'autre de caractère particulier, s'applique aux trois premiers promoteurs privés dont nous nous efforcerons d'examiner de façon approfondie les comportements, les stratégies et les procédés.

Dès le premier niveau, nous tenterons de répondre à une question : la promotion fut-elle une stratégie immobilière sophistiquée ou une véritable réforme urbaine? Vraisemblablement les deux à la fois. C'est en réalité notre hypothèse et pour la confirmer, nous analyserons, d'une part les valeurs idéologiques véhiculées par les promoteurs, leur utilisation si particulière du langage, leurs stratégies promotionnelles, etc.; d'autre part, nous évaluerons les effets des opérations promotionnelles sur l'espace et sur la société c'est-à-dire, les transformations du système urbain et sur les projets de vie, les désirs et les

valeurs des habitants de Guadalajara.

Au second niveau, notre objectif sera d'approfondir la notion de diversité à l'intérieur de la catégorie générale de la promotion. Au travers de l'étude monographique de trois colonies, nous attacherons un intérêt particulier à l'examen des caractéristiques de chacun des "agents réformateurs", des alliances passées avec les différentes instances de pouvoir, les stratégies mises en oeuvre à titre individuel afin de constituer des réserves foncière. Ce dernier point revêt une importance considérable si nous prenons en compte que les terrains qui intéressaient les promoteurs étaient ceux-là mêmes qui avaient été accumulés à l'occasion de la Réforme (période II) ou même auparavant, du XVI^e au XVIII^e siècle (période I).

La période III s'achève avec l'étude du rôle de l'Etat, et plus particulièrement du gouvernement local. Nous aborderons, d'une part, l'examen de la politique du logement et les caractéristiques de la promotion publique qui, pendant plus de quarante ans, donna lieu à une seule opération en faveur du logement avec la construction de près de six cents unités. D'autre part, nous nous attarderons sur les rapports entretenus par les agents immobiliers et les autorités locales en partant de l'hypothèse que c'est précisément au cours de ces années que les secteurs public et privé commencèrent à tisser des liens étroits entre eux, ce qui aboutit à une véritable "alliance historique"; cette alliance posa les bases d'une évolution ou transition vers un modèle pluraliste qui se développera au cours de la période suivante.

La dimension contemporaine du travail.

Période IV : *Le développement des lotissements populaires et leur impact sur le logement (1920-1970). Les institutions mixtes, un modèle sui generis de production et de gestion de la ville (1940-1970).*

La ville croissait, l'ampleur des problèmes faisait de même. Les acteurs et les formes de production se diversifièrent, les systèmes financiers se généralisèrent. Il devient plus complexe et difficile de traiter l'information concernant cette période; il est nécessaire d'être sélectif et de conserver une certaine rigueur quant au cadre conceptuel général. C'est pourquoi nous nous proposons de subdiviser cette période en deux grandes parties : l'une qui traite du processus d'urbanisation mercantile et l'autre qui aborde le développement d'un modèle spécifique de gestion et de production de la ville : les "systèmes mixtes".

Dans la première partie, nous considérerons avec attention l'évolution des lotissements populaires -qui sont l'expression et la forme légales du processus d'urbanisation-; nous y délimiterons deux grandes étapes qui marquèrent la forme de production de terrains et de logements dans la ville. La première de ces deux étapes va de 1900 à 1940 et se caractérise par la stabilité; la seconde, étape d'expansion, va de 1940 à 1970.

Pour chacune de ces deux étapes nous analyserons les marques générales de la production (de sol et de logement), le rôle des principaux acteurs, la localisation spatiale des opérations et les stratégies prédominantes des promotions. Outre la description et l'examen global du processus, il nous semble intéressant de démontrer que le secteur immobilier fonctionnait comme une extension du capital commercial, de telle sorte que la promotion en général était hautement spéculative; ceci contribua à accélérer l'expansion de la ville et à

transformer rapidement son paysage socio-spatial.

Avant de mettre un terme à cette première partie, nous tenterons d'induire les causes de la crise du système immobilier qui provoqua la disparition virtuelle des lotissements populaires.

La deuxième partie sera consacrée à l'étude des "systèmes mixtes" (ensemble d'idées, d'institutions, de dispositifs) qui associaient les secteurs public et privé et qui intégrait le secteur social) à l'intérieur d'un modèle socio-politique et économique particulier; notre intention est de mettre en évidence que la société a évolué vers un paradigme pluraliste.

La coordination et l'exécution des activités se faisaient en commun ainsi que la prise de décisions, ce qui revenait à partager virtuellement le pouvoir. Des formes multiples de collaboration et d'association donnèrent lieu à la création de schémas de participation économique destinés à financer le développement urbain et industriel, à la réalisation de travaux publics, à la conception de dispositifs spéciaux pour renforcer et stimuler la structure productive et, enfin, au développement de systèmes de cofinancement et de production de logements sociaux. En d'autres termes, on créa un système tout à fait particulier de production et de gestion de la ville.

Nous aborderons l'étude de ce système de façon assez générale, en prenant comme hypothèse que le secteur privé décida d'intervenir en raison de l'incapacité du secteur public à répondre correctement au processus d'urbanisation accéléré qui débutait alors. Cependant, cette délégation partielle du pouvoir ne signifiait pas pour les autorités locales la perte de leur légitimité; au contraire, bien que les agents privés aient exercé le contrôle du processus d'urbanisation pendant toutes ces années, l'Etat, qui pourtant assumait mal ses responsabili-

tés, apparaissait toujours comme le moteur du développement économique et social et comme le responsable des intérêts de la collectivité.

Il nous semble intéressant de mettre en évidence que la production de sol ne correspondait pas toujours à une logique économique, financière ou technologique mais aussi à un ensemble de facteurs parmi lesquels les rapports sociaux et politiques ont eu un rôle déterminant. Ces considérations détermineront notre étude du processus d'urbanisation de cette époque; pour cela, nous tiendrons compte du fait que tant le système des rapports sociaux que le déterminisme politique eurent une influence capitale sur la construction de la ville; il nous apparaît donc essentiel de bien connaître les rapports structurels existants entre les pouvoirs locaux et les promoteurs.

Période V : L'intervention de l'Etat central dans la question du logement et la promotion immobilière locale (1970-1980). La politique moderne du logement et le rôle de l'Etat (1980-1992).

Les changements intervenus au cours de cette période se succèdent avec une grande rapidité, surtout en ce qui concerne la nature de l'Etat et la façon dont il concevait son intervention dans la question du logement. On a tout d'abord adopté une position -en fait, il s'agissait davantage d'une doctrine politico-économique- qui défendait l'extension du rôle et des attributions de l'Etat dans la vie économique et sociale des Mexicains; puis, on est passé à une conception qui considérait l'Etat comme une instance régulatrice dans le cadre d'un certain activisme étatique; enfin, avec l'évolution vers une économie de marché, l'appareil d'Etat intervenait seulement de façon sélective et sporadique dans le but de rectifier certaines tendances négatives du fonctionnement spontané et automatique du marché.

Durant les années de fort dirigisme étatique (les années soixante-dix), le logement était regardé comme un axe important de la politique socio-économique au sein d'un projet national d'intégration sociale et politique; au cours des dix années qui suivirent -étape de transition qui a vu l'évolution d'un "Etat producteur" vers un "Etat fournisseur"-, il semble que le logement ait été intégré à la sphère économique; cette tendance se confirma dans les années quatre-vingts-dix lorsque l'Etat renonça à ses mécanismes de contrôle en abandonnant à l'initiative privée le processus de production et de circulation de ce bien.

A la suite de la présentation des caractéristiques principales de cette évolution, où nous aurons particulièrement insisté sur la façon dont l'Etat central et le gouvernement local intervinrent sur la question du logement à Guadalajara (première partie de la période), nous nous proposons de démontrer que les nouvelles politiques et stratégies propres au paradigme libéral conduisirent à une position irréconciliable entre deux objectifs présentés comme complémentaires mais qui, dans les faits, sont contradictoires : il s'agit des objectifs économiques et sociaux. Une telle contradiction généra deux objets clairement différenciés : le logement d'intérêt social et l'habitation populaire. A partir de l'étude du marché du logement que nous mènerons dans la seconde partie de cette période, nous pourrions mettre en évidence, non seulement le déséquilibre structurel qui existe entre l'offre et la demande, mais aussi la forte segmentation dudit marché.

Notre intention est de montrer que les politiques économiques de réajustement et les orientations sectorielles qui en dérivent favorisent davantage les processus de rupture que de recomposition sociale; dans ce contexte, les deux types de logement semblent répondre plutôt à des lignes, des critères et des impératifs qui n'ont qu'un rapport lointain avec l'habitation. Dans la partie finale de ce travail,

nous nous fixons comme but de prouver que les inégalités économiques et sociales provoquées par le jeu libre et spontané des forces qui opèrent sur le marché exigent une intervention gouvernementale dans chacune de ces sphères; cependant, au lieu d'adopter une action volontariste efficace, à but social et dans le cadre d'un engagement particulier (qui traduit une véritable politique du logement social), le gouvernement répond de plus en plus fréquemment par des actions motivées par un esprit clientéliste et néopopuliste qui contribuent surtout à institutionnaliser les différences.

7. AD FONTES.

Une fois définis l'objet de notre étude ainsi que les principales variables (ou axes thématiques), nous pénétrerons dans le vif du sujet par un mouvement incessant de déduction et d'expérimentation. La lecture de la littérature existante d'une part et la constitution et l'exploitation d'une base de données statistiques d'autre part, nous feront progresser dans la définition de notre hypothèse et de nos postulats pour en formuler de nouveaux.

Nous ne mènerons pas nos recherches de façon chronologique. Nos axes thématiques nous permettront d'aborder simultanément certains aspects particuliers d'un ou de deux chapitres (par exemple, l'étude des modes de production de sol et leurs agents au XVII^e siècle et ultérieurement au XIX^e siècle; ensuite nous reviendrons au XVII^e siècle pour analyser les systèmes d'accession au logement). La lecture longitudinale d'un axe thématique, par exemple le sol urbain, nous permettra de connaître "le rythme des pulsations et des mutations de l'objet, c'est-à-dire, sa dynamique spécifique et particulière"⁴⁹; en effet, la

⁴⁹A. Pinto, op. cit., p.20.

connaissance de l'histoire particulière d'un phénomène nous donne les clefs de la logique spécifique qui le sous-tend.

Cette vision linéaire n'a précisément jamais fait l'objet d'une étude. Les thèmes que nous avons développés au cours des trois premières périodes sont totalement nouveaux; il nous faut donc remonter aux sources originelles (ad fontes). Nous croyons, sans fausse modestie, que cet immense travail d'archives constitue un apport considérable à l'état actuel des connaissances sur la ville. Ainsi, par exemple, pour la *première période* avons-nous monté un dossier de plus de cent Actes du Conseil Municipal ou Royal -dûment déchiffrés- extraits de diverses archives entre autres les Archives des Indes. Pour le chapitre suivant (*période II*) nous avons élaboré une série statistique qui nous a permis de connaître avec un maximum de détails toutes les ventes et les adjudications de propriétés municipales durant la Réforme (six cent soixante-et-un actes de vente furent consultés et répertoriés un à un)⁵⁰. Nous avons procédé de même en ce qui concerne les propriétés ecclésiastiques; bien que le travail de recherches n'ait pas été exhaustif, nous avons établi, un inventaire qui, pour la première fois, rend compte des biens fonciers et immobiliers possédés par chaque congrégation de Guadalajara à cette époque (une base de données de 1.439 propriétés qui indique leur emplacement et leur valeur immobilière). Nous avons aussi élaboré un tableau des propriétés de l'Eglise qui semblent avoir été privatisées ou nationalisées pendant une période de dix-huit années (cinq cent quarante-cinq cas pour lesquels nous spécifions si la propriété a été vendue, cédée par

⁵⁰Sur chaque acte de vente figure la date de l'adjudication ou de la vente, le nombre d'*ejidos*, son emplacement, le prix payé et ses dimensions en vares et en mètres carrés. 69% des actes de ventes comportent le nom de l'acquéreur, information extrêmement utile qui nous permettra d'induire l'ampleur de l'accumulation. Le prix des terrains est également très important car grâce à lui nous serons en mesure de connaître la conformation du marché immobilier vers le milieu du XIX^e siècle et son évolution ultérieure.

adjudication ou aux enchères, le nom du bénéficiaire, leur emplacement et le prix de vente). Pour la *période III* nous avons travaillé sur un document interne qui présente les caractéristiques principales des colonies résidentielles et des promoteurs; nous nous sommes appuyé sur une étude monographique de trois d'entre elles dans laquelle nous avons pu examiner attentivement la façon dont fut réalisée la promotion, les prix atteints par les terrains, les types de produits, etc.; toutes ces données sont reprises dans la conclusion de cette période dans une perspective d'analyse comparative. La *période IV* a également requis l'élaboration d'une base de données d'une importance considérable; on y trouve systématisé le nombre total d'autorisations concernant des lotissements résidentiels enregistrés entre 1900 et 1970 auprès de la Direction des Travaux Publics de la Municipalité de Guadalajara; il s'agit de plus de quatre cent cinquante opérations pour lesquelles nous avons distingué le type de lotissement, la date à laquelle il fut autorisé, la superficie à viabiliser, le nombre de parcelles ou de logements prévus et le nom du promoteur et du constructeur⁵¹.

Cette somme considérable d'informations statistiques montre que ce travail est grandement marqué par l'empirisme. Toutefois, les chiffres sont organisés pour répondre à nos axes thématiques et non pas pour se substituer à eux. Ils peuvent éventuellement constituer une nouvelle piste de recherches ou donner une nouvelle orientation à certains aspects de notre étude mais leur fonction principale est d'appuyer les catégories globales d'analyse, ce que nous pouvons considérer comme l'aspect qualitatif⁵². Outre ce corpus inédit, le matériel de

⁵¹Un résumé de toute cette information vient en Annexe où il est présenté sous la forme d'une base de données susceptible d'être exploitée par d'autres chercheurs désireux de poursuivre, de revoir ou d'augmenter le travail sous un autre angle.

⁵²Voir C. Topalov, *op. cit.*, p.29.

notre thèse se compose d'information éparse non publiée, de quelques travaux existants (publications, monographies), de rapports et de documents officiels (annuaires statistiques). La recherche et l'exploitation de ce matériel abondant a largement dépassé les limites d'une entreprise individuelle et a requis un véritable effort collectif.

Période I

**L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE JURIDIQUE DE
LA PROPRIETE FONCIERE, LES SYSTEMES
D'ACCESSION AU SOL ET AU LOGEMENT ET LE
ROLE DE L'ETAT.
(XVI^e - XVIII^e siècles)**

Où ils firent halte, les bans furent publiés sur l'ordre
du lieutenant gouverneur pour que tous ceux qui voudraient
peupler la ville comparaissent devant le dit gouverneur
et le Conseil municipal afin d'établir le recensement
ainsi que la carte de l'endroit et de distribuer
les terrains à bâtir soit par tirage au sort,
soit conformément à la qualité et aux mérites de chacun.
La Fundación de Guadalajara en 1542, Mota Padilla.

L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE, LES SYSTEMES D'ACCESSION AU SOL ET AU LOGEMENT ET LE ROLE DE L'ETAT (XVI^e - XVIII^e siècles)

1. FONDER POUR DISTRIBUER

La fondation d'une ville suppose, outre le symbolisme religieux, la coexistence de plusieurs facteurs: l'appropriation d'un territoire, l'imposition d'une conception différente du monde, de valeurs et d'idées nouvelles et l'instauration d'une autre réalité. On assiste alors non seulement à la création d'un modèle de ville mais également de relations que l'on désire établir dès le début entre la ville et sa contrée et, au-delà, entre la ville et la région.

Fonder c'est créer un point, un centre, à partir duquel irradie la domination et la conquête et d'où l'on tente de construire une société nouvelle. Au moment de la fondation, on distribue, on assigne une place et on détermine une situation dans le nouvel univers. La fondation a lieu au nom du roi, et pour lui¹, et la distribution des terrains constructibles s'effectue par faveur royale, par l'intermédiaire d'une délégation qui fait autorité et qui se légitime elle-même par cette action. Fonder revient donc à affirmer une autorité.

L'exercice de ce pouvoir requiert une définition précise du domaine territorial et une division exacte de la terre disponible à l'intérieur de ce domaine. Une fois les limites fixées et la nouvelle ville tracée il reste un espace "géométrique,

¹Une loi très ancienne stipulait que toutes les villes, tous les bourgs et toutes les localités qui seraient fondés appartiendraient entièrement au roi, à l'exception des biens mobiliers, dont il ne pouvait disposer que pour un cinquième.

rationnel, clair et homogène" qui, paradoxalement, ne se distribue pas de façon impartiale et équitable entre les diverses familles qui désirent y vivre; en effet, cette répartition se réalise en vertu de critères et de principes selon lesquels les hiérarchies sociales, les divisions de corps et l'acceptation d'états et de rangs constituent une part essentielle, et collectivement acceptée, du nouvel ordre social que l'on désirait instaurer.

Dans un premier temps, il dut en être ainsi des seize Castellans, onze Biscaïens, treize Andalous, huit Portugais, des six ressortissants d'Estrémadure et neuf de la province de Santander qui répondirent à l'ordonnance de peuplement de la ville de Guadalajara: le 14 février 1542, en recevant personnellement ou de façon symbolique (pour ceux qui n'étaient pas présents²) les terrains où ils allaient s'installer, ils concrétisèrent l'acte de fondation pour la quatrième et dernière fois.

Nous ne disposons malheureusement pas de plans ni de croquis qui montrent la distribution de l'espace dans la dernière configuration de Guadalajara³; nous supposons cependant que les conquistadors durent se battre pour qu'on leur reconnaisse le droit d'avoir un bon emplacement à l'intérieur de la ville (c'est-à-dire à proximité du centre, représenté par la place principale); il s'agissait par là de tenter de faire valoir ses mérites et ses services, ainsi que son rang social, puisque, d'une certaine façon, ce petit univers urbain matérialisait ou reflétait la

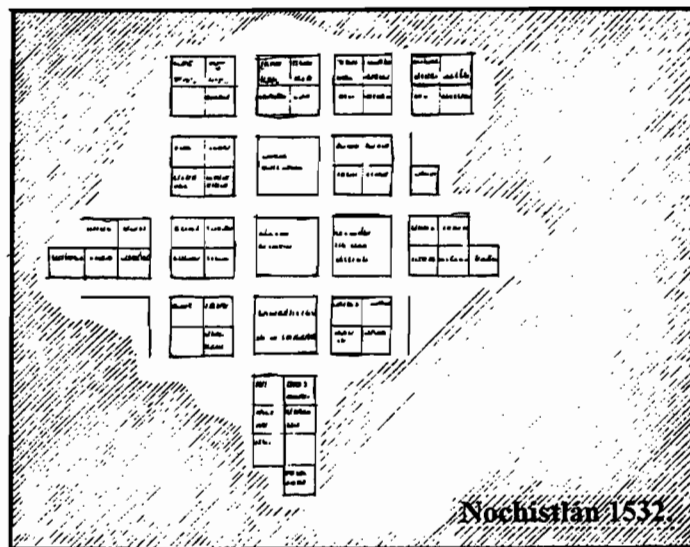
²L'ordonnance de Tetlán fait état d'une liste d'intéressés plus importante que le nombre de colons qui en réalité peuplèrent la ville. Un an après, seulement vingt des soixante-trois inscrits y habitaient. Les autres retournèrent à Mexico, ou périrent dans les batailles, accompagnèrent Vázquez Coronado ou bien décidèrent de se fixer dans les exploitations minières ou dans certains villages, dans le cas des encomenderos (Espagnols que le roi avait autorisés à utiliser la main-d'oeuvre indienne).

³Voir le premier plan de Nochistlán en 1532, réalisé par Chávez Hayhoe à partir des informations fournies par Fray Antonio Tello, plan n°1.

position que le conquistador occuperait -ou occupait déjà- dans un système de répartition beaucoup plus vaste qui comprenait la richesse du royaume ou en tout cas de la région⁴. Les conquistadors réclamaient la reconnaissance des honneurs et des privilèges qui leur étaient dus afin que, grâce à eux, on leur attribue une part des divers bénéfices de l'immense patrimoine qu'eux-mêmes avaient contribué à créer; en cela, ils devenaient, en quelque sorte, porteurs de l'autorité royale⁵. Cette autorité pouvait ainsi "s'étendre" jusqu'à ces latitudes grâce à quelques fonctionnaires qui représentaient l'immense pouvoir de la Couronne dans une ville naissante. Le modèle patrimonial péninsulaire se reproduisit donc dès l'acte de fondation.

Plan n°1:

La répartition des terrains constructibles à Guadalajara de Nochistlán, première fondation de Guadalajara 1532



⁴Grâce aux encomiendas et aux répartitions d'Indiens, certains conquistadors devinrent propriétaires de vastes extensions de terres et/ou de mines; assurément, la richesse reposait sur le monde rural et non urbain. Nous sommes conscients que la distribution de la propriété urbaine n'explique en rien la formation de l'oligarchie de Guadalajara, mais nous pensons, toutefois, qu'elle en est le reflet (voir Jaime Olveda, 1991; cf. bibliographie). Cette étude ne prétend pas présenter les caractéristiques ni les circonstances de la formation de cette oligarchie; son ambition est de se centrer sur les politiques d'attribution de la propriété, la structure juridique de cette dernière et l'impact produit sur la propriété du sol et du logement dans les secteurs majoritaires de Guadalajara.

⁵C'est ce qu'affirme Richard M. Morse dans son article The heritage of Latin America, paru dans le livre de Howard Wiarda, 1974, p.40 (cf. bibliographie).

2. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LA PROPRIETE

L'ensemble de la propriété était immanent à l'Etat, et celui-ci confia à la municipalité la gestion et le contrôle direct du sol compris dans le périmètre d'urbanisation ainsi que l'administration des terrains collectifs situés en dehors de ce périmètre⁶. Cette institution disposait de ces deux prérogatives et chercha à concilier, dans la mesure du possible, deux types d'intérêts opposés: ceux de la Couronne et les siens propres, c'est-à-dire ceux des conquistadors. La Couronne tentait de consolider le processus de colonisation et de conquête alors que la municipalité visait à consolider l'établissement d'une classe hégémonique locale.

S'appuyant sur cette double logique, la municipalité commença à distribuer des terrains à bâtir à l'intérieur de la ville ainsi que des terrains à vocation agricole en dehors; la municipalité atteignit ainsi les principaux objectifs poursuivis par les diverses ordonnances royales qui consistaient à :

- établir un équilibre entre la zone rurale qui entourait la ville et la ville elle-même, afin de faciliter le développement d'activités productives et l'approvisionnement des habitants de Guadalajara ;
- faciliter l'occupation permanente et effective afin de fixer définitivement la population, ce qui entraînerait une perception d'impôts plus importante pour la Couronne, et
- favoriser l'urbanisation comme une forme de consolidation du processus de colonisation grâce au développement de nouvelles régions.

⁶Nous faisons allusion aux *ejidos* et aux *dehesas* (terrains communaux consacrés au battage du grain ou à la pâture des animaux de tous les habitants) compris entre les terrains constructibles et le périmètre de la ville-région; ces terrains représentaient donc la limite correspondant à l'espace de la ville et à sa périphérie immédiate (voir graphique n°1, sous-chapitre 6).

Simultanément, la municipalité favorisa certains habitants en les élevant à la condition de grands seigneurs et en les dotant d'importantes superficies de terres en zones rurale et urbaine⁷; elle établissait ainsi un système de privilèges que nous étudierons ultérieurement. Les intérêts divergents ne se manifestent pas au cours des premières années de la période coloniale; tout au contraire, ils se présentent sous la forme d'actions propres à satisfaire les desseins royaux que nous venons de signaler. A titre d'exemple, nous signalerons qu'en 1555, vingt-trois ans seulement après la fondation de la ville "les juges de la Cour Suprême de la Province de Nouvelle-Galice de la Nouvelle-Espagne, au nom des habitants de la province", signalèrent au roi que "dans les cantons qui dépendent de la ville de Guadalajara (ainsi que dans toute cette province) il existe un grand nombre de terres en friche qui ne sont d'aucun bénéfice car personne n'en a la propriété et que nul ne les laboure, ni ne les emblave". Le roi reconnut, très préoccupé, que "les terres proches de la ville de Guadalajara, ne sont ni distribuées ni exploitées au détriment du patrimoine royal et des propres habitants qui devraient en bénéficier"⁸.

Le roi ordonna donc qu'on répartisse les terrains entre "le plus grand nombre"; à la lecture de cette disposition, le Conseil municipal comprit qu'il devait distribuer "le plus grand nombre de terres" entre un petit nombre de personnes. Une série de critères dictèrent cependant la distribution du sol en vertu d'un système particulier que dans notre travail nous appellerons "système de privilèges"; dans ce système, la répartition n'eut pas lieu de façon abstraite ni en

⁷Dans son étude, Haciendas de Jalisco y alrededores (1506-1821), R. Lancaster explore bien l'impact des premières faveurs concédées au XVI^e siècle. Cf. bibliographie.

⁸Archivo de Indias, Madrid, 26 avril 1563. Chambre de Commerce, matériel D. Garibi, GDL, 230-100, F 140-140v.

tant que faveur gratuite; il s'agissait de récompenses royales pour services rendus: ces récompenses pouvaient prendre la forme d'un titre, d'une concession, d'une faveur ou d'une prébende particulière. Ces privilèges s'octroyaient à titre personnel et parfois en plusieurs occasions comme le signale Silvio Zavala: "le service des sujets étaient toujours antérieur à la faveur qui se présentait plus tard sous la forme d'une récompense émanant de la grâce du supérieur"⁹. Dans ce système de relations, les divers groupes qui composaient la société cherchèrent à se lier distinctement à l'état patrimonial puisque celui-ci leur offrait en principe des possibilités différenciées d'ascension sociale et l'obtention d'avantages. La structure qui prenait forme finit par s'intégrer dans divers corps clairement stratifiés tant horizontalement que verticalement (par le biais des corporations, des rangs, des franchises, des statuts, des privilèges mais aussi de la réaffirmation et de l'acceptation des différences de classes sociales. Dans un tel univers il n'est pas difficile de comprendre que la répartition des terres se soit réalisée *conformément à la qualité de chacun*; il n'est pas étrange non plus que cette stratification ait été non seulement acceptée mais également souhaitée.

Politiquement, l'attribution de la propriété foncière servait un dessein supérieur: contribuer à la réalisation d'un ordre social. Les individus et les corps qui faisaient partie de la société connaissaient parfaitement, en vertu de la répartition de la propriété, la hiérarchie et la position qui leur était assignée dans l'édifice social; par conséquent, ils n'ignoraient nullement quels étaient leurs devoirs et les obligations qui les accompagnaient. Lorsque, pour quelque raison, cette relation n'était pas clairement perçue et que certains problèmes consécutifs

⁹Silvio Zavala, Las instituciones jurídicas en la conquista de la América latina, Mexico: Porrúa, 1971, p.106.

attaquaient contre cet ordre, seule l'intervention de l'Etat pouvait corriger les inégalités et les dysfonctionnements, à condition, comme le signale R. Morse¹⁰, que le pouvoir suprême ait joui d'une totale légitimité; dans le cas contraire, un tel système n'aurait pu exister.

3. LES FAVEURS ROYALES¹¹: LA PIERRE ANGULAIRE DU SYSTEME DE PRIVILEGES

Ysabel de Baena arracha des herbes (qui poussaient) sur le terrain et ramassa des pierres et les jeta de part et d'autre et expulsa du terrain les gens qui y étaient installés, leur disant de s'en aller, tout ceci en signe de prise de possession de ce terrain, titre que lui remit l'officier de justice et qu'elle accepta sans qu'il n'y ait aucune protestation.

Toma de posesión de un solar. Actas de Cabildo, 20-12-1619

En tant qu'instance gestionnaire et propriétaire directe du sol, la municipalité était habilitée à le distribuer et en disposer dans la ville. Exceptionnellement, le roi octroyait quelques faveurs directement à certains personnages de rang plus ou moins élevé disposés à se déplacer vers la ville en tant que fonctionnaires pour occuper divers postes de la bureaucratie royale¹². Cependant, ainsi que le

¹⁰Voir l'article de R. Morse qui considère que la pensée du philosophe néo-thomiste Suárez perdura en Amérique latine (y compris après l'influence des Lumières) principalement dans les domaines culturel et institutionnel: ainsi l'idée, par exemple, que le corps politique et la société sont perçus comme un ordre produit par des lois naturelles et objectives et non par des lois subjectives, individuelles ou de consciences privées, *op. cit.*, p.50.

¹¹En espagnol, "Las Mercedes Reales".

¹²Ainsi, par exemple, depuis Aranjuez, le roi accorde une faveur le 26 mai 1560 dans les termes suivants: "Aux juges de la nouvelle Cour Suprême de la province de la Nouvelle-Galice, Francisco de Arbolancha, notre comptable en cette terre, m'a signalé qu'il devra résider dans la ville de Guadalajara de cette province.. *et que pour cela il aurait besoin de terrains* pour y construire une maison d'habitation et de quelques lopins de terres à proximité pour semer et cultiver un potager; sur sa prière je vous demande de lui indiquer les terrains utiles à cet effet. Par conséquent, je vous ordonne, sans préjudice des Indiens ou d'autres personnes, de donner à Francisco de A. quelques lopins de terre où il cultivera et construira (Archivo de Indias, Cámara de Comercio, D. Garibi, GDL 230, fols. 48V-49. Voir dans les mêmes archives, une faveur concédée depuis Valladolid le 14 janvier 1555, libro I, f. 4). (C'est l'auteur qui souligne).

monarque lui-même le souligne, c'est l'autorité locale qui "a le pouvoir et la coutume de répartir"¹³.

Le rapport d'intérêt qui s'établit entre le roi et ses sujets et que nous pouvons simplifier dans la formule "tu me donnes et je te donne", requiert un lien qui est le service de gestion assuré par la municipalité; or, les fonctionnaires qui travaillaient au sein de cette institution bloquaient systématiquement ce circuit triangulaire, déviant certains bénéfices à leur profit grâce aux services qu'ils étaient en mesure d'offrir. Au "système de privilèges" se superposa un "système d'intérêts locaux" qui fonctionnait bien dans un espace extra-légal à la faveur du consensus social dont il bénéficiait¹⁴.

Le fait de donner ou de répartir la terre investissait évidemment d'un grand pouvoir et en cela présentaient des avantages. Ceci est manifeste dès les toutes premières années qui suivirent la création de la ville; en effet, les juges et le gouverneur -qui composaient la Cour Suprême- tentèrent d'intervenir dans ce circuit et de se substituer au Conseil Municipal dans la répartition des terres. Les désaccords qui s'ensuivirent finirent par être connus au niveau du Conseil des Indes: en 1563, le juge Alonso de Herrera sollicite l'intervention du roi dans cette polémique, ce à quoi il lui fut répondu que

les magistrats qui rendent la justice et ceux qui la font appliquer ont le droit et la coutume de distribuer par tirage au sort les terres et les propriétés, et autres possessions comprises à l'intérieur du périmètre et des terrains communaux de la dite ville (Guadalajara) *sans que jamais vous ou les gouverneurs n'ayez à vous entremettre puisque cela n'a pas de lien*

¹³Madrid, 22 juin 1563, Archivo de Indias, Cámara de Comercio, Archivo D. Garibi, GDL, fols. 143V-144. (C'est l'auteur qui souligne).

¹⁴Plusieurs chercheurs ont abordé cette question; parmi eux, Jaime Olveda fait remarquer le favoritisme et le népotisme qui existaient au sein des grandes familles; F. Chevalier cite plusieurs cas de dénonciation de la corruption et de la désobéissance des hautes autorités coloniales aux dispositions royales (cf. bibli.).

*avec votre office; nulle part aux Indes ou dans ce royaume, les Cours Suprêmes n'avaient, comme vous prétendez le faire maintenant, réparti ces terres, communaux, vergers et propriétés. Au grand dam et au détriment de votre rang (...), ainsi qu'on m'en a prié, je vous ordonne de ne plus vous entremettre dorénavant dans cette affaire.*¹⁵

Nous pouvons donc constater que le roi donnait tout son appui au Conseil municipal, en grande partie dans l'intention d'établir un équilibre entre ces deux niveaux de gouvernement; le monarque évitait ainsi que les fonctionnaires de la Cour Suprême ne deviennent trop puissants et faisait respecter le modèle d'organisation territoriale de la ville, ce dont nous nous occuperons dans le sous-chapitre 6.

Les habitants de Guadalajara tentèrent de faire valoir auprès du monarque -et de l'instance qui le représentait localement en matière de répartition des sols, c'est-à-dire la mairie- leurs mérites et les titres qu'ils détenaient afin d'en tirer tous les bénéfices conformément au système de privilèges que nous venons d'évoquer¹⁶. Ceux qui "étaient arrivés avant", c'est-à-dire, qui avaient participé à la Conquête, revendiquèrent un droit fondamental qu'ils avaient acquis avec leurs armes au bénéfice de la Couronne et au péril de leur vie: le "droit de conquête". Pour eux, la récompense leur était due puisqu'elle avait été stipulée dans l'immense entreprise d'état à laquelle ils avaient pris part. Cependant, au cours des premières années, l'attribution d'une propriété ne venait pas uniquement récompenser la participation à la conquête; elle pouvait également tenir compte de la hiérarchie établie à l'intérieur des troupes, de l'investissement

¹⁵Idem. Bien que par la suite le Conseil municipal se chargeât d'attribuer les faveurs, il existe des documents qui prouvent que la Cour Suprême continua de faire des donations directes. Voir, par exemple, le registre du notaire M. de Mena de 1647, vol.15, R.149, AIP. (C'est l'auteur qui souligne).

¹⁶Voir à ce sujet le livre de Carlos Martínez El reparto de la riqueza, Mexico: Salvat, Historia de México, 1978, t.V, pp.1101-1134.

personnel de chacun dans cette grande entreprise (c'est-à-dire la quantité d'argent ou les moyens apportés tels que ustensiles de guerre, animaux, navires, armes, etc.); enfin, elle considérait la classe ou le rang social auxquels les individus appartenaient; tous ces critères constituaient le système de privilèges que nous venons d'évoquer¹⁷.

Avec les années, commencèrent à arriver de nouveaux colons; en 1570, il y avait cinquante habitants à Guadalajara; cinq ans plus tard, il y en avait déjà soixante et, à la fin du siècle, cent soixante-treize¹⁸. Ces habitants, principalement des marchands, des fonctionnaires, des artisans, étaient mal vus des conquistadors qui considéraient que l'appui que leur apportait le roi, les multiples faveurs et les bénéfices divers qu'ils en avaient reçus, affaiblissaient leur propre droit de conquête. Toutefois, il est à noter que le renouvellement de la population dans cette ville ne se fit pas de façon aussi conflictuelle que dans la capitale de Nouvelle-Espagne; Le clerc Alonso de la Mota y Escobar en atteste dans sa *Descripción geográfica de los reinos de Nueva Galicia, Nueva Viscaya y Nuevo León* en 1606: "Cette ville est devenue moins importante en ce qui concerne la qualité de ses habitants de haute condition (il faisait allusion ici aux conquistadors propriétaires) car ses premiers habitants possédaient des encomiendas¹⁹ et des mines grâce auxquelles ils vivaient dans l'opulence et la

¹⁷Ana Valero G. de G., *Solares y conquistadores*, Thèse d'Ethnohistoire, INAH, 1988, t.I, p.153. L'auteur insiste sur le fait que le rang social était un critère fondamental dans la répartition des terres. Pour appuyer ses affirmations, elle présente un extrait d'une lettre de Diego Colón, écrite le 14 novembre 1509, trente-trois ans avant la création de Guadalajara: "...dorénavant les terrains seront destinés ou attribués en considération de la qualité des personnes et il sera donné à chacun en fonction de ce qu'il vous semblera mériter ou requérir".

¹⁸Voir le tableau n°1: "Nombre d'habitants à Guadalajara du XVI^e au XIX^e siècles".

¹⁹Droit d'utiliser les services d'un groupe d'Indiens pour des travaux divers et plus tard de leur faire payer un tribut octroyé par le roi à un Espagnol chargé (encomendado), en contrepartie, de les évangéliser.

dignité; mais puisque les unes et les autres vinrent à disparaître en raison de la mort des Indiens et le manque de métaux, ces familles nobles s'éteignirent et leurs descendants s'en allèrent dans d'autres provinces et leur ont succédé de nouvelles gens venues d'Espagne et d'autres endroits"²⁰.

Evidemment cette apparente modification du statut des colons ne s'effectua pas si naturellement; les descendants des grandes familles ne migrèrent pas tous non plus: beaucoup de ceux qui restèrent devinrent propriétaires de grandes étendues de terres et de mines et ils occupèrent des charges publiques importantes telles que juges, corrégidors, chefs de la police, etc..²¹. Parce qu'elles appartenaient aux secteurs dominants de la société de Nouvelle-Galice, ces personnes s'opposèrent à ce que les "nouveaux arrivants" obtiennent les mêmes avantages que ceux qu'elles avaient reçus quelques années avant la période coloniale; en fait, elles refusaient la modification des critères principaux du système de privilèges. Dans le but de préserver leur pouvoir, elles tentèrent de prendre plusieurs mesures qui visaient à limiter ou neutraliser ces actions; ainsi, en 1563, les juges de la Cour Suprême présentent une pétition au roi pour que

soient réparties les terres inoccupées entre les premiers conquistadors de cette province, leurs enfants et les colons installés depuis longtemps et qui ont contribué à son activité, en récompense de nos services, *sans les attribuer à d'autres migrants qui n'ont pas servi dans cette province*.²²

²⁰A. de la Mota y Escobar, Descripción geográfica de los reinos..., Col. Obras Facsimilares, INAH, 1966, p.44.

²¹En 1602, l'officier de police Gerónimo Conde, signale au roi que des cent soixante habitants qui résidaient à Guadalajara, cent vingt remplissaient une fonction dans une instance de justice, ou au sein du chapitre ecclésiastique, du conseil municipal ou encore des Finances royales; cité par Olveda Jaime; *La oligarquía de Guadalajara*, CONACULTA, 1991, p.23.

²²Madrid, 26 avril 1563, Archivo de Indias, Cámara de Comercio, D. Garibi, GDL, 230, fols 140-140v. (C'est l'auteur qui souligne).

Pour défendre sa cause, l'élite locale n'hésita pas à présenter les nouveaux émigrants comme des aventuriers, mus par l'appât des richesses et sans désir véritable de s'installer dans la ville. Bien sûr, ses tentatives restèrent vaines pour deux raisons essentielles: à mesure que dans la ville se multipliaient les activités et que devenait nécessaire la présence d'autorités civiles et ecclésiastiques (pour assurer le bon fonctionnement des administrations politiques et religieuses telles que le Conseil municipal, l'Intendance, la Cour Suprême, l'Evêché, le Chapitre ecclésiastique qui avaient leur siège à Guadalajara), la présence nécessaire d'habitants aux activités et aux capacités diversifiées (commerçants, bureaucrates, contremaîtres, forgerons, charpentiers, paysans, etc.)²³ se fit ressentir de plus en plus. Pour cette raison, le roi en personne demanda aux autorités locales de distribuer des terres et des terrains à bâtir aux Espagnols qui désireraient s'établir dans la vice-royauté. Les ordonnances qui stipulaient "à qui donner et comment donner" durent évoluer conformément aux nouveaux projets et aux nouveaux besoins. La volonté de la Couronne, contraire aux intérêts des groupes locaux dominants, détermina que dès lors les faveurs et les privilèges ne devraient pas se limiter aux fondateurs de la ville dans le but de promouvoir le peuplement et le développement de la ville; à cette fin, le roi s'adressa en 1574 au président de la Cour Suprême de Nouvelle-Galice en ces termes :

il convient donc de permettre au peuple et aux personnes bien nées de cette province, ainsi qu'aux Espagnols et aux personnes qui désireraient s'y installer, de le faire aisément et de recevoir assistance et faveurs; je vous ordonne donc d'attribuer à titre personnel à ces personnes qui se

²³Dans son ouvrage Guadalajara en el siglo XVI, Chávez Hayhoe écrit à ce sujet: "la vie quotidienne avec tous ses avantages et ses inconvénients, commodités et douceurs s'installa progressivement. Les coutumes viriles, chevaleresques et guerrières des habitants de Guadalajara de Tlacotlán sont remplacées par des habitudes tranquilles d'agriculteurs, de commerçants et de mineurs", Ayuntamiento de Guadalajara, 1991, p.121.

trouvent présentement dans cette province et à celles qui voudraient s'y installer plus tard des terres pour la culture (...) et l'édification de leurs maisons.²⁴

Avec l'accroissement de la population et les modifications intervenues dans la composition de la population on assista à une recomposition de la structure sociale; peu à peu l'élite des propriétaires terriens céda la place au groupe des marchands qui commença à émerger au XVII^e siècle et qui, vers la fin de ce même siècle, était devenu assez puissant grâce à l'apparition des corporations et des organisations de négociants. En 1606, Lázaro de Arregui recense vingt-deux négociants pour une ville de cent soixante-treize habitants et quarante en 1621; il fait remarquer la prééminence de cette profession aux Indes "car là où il n'y a pas plus de quatre ou six laboureurs, deux ou trois cordonniers, trois ou quatre boulangers ... un semblant d'officine et rarement un médecin, il y a près de cinquante marchands qui gagnent tous largement de quoi vivre en approvisionnant la province de toutes les denrées nécessaires"²⁵. Une grande part des excédents économiques produits par ces marchands étaient récupérés par le secteur immobilier car ce genre de biens leur offrait deux grands avantages: pouvoir obtenir des liquidités à l'intérieur du marché de crédits (soit entre marchands soit à travers l'Eglise, auquel cas ils devaient hypothéquer leurs biens) et acquérir un statut social grâce à la propriété du sol; comme nous le verrons plus loin (sous-chapitre 5), la propriété territoriale conférait une certaine noblesse.

²⁴Espagne, San Lorenzo el Real, 6 avril 1574, Archivo de Indias, D. Garibi, Cámara de Comercio, GDL 230-351, f.278.

²⁵Domingo Lázaro de Arregui, in Guadalajara a través de los tiempos, Juan Igúñiz, p.41. Les vingt-deux marchands disposaient d'un capital de 4.000, 6.000, 10.000, 15.000, et 20.000 pesos. Selon Mota Padilla un pauvre dans cette province ne possédait pas plus de 2.000 pesos (cf. bibliographie, p.23).

En même qu'ils cherchèrent à acquérir des propriétés rurales et urbaines, les commerçants tentèrent d'acheter les charges publiques vacantes; ainsi, en plus d'augmenter leur pouvoir, pouvaient-ils avoir sous leur contrôle tout ce qui était en rapport avec leurs activités économiques²⁶. Une fois à l'intérieur du conseil municipal ils avaient la possibilité de contrôler les terrains urbains et ceux qui étaient à proximité de la ville en manipulant avec une grande discrétion les faveurs en matière de terrains à bâtir ou à cultiver. Ainsi par exemple, dès les premières décennies du XVIII^e siècle, le Conseil municipal autorisa les fonctionnaires de cette même institution à recevoir des propriétés à titre de faveurs en récompense du travail qu'ils réalisaient pour le bien de la collectivité. C'est ainsi que Don Ygnacio Samartín, échevin perpétuel et chef de la police, put bénéficier de largesses, -comme beaucoup d'autres- en recevant, en 1782, un domaine au nord de la ville près des terres des pères de Betlén; Don Sebastián Daza, juge de la ville, fut également gratifié d'une parcelle de terrain dans le quartier du Nuevo Santuario un an auparavant; le Licencié Mariano Espino et le capitaine don Pablo, tous deux échevins à vie, obtinrent chacun un terrain dans ce même quartier en 1780²⁷.

Cette "liberté" de gestion fut toujours remise en question par les autres pouvoirs, en particulier la Cour Suprême; en 1797, don M. Ugarte Fernando Cambre, procureur du roi, trancha et déclara nulles les donations à titre gracieux que le conseil municipal avaient effectuées; en effet, cette instance ne possédait

²⁶Jaime Olveda, op. cit., p.37.

²⁷Les demandeurs précisaient dans leur pétition "qu'il, était habituel et tout à fait raisonnable que les fonctionnaires municipaux de cet Illustre corps se voient gratifiés (...) d'un terrain pour y construire une maison". Voir la section de "Tierras" , Archivo Histórico Municipal, Guadalajara, documents T.11.1782, sans n° de paquet ni de chemise, 1 fol. AY.1.1781, paquete 5, legajo 54, 1 fol. et T.2.12, 1780, paquete 5, legajo 40, 4 fols.

pas, à son avis, les facultés requises car "céder ses terres va à l'encontre de l'Esprit des Lois et on commettait un abus lorsqu'on faisait don autrefois à chaque échevin d'un lopin de terre sans la confirmation ni l'avis du Gouvernement Supérieur"²⁸. Nonobstant la perte de cette prérogative, les attributions de propriété continuèrent de se faire sur la base de critères personnels, pour favoriser les amis, les parents et les membres des groupements de commerçants. Cette perte n'empêcha pas non plus ce dernier groupe d'exercer de fortes pressions pour que les divers litiges et les procès en rapport avec la terre, les terrains à bâtir et les maisons se règlent en leur faveur. Sans avoir étudié de près les cas de ce genre, nous avons pu estimer cependant que nombre des controverses et des querelles, survenues à cette époque au sujet de la propriété de biens immeubles, furent réglées au bénéfice de ces groupes de pression même parfois au préjudice des secteurs les plus vulnérables de la société.

La richesse se distribuait donc sur la base d'un système d'intérêts qui tentait de se substituer au *système de privilèges royal*. Dans la réalité, népotisme et favoritisme coexistèrent avec un critère tel que le statut social -le seul "survivant" du système originel qui incluait les mérites des soldats qui avaient pris part à la conquête et l'investissement personnel qu'elle avait pu susciter; ces facteurs déterminaient en grande part l'attribution de la propriété.

Ces pratiques purent en fait concourir au renforcement d'un groupe distinct de l'élite fondatrice et qui possédait des intérêts assez divergents de ceux de la Couronne. Aussi l'administration de la justice -dont l'un des actes fondamentaux est précisément de répartir la propriété foncière- fut-elle soumise à ce nouveau pouvoir; celui-ci pouvait détourner -en d'autres termes réinterpréter- l'adminis-

²⁸AHM, H.3, 1797, Hacienda, paquete 18, legajo 41, 4 fols.

tration de la justice afin d'atteindre ses objectifs hégémoniques; mais il pouvait également s'y soumettre dans la mesure où il était contraint de respecter, d'une manière ou d'une autre, les lignes et les directives dictées par le souverain. Cette combinaison d'intérêts, de stratégies et de politiques distincts n'eut pas pour effet de produire un choc frontal; en effet, ces deux pouvoirs (le pouvoir local et celui de la métropole) se construisirent sur le même modèle: l'état patrimonial, c'est-à-dire, une structure disposée à défendre certains privilèges et à imposer arbitrairement certaines charges. La version locale qui résulta de cette "fusion" se mit au service des secteurs dominants et de leurs intérêts qui, d'une certaine façon étaient les siens également, ne considérait que secondairement les secteurs les plus nombreux de la population.

En ce qui concerne le problème du logement, la politique sociale se caractérisa en premier lieu par une faible tentative à conserver le sol dans un but social (par le biais ce qu'on a appelé le bail perpétuel) et, en second lieu, par le souci de favoriser l'accession à la propriété des habitants de revenus modestes au moyen de faveurs plus ou moins accessibles économiquement.

Le caractère limité de ces mesures eut pour effet d'accroître progressivement les disparités sociales, en particulier au cours du XVIII^e siècle; il fut alors évident que les mécanismes d'accession à la propriété du sol ou du logement existants à cette époque, permettaient de moins en moins aux familles économiquement faibles de résoudre leurs problèmes de logement comme elles l'avaient fait précédemment. Deux phénomènes totalement contradictoires se firent jour: l'occupation illégale de l'espace et la sous-utilisation d'un parc de logements existants. La municipalité y fit face à l'aide d'une figure juridique spéciale qui lui permit de conserver l'immense patrimoine foncier dont elle disposait dans la ville

(une superficie qui jusqu'aux limites des terrains communaux représentait plus de cinquante pour cent de la superficie totale de l'aire urbaine); l'objectif de la municipalité était double: favoriser la densification de la ville et la rendre plus homogène d'une part et, d'autre part, permettre aux familles modestes d'accéder au sol de façon définitive et à un moindre coût.

L'étude de cette figure, connue sous le nom de *bail emphytéotique*, l'un des thèmes majeurs de ce chapitre (cf. sous-chapitre 12), requiert une analyse préalable de la façon dont évolua la structure juridique de la propriété foncière à Guadalajara ainsi que des divers systèmes d'accession au sol qui en dérivèrent et enfin de l'impact qu'ils produisirent sur le logement. Nous commencerons cette analyse par un examen sommaire des faveurs concernant les terrains à bâtir dans la ville; pour cela, nous nous attarderons particulièrement sur la façon dont s'accordaient ces faveurs, sur les caractéristiques de ceux qui les recevaient et les avantages qu'elles représentaient, outre l'obtention d'un bénéfice concret tel que le sol.

NOMBRE D'HABITANTS A GUADALAJARA
(XVIe-XVIIIe siècles)

Tableau n° 1

Année	Nombre d'habitants	Source
1542	63 familles (1)	Lebzon de Quiñónez
1543	20 "	
1548	35 "	Antonio Tello
1554	80 "	
1570	50 "	Gómez de Mendiola
1574	60 "	López de Velasco
1586	100 "	Jean Pierre Berthe
1600	173 "	Mota y Escobar
1606	180 "	"
1621	200 "	Arregui Lázaro
1630	600 "	Vázquez de Espinoza
1651	3.357 "	Manuel Gallardo
1713	2.000 "	Enquête (Madrid)
1738	12.000 Habitants	
1742	12.000 "	
1750	11.000 "	Rodney Anderson
1760	11.294 "	
1770	22.394 "	Recensement ecclésiastique
1777	21.163 "	
1784	22.163 "	Premier recensement
1793	24.247 "	
1803	34.697 "	Fernando Cambre, Notaire Royal
1803	19.500 "	Humboldt

(1) Jusqu'en 1713 l'unité statistique est constituée par le groupe familial et non par les individus.

4. LES FAVEURS ROYALES ET LEURS BENEFICIAIRES A GUADALAJARA

Le pétitionnaire, un particulier, sollicitait du roi, à travers le Conseil municipal, la faveur d'un terrain qu'en règle générale il avait déjà repéré :

Moi, Gregorio Gómez, habitant de cette ville (...) je parais devant votre seigneurie pour l'informer qu'il y a dans cette ville, dans le quartier de Santa Mónica, un lopin de terre *appartenant à sa majesté* (...) et parce que

j'en ai besoin pour y construire une maison, je supplie votre seigneurie qu'elle daigne m'en faire la faveur²⁹.

Le Conseil municipal, réuni en assemblée, nommait une commission présidée par le Procureur Général et composée d'un échevin, du greffier et du maître architecte; cette commission était chargée de réaliser la reconnaissance physique du terrain, connue sous le nom de "Vista de ojos, medida y avalúo de solar"³⁰. Cet acte, comme son nom l'indique avait pour but de signaler les dimensions et l'emplacement de la parcelle, d'en estimer la valeur et de vérifier si elle n'était pas occupée afin de l'attribuer immédiatement sans léser de tiers. La demande de faveur ainsi que la réponse à au placet étaient notifiées au président de la Cour Suprême "pour que sa seigneurie l'approuve et donne son aval ou prenne d'autres dispositions". Cependant, la décision finale, une fois obtenu le consentement du procureur³¹, appartenait au seul Conseil municipal qui "au nom de sa majesté, que Dieu garde, et de cette ville", accordait la faveur au pétitionnaire, en lui signalant en même temps combien il lui fallait payer pour la parcelle. Immédiatement après, on demandait à l'huissier de la ville de mesurer, de borner et de remettre le terrain³² avec son titre de propriété respectif dont une copie restait aux Archives du Conseil municipal. En règle générale cette procédure était la même pour tous les placets au XVII^e siècle.

Ces démarches duraient en moyenne entre trois et six mois. Toutes les personnes intéressées par un terrain pouvait bénéficier d'une faveur indépendam-

²⁹AHM, T.2, 12, 1727, paquete 1, legajo 44, 1 fol..

³⁰"Levé, arpentage et estimation du terrain"

³¹Officier de justice à la fois responsable de l'extension de la ville conformément au plan en damier et chargé de veiller au respect des dimensions des terrains à bâtir.

³²Au cours d'une cérémonie spéciale décrite dans l'épigraphie de ce sous-chapitre.

ment de sa condition. Jusqu'au début du XVII^e siècle, les noirs et les indiens se virent attribuer à titre de faveur des terrains situés uniquement dans des faubourgs limitrophes, la ville étant réservée aux Espagnols, aux créoles et aux métis. Bien que la différenciation entre *ville d'Indiens* et *ville d'Espagnols* se soit conservée jusqu'au XVIII^e siècle, nous avons eu connaissance de plusieurs cas dans lesquels des mulâtres et d'anciens esclaves avaient obtenu des concessions de terrain à l'intérieur de la ville³³.

Conformément aux ordonnances royales, la municipalité pouvait accorder plus d'un terrain par personne; ainsi, par exemple, le 13 janvier 1623, le chanoine Juan de Porras, reçut en faveur de la part des instances "de Justice et de l'Administration (...) deux terrains pour y construire une maison d'habitation (...) et les deux terrains sont situés à proximité de Santo Domingo le vieux"³⁴. La dimension de la propriété n'était pas nécessairement égale à un quart d'îlot, contrairement à ce qui se pratiquait habituellement au cours des années qui suivirent la fondation de la ville (cf. plan n°1); le Conseil municipal pouvait vendre ou attribuer en bail des terrains d'une superficie moindre (environ 20 vares³⁵ carrées); ces terrains pouvaient également être équivalents à un îlot ou à un demi-îlot ou même être d'une superficie plus grande encore (environ

³³Nous évoquerons ici deux cas (le premier datant de 1683) de faveurs accordées à l'intérieur du plan en damier à des personnes de différentes castes:

Moi, Mariana de Molina, mulâtre libre, célibataire de plus de vingt-cinq ans, vends un lopin de terrain dans le quartier de Santo Domingo (...) il se compose d'une parcelle équivalente à un quart d'îlot *qui me fut accordée en faveur par le Conseil municipal le 27 novembre 1683* (AIP, Notaire Juan R. de Mena, V, n°3, p.3, 10 janvier 1707).

Un terrain qui occupe la moitié d'un îlot dans le quartier de Santo Domingo, accordé en faveur le 16 octobre 1681 devant Joseph López Ramírez, *à la mulâtre libre* Magdalena de la Cruz (AIP, Notario Juan R. de Mena, V.1, 1703, R.88). (C'est l'auteur qui souligne).

³⁴"Actas de Cabildo de la ciudad de Guadalajara 1607-1635", V.1, Ayuntamiento de Guadalajara, IJAH, 1970, p.261.

³⁵Ancienne mesure espagnole d'un peu moins d'un mètre (environ 0,835 mètre). Littré E., Dictionnaire de la Langue française, Paris: Editions universitaires, 1963.

100.000 vares carrées, en dehors du plan en damier). La décision du Conseil dépendait de plusieurs critères déterminants: l'emplacement du terrain, les ressources économiques du demandeur, son statut et sa capacité de négociation.

D'après plusieurs actes du Conseil contemporains, l'intention de la municipalité était d'utiliser et de répartir toute sa propriété et non pas de la conserver. Cette politique était basée sur trois raisons principalement :

- i) les terrains municipaux n'étaient pas destinés à la culture ni à d'autres exploitations; dès la fondation de la ville, ils avaient été considérés comme des réserves foncières et par conséquent c'est l'administration des Biens Communaux qui devait en disposer (cf. sous-chapitre 6);
- ii) les biens meubles ou immeubles appartenant à la ville rapportaient certains revenus au Conseil municipal grâce à la gestion qu'il en faisait. Plus l'Intendance percevait de revenus à titre de loyers ou de ventes de terrains, plus elle avait de possibilités de couvrir les diverses dépenses telles que les uniformes des milices de la province, l'hygiène publique, l'entretien annuel de la voirie, les salaires de certains fonctionnaires, etc...³⁶.
- iii) les terrains inoccupés -appelés "yermos"³⁷ au XVI^e siècle et "eriazos"³⁸ à partir du XVII^e siècle- étaient sources de problèmes d'hygiène et de sécurité publiques; en outre, ils provoquaient des dépenses d'entretien supplémentaires pour la municipalité.

³⁶ Les paiements reçus sous forme de loyers ou de ventes de terrains étaient déposés sur un fonds commun appelé "Caja del Pósito" (sorte de Caisse de secours commune) ou des "Tres llaves" (des Trois clefs).

³⁷ Ce terme désigne des terres stériles impropres à la culture.

³⁸ Terrain en friche improductif.

L'analyse de plus de cinquante placets concernant des terrains, présentés au cours des trois premiers siècles d'existence de la ville, révèle la persistance d'un certain modèle prédéterminé. L'ordre est presque toujours le même dans toutes les procédures, les seules variantes étant naturellement les motifs des demandes. En premier lieu, le demandeur déclinait son identité, précisait son emploi, indiquait son domicile et parfois signalait sa ville d'origine. Lorsque cela était possible, le pétitionnaire faisait remarquer ses mérites ou les services qu'il avait prêtés. Il était de son intérêt de mentionner le caractère urgent de l'acquisition d'un terrain pour y construire sa maison. Ensuite, il renseignait sur l'emplacement du terrain, la nature de ses limites, le nom de ses voisins éventuels et les caractéristiques générales de la propriété: par exemple, s'il s'agissait d'un terrain inoccupé, impropre à la culture, etc., en précisant le besoin d'effectuer les opérations habituelles (repérages des lieux, arpentage, ...). Enfin, il formulait le placet proprement dit, et demandait que lui soit indiquée la quantité à payer soit pour l'achat, soit pour le bail³⁹; il terminait par une formule semblable à celle-ci: "je jure ne pas être de mauvaise foi, etc..".

Les motifs des demandeurs étaient souvent les mêmes; nous pouvons les classer en quatre catégories principales. Leur présentation, bien qu'un peu répétitive, nous semble nécessaire à une meilleure compréhension de la logique des demandes, des rapports des habitants de Guadalajara avec les autorités ainsi que le jeu de la politique du logement et de la répartition du sol :

1. l'exaltation des mérites et des services rendus au roi ou au Conseil municipal

³⁹Il est à signaler qu'au cours du XVI^e siècle, et dans certains cas au début du XVII^e, apparaissent des demandes de faveurs à titre gracieux. Depuis cette date tous les documents précisaient qu'il s'agissait de faveurs vendues, et ajoutaient une formule telle que: "Je suis disposé à verser la somme fixée à l'administration des Biens Communaux".

et la qualité de la personne, c'est-à-dire, sa position professionnelle publique (juge, greffier,....), sa situation économique et en aucun cas son origine ethnique ou son état civil⁴⁰. Plus la position du demandeur était élevée et plus ses mérites étaient grands, plus il avait de possibilité d'obtenir une propriété bien située (c'est-à-dire proche du centre ville), de grande superficie et à un prix intéressant, voire gratuitement. Examinons le cas suivant à titre d'exemple :

Je vous prie de bien vouloir m'accorder en faveur ledit terrain à *un prix modéré et juste* en considération de mes services auprès de votre seigneurie en qualité de conseiller, et pour avoir exécuter ce travail l'année passée, avec l'efficacité et le zèle accrédités par mon dévouement lors de plaidoiries ou d'autres tâches⁴¹.

2. Au lieu de signaler ses mérites ou ses services, le demandeur pouvait insister sur ses difficultés financières et invoquait, par conséquent, son besoin urgent de trouver un endroit où vivre :

Je m'en remets à la bonté de votre seigneurie non en vertu de mes services mais en considération de la noble charité et de la bienveillante protection avec lesquelles *elle a coutume de protéger les plus démunis* et je vous prie (...) de me faire la grâce d'un terrain dans le quartier de Notre-Dame de Guadalupe⁴².

⁴⁰En effet, lors de l'examen de la requête, on ne prenait pas en considération le fait que le demandeur ait été célibataire, qu'il ait appartenu à une famille nucléaire ou élargie, qu'il ait été enfant légitime ou illégitime, qu'il ait été de sexe masculin ou féminin. Les renseignements apportés par T. Calvo sur ce point sont intéressants; d'après lui, "l'illégitimité était l'une des composantes essentielles de la vie citadine" et elle atteignait 50% de la population totale au XVII^e siècle et 21% au cours de la seconde décennie du XVIII^e siècle. Il faut considérer également le fait qu'"en 1679, une femme sur trois était chef de ménage". T. Calvo, Guadalajara y su región en el siglo XVII - Población y economía, Ayuntamiento de Guadalajara, 1992, pp.91-92.

⁴¹AMG, section "Tierras", T.2, 12, 1762, paquete 2, legajo 42, 7 fols. (C'est l'auteur qui souligne).

⁴²AHM, section "Tierras", T.2, 1780, paquete 5, s.n. de chemise. (C'est l'auteur qui souligne).

Dans plusieurs de ces cas, le demandeur insistait sur le fait qu'il était à la tête d'une famille nombreuse :

Me trouvant gravement dans le besoin moi-même et *ma nombreuse famille* j'en appelle à votre grande pitié et commisération afin que vous daigniez m'honorer et me faire la grâce d'une parcelle de terrain⁴³.

3. Le demandeur se chargeait de préciser que sa requête répondait pleinement à la volonté du roi qui désirait que les villes, les localités franchisées, et les villages se peuplent rapidement, "plus encore une capitale comme Guadalajara, ville principale de la vice-royauté"⁴⁴.

4. En certaines occasions, très rares, en échange de la faveur accordée, le demandeur s'engageait à réaliser certains travaux d'intérêt collectif tels que construire des murs, des voûtes de soutènement, etc..

Dans la plupart des placets, le demandeur signalait que le terrain qu'il briguit était inoccupé et que sa vente ne léserait personne⁴⁵. La volonté royale était que les villes se peuplent, la municipalité désirait voir les terrains communaux mis à profit et l'intérêt des habitants allait dans le sens de la diminution du nombre des terrains en friche. Aussi l'octroi des faveurs s'accompagnait-il de l'obligation de construire dans un délai fixé, en général deux ans et exceptionnellement quatre, "sous peine, dans le cas contraire", menaçait le Conseil municipal, de considérer

⁴³AHM, Ramo Tierras, T.2, 1762, paquete 2, legajo 42, 5 fols. (C'est l'auteur qui souligne).

⁴⁴Actes du Conseil municipal, 20 mai 1619, op. cit., p.206.

⁴⁵Régulièrement, les requêtes insistaient sur le fait qu'un terrain "en friche serait propice à la prolifération de nuisances"; on peut lire également: "après vous être assuré que le terrain est inoccupé et appartient à la municipalité et que nul n'en souffrira la privation ordonnez qu'il me soit donné, mesuré et dûment borné". Actes du Conseil municipal, 20 mai 1619, V.1, 1607-1635, op. cit., p.207 et AHM, T.2, 12, 1746-1747.

la grâce comme "*nulle et sans effets* et d'en gratifier un autre individu"⁴⁶.

Un nombre considérable de bénéficiaires optaient pour la vente ou la location d'une partie du terrain concédé dans le but d'obtenir des fonds nécessaires à la construction de leur habitation. Il s'agissait bien sûr de personnes dont les ressources étaient très modestes et qui, au bout de plusieurs années, n'avaient pas réussi à construire plus d'une pièce ou deux; parfois, elles ne purent même pas vivre sur leur terrain⁴⁷. Une telle précarité doit nous éclairer sur les grandes inégalités sociales qui commençaient à apparaître dans la ville au début du XVIII^e siècle. Nous ne sommes pas du même avis que certains chercheurs tels que Calvo, Alcántara, .. qui ont affirmé qu'il était assez facile de pouvoir acquérir une maison d'habitation (cf. sous-chapitre 11: Les systèmes d'accession au sol). Le fait que la plupart des ventes de terrains municipaux se soient faites au comptant devait obliger nombre d'acheteurs à demander un crédit auprès des petits prêteurs de la ville. Sur onze ventes réalisées entre 1645 et 1679, que nous avons choisies au hasard, nous nous sommes rendu compte que cinq avaient été possibles grâce à l'intervention d'un négociant, don Diego Franco de Ortega, qui, curieusement, s'acquitta dans tous les cas des sommes fixées par le Conseil

⁴⁶AHM, T.2, 1746-47, paquete 1, legajo 75, 5 fols. Il est à noter que la seule construction d'un mûr de clôture suffisait à respecter cette contrainte.(C'est l'auteur qui souligne).

⁴⁷Au risque de paraître prolix en citations, nous présenterons deux témoignages qui attestent de la difficulté à construire une maison pour divers secteurs de la population:

Manuel de la Cruz vend la moitié d'un terrain que lui a laissé son père à l'ouest du couvent de Santo Domingo "*parce qu'il n'a pas pu y habiter* et qu'il n'y a qu'une pièce aux murs de torchis percée de deux portes, sans toit, parce qu'il est pauvre (...) *il vend cette pièce pour le prix du toit, des portes et d'une fenêtre munies de serrures et de clefs ...*", AIP, Notario Marcusso, V., n°2, 15 janvier 1705.

Isabel Navarrete, par un acte du 22 mai 1723 a octroyé un terrain de trois vares de côté dans la rue qui part de la place Santo Domingo, elle a construit un logement et *afin de pouvoir le financer elle a vendu une partie de ce terrain*", AIP, Notario M. de Mena, livre 16, p.290, 10 mai 1728. (C'est l'auteur qui souligne).

municipal au nom des acheteurs⁴⁸. Ces sommes paraissent modestes si nous les comparons avec la valeur de certains produits comestibles la même année (voir le tableau n°2).

Si nous partons du principe qu'il n'était pas possible pour tous de construire sans aide d'aucune sorte, ce qui supposait certaines dépenses, auxquelles il fallait ajouter le remboursement du prêt reçu, nous pouvons en conclure que les possibilités d'avoir une maison commencèrent à se réduire à partir du XVII^e siècle. Ces possibilités étaient encore plus réduites pour ceux qui, pour diverses raisons, n'avaient pas accès au crédit, aussi faible la somme demandée fût-elle (par exemple, pour les nouveaux arrivants). Des obstacles tels que ceux-ci nous donne un cadre général dans lequel le phénomène d'occupation illégale de la périphérie prend plus de sens (cf. sous-chapitre 11.4).

L'état colonial, propriétaire du territoire, tenta d'attribuer de façon définitive la plupart des grâces accordées au cours des XVI^e et XVII^e siècles. Les conditions économiques des bénéficiaires de Guadalajara amenèrent à repenser le système d'accession au sol dans le dernier quart du XVIII^e siècle avec l'apparition du bail emphytéotique. On passa alors d'une politique de consolidation de la propriété privée à une politique de tendance plus sociale accompagnée d'un renforcement de la présence de la municipalité. Une question se pose : de tels changements conduisirent-ils à une recomposition des rapports entre ces deux acteurs -la municipalité et les habitants- ou seulement à un renforcement de la légitimité de l'état colonial? Il est normal de nous demander si le gouvernement local, en diversifiant les formes juridiques d'accession et d'usage de la propriété urbaine,

⁴⁸AHM, T.1645-1679, paquete 1, legajo 2.

n'augmenta pas également son champ et sa capacité d'intervention et ne réduisit pas, par conséquent, l'"espace" des habitants bénéficiaires de faveurs. Si ce ne fut pas le cas, comment aurait-il été possible que la formule *tu me donnes, je te donne* puisse être remplacée par une autre du type: *te me donnes et je te prête*, sans que le système de rapports n'ait souffert de modifications significatives? Pour bien comprendre ces transformations, il est nécessaire de voir comment évoluèrent les concepts de propriété foncière, de propriétaire immobilier et d'occupants au cours des trois premiers siècles d'existence de la ville.

**VALEUR COMPAREE DES TERRAINS
URBAINS ET DE CERTAINES
DENREES COMESTIBLES**

Guadalajara 1650

Tableau n° 2

Marchandise	Unité de mesure	Prix
Sucre mexicain	livre	3 tomines
Safran	once	10 réaux
Chocolat	livre	1 peso
Cire de Castille	livre	1 peso
Huile	arrobe	10 pesos
Riz de Castille	livre	4 réaux
Lentille	boisseau	10 réaux
Pois chiche de Castille	boisseau	6 réaux
Vin de Castille	demi-litre	3 tomines
Terrain Urbain*	Vare ²	10 pesos

Source: Actes du Conseil Municipal, 7, 01-1650.

(*) Prix moyen de onze opérations d'achat-vente

(AHM. 1645-1679)

5. LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET LA POSITION SOCIALE. LA VALEUR DES TERRAINS URBAINS.

Ceux qui interviennent dans la fondation d'une ville ainsi que leurs descendants sont faits *Hidalgos de lignage* pour que dans cette localité et dans n'importe quel autre endroit des Indes ils soient *Hidalgos* c'est-à-dire des personnes nobles de lignage et de terrain connus et que pour tels ils soient considérés et tenus...

Loi 6, Titre 6, Livre IV, Leyes de Indias

Pour les Espagnols qui prirent part à la Conquête et les premiers colonisateurs, l'accession au sol urbain représentait des bénéfices concrets de deux sortes: l'un purement économique, obtenu en recevant un bien foncier de valeur marchande spécifique et l'autre social qui donnait la possibilité de résider à l'intérieur de la ville, ce qui allait de pair avec le statut d'hidalgo⁴⁹.

Dans son étude sur le XVII^e siècle, Calvo fait remarquer que la terre en elle-même n'était que de faible valeur; elle acquérait sa valeur en grande partie grâce aux constructions ou aux divers investissements qu'on y réalisait⁵⁰. Sans cesser d'être exacte, cette affirmation doit être nuancée car, si le marché foncier proprement dit se développa jusque vers le milieu du XIX^e siècle, il existait auparavant une hétérogénéité très marquée de la valeur du sol selon le secteur de la ville (voir le chapitre II, "La Réforme (10) valeur ancienne et valeur actuelle du sol urbain"); en outre, très souvent, des parcelles de terrains, des maisons d'habitation, des vergers, etc., furent vendus seulement cinquante ou soixante ans après la fondation de la ville, donc avec une valeur supérieure; nous avons

⁴⁹Ana Valero de G., *Solares y conquistadores*, INAH, Mémoire de Maîtrise en Ethnohistoire, 1988, p.151.

⁵⁰L'auteur fait remarquer la faible valeur du sol en se basant sur les inventaires de 1622-1625 qui indiquent que la valeur intrinsèque de la terre, propriété des habitants de Guadalajara, n'excède pas celle de leurs esclaves; *op. cit.*, p.229.

trouvé trace également de nombreux procès au sujet de terres, de terrains et de maisons à partir de cette même date. Dans les deux cas, ces comportements mettent en évidence que dès les premières années d'existence de la ville commença à se constituer un véritable système de propriété urbaine qui, comme tout système de cette nature, généra des valeurs sociales et économiques à l'intérieur d'un projet d'accumulation de propriété privée. A partir de cette époque, on assista à un processus d'accumulation de propriétés foncières lié bien plus au prestige social que la propriété conférait qu'à une conscience spéculative.

L'abandon des faveurs gratuites au profit de "faveurs vendues", au début du XVII^e siècle, corrobore cette dynamique de transformation de la valeur du sol et montre que la municipalité -ainsi que les habitants- comprit que, malgré la modeste croissance de la ville et la faible valeur de la terre, il fallait tenir compte de cette dernière dans le cadre non seulement de la politique générale de peuplement mais aussi des stratégies d'urbanisation. En ce sens, il est particulièrement intéressant qu'en 1609 les échevins Diego de Porres et Melchor de Pinedo aient refusé de vendre un terrain appartenant à la ville car, affirmaient-ils- "étant situé derrière la maison du Conseil (c'est-à-dire dans le centre) *ce terrain vaudra plus chaque année* (par conséquent) il serait possible d'y construire quelques maisons et des échoppes ce qui, même d'un bénéfice modeste, serait de plus grande valeur que ce que servirait à acheter (...) la somme offerte par Diego de Çuñiga (l'acheteur)"⁵¹.

Or, une fois qu'elle était reconnue, la valeur marchande devait être replacée dans le contexte de l'époque et associée à la valeur sociale ou statut. A

⁵¹Don Diego de Çuñiga offrait mil pesos d'or commun pour le terrain. Finalement, le Conseil lui accorda en bail perpétuel et non pas en vente comme il l'avait demandé. Actes du Conseil Municipal, op. cit., p.54. A ce sujet, voir le sous-chapitre 11. "Les systèmes d'accès au sol..."

Guadalajara, comme dans d'autres villes hispano-américaines, on assista fréquemment à des procès dont les frais étaient plus élevés que le prix du terrain convoité⁵². L'idéal de gloire et d'honneur se mêlait à celui de la richesse: un état d'esprit hérité de la Renaissance coexistait avec une attitude mercantiliste. Cependant, le concept de richesse était beaucoup plus proche de la volonté d'ascension sociale que d'accumulation au sens strict du terme. L'importance accordée alors au sol répondait parfaitement à ces deux idéaux; sa propriété était synonyme de prestige, de respect et de mérite mais était surtout l'apanage des gentilshommes.

Plus qu'un simple domaine ou une propriété foncière, un terrain était un bien que l'on associait à l'idée de s'installer ou de résider en un lieu; il s'agissait d'un état ou d'une qualité sociale qui permettait de *vivre en domicile connu*, de situer les personnes et par conséquent d'avoir confiance en elle. Outre cette reconnaissance sociale, les possesseurs de terre dans la ville acquéraient certains des apanages de l'hidalgo. Le droit Royal de Castille et des Indes consignait que l'une des catégories de la noblesse était précisément connu sous le nom de "solariega"⁵³, c'est-à-dire, était considéré comme noble tout propriétaire d'un terrain construit. Cette noblesse transmissible concédait certains avantages, des distinctions et des honneurs en vertu des mérites que certains personnes, ou leurs ascendants, avaient mis au service de la société⁵⁴.

⁵²Woodrow Borah, El juzgado general de Indias, Mexico: F.C.E., 1985.

⁵³Solariega: de lignage noble et souvent propriétaire d'une maison de famille, de terrains ou de biens rustiques.

⁵⁴Ana Valero, op. cit., p.152 in Las instituciones de Derecho Real de Castilla e Indias, Mexico: UNAM, 1982, p.88. L'auteur précise que selon le Diccionario de la Lengua Castellana, Ciencias y Artes, publié à Madrid en 1878 par Don Nicolás M. Serrano, le *solar* (terrain) était "le sol de la maison ancestrale dont descendaient les nobles", T.IX, p.1349. Le sol fut l'un des moyens utilisés par la Couronne espagnole pour favoriser le peuplement; elle concéda des qualités nobiliaires

Le sol de Guadalajara s'imprégna de ces valeurs et se convertit en un bien à conserver, en un patrimoine qu'il était nécessaire de protéger de tout type de contingences y compris des opérations commerciales qui, indépendamment de leurs bénéfices importants, pouvaient le mettre en péril. Les terrains étaient en somme des biens d'usage plutôt destinés à la jouissance qu'à l'échange; leur accumulation garantissait la sécurité de leurs propriétaires pour le patrimoine et les rentes qu'ils représentaient⁵⁵.

Les habitants ne considéraient pas, en règle générale, l'acquisition de biens fonciers comme une simple accumulation; ils regardaient plus volontiers un terrain comme un lieu de résidence fixe, un endroit où construire leur maison afin, dans la mesure du possible, de s'y installer définitivement⁵⁶ puisqu'ainsi, ils conservaient leur condition de gentilshommes.

Nous ne disposons pas d'étude sur l'origine sociale des soixante-trois hommes qui fondèrent la ville et de ceux qui vinrent s'y installer par la suite; toutefois,

telles que "hijosdalgo de solar conocido" (hidalgo de terrain connu) sur les terres urbaines (Loi VI, Article 6, Livre IV) et elle assigna des terres arables proches des localités à titre de *peonías* (lopins de terres qui, après la conquête, était assignés à un soldat) et de *caballerías* (part du butin ou parcelles d'un territoire conquis et attribuées à un chevalier qui avait participé à la conquête) Loi VI, Article 12, Livre VI). Voir aussi Alvarez Lenzi Ricardo, Las Leves de Indias en la Urbanización de la Banda Oriental.

⁵⁵Les testaments sont des instruments très précieux pour l'analyse de la valeur patrimoniale des biens fonciers. Voyons l'extrait suivant: "Juana Ramírez (...) désigna par testament Br. Castillo comme héritier unique et universel afin qu'il prît possession de tous ses biens et les vendît pour *investir la somme obtenue dans des propriétés sûres* dont il jouira uniquement de l'usufruit (AIP, Notaire M. de Mena, Livre 17, p.156, 7 août 1729. (C'est l'auteur qui souligne).

⁵⁶Il était plus ou moins courant aux XVI^e et XVII^e siècles de voir les demandeurs de faveur s'engager à construire leur maison pour s'installer durablement sur les terrains qu'on voudrait bien leur accorder (voir par exemple le registre 1645-1679 de l'AHM, paquet 1, legajo 2, 62pp). En réalité, la reconnaissance sociale allait de pair non seulement avec la possession d'un terrain mais aussi avec le fait de l'avoir transmis ou légué à plusieurs générations ce qui prouvait que l'on était capable de résister aux "vicissitudes de la fortune"; cette reconnaissance s'ajoutait au statut social que procurait la position originelle. Il est à noter que l'idée d'accroître son patrimoine de biens fonciers incitait les habitants à se fixer simultanément dans un espace urbain ainsi que dans le temps.

nous pouvons imaginer qu'ils répondaient aux caractéristiques générales du groupe analysé par Boyd-Browman⁵⁷: ces colons se composaient d'une part de très peu d'hidalgos et d'individus issus de classe moyenne et d'autre part d'une grande majorité de puînés et de cadets qui n'étaient bénéficiaires d'aucun héritage en Espagne en vertu du droit d'aînesse qui y prévalait. Pour eux, la terre était synonyme de mobilité et d'ascension sociale et ce fut la principale incitation à la conquête et aux premiers peuplements.

Nous avons vu qu'il existe une étroite relation entre le concept de terrain et celui de noblesse, entre la propriété territoriale et la position sociale; en outre, à Guadalajara (ainsi que dans une grande partie du monde hispano-américain), en vertu du prestige qu'on avait coutume d'associer à la possession de la terre, s'est imposé un modèle urbain de catégories et d'utilisation du sol accompagné d'une structure juridique très particulière; ces divers facteurs expliquent pourquoi une grande superficie de terres urbaines ne pouvaient circuler librement entre les habitants soit parce qu'ils ne le désiraient pas soit parce qu'une part importante de la propriété ne faisait pas partie du système privé du sol.

Dans ce second cas, en particulier lorsqu'il s'agissait de terres d'origine sociale, indigène, collective ou municipale, les possibilités juridiques de les faire circuler ou de les transmettre étaient très réduites voire inexistantes. Dans le premier cas, au contraire, surtout à cause des raisons que nous venons d'évoquer, les propriétaires n'en faisaient pas le commerce volontairement et non pas parce que le type de propriété les en empêchait. Avec les années ce type de propriété deviendra de plus en plus courant à cause de l'immobilisme imposé par les divers corps et individus qui composaient la société (par exemple en

⁵⁷Nous nous référons à l'Index Géobiographique de plus de cinquante-six mille colons d'Amérique hispanique réalisé par Boyd-Browman, Mexico: FCE, 1985.

obéissant aux règles du droit d'aînesse ou à celles de la propriété ecclésiastique). Ainsi, vers le milieu du XIX^e siècle, environ un tiers de la superficie de la ville sera disponible sur le marché alors que le reste sera soustrait à toutes formes de commercialisation.

Le statut juridique de la propriété est, nous le voyons, assez particulier au même titre que les formes d'appropriation et d'utilisation. La connaissance de ce système est capital si l'on veut comprendre les mécanismes d'accession aux divers types de terrains ainsi qu'au logement. Dans les sous-chapitres suivants, nous essaierons d'élaborer une construction typologique de la propriété foncière urbaine au cours des trois premiers siècles de la période coloniale, en tenant compte de la conformation territoriale de la ville lors de sa fondation et des systèmes d'accession au sol qui en découlèrent.

6. LA STRUCTURE TERRITORIALE DE LA VILLE ET LES FONCTIONS URBAINES

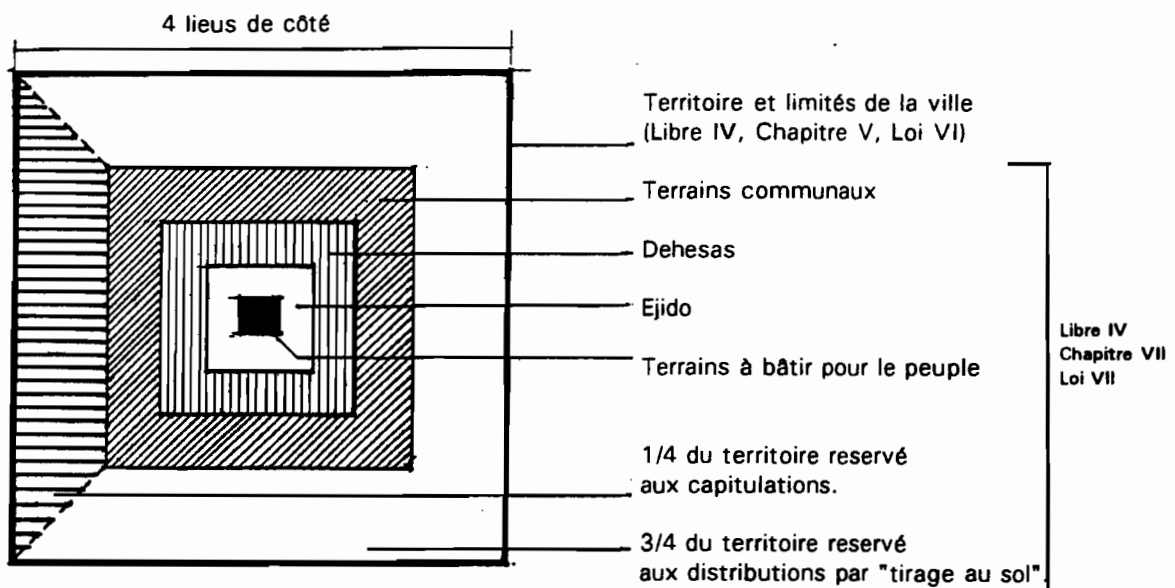
Sur le modèle classique utilisé aux Indes d'Amérique, Guadalajara fut fondée avec l'idée d'intégrer de manière fonctionnelle la ville à la campagne. Son schéma de disposition spatiale fut conçu comme un mécanisme d'articulation entre le milieu urbain, la contrée environnante et le monde rural de la région immédiate. Ce schéma, que nous appellerons Ville-Territoire, dépasse largement la vision d'une ville fermée ou consacrée exclusivement aux activités urbaines; en effet, l'une des préoccupations principales était l'appropriation d'un vaste territoire à des fins hégémoniques ou colonisatrices. Ce projet fut réalisé grâce à la structure empruntée aux ordonnances royales⁵⁸ qui, en théorie, proposaient

⁵⁸Nous faisons référence à la Real Provisión de Nuevos Descubrimientos y Poblaciones de 1573. Voir à ce sujet le document de Julio Morosi, Persistencia de la Normativa Indiana - Variaciones sobre la Cuadrícula, Salamanca: document ronéotypé, septembre 1992. Voir également

un système d'organisation dont le centre était la Plaza Mayor -la Place principale, au centre de la ville- et prévoyait l'extension centrifuge de la ville jusqu'à ses limites appelées "territorios" ou "términos". Une telle configuration de l'espace donna lieu à une série d'anneaux, ou plus précisément de quadrilatères, chacun ayant une fonction, un usage et un statut juridique particuliers. La reconstitution de la structure originelle de ce schéma et l'analyse de la façon dont il évolua au fil du temps sont nécessaires afin de déterminer quel était le système de propriété urbain et quelles étaient les formes d'appropriation et l'utilisation du sol qui en dérivait.

Le schéma théorique auquel nous faisons allusion se composait de cinq grands quadrilatères emboîtés les uns dans les autres. Tant sur un plan fonctionnel que formel ces éléments étaient clairement ordonnés et délimités afin d'organiser physiquement le territoire ainsi que nous pouvons l'apprécier sur le dessin suivant :

Dessin 1 : Modèle théorique d'aménagement de l'espace dans la ville hispano-américaine



Source : Lois d'Indes.
Ricardo Alvarez et al., CEHOPU, 1985.

les travaux sur le modèle classique de la ville coloniale hispano-américaine réalisés par Jorge Hardoy.

Les terrains à bâtir (Solares)

Ils représentaient la partie résidentielle de la ville où étaient localisés les îlots, les rues et les terrains destinés à l'habitation (appelés précisément **solares**, i.e., terrains à bâtir). L'analyse de la localisation des **ejidos** qui étaient proches du centre de la ville (voir le plan n°5, de 1884, Période II) nous laisse supposer qu'à Guadalajara ce premier quadrilatère s'étendait à peu près sur cinq îlots vers le nord, vers le sud et vers l'ouest à partir d'un point central tel que la place San Agustín, appelée également Plaza mayor ou Place de la Fondation⁵⁹. La superficie de cet espace, connu aussi sous le nom de *Fonds Légal*, était approximativement de 1000 vares sur 800 vares (835,96 mètres sur 668,7 mètres)⁶⁰, c'est-à-dire, une aire relativement étendue où, avec les années, seront délimités quatre-vingt-huit îlots.

Outre les terrains à bâtir, d'autres emplacements étaient réservés à la construction d'édifices publics, comme les églises, les palais de justice, l'hôtel de ville, etc..; d'autres îlots encore étaient destinés à la construction de petites places; ces espaces étaient nécessaires, estimait-on, au bon déroulement de la vie quotidienne et des diverses activités suscitées par la vie urbaine⁶¹.

⁵⁹C'est en effet au-delà de ce périmètre, et non en deçà, que sont situés les terrains communaux appartenant à la ville. Il faut signaler qu'au XVI^e siècle la ville proprement dite ne s'étendait pas vers l'est au-delà de la rivière San Juan de Dios qui traversait la ville du sud au nord. Cependant, avant d'arriver à la rivière, trois îlots avaient été construits dans cette direction, de telle sorte que le carré auquel nous faisons allusion comprenait onze îlots dans l'axe nord-sud et seulement huit dans l'axe est-ouest. L'emplacement des terrains à bâtir était minutieusement déterminé par le Chapitre 7 du Livre IV de la Recopilación de Leyes de Indias, particulièrement par les Lois I, VII et XVII. Alvarez Lenzi Ricardo, Las Leyes de Indias en la urbanización de la Banda Oriental, Actes du Séminaire "La Ciudad Iberoamericana", Espagne: CEHOPU, 1985, p.139.

⁶⁰Superficie qui nous semble plausible si nous prenons en considération que le Décret du 12 juillet 1695 stipulait que le Fonds Légal des localités indigènes devait avoir une superficie égale à 600 vares carrées.

⁶¹En 1822 la Cour Suprême définissait les terrains à bâtir comme des "parcelles de terre qui, parce qu'elles étaient à l'intérieur des localités ou proches de leurs limites, étaient adéquates pour la construction d'édifices", T.1.3, Disposiciones de la Real Audiencia.

Conformément à l'ordonnance publiée en 1567 par le vice-roi de Nouvelle-Espagne, appelée Libro de Medidas y Traslados⁶², un terrain destiné à la construction d'une maison devait mesurer "cinquante vares carrées", ce qui, à Guadalajara, n'était pas respecté puisque les îlots types mesuraient quatre-vingts vares de côté⁶³ et étaient divisés en parcelles de quarante vares; cette dimension plutôt réduite était compensée par l'utilisation généralisée du "plan en damier" qui favorisait l'agencement de ce premier quadrilatère dans un plan en damier rendu presque parfait par l'ajustement de terrains de petites dimensions et de rues plus larges⁶⁴.

Le tracé de cet espace définit très clairement les deux grands types de propriété urbaine qui coexistaient: le domaine *public* -c'est-à-dire les rues et les places- et le domaine *privé* -les îlots et les terrains à bâtir-. Par respect pour la réalité historique, cette classification devrait toutefois être présentée dans l'ordre inverse puisque les voies publiques furent seulement la résultante de la création des espaces privés; en effet, la répartition de l'espace avait pour objet la délimitation de terrains accordés à titre individuel et privatif aux habitants. Une certaine prééminence d'un type de propriété sur l'autre se fit jour suite au tracé,

⁶²Livre dont on trouve la trace à Zacatecas dans un acte notarié de Diego de Tristán en 1578 et à Guadalajara dans les Actes du Conseil Municipal de 1642, op.cit., p.61.

⁶³Les dimensions s'exprimaient en vares linéaires et non pas carrées. Par conséquent, les mesures rendaient compte du périmètre et non pas de la surface; ainsi, une parcelle de 20 vares sur 20 mesuraient 40 vares linéaires et non pas 400 vares carrées.

⁶⁴Ce premier quadrilatère fut appelé *Cuadrícula* (plan en damier). L'influence de ce modèle d'organisation sur les aspects économiques et sociaux des habitants de Guadalajara est analysée dans les trois premiers chapitres de notre travail, principalement le troisième. Voir à ce sujet E. López, La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana, Université de Guadalajara, México, 1992.

à la division et à l'attribution de la propriété⁶⁵.

Or, il nous semble légitime de nous demander s'il existait seulement deux formes juridiques de propriété dans ce premier quadrilatère. En d'autres termes, au début de la période coloniale, l'appropriation du sol se faisait-elle de façon si dichotomique? Probablement pas. Rappelons que la municipalité -en tant qu'instance gestionnaire et propriétaire de la terre non privatisée- pouvait attribuer, sous une figure juridique spéciale appelée **bail**, un certain nombre de parcelles à un petit nombre de familles pour un temps déterminé qui pouvait aller de plusieurs années à toute une vie, voire deux ou trois générations. Sans aucun doute ce procédé donna-t-il lieu à un type de propriété intermédiaire -ou de transition- qui, à notre avis, n'est pas -encore- d'origine sociale ou, en tout cas, destinée à cette fin⁶⁶. Il s'agissait plutôt d'une modalité juridique particulière que nous appellerons provisoirement "propriété municipale" qui, avec le temps, donnera lieu à diverses formes d'occupation et d'acquisition des sols; ces formes seront étudiées ultérieurement (sous-chapitre 11 "Les systèmes d'accession au sol").

Sans que le périmètre de ce premier quadrilatère ne constitue une frontière infranchissable, les caractéristiques mêmes du modèle urbain et les restrictions

⁶⁵La ville s'étendit grâce à l'ajout de damiers et non pas à la prolongation des rues qui est juste une conséquence de cette première étape; en d'autres termes, la propriété privée créa la propriété publique. Voyons comment s'effectuait le tracé d'un pâté de maisons:

..Et en tirant cette corde vers le nord où l'on a installé une borne qui doit figurer un angle et à partir de cet angle, et en procédant de la même façon, on tendit cette corde vers l'est où l'on mit également une borne, à partir de là on retendit la corde vers le sud jusqu'à la première borne installée et d'où partait la corde vers l'ouest, ce faisant ce terrain fut délimité et carré (16.13.228; 1711, Archivo de la Real Audiencia, BPE. E. López, op. cit., p.28.)

⁶⁶D'après les registres du Conseil Municipal, en 1640 la ville n'avait établi que dix contrats de bail à des personnes aisées qui n'habitaient pas forcément sur la propriété. Le tableau n°3 donne les noms, les titres ainsi que les quantités perçues par la Trésorerie des Biens Communaux à titre de redevance.

d'accession à la propriété déterminaient de facto une différenciation entre la ville péninsulaire et le monde indigène qui s'étendait autour⁶⁷. En dehors du plan en damier, n'importe quel individu pouvait s'installer, indépendamment de son origine ethnique ou de sa classe sociale. L'espace "rationnel, géométrique, clair et pur" délimité par ce quadrilatère définit très tôt un concept qui, à notre avis, est essentiel pour comprendre la façon dont les autorités coloniales intervinrent postérieurement dans ce même espace en ce qui concerne le logement. Nous faisons allusion à la ville "existante" et à la ville "inexistante". L'une était située à l'intérieur du premier quadrilatère, et en cela était reconnue et légale. L'autre, à la périphérie proche, était mal connue et davantage reniée qu'illégale⁶⁸.

LES ECRITURES DE BAUX

Guadalajara 1640

Tableau n° 3

Nom du possesseur	Montant de la rente	Localisation
Martín Casillas	4 pesos 2 tomines 10 gramos	conseil municipal
Fernando Costilla	40 pesos (réaux)	conseil municipal
Diego de Cueto Bustamante	15 pesos (réaux)	Molinos
Fco. Suarez Ibarra	24 pesos 6 tomines 6 gramos	Résidence Borgoña
Jerónimo de Ortega	15 pesos 5 tomines 4 gramos	Convent de la Merced
Diego de Zúñiga	40 pesos (plata) x 2	---
Joseph Altamirano de Cast.	500 pesos (réaux)	---
Sebastián Baez. Juan de A.	400 pesos	---

Source: Actas du Conseil Municipal 1607-1635 V1. INAH, 1970.

⁶⁷ Depuis sa fondation, Guadalajara était en effet flanquée de trois communautés indigènes: au nord, un village appelé San Miguel de Mezquitán; au sud, San Juan de Mexicaltzingo et à l'ouest, San Sebastián de Analco. Au début du XVII^e siècle la population de ces deux derniers villages était deux fois plus importante que celle de Guadalajara.

⁶⁸ T. Calvo fait remarquer qu'en raison d'un nombre significatif de personnes installées en dehors de la ville et par conséquent hors de portée de la justice commune, le Tribunal décida de supprimer la juridiction d'Analco "afin de mettre cette localité sous la férule d'autorités plus sévères", *op.cit.*, p.22. Un siècle plus tard, Félix M. Calleja explique que beaucoup d'indiens et de mulâtres qui fuyaient des autres villages se réfugiaient dans cette capitale parce qu'on n'y prélevait pas de tribut (C. Castañeda, "El Padrón de 1791...", In : Vivir en Guadalajara-la Ciudad y sus Funciones, Ayuntamiento de Guadalajara, 1992. p.46). Sans aucun doute, un grand nombre d'entre eux s'installaient de façon irrégulière à la périphérie de la ville. Voir les sous-chapitres 11.4 et 2 des périodes I et II respectivement ("Les lotissements irréguliers").

Les Ejidos

Il s'agissait de terrains collectifs proches de la ville et destinés à une utilisation commune non agricole. Leur nom est dû à l'expression utilisée par les Romains "*ager publicus*" qui vient du mot latin "*exitus*" ou "sortie". La fonction principale des **ejidos** était de constituer des réserves foncières pour la ville en vue de pourvoir à "l'augmentation et à l'extension de la population" comme le précisent certains documents; entre temps il était permis de les utiliser comme espaces de récréation, de pâturage du bétail et pour le tri des récoltes⁶⁹.

Lorsqu'en 1605 l'Evêque Mota y Escobar se référait à un quadrilatère qui était morcelé en onze rues du nord au sud et de dix rues d'est en ouest⁷⁰, nous pensons que la ville devait commencer à s'étendre sur les **ejidos**, laissant à l'intérieur de grands terrains inoccupés et d'immenses vergers. D'après l'héritage de Juan de Ledesma, enregistré par le notaire Antonio de Ayala en 1700, c'est-à-dire un siècle plus tard, la ville pouvait encore s'étendre sur les **ejidos** sur une distance d'environ un quart de lieue à partir de la périphérie d'alors⁷¹. Cette référence et l'examen des **ejidos** privatisés durant la Réforme nous permet de supposer que le second quadrilatère s'étendait sur une superficie d'environ mille cent trente hectares, soit six cent vingt flots; il s'agissait d'une aire très étendue qui finit probablement par être complètement occupée vers la fin du XIX^e siècle.

A Guadalajara, les **ejidos** furent utilisés également pour d'autres activités telles

⁶⁹L'ordonnance 129 de Las Leves de Indias prescrivait :

Les **ejidos** doivent être à une distance raisonnable afin que, si la population venait à s'accroître, il reste suffisamment d'espace pour que les gens puissent venir s'y ébaudir et faire paître le bétail sans nuisance.

⁷⁰Mota y Escobar, op.cit., p.38.

⁷¹"...il possède...sur les **ejidos** de la ville deux parcelles de terre qui sont situées en direction de l'ancien village de Juancatlán..., près d'une petite colline..., à environ une lieue de cette ville", AIPJ, A. de Ayala, vol. 5, 1700.

que le pâturage, l'exploitation de certaines ressources naturelles comme le bois, l'eau, etc., et y compris pour le jardinage à titre individuel, ce qui était absolument défendu par les dispositions royales. L'appropriation de terre ne se limita pas à la campagne ou à la ville proprement dite, c'est-à-dire, au premier quadrilatère. L'énorme distance qui séparait la Couronne des autorités locales permit à celles-ci d'attribuer les **ejidos** entre un petit nombre de familles soit en location soit en propriété privée en vue de leur exploitation agricole ou l'élevage de bétail; dans les deux cas, cette attribution était totalement contraire au principe fondamental qui prévoyait de conserver ces terres pour une utilisation commune. Nous analyserons les causes qui permirent la transformation du concept d'**ejidos** et surtout l'impact de ce type de comportement dans le sous-chapitre 7 "La rupture de la structure juridique territoriale de la ville et son impact sur les formes de propriété du sol".

Les dehesas

Il s'agissait de terrains couverts de buissons ou de prairies naturelles destinés au pacage des animaux. D'après certaines ordonnances royales, on pouvait également y pratiquer la culture si l'espace était suffisant. L'article 130 prescrivait :

Après avoir assigné une quantité de terre suffisante pour les **ejidos** et à la croissance de la ville, conformément à ce qui a été stipulé, que ceux qui sont habilités à reconnaître les lieux d'une nouvelle localité réservent des espaces appelés *dehesas* jouxtant les **ejidos** et destinés au pacage des boeufs de trait, des chevaux, du bétail de boucherie ainsi que des autres animaux appartenant aux habitants (...) *le reste des dehesas, consacré à l'agriculture, sera divisé en autant de parcelles qu'il y a de terrains à bâtir dans la localité qui seront réparties par tirage au sort...*

Le fait qu'il ait existé une zone de culture nous incite à penser que dans une

certaine mesure ce troisième quadrilatère était conçu comme une limite fonctionnelle à l'extension physique de la ville. Malheureusement, nous n'avons trouvé aucun document historique qui en précise les dimensions. Nous supposons néanmoins que certaines des premières opérations immobilières réalisées à la fin du siècle dernier et au début du XX^e siècle eurent lieu sur des domaines situés en dehors des **ejidos** et, par conséquent, à l'intérieur des **dehesas** (cf. période III).

Ces terrains de propriété collective connurent le même sort que le second quadrilatère et furent mis à la disposition d'un petit groupe de familles qui les louaient ou qui en avaient l'entière possession; ce processus eut peut-être cours dès les premières distribution de terres aux XVI^e et XVII^e siècles. C'est ainsi qu'un siècle plus tard apparurent de nombreux antécédents de **ranchos**⁷² ou d'**haciendas**⁷³ qui fonctionnaient, à titre privé, depuis plusieurs années sur cette catégorie de terrains. Nous sommes convaincus, et en cela nous sommes en accord avec de nombreux historiens, que les **haciendas** proches de la ville sont nées de ces propriétés et non pas des **encomiendas**⁷⁴.

Les terrains communaux et les limites ("proprios" et "términos")

De même que les **ejidos** et les **dehesas**, les terrains communaux et les limites étaient destinés à l'usage et au profit de la collectivité. Les limites, qui étaient sous le coup d'une juridiction territoriale, permettaient l'apparition d'une économie de subsistance parmi la population établie dans le noyau urbain. Il

⁷²Domaine agricole sur lequel on élève des chevaux et du bétail.

⁷³Propriété rurale de plus ou moins grande extension consacrée à l'agriculture.

⁷⁴Voir J. Olveda et Lancaster Jones; cf. bibliographie.

n'existe pas d'antécédents de l'existence formelle ou juridique de ces deux derniers quadrilatères à Guadalajara. D'après certaines ordonnances les limites devaient s'étendre sur "deux lieues en carré"⁷⁵; or, un document de la Cour Suprême signale l'existence d'un territoire appelé "distrito" qui s'étendait sur quatre ou cinq lieues à la ronde; nous supposons qu'il s'agissait des limites, c'est-à-dire, d'un espace qui, d'après ce même document, était contrôlé par cette institution.

D'autre part, les communaux étaient des terrains administrés par le gouvernement municipal qui en tiraient les profits nécessaires et suffisants pour couvrir certaines dépenses; la Loi des Indes précisait à cet effet :

..que les Vices-rois fassent séparer de ces terres celles qui leurs paraîtraient adéquates pour les communaux des localités qui n'en auraient pas, et qui serviraient au paiement du salaire des corregidores...⁷⁶

Avec les bénéfices obtenus la municipalité finançait quelques célébrations religieuses et quelques travaux d'entretien des édifices publics; cependant, ainsi que nous l'avons déjà précisé, les fonds n'étaient jamais suffisants et la municipalité se voyait contrainte d'utiliser d'autres sources de financement tels le paiement des baux, la vente de terres, les impôts, etc.. En raison d'une mauvaise gestion ou d'une politique laxiste de recouvrement des loyers des communaux (dans lesquels étaient en fin de compte inclus des terrains à bâtir et les *ejidos*) la trésorerie municipale connaissait un déficit constant qui empêchait la ville de construire ses propres édifices ou de conserver en bon état ceux qui

⁷⁵Morossi, op. cit., p.2, cite la Real Provisión sobre Nuevos Descubrimientos y Poblaciones de 1573, Loi VI, titre 5 du Livre IV des Leyes de Indias..

⁷⁶Loi VI, titre 5 du Livre IV des Leyes de Indias.

existaient déjà (la mairie, la prison, etc..) ⁷⁷.

Dans ces deux derniers quadrilatères -et en grande partie dans les **dehesas**- on cultivait divers produits agricoles et on élevait des animaux (principalement des caprins et des bovins) indispensables à la subsistance de la population urbaine. Ainsi que l'affirme S. Alcántara, la ville connut une bonne intégration fonctionnelle dans le milieu rural au cours des étapes initiales de son établissement et de sa période de consolidation. Cette relation se modifia à mesure qu'une activité commerciale plus intense se développa et que la ville dut concentrer et distribuer des biens et des services dans un rayon plus étendu et dans un espace régional plus vaste ⁷⁸. L'obligation de s'adapter à ces changements et le peu de respect des groupes oligarchiques locaux envers ces terrains de propriété collective favorisèrent une transformation accélérée de ces trois derniers quadrilatères tant sur un plan fonctionnel que sur celui du statut juridique de la propriété et de l'utilisation du sol.

Nous soulevons une interrogation: le schéma théorique d'aménagement du territoire ville-campagne perdit-il rapidement la clarté de ses objectifs -si tant est qu'il en eût jamais- en ce qui concerne ces trois derniers quadrilatères? Dans l'affirmative, la responsabilité en incomberait aux intérêts de l'aristocratie foncière locale qui ne rencontra aucune opposition de la part des autorités municipales ou du tribunal dans leur entreprise de concentration d'une grande quantité de terrains collectifs ou appartenant à des communautés indigènes.

⁷⁷Un Acte du Conseil de 1655 précisait :

Nous sommes obligés de rechercher des maisons, et les finances de la ville, du Conseil Municipal et de l'Intendance sont très basses, et ne permettent d'acheter ni de construire aucune maison (op. cit., p.176). (C'est l'auteur qui souligne).

⁷⁸Sergio Alcántara, "El edén novogalaico: la calidad de vida en la etnohistoria de Guadalajara" in C. Castañeda, Vivir en Guadalajara, op. cit., p.13.

7. LA RUPTURE DE LA STRUCTURE JURIDIQUE TERRITORIALE DE LA VILLE ET SON IMPACT SUR LES FORMES DE POSSESSION DU SOL.

La plainte que formula en 1791 Antonio Villaurrutia au Conseil Municipal pour avoir accordé à des particuliers des terrains à vocation collective (**ejidos** et **dehesas**) met en évidence les dérivation subies par le système de répartition de la propriété urbaine et rurale; en effet, depuis plusieurs années, ce système avait cédé la place au favoritisme et aux avantages accordés à un secteur très réduit de la société. Dans son accusation, Villaurrutia précisait que tant que les **ejidos** qui, d'après la loi devait appartenir à la ville, ne seraient pas récupérés il serait nécessaire de traiter avec les propriétaires d'haciendas des environs afin d'en obtenir la vente ou la location d'une superficie de terres "suffisante pour contenir et nourrir les têtes de bétail nécessaires à l'approvisionnement d'un marché et à la subsistance de cette ville"⁷⁹.

Cette plainte est tout à fait significative: les autorités municipales avaient disposé des terres d'usage commun, qui en principe devaient être respectées pour le bien de la communauté, et les avaient données à des particuliers (propriétaires d'haciendas et de **ranchos** principalement⁸⁰) pour qu'ils puissent les exploiter pour eux-mêmes. Au XVIII^e siècle, alors que la ville atteignait ces limites, le système d'intérêts utilisé pour la répartition de la propriété foncière au cours des premiers siècles en était arrivé à un haut degré de perversion; par conséquent, certains individus tels Villaurrutia furent contraints de solliciter des propriétaires d'haciendas et de ranchos qui occupaient la propriété municipale

⁷⁹AHM, sans numéro, 28 mars 1791.

⁸⁰Le **rancho** est la plus petite des propriétés rurales, d'environ 100 hectares qui sont exploités par le propriétaire et les membres de sa famille. Les **haciendas** sont les plus vastes des domaines agricoles de propriété privée; à l'origine, on en gratifiait les conquérants et leurs descendants.

l'autorisation d'utiliser une partie de leurs terres, moyennant le paiement d'un fermage bien supérieur à la redevance qu'aurait demandée la municipalité. Dans certains cas la demande était même refusée.

Ainsi que nous l'avons déjà mentionné, les pressions en faveur de la privatisation de la propriété collective remontent au moment même de la fondation de la ville. Depuis lors, s'est livré un combat afin de "récupérer" les **ejidos** dans l'espoir de pouvoir y étendre les grands domaines privés. Or, les fonctionnaires de la municipalité n'étaient pas toujours les seuls à disposer de la propriété urbaine; souvenons-nous des conflits qui opposèrent le Conseil municipal à la Cour Suprême au XVI^e siècle afin d'obtenir le droit de distribuer les terrains; même lorsque ces conflits furent résolus en faveur de la ville, on assista à la répartition de grandes superficies de terres à des particuliers (des amis, des parents, etc..) sans que les autorités municipales ne s'en aperçoivent. En 1641, la Cour Suprême réalisa une vente qui illustre bien ce type de pratiques: elle céda à Luiz de Campos, lieutenant de justice, une demeure appelée Casa de la Palma, trois "suertes de huerta" et deux "caballerías de tierra" -c'est-à-dire une aire équivalente à douze ou quatorze îlots à l'intérieur de la ville-, localisées sur les **ejidos**. En 1813, les descendants⁸¹ des propriétaires de ces terrains exigèrent "la reconnaissance des terres et des terrains à bâtir qui leur appartenaient de droit..., s'étant aperçus que pour certains terrains ... ils alimentaient depuis quelques

⁸¹Des héritiers de Luiz de Campos la propriété passa aux mains de Don Juan Santiago de León Garabito en 1694 qui en fit don la même année à la Congrégation des pères Oblats pour l'édification d'un sanctuaire à Notre-Dame de la Soledad; ce sanctuaire n'ayant pas été construit, le domaine se vendit au Père Juan González de Villaverde en 1703, et par ses héritiers il devint la propriété de Rosa Casillas y Cabrera vers 1707 (AHM, T.2.3., 1741-1815, paquete 30, legajo 7, 44 pp.). Les changements de propriétaires de ces biens montrent comment nombre de propriétés passaient aux mains de l'Eglise (voir le sous-chapitre 10). La dernière propriétaire réalisera des années plus tard plusieurs ventes de terrains sans titre de propriété, voir: Doña Casillas y Cabrera, "promoteur" de biens fonciers dans l'illégalité au XVIII^e siècle, sous-chapitre 11.4.

années les caisses municipales". Autrement dit, l'administration des Biens Communaux avait considéré que ces terrains continuaient d'être propriété municipale depuis cent soixante-douze ans, période pendant laquelle elle les avait loués à des particuliers.

Des cas comme celui-ci rendirent impossible un usage commun du sol qui entourait la ville, bien que cet espace ait été un élément fondamental de sa structure de croissance, de la politique de peuplement local et un soutien de l'économie urbaine. Les effets, dans le domaine qui nous occupe, sont multiples:

1- la jouissance particulière des terrains qui entouraient le noyau urbain et le manque de terres consécutif pour satisfaire toutes les demandes empêchaient les habitants qui l'auraient désiré de faire paître leur bétail, de trier leurs récoltes, de cultiver la terre et, enfin, de développer les activités prescrites par les ordonnances royales ;

2- la privatisation si précoce de grandes superficies d'**ejidos** et de communaux provoqua une restructuration du schéma d'aménagement du territoire; en conséquence, la propriété collective cessa d'apparaître comme un lien entre la ville et la région ;

3- la main-mise sur les terrains compris dans les troisième et quatrième quadrilatères (communaux, voir le dessin 1) priva la municipalité de sa capacité à contrôler la croissance physique de la ville; quand la ville atteindra ces limites, au cours des années de transition entre le XIX^e et le XX^e siècle, apparaîtront de nouveaux agents promoteurs et lotisseurs dont nous parlerons dans la période III ;

4- dans l'incapacité de doter les habitants de terrains communaux, la municipalité adopta une autre politique: elle leur attribua des terrains à bâtir en

guise de terrains communaux dans l'espoir de voir ces endroits se transformer en lieux d'habitation et de production agricole intra-muros.

L'emploi non discriminé de ces deux termes -terrains à bâtir et terrains communaux- génère des confusions. Pour certains il s'agit en effet de synonymes; pour d'autres, les communaux sont simplement des terrains non cultivés à la périphérie des villes et enfin, pour un petit nombre, les communaux conservent leur acception originelle, à savoir, un espace de transition entre la ville qui se consolidait et son hinterland immédiat.

Ces transformations, les confusions qu'elles créèrent ainsi que les causes qui les provoquaient ont été maintes fois signalées notamment par Don Martín Román qui, en 1823, rédigea un document intitulé Noticia sobre el estado que guardan los exidos de la ciudad dans lequel il indiquait :

Les **ejidos** sont en réalité des terrains à bâtir mais leur superficie dans chaque terrain est si réduite que dans quelques îlots (...) de nombreuses propriétés appartenant à divers propriétaires sont confondues avec les **ejidos**. *Les ejidos de cette ville qui pourraient être plus nombreux sont réduits à de très petites surfaces*⁸².

En raison de leur superficie très réduite et de leur dispersion dans la ville, les terrains à bâtir utilisés en tant que communaux ne pouvaient être acquis de façon collective. D'autant plus si nous prenons en considération le fait que la municipalité octroyait le sol pour un usage privé indépendamment du mode d'occupation légale (affermage, vente, bail...). La propriété privée l'emportait donc sur les terrains collectifs grâce à la substitution des **ranchos** dépendants de l'administration des biens communaux par des haciendas et des **ranchos**

⁸²AMG, 11 octobre 1823, paquete 41, legajo 170, 4fls. (C'est l'auteur qui souligne).

indépendants⁸³.

La municipalité tenta de justifier ces procédés en invoquant d'une part des restrictions économiques -l'administration des Biens Communaux⁸⁴ se voyait contrainte d'obtenir des revenus supplémentaires- et, d'autre part, des arguments légaux :

-l'attribution de terres collectives à des particuliers s'était faite sous forme d'usufruit moyennant une redevance, cas de figure prévue par la loi. Sans doute était-ce en partie exact car, d'un autre côté, l'administration elle-même avouait ne pas connaître l'état des **ranchos**, le nom de leurs propriétaires, quels en étaient les productions, l'état des redevances, etc.. En d'autres termes, l'octroi des terrains était virtuellement définitif et n'était pas soumis à un mécanisme de régulation des paiements; de fait, aucun dispositif de vérification et de contrôle n'a jamais été mis en pratique. Les propriétaires d'haciendas et de **ranchos** n'avaient donc qu'à laisser passer le temps avant d'en devenir effectivement propriétaires, moyennant quelque arrangement financier et des tractations de toute sorte.

Nous considérons que même si le droit légal relatif aux **ejidos** n'avait pas été bafoué directement, en revanche il s'avère que le droit moral de son utilisation

⁸³Il existait des **ranchos** indépendants c'est-à-dire privés et des **ranchos** dépendants ou municipaux. Il est à noter que l'inventaire que présente le Conseil Municipal en 1791 aux responsables de l'administration des redevances sur les terrains à bâtir et les **ranchos** situés dans les environs de la ville n'établit pas de différence entre ces deux catégories. En raison de la localisation on en déduit qu'il s'agissait presque exclusivement de terrains à bâtir et probablement de quelque petit **rancho** proche de la ville. Nous formulons cette hypothèse en nous basant sur les différences de valeur entre deux sortes de parcelles: celles qui en moyenne rapportaient un fermage de 2 ou 3 pesos annuels (88%) et celles qui en valaient plus de 10 (12%); nous en déduisons qu'il s'agissait là de superficies plus importantes d'une valeur intrinsèque plus élevée (voir le tableau n°8).

⁸⁴Il était fréquemment mentionné par exemple que loin d'être préjudiciable il était très utile aux Biens communaux de distribuer des terres en raison du revenu considérable que cela rapporte à cette administration.

avait subi quelque atteinte. Aussi, pour des raisons qui y sont intimement liées, ces transformations vont-elles aller dans le sens d'une réduction des possibilités d'accéder au sol: (i) la privatisation se fait par le truchement d'un processus d'accumulation favorable à un très petit nombre de personnes et (ii), une fois transformé le statut juridique du sol, la propriété sociale va se réduire considérablement.

8. LA PROPRIÉTÉ DU SOL URBAIN AUX XVI^e, XVII^e ET XVIII^e SIÈCLES: UNE TENTATIVE DE CONSTRUCTION TYPOLOGIQUE

Le schéma d'aménagement que nous venons de présenter propose deux grandes échelles de territoire: la ville-campagne et le milieu urbain.

La première -nous nous référons au modèle global-, tentait d'articuler, ou de fusionner, la ville et le milieu rural environnant. On désirait par là exercer un contrôle du territoire à partir du centre de la ville. La seconde -relative au noyau du modèle-, avait pour fonction de délimiter ou de circonscrire l'urbanisation dans un périmètre prédéterminé limité par les terrains communaux.

A l'aide de ce schéma on tentait d'imbriquer des fonctions et des activités différentes (campagne-ville) sans faire apparaître de séparation fonctionnelle; simultanément, on créait une séparation sociale absolue et exclusive qui n'était, toutefois, pas basée sur la dichotomie traditionnelle urbain-rural.

En effet, vivre en dehors du tissu urbain discriminait et isolait alors que vivre à l'intérieur de ce même tissu conférait une catégorie et une "couche" sociales. Le système des privilèges, que nous avons étudié antérieurement (sous-chapitre 2) se matérialisait avec une telle clarté à l'intérieur de la ville -suite à la répartition des propriétés- que la distribution socio-spatiale en résultant était

manifeste⁸⁵:

- dans le centre de la ville habitaient les gens riches, les chefs de la conquête, les personnes qui occupaient des postes importants dans la bureaucratie royale, les **encomenderos**, les nobles, les personnes illustres et, plus tard, les grands propriétaires terriens ou les propriétaires de gros cheptels;
- dans la partie intermédiaire, les conquistadors sans mérites reconnus, les **encomenderos** et des cadres moyens de l'administration;
- et à la périphérie, "les petites gens", les soldats qui ne possédaient aucun bien et qui devaient vivre grâce à leur travail⁸⁶.

A cette organisation spatiale clairement déterminée ne correspondait pas nécessairement une distribution similaire des types de propriété du sol et de ses variantes d'occupation. A l'origine il devait en être ainsi, chaque habitant ayant le droit de recevoir un ou plusieurs terrains à bâtir à titre de propriété privée; toutefois, avec le temps, les dimensions de la ville et la complexité des structures socio-économiques des relations entre individus augmentèrent; en conséquence, les acteurs et les groupes de pouvoir sont devenus plus nombreux rendant plus difficile l'accession directe au sol et l'éventail des options de propriétés et d'occupation des sols s'est élargi (voir sous-chapitre 11).

L'étude de l'évolution des modes d'occupation demande une analyse préalable de la structure originelle de la propriété juridique du sol afin d'en comprendre la

⁸⁵Il ne faut pas perdre de vue cependant qu'au cours des premières années de la période coloniale, les Espagnols vivaient indistinctement à la ville ou à la campagne; c'est du moins ce que nous pouvons en déduire d'un édit promulgué en 1583: "les habitants qui ont à leur service des Indiens doivent vivre en ville car celle-ci est dépeuplée et les Indiens doivent rester en dehors". Une telle mobilité ne portait pas atteinte au prestige social ni aux honneurs que la propriété urbaine conférait puisque, de toutes façons, les Espagnols possédaient ces deux types de propriété.

⁸⁶Ana Valero, *op. cit.*, p.161.

dynamique d'occupation en vertu des diverses relations de propriété.

La typologie que nous présentons ci-après répond à ce besoin; nous avons choisi un univers suffisamment vaste mais à la fois historiquement limité puisqu'il s'agit des trois premiers siècles d'existence de la ville. En dehors de cet univers, nous retiendrons en guise de référence quelques données statistiques obtenues à partir de l'analyse de la période de la Réforme -période qui marque une rupture et qui nous semble particulièrement riche en informations sur ce sujet.

Le système de propriété auquel nous faisons allusion est le suivant : la propriété communale, collective, publique, municipale, sociale et privée (voir tableau n°4).

LA PROPRIETE DES TERRAINS URBAINS aux XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles

Essai de construction typologique

Tableau n° 4

TYPE DE PROPRIETE	LOCALISATION		SURFACE DE LA VILLE (*) %
1 <i>Propriété Communale</i>	Communautés indigènes	Pueblo de Mezquitán	
2 <i>Propriété Collective</i>	Ejidos, dehesas, terrains communaux.	Guad. Mezquitán, Analco et Mexical.	--
3 <i>Propriété Publique</i>	Rues et places	Guad. Mezquitán, Analco et Mexical.	12-15
4 <i>Propriété Municipale</i>	Terrains à bâtir et ejidos	Guadalajara	30-35
5 <i>Propriété Sociale</i>	Propriété 2 et 4	Guad. Mezquitán, Analco et Mexical.	--
6 <i>Propriété Privée (**)</i>	Terrains à bâtir et ejidos	Guad. Mezquitán, Analco et Mexical.	30

(*) D'après le plan de 1884; les pourcentages sont signalés à titre indicatif.

(**) La propriété privée pouvait appartenir à des particuliers (dans la ville espagnole et dans la ville indigène), être inaliénable (comme les majorats) ou privée (de type corporatif et appartenir au clergé).

Réalisation: E. López. 1994.

i. La propriété communautaire

Comme la ville, les villages indigènes possédaient une structure spéciale qui organisait leur territoire; cette structure comprenait théoriquement quatre quadrilatères: le fonds légal, la distribution commune, les *ejidos* et les communaux. Le noyau était la partie urbaine où étaient situés les terrains à bâtir individuels; la partie commune était consacrée aux activités agricoles et avait été conçue pour être distribuée individuellement entre les habitants mais à partir d'une structure corporative; les *ejidos*, partie commune également mais non agricole; et enfin, les terres destinées à être administrées collectivement par les Biens Communaux⁸⁷.

La propriété communautaire -c'est-à-dire des *communautés indigènes*- englobait ces quatre quadrilatères indépendamment de leur statut juridique (privé ou collectif); en d'autres termes, il s'agissait de la terre des villages qui avaient obtenu du vice-roi ou directement du roi le statut de communauté indigènes et, en tant que telles, avaient reçu une dotation spécifique de terres⁸⁸.

La politique de peuplement de la Couronne consistait à conserver et y compris à multiplier ce type de propriété. Une ordonnance des Lois des Indes précisait qu'il fallait "choisir le lieu où devait s'étendre le village, ce lieu devant être vacant et pouvoir être occupé sans préjudice des Indiens ni des habitants de l'endroit"⁸⁹. Ces propriétés devaient être protégées des attaques des Espagnols; dans ce but, le Conseil Royal des Indes déclara qu'elles demeuraient "inaliénables, inextinguibles et appartenaient de manière collective à chaque village et

⁸⁷David Cymet, *From Ejido to Metropolis*, American University, New York, 1993, p.102.

⁸⁸Nous ne faisons pas allusion ici à la propriété communale au sens strict du terme c'est-à-dire à la propriété qui est "commune à tous", voir à ce sujet "La propriété collective".

⁸⁹*Leves de Indias*, *op. cit.*, article 110.

non pas individuellement aux membres de la communauté". Néanmoins, avec les années, la propriété communautaire tendit à se réduire; San Miguel de Mezquitán, au nord de la ville, resta la seule communauté indigène des trois villages proches de Guadalajara (Analco et Mexicaltzingo étaient en réalité sous la juridiction administrative de Guadalajara). C'est au cours des deux dernières décennies du XIX^e siècle que ce village se rattacha physiquement à la ville; il subsista sous cette forme jusque vers le milieu du XX^e siècle, date à laquelle il fut déplacé plus au nord, au-delà de la rivière Atemajac, tout en conservant son statut de Communauté Indigène de Mezquitán.

ii. La propriété collective

Il s'agissait de la propriété d'usage commun destinée au profit collectif. En faisaient partie les **ejidos**, les **dehesas** et les communaux; en aucun cas, excepté pour les **ejidos**, elle ne devait servir à la construction de logement. Ce type de propriété fut un facteur-clef de la politique de peuplement: un mécanisme administré par les autorités municipales, de contrôle et de production utilisé comme un stimulant essentiel de la colonisation et de l'établissement des Espagnols.

Les intérêts des habitants de Guadalajara et principalement ceux de l'oligarchie feront rapidement évoluer ce type de propriété vers la privatisation. Bien que les modes de production aient continué d'être principalement l'agriculture et l'élevage, la présence du commerce régional est en grande partie responsable de la transformation juridique de ce grand espace en raison de la nécessité accrue d'un autre mode d'exploitation des sols.

iii. La propriété publique.

Nous nous référons à la propriété qui appartenait à tous les habitants, telles les rues et les places. Son usage commun devait empêcher en principe sa privation ou son appropriation. Evidemment, ce type de propriété se trouvait dans la partie urbanisée de la ville. L'adoption du plan en damier comme modèle d'organisation qui privilégiait uniquement les espaces fermés ou ouverts comme les îlots ou les rues explique que, jusqu'au XVIII^e siècle, le développement d'aires libres ou de transition (parcs, zones vertes,...) à l'intérieur de la ville ait été nul⁹⁰. L'histoire de la ville recense plusieurs tentatives d'occupation des espaces libres de la propriété publique, et on assista même à la construction de maisons d'habitation sur la voie publique⁹¹.

iv. La propriété municipale

Il ne s'agissait pas de propriété publique ou de terrains d'usage commune mais de biens fonciers qui appartenaient à l'état colonial; l'administration locale en avait le contrôle direct et se chargeait de sa gestion. La propriété municipale était située uniquement à l'intérieur du premier quadrilatère d'aménagement du territoire (dessin n°1); en réalité, elle était constituée par les terrains qui n'avaient pas encore été cédés à des particuliers en propriété privée ni destiné au service public (par exemple, pour la construction d'édifices de l'administration publique). D'une certaine manière, c'était un type de propriété "transitoire" qui,

⁹⁰Le premier parc public, appelé la Alameda, fut construit vers 1750 au moment où on réalisa quelques travaux d'embellissement de la ville telle la promenade de San Juan de Dios.

⁹¹L'un des cas les plus intéressants est sans doute celui de l'occupation de la rue Nicolás Romero qui fut arbitrairement fermée en 1916 après avoir servi pendant plus de douze ans comme voie publique. En dépit des réclamations des voisins et du fait que le drainage et les fils électriques passaient à l'intérieur de la maison aucune action ne fut intentée contre son propriétaire; E. López, op. cit., p.160.

au fil des années, devait acquérir l'un des deux statuts que nous venons d'évoquer, sauf lorsque la municipalité décidait d'en céder la tenure à des particuliers, à quelque titre que ce soit (voir les sous-chapitres 11 et 13: Les systèmes d'accession au sol et le bail emphytéotique). Dans ce cas de figure, la municipalité conservait le domaine éminent du terrain jusqu'au moment où elle décidait d'en modifier le statut d'occupation.

Jusque vers le milieu du XIX^e siècle, quand la propriété corporative fut massivement privatisée par les Lois de Réforme, près d'un tiers de la superficie de la ville se trouvait entre les mains de la municipalité (173 hectares). Au fil du temps, et en vertu d'un processus de transformation de l'occupation des sols, les autorités municipales englobèrent non seulement les terrains à bâtir mais aussi les **ejidos** dans leur patrimoine; ceci signifiait qu'à plus ou moins long terme ceux-ci perdraient leur statut de terres d'origine sociale ou collective⁹².

v. La propriété sociale

En réalité nous ne sommes pas sûr qu'il s'agisse d'un type spécifique de propriété. A notre avis, le terme "social" fait référence à deux acceptions différentes: l'une en rapport avec le statut juridique en soi et l'autre avec la forme d'occupation. Pour ce qui est de la première acception, sans risque de nous contredire en ce qui concerne ce que nous avons affirmé au sujet des terrains à bâtir (sous-chapitre 6), le caractère social aurait été conféré par l'utilisation commune d'un espace qui, en plus d'assurer des bénéfices à l'ensemble des habitants ou à un secteur majoritaire de la population, favorisait

⁹²Dans la période II, nous parlerons plus particulièrement de la façon dont s'est réalisé ce processus de privatisation; nous y analyserons, entre autres choses, le discours des libéraux qui furent à l'origine du changement, les objectifs qu'ils poursuivaient et l'impact de leurs actions dans le domaine du logement populaire et du sol urbain.

le processus de socialisation (dans le cas des terrains collectifs, par exemple); dans le cadre de la seconde acception, le caractère social allait de pair avec l'accession à un certain type de terrain mise à la portée de familles aux revenus modestes par un mécanisme légal particulier (tel fut le cas des terrains municipaux et du bail emphytéotique jusqu'au XVIII^e siècle).

De ce point de vue il n'existait pas d'espace spécifique de propriété sociale; en revanche, les institutions gouvernementales firent preuve d'une réelle volonté de préserver une partie des terrains à ces fins dans la perspective d'une politique sociale. De cette façon, le sol s'est transformé en un instrument que nous appellerons en terme générique *terre de caractère social*.

vi. La propriété privée

A l'origine, la quasi totalité des faveurs avaient été octroyées sous la forme de propriété privée. Au cours du XVI^e siècle, rares furent les cas où les habitants reçurent un terrain à bâtir en location, rente ou toute autre forme juridique qui ne permette pas l'accession à la pleine possession⁹³. La propriété privée naquit avec la fondation de la ville. Selon le titre accordé par la municipalité, le propriétaire du terrain pouvait

labourer, vendre, donner, utiliser comme bon lui semblait ... en signe de possession et de tradition véritable.

En réalité, ainsi que nous l'avons déjà dit, le propriétaire n'acquerrait pas seulement le droit de posséder un bien et d'en disposer librement, mais aussi une qualité ou une dignité synonyme de possession, de seigneurie et de pouvoir.

⁹³Ces formes se développèrent à partir du XVII^e siècle et plus particulièrement au cours des XVIII^e et XIX^e siècles grâce au bail emphytéotique (voir les sous-chapitres 12 de ce chapitre et 1 du chapitre suivant).

La *possession* précédait l'accession à la propriété; elle s'accompagnait d'une cérémonie spéciale⁹⁴ au cours de laquelle il était publiquement, légalement et symboliquement déclaré que dorénavant personne ne pourrait occuper le terrain⁹⁵ ou en être propriétaire.

La *seigneurie*, d'autre part, faisait référence non seulement à la relation univoque de possession entre le propriétaire et son bien, mais aussi à la dignité spéciale de seigneur que conféraient au propriétaire la capacité de décision et la libre disposition de la terre. En d'autres termes, la seigneurie était un honneur qui dispensait prestige et crédit et qui ne se limitait pas au fait de posséder un bien.

En Amérique hispanique, le droit absolu, exclusif et perpétuel de pouvoir utiliser, jouir et disposer d'un bien -les ius utendi, ius fruendi et ius possidendi du droit romain- était limité par le concept catholique de temporalité et par les intérêts de la Couronne; en effet, l'ensemble de la propriété foncière appartenait de façon immanente à l'Etat colonial et plus particulièrement au roi :

Comme dans tous les royaumes qui ont été acquis par conquête ou succession héréditaire, rien n'appartient à personne, mais tout se trouve sous la main-mise du prince, de là vient que dans le royaume d'Espagne ... tout est possession du Roi, qui peut ainsi en priver les particuliers⁹⁶.

En vérité, les lois divines et humaines avaient plus pour effet de limiter les facultés des propriétaires que de priver ces derniers de la jouissance de leurs biens fonciers. A la notion d'individualité du droit romain s'est ajoutée une fonc-

⁹⁴L'épigraphie que nous avons présentée dans le sous-chapitre 3 résume bien le rituel de prise de possession d'un terrain à bâtir.

⁹⁵Légalement ou illégalement, voir les sous-chapitres 11.4 et 2 de la période II: "L'occupation irrégulière de l'espace".

⁹⁶Ana Valero, op. cit., p.169.

tion sociale qui, sans cesser de reconnaître la légitimité du bénéfice particulier, concède certains avantages à la collectivité. La propriété ne conférait pas un droit arbitraire et sans restrictions mais représentait une faculté soumise aux intérêts de la Couronne et au bien-être de la communauté. En tant que garante de ce bien-être, la municipalité imposait certaines contraintes aux habitants telles que l'entretien de la propriété et, en général, de la ville⁹⁷, en retour des faveurs reçues directement de la municipalité ou du pouvoir royal (parmi les faveurs les plus importantes figure, sans aucun doute, la concession de la propriété privée).

C'est à l'intérieur de l'espace de droit urbain que l'on pouvait localiser la propriété privée, c'est-à-dire, à l'intérieur du territoire délimité par le périmètre d'urbanisation de la ville (les terrains à bâtir et les *ejidos*, une fois que ceux-ci avaient été distribués); en revanche, la partie restante du modèle d'aménagement, ce que nous avons appelé "ville-campagne" (*dehesas*, communaux et limites) était considérée comme un espace collectif destiné à l'utilisation et à l'usufruit communs.

9. STAGNATION ET INALIENABILITE: FORMES SUI GENERIS DE PROPRIETE PRIVEE

En règle générale la propriété privée était soumise à deux sortes de régime : l'un, "classique" ou traditionnel par lequel un individu pouvait acheter, vendre, disposer d'un bien; l'autre, plus singulier, qui autorisait des personnes ou des

⁹⁷Le souci de faire entretenir les terrains à bâtir, les habitations et les rues apparaît assez fréquemment dans les Actes du Conseil Municipal qui dicta des dispositions imposables aux tiers, par exemple:

...demande de terrain à vie et pour un bail perpétuel de 40 pesos en réaux à la vente (c'est-à-dire deux pesos de rente annuelle), à condition que la dite propriété soit toujours en bon état .. (1613).

... Qu'il soit procédé au nettoyage et à l'entretien des rues aux dépens des habitants car cela est nécessaire dans la ville (1616), E. López, *op. cit.*, p.33.

institutions à accaparer une propriété ou à la rendre inaliénable, c'est-à-dire, la "retirer de la circulation". Le premier de ces cas a permis le passage de la propriété privée aux mains de péninsulaires ou d'indigènes⁹⁸; dans le second cas, la propriété a été accaparée par des particuliers et/ou des institutions.

Nous analysons ci-après les variantes des mécanismes d'occupation des sols et des droits des occupants en fonction des divers régimes de propriété privée.

1) La propriété privée indigène

Trente ans avant la fondation de Guadalajara, la loi de Burgos du 27 décembre 1512 considérait les indigènes comme des êtres libres et rationnels, et leur concédait certains droits tels la liberté de posséder une maison ou une **hacienda**. Conformément aux mêmes lois, et en vertu de la tenure domaniale européenne, ils occupaient des terrains constructibles à titre individuel et en qualité de propriétaires; outre l'usufruit dont ils jouissaient depuis longtemps il leur fut possible dès lors de léguer leur parcelle par testament. Cependant, comme le fait remarquer Ana Valero dans son étude, les Indiens ne bénéficièrent pas de tous les droits prévus par ces lois; la législation leur imposa une série de limitations qui réduisaient considérablement la jouissance complète de leurs biens à la manière européenne. Il leur était par exemple interdit de vendre leurs terres sans en faire l'annonce trente jours à l'avance, ou de les céder au plus offrant; ceci donnait aux autorités le temps de vérifier si les terres leur appartenaient réellement et s'ils les tenaient de leurs parents et, d'autre part, de s'assurer

⁹⁸Nous nous référons bien évidemment à la partie urbaine des villages indigènes de Mexicaltzingo et Analco et, plus tard, à leurs terrains communaux.

qu'ils en possédaient d'autres pour subvenir à leurs besoins⁹⁹. Nous supposons que ces limitations cherchaient sans doute à protéger le patrimoine immobilier des Indiens de la cupidité des Espagnols¹⁰⁰.

La partie urbaine où se trouvaient les terrains constructibles appartenant à des particuliers constituait le noyau central de la structure territoriale des villages (voir la propriété communautaire). A Analco vivaient soixante habitants et plus de cinq cents à Mexicaltzingo en 1606, sur des parcelles privées qui leur avaient été attribuées à titre de faveurs par leurs propres autorités; le tracé d'aménagement de l'espace en était plus libre que celui du plan en damier espagnol¹⁰¹.

Analco, l'un des deux villages limitrophes de Guadalajara, avait son propre gouvernement et possédait sans doute une structure territoriale similaire à celle que nous avons décrite précédemment. Sa superficie, très vaste, s'étendait jusqu'aux hameaux de Tetlán et San Pedro qui faisait partie de sa juridiction.

Nous ignorons malheureusement quelle était la structure de Mexicaltzingo; en revanche, nous savons que l'administration municipale de Guadalajara n'intervenait dans aucun des deux villages ou seulement en qualité d'arbitre pour apaiser les différends éventuels.

Ces deux villages furent virtuellement assimilés à la ville de Guadalajara à partir du XVII^e siècle; aussi les habitants adressaient-ils leurs demandes de faveurs indistinctement au Conseil Municipal de Guadalajara et à leurs autorités respectives. Lorsque la juridiction d'Analco fut supprimée, les autorités de

⁹⁹Ana Valero, *op. cit.*, p.121. Voir également à ce sujet S. Zavala, Instituciones jurídicas en la conquista de América, Mexico: Porrúa, 1971.

¹⁰⁰Les cas d'abus ou de spoliation perpétrés par des Espagnols à l'encontre des Indiens, ou d'Indiens entre eux, étaient fréquents.

¹⁰¹BPE, 57, 2713, 1787, Analco, F.G., verso.

Guadalajara se chargèrent de la gestion des terrains de ce village. Quand, en 1821¹⁰², sous le gouvernement indépendant, la Députation Provinciale déclara officiellement que Mexicaltzingo et Analco devenaient des quartiers de Guadalajara, ces villages furent annexés et leur fonds légal respectif s'ajouta à celui de la capitale; les terrains constructibles privés conservèrent le même statut et le reste du sol fut privatisé.

Si nous nous référons au plan de 1800 (n°1, chapitre II), la superficie de ces deux villages devait correspondre à un tiers de la superficie de la ville qui était alors de deux cents hectares approximativement, c'est-à-dire l'équivalent de trois cent trente-quatre îlots.

2) La propriété privée inaliénable

Le système de privilèges, les abus dans l'exercice de l'autorité (par exemple l'accomplissement discrétionnaire des charges publiques, la liberté de la répartition de la propriété, l'usurpation des biens...) et le processus "naturel" d'accumulation permirent aux conquistadors et à leurs descendants au cours du XVI^e siècle ainsi qu'aux commerçants et aux autres personnes de la société influente au cours des XVII^e et XVIII^e siècles d'accaparer de grandes extensions de terre tant en milieu rural qu'urbain.

La tenure immobilière urbaine donna la possibilité aux propriétaires de percevoir un loyer modique mais suffisant pour financer certaines activités à l'intérieur de la ville même sans avoir recours à leurs capitaux productifs (ruraux) ni à des prêts usuraires (le cas échéant, la propriété constituait une hypothèque).

¹⁰²Décret du 20 février 1821. Colección de Acuerdos sobre Bienes de Indígenas, BPE, 333, 32067235, Jal., T.2, pp.10-13.

Le produit de la rente ne fut pas la conséquence d'un processus de valorisation des biens fonciers en tant que capitaux; en effet, le sol n'était pas considéré comme un investissement qui permettait de gagner de l'argent mais plutôt comme un patrimoine qui, dans une société précapitaliste, procurait certains revenus; le bénéfice principal restait néanmoins basé sur les biens fonciers et immobiliers eux-mêmes.

L'accumulation des ces biens avait lieu au sein de la famille et sa consolidation dépendait en grande partie du maintien de l'unité familiale et y compris de l'union de familles¹⁰³. Nombre d'entre elles conservèrent sans contrainte leur patrimoine et leurs investissements dans des tenures libres dans l'espoir, au fil des années, d'obtenir des bénéfices plus importants grâce aux loyers ou à la vente de leurs terres. D'autres familles, probablement plus fortunées, qui craignaient le morcellement de leurs propriétés entre plusieurs héritiers décidèrent de les rendre inaliénables par le biais du *majorat*; cette institution du droit civil avait pour objectif de conserver la propriété de certains biens fonciers ruraux ou urbains au sein de la famille.

Les propriétés inaliénables ne pouvaient être cédées et devaient se transmettre à l'intérieur de la famille dans l'ordre prescrit par l'aliénateur, qui possédaient en outre la possibilité de déterminer à quelle fin ces propriétés devaient être utilisées. L'un des premiers majorats fut celui qu'institua Don Diego de Porres Beranda le 26 avril 1611; l'un des témoins de cet acte, le licencié en droit Andrés Ramírez de Alarcón, certifia que Don Diego de Porres possédaient plusieurs domaines ruraux et en outre

¹⁰³Plusieurs auteurs -de Alba, Arias, Olveda...- ont abordé l'étude des alliances matrimoniales en tant que mécanismes de consolidation de l'oligarchie. Cf. bibliographie.

Un îlot entier de maisons, dont l'une construite sur une galerie en pierre, qui fait face à l'église principale de la place publique de cette ville. Au-dessous de ces maisons, il y a trois magasins et les reste de la place est construit de maisons et de magasins qui, aux dires de ce témoin, sans la maison d'habitation qui est au centre de l'îlot, rapporteraient une rente de plus de deux mille pesos d'or chaque année et il possède aussi un autre îlot près de la place comprenant plusieurs maisons qui rapporteraient plus de 40.000 pesos¹⁰⁴.

A Huejotitlán Francisco Gregorio Villaseñor possédaient un majorat qui comprenait des maisons d'habitation situées à Guadalajara ainsi que des propriétés diverses; les descendants du maître d'oeuvre Martín Casillas, la famille Casillas y Cabrera, détenaient également un majorat¹⁰⁵. Nous ignorons combien de majorats composés de biens fonciers urbains existaient à Guadalajara; nous ne pouvons pas par conséquent déterminer quelle superficie urbaine ni combien de maisons étaient régies par ce type de mécanisme légal. Nous supposons toutefois que, sans être particulièrement significatif (en termes quantitatifs en ce qui concerne la structure juridique de la propriété du sol), le majorat était important dans la mesure où il reflétait un comportement social qui considérait le sol comme un bien à conserver et à congeler par le biais du majorat ou bien sans figure juridique particulière.

Bien que certains particuliers aient accaparé ou rendu inaliénable la propriété privée -déjà limitée par les divers types de propriété-, il n'y eut pas pénurie de sol pendant cette période (XVI^e et XVII^e siècles) en raison de l'abondance et de la disponibilité de terrains municipaux et collectifs; cependant, la massification de

¹⁰⁴Lancaster Jones, *op. cit.*: Financiera Aceptaciones, 1974, chap.5, pp.55-56. L'auteur fait remarquer que la fortune de Porres Beranda excédait 300.000 pesos; cette personne possédait des propriétés dans plus de dix localités en dehors de Guadalajara et plusieurs autres dans différentes haciendas morcelées entre divers propriétaires.

¹⁰⁵J. Olveda, *op. cit.*, p.30.

cette attitude et la participation d'institutions telle que l'Eglise, contribuèrent à la transformation des systèmes d'accession au sol à moyen et à long terme comme nous le verrons dans le sous-chapitre 11. Nous présentons ci-après la logique d'accumulation de cette institution.

3) La propriété privée corporative

De 1542 -année de la fondation de Guadalajara- jusqu'en 1605, c'est-à-dire en soixante-trois ans, la superficie de la ville quadrupla. Une telle progression, affirme T. Calvo, ne peut s'expliquer par l'augmentation du nombre d'habitants, puisqu'au début du siècle l'évêque avait consigné seulement cent quatre-vingts maisons particulières, qui ne devaient pas occuper plus d'une cinquantaine d'îlots¹⁰⁶. L'extension de cette aire s'explique par l'occupation de l'espace urbain par les différentes congrégations religieuses; en effet, un certain nombre d'entre elles s'étaient installées à la limite et y compris en dehors du périmètre urbain, repoussant celui-ci vers l'ouest et le nord¹⁰⁷ et laissant quelques terrains, voire même des îlots entiers, inoccupés. Le même auteur suppose que vers 1600 il devait y avoir près de trente îlots non construits et pas plus d'une douzaine d'autres îlots étaient occupés par des places, des édifices publics ou religieux.

L'importance de la propriété ecclésiastique commença à être manifeste dès cette époque: il existait alors huit couvents de religieux, quatre de religieuses, deux collèges pour garçons et un pour filles, un sanctuaire et une église annexe;

¹⁰⁶T. Calvo, op. cit., p.17. L'auteur adopte une moyenne de quatre parcelles constructibles par îlot en tenant compte du fait que certains terrains accordés à titre de faveur occupaient un demi-îlot et d'autres un îlot entier; il en déduit donc que le nombre des îlots était d'environ soixante.

¹⁰⁷Plusieurs édifices religieux permirent la structuration de l'espace urbain; ainsi, l'achèvement de la construction du Couvent du Carmen donna-t-il lieu à la création d'un espace symbolique sacré en formant dans la ville une croix urbaine parachevée à chacune de ses extrémités d'une maison religieuse. Voir à ce sujet E. López, La cuadrícula..., op. cit., p.53.

outre cette propriété "visible", il existait une propriété "invisible" constituée de biens attribués aux chapellenies, de maisons d'habitation, de boutiques dans le centre de la ville, de domaines ruraux, de terrains urbains, de terres arables aux limites de la ville, etc.. Deux siècles et demi plus tard, lors de la sécularisation de ses biens, l'Eglise avait été capable d'accumuler une grande quantité de biens immeubles parmi lesquels nous avons pu répertorié des terrains urbains d'une superficie supérieure à treize hectares et plus de mille trois cent quatre-vingt seize maisons d'une valeur d'environ deux millions et demi de pesos. Il est tout à fait vraisemblable qu'en réalité ces chiffres étaient supérieurs (cf. période II).

10. LE PROCESSUS D'ACCUMULATION DE LA PROPRIETE ECCLESIASTIQUE

Comment l'Eglise a-t-elle pu amasser un tel patrimoine dans un laps de temps relativement court? Toute personne intéressée par l'étude du processus de production-accumulation des biens immobiliers construits ou non à l'intérieur de la ville se pose sans doute cette question. Notre étude accorde une importance particulière à ce processus dans la mesure où il a eu un impact considérable sur les mécanismes d'accession au sol: d'une part, il devint l'une des principales options pour les habitants de Guadalajara, d'autre part, les biens immobiliers ont été par voie de conséquence, pendant de longues années, retirés du marché. Nous exposons ci-après les cinq principaux mécanismes qui, à notre avis, expliquent le processus d'accumulation.

a) *"Le droit de conquête"*. Ce terme n'est probablement pas le plus approprié mais nous nous référons à un droit pleinement reconnu par la loi coloniale, octroyé non pas à titre individuel mais de façon corporative par le biais d'une

modalité tout à fait similaire à celle de l'attribution de la propriété indigène (sous-chapitre 9.1). A l'origine, le Conseil municipal et la Cour Suprême attribuait à l'Eglise les terrains nécessaires à la conquête spirituelle (terrains destinés à la construction d'établissements religieux ou à des activités d'évangélisation); plus tard, les autorités civiles continuèrent à céder des propriétés destinées principalement à l'instruction religieuse (institutions de charité, collèges, séminaires, ...). Quelques-unes de ces faveurs s'accordaient à titre gracieux¹⁰⁸ et d'autres moyennant une somme d'argent bien inférieure à la valeur de la propriété foncière; rarement les propriétés furent vendues à leur juste prix. Il est manifeste que dans tous les cas, les autorités civiles montrèrent de la bonne volonté pour répondre par l'affirmative aux demandes des diverses congrégations religieuses. Nous prendrons pour exemple la requête déposée par les religieuses de Santa Clara en 1797 qui désiraient obtenir un terrain qui leur permettrait d'agrandir le Séminaire de Filles; le procureur du Roi et le Conseil municipal répondirent que

dans le but d'agrandir une maison si utile et intéressante pour la Religion et la Société ... cette très Noble ville... ne peut refuser à un Collège aussi nécessaire à l'éducation de la jeunesse le terrain dont elle a besoin pour son agrandissement¹⁰⁹.

Ce ne fut qu'à partir des années soixante du XIX^e siècle que de telles demandes commencèrent à être refusées par la municipalité. Au cours des siècles précédents ce mécanisme avait été fréquemment utilisé pour s'approprier des terrains urbains nus.

¹⁰⁸Probablement les donations les plus importantes qu'ait faites la Municipalité furent celles de 1713 et 1735; à cette dernière occasion, elle céda à l'Hôpital de Belén une superficie équivalente à neuf flots appelée la "Convalecencia"..

¹⁰⁹AHM, Hacienda, estimation des propriétés, paquete 18, legajo 41, 4fs. 20 mars 1797.

b) *Donations et héritages de particuliers*. Il s'agit principalement d'oeuvres pieuses, de terrains et de maisons dont certains particuliers -en raison de leurs croyances et de leur dévotion- firent don à l'Eglise dans l'espoir d'une intercession religieuse en vue de leur salut. A titre d'exemple, nous mentionnerons l'achat d'un terrain par María Sebastiana pour y construire une maison destinée à ses deux pupilles. Elle déclara qu'"après sa mort, elle laisserait cette maison au Couvent de la Merced pour le prix de neuf messes à l'occasion de la neuvaine de San Ramón, un sermon et une messes chantée le jour de ce saint"¹¹⁰. Tout au long de son histoire, l'Eglise a obtenu, et obtient toujours, de nombreuses propriétés foncières par ce moyen.

c) *Dots des religieux*. Il s'agit de la dot qu'apportait une personne au couvent où elle entrait en religion. Comme le signale T. Calvo, rares étaient les familles dont une des filles n'était pas au couvent, de telle sorte que les dots s'avéraient très importantes. Sans aucun doute, la congrégation la plus estimée était celle de Santa María de Gracia où entraient des jeunes filles issues des plus riches familles. En 1683, le prêtre Don Pedro Vidarte y Pardo gratifia cette institution de huit baux à titre de rente en faveur de ses soeurs religieuses pour une valeur de quarante-deux mille pesos (équivalents pour cette époque à plus de mille cinq cents parcelles de superficie moyenne ou à cent quatre-vingt-dix maisons de trois pièces). Cette somme représentait 93% de la quantité totale des baux perçus par le couvent auprès de particuliers et 21% de l'intégralité des baux perçus par toutes les congrégations religieuses. Cet exemple, sans doute exceptionnel,

¹¹⁰ AIP, Notaire Blas de Silva, livre 2, p.73, 1749. Les religieux eux-mêmes pouvaient faire don de leurs propriétés particulières à leur congrégation ou à d'autres institutions religieuses; par exemple, en 1694, l'évêque Juan de Lézar Santiago fit don d'un terrain, trois "suertes de huerta" et d'une vieille maison en ruine, appelée la Palma, à la congrégation Domiciliaria de Oblatos ainsi qu'en atteste le notaire Juan R. de Macuso (AIP, vol.1, 1701, f.26).

montre bien cependant combien l'apport de dots était considérable dans le processus d'accumulation de biens et de richesses par l'Eglise.

d) *Fondation de chapellenies*. Nous nous référons à l'ensemble des biens qui revenaient à l'Eglise par la volonté de particuliers en échange de messes et d'autres oeuvres pieuses. D'une certaine manière, il s'agissait d'une donation assujettie à certaines conditions. Prenons un cas concret: en 1720, par disposition testamentaire, Juan de Ordóñez de Jaltenango décida que l'endroit appelé Navarro "serait imposé de mil pesos afin qu'avec les intérêts à 5% on lui dise cinquante messes et cinquante prières par an. Et selon son désir les religieux recevraient en aide les cinquante pesos"¹¹¹. Une fois fondée la chapellenie, le curé qui en avait la responsabilité reçut les cinquante pesos et fut chargé de dire les cinquante messes pour le salut de Juan de Ordóñez.

En 1856, les chapellenies -quatre-vingt-dix propriétés- représentaient un peu moins de 4% de la valeur totale de la propriété ecclésiastique (cf. tab. n° 8, période II); toutefois, T. Calvo fait remarquer qu'à la fin du XVII^e siècle cette institution religieuse percevait 39,6% des intérêts sur des prêts hypothécaires concédés à des particuliers et elle était de loin la principale bénéficiaire de ce système de crédits¹¹².

Quelle que soit la cause de leur création -fins "charitables" ou dot lors de la réclusion dans un couvent- les chapellenies ont toujours représenté un moyen efficace d'acquérir et accumuler des biens fonciers et immobiliers.

¹¹¹AIP, Notaire Manuel de Mena, vol.16, 15 novembre 1720.

¹¹²T. Calvo, op. cit., p.327, tableau VI.

e) *Prêts hypothécaires*. Le manque de liquidités accompagna le développement de la ville depuis sa fondation jusqu'au XVIII^e siècle. Aussi bien des personnes modestes que d'importants propriétaires terriens et des commerçants eurent recours aux emprunts pour entreprendre ou développer de nouvelles affaires, consolider leurs activités productives ou mercantiles. Nombreux et d'origines diverses furent également les individus et les institutions qui se consacraient au prêt sur gage -activité économique et sociale qui se développa dans la société de Nouvelle-Espagne- remédiant ainsi à la rareté de l'argent et à la carence des systèmes de crédit organisé, en tout cas, créant eux-mêmes un véritable marché particulier de l'emprunt. Une grande quantité d'objets divers pouvaient être laissés en gage ou garantie d'un emprunt dont les conditions de remboursement oscillaient entre un service raisonnable et une spéculation abusive. Dans l'univers des négociants d'argent l'Eglise apparaît comme le plus important créancier et établissaient des contrats qui hypothéquaient les biens fonciers des emprunteurs avec une imposition particulière appelée *redevance* (*censo*).

Ce type de prêt hypothécaire était sanctionné par la "Novísima Real Pragmática", disposition qui régissait les contrats de redevances. Nous avons relevé les clauses principales de cette disposition à partir de l'obligation contractée en 1727 par Antonio de Escobedo, propriétaire de l'hacienda Santa Teresa de San Andrés del Astillero, auprès du couvent de Santa María de Gracia pour une somme de 3.000 pesos en réaux¹¹³:

- 1- Les biens et tout ce qui lui appartient sont hypothéqués sous réserve de paiement du capital et des intérêts et il ne pourra les vendre avant qu'il

¹¹³L'emprunt auquel nous faisons référence était soumis à "redevance, charge et tribut... sur tous ses biens et en particulier sur les terres de ladite hacienda ainsi que sur le cheptel; il versera au couvent les sommes ... dont les intérêts courent depuis le 13 de ce mois". AIP, Notaire Manuel de Mena, livre n°15, 1727.

n'ait payé toutes les redevances.

- 2- Si l'emprunteur, ses héritiers et ses successeurs venaient à ne pas payer les intérêts de la dette pendant deux années consécutives, leurs biens seraient vendus pour leur remboursement, l'exécution restant à l'entière discrétion du créancier (couvent, congrégation, ...).
- 3- Chaque fois que les biens passeront aux mains d'un nouveau propriétaire, celui-ci s'engagera à reconnaître le créancier comme propriétaire de la redevance et à la lui payer en lui remettant les écritures en garantie.
- 4- Lorsque le débiteur aura payé sa dette y compris les intérêts jusqu'à ce jour, le créancier sera tenu de l'accepter y de lui remettre un acquit quand on le lui demandera. S'il ne le faisait pas le débiteur pourrait recourir à la Justice Royale ou à d'autres juges compétents dont le témoignage servirait d'écriture.
- 5- Le débiteur se dépossède, renonce au droit de propriété et de seigneurie et de tout autre droit sur les biens à concurrence de la valeur de la dette et des intérêts et cède et transmet le tout au créancier.
- 6- Si, pour un événement quelconque, prévu ou imprévu, l'eau, le feu ou tout autre cause, ces maisons, tout ou partie, venaient à disparaître, il ne sera accordé aucune diminution de la redevance qui sera intégralement remboursable, et on pourra exiger du débiteur qu'il contracte d'autres hypothèques dans le délai qui lui sera assigné.

Le prêt était toujours remboursable avec 5% d'intérêts, sur un, deux ou trois ans. En règle générale, le bien hypothéqué coûtait deux, trois voire dix fois le montant de la somme empruntée. Ainsi, par exemple, l'hacienda hypothéquée par Antonio Escobedo fut évaluée à 18.500 pesos et avec les biens mobiliers à

35.000 pesos (sans doute cette hypothèque était-elle très supérieure à la moyenne). Pour d'autres débiteurs la garantie s'avérait moins élevée, comme dans le cas de Don Juan de la Cueva qui obtint du même couvent (et la même année) un crédit de 600 pesos sur les maisons et les boutiques qu'il possédait dans la ville et dont la valeur était estimée à 1.250 pesos.

Dans son étude sur la population et l'économie au XVII^e siècle, l'historien démographe T. Calvo fait remarquer que les institutions qui pratiquaient le plus couramment les prêts étaient celles qui disposaient le plus facilement d'argent frais: le chapitre, les couvents de femmes et les chapellenies¹¹⁴. Le rachat des dettes et l'acquisition de propriétés foncières représentaient pour ces institutions un moyen efficace d'investir un capital excédentaire et qui ne restait pas improductif. Sur dix prêts, 3,1 étaient remboursés à ces trois congrégations et 7,4 à l'ensemble des corporations ecclésiastiques; le reste, 2,6, étaient des opérations entre particuliers. D'après le même auteur, les biens hypothéqués à l'intérieur de la ville (maisons et boutiques essentiellement) étaient grevés en moyenne d'un capital de 700 à 900 pesos. En ce qui concerne soixante-dix des maisons qui furent vendues entre 1635 et 1698, près de 60% de la valeur de la superficie construite était hypothéquée à long terme. L'Eglise, en tant qu'institution, conclue Calvo, détenait 53% du total du capital immobilier de Guadalajara; ce pourcentage passe aux deux tiers de l'ensemble des biens construits si l'on ajoute la part des ecclésiastiques et les maisons qui leur appartenaient directement. Cette affirmation ne peut malheureusement pas être corroborée par des données concrètes.

Quoi qu'il en soit, la capacité d'accumulation de l'Eglise est évidente. Il arrivait

¹¹⁴T. Calvo, op. cit., p.341.

fréquemment que les dettes ne soient pas remboursées: soit parce que les opérations mercantiles ne donnaient pas les résultats escomptés soit simplement en raison de quelque contingence. Le débiteur pouvait alors céder, motu proprio, la propriété hypothéquée¹¹⁵ ou bien l'Eglise la récupérait en usant de moyens légaux, moraux et économiques qui étaient à sa disposition. Ces pratiques, qui n'excluaient pas le recours à des mesures extrêmes, telles l'expulsion ou la détention des occupants en retard dans leurs paiements, laminaient le discours spirituel d'amour et d'aide envers le prochain. Le procès-verbal envoyé en 1728 par Antonio de Pedreras Canto en représentation du couvent de Santa María de Gracia à la Cour Suprême illustre bien la rigueur avec laquelle l'Eglise faisait respecter les obligations des particuliers envers elle :

Que votre seigneurie daigne bien envoyer arrêter la personne et faire saisir tous les biens qu'elle possède dans cette maison afin de les vendre aux enchères (...) que soit prise toute disposition nécessaire pour que le susdit l'évacue et que le couvent puisse la relouer¹¹⁶.

Il était également fréquent que le débiteur échange sa propriété, afin de la libérer, contre d'autres biens tels des terrains, des maisons, des échoppes, des vergers, etc. ou que quelques-uns des particuliers détenteurs de reconnaissances de dettes décident de donner ou de vendre leurs documents aux différentes

¹¹⁵Ce fut le cas, par exemple, du capitaine Diego Pérez de Rivera qui avait donné en garantie au couvent de religieuses de la Merced un verger et une tannerie qu'il possédait à un quart de lieue de la ville pour un prêt de 700 pesos qu'on lui avait consenti; "en raison de la diminution d'activité du verger et de la tannerie, il ne peut payer la redevance au couvent et *lui cède donc la propriété et ses droits*" (AIP, notaire Juan R. de Macusso, vol.3, 1706). (C'est l'auteur qui souligne).

¹¹⁶Le débiteur, Agustín Velazco, était orfèvre; les arrêts de justice précisent qu'il reconnaît "devoir une telle somme mais qu'il n'a pu la payer pour avoir eu quelques empêchements et qu'il essaiera dorénavant de payer régulièrement tous les mois", AHM, T.2, 1728, paquete 1, legajo 45, 2fs.

congrégations religieuses¹¹⁷. Toutes ces procédures concouraient à ce que cette corporation accroisse progressivement son patrimoine immobilier. Cette activité "pieuse" devint dès lors l'un des principaux mécanismes utilisés par l'Eglise à cette fin.

f) *Achat de propriétés*. Grâce aux ressources obtenues par le biais de ses revenus propres (dîme, services religieux, ...), de ses rentes diverses, des participations économiques de ses membres (dots, chapellenies, ...) et des donations en argent, le clergé était en mesure d'acquérir certains biens fonciers ayant appartenu à des particuliers jusqu'alors. Outre ces transactions directes, nombreux sont les cas où l'Eglise achetait des reconnaissances de dettes¹¹⁸ dont elle s'acquittait en sa faveur devenant ainsi propriétaire d'un bien foncier supplémentaire.

Il est très difficile de préciser quelle fut l'importance des *rachats* dans la constitution du patrimoine ecclésiastique. Ceci constitue sans aucun doute un sujet de recherches très intéressant, mais notre propos est ici d'élaborer une proposition typologique (c'est-à-dire formulée principalement à partir du sujet et non de l'objet, voir tableau n°4) qui présente les différentes formes de propriété par rapport à la structure juridique originelle; partant de là, nous serons en mesure d'analyser le comportement des agents qui firent évoluer cette structure

¹¹⁷T. Calvo cite par exemple le cas de Elena Flores de la T. qui acheta deux reconnaissances de dettes sur des maisons qui appartenaient à Jacinto de Pineda à Guadalajara pour 400 et 300 pesos respectivement; le lendemain elle fit don de ces titres de créance au couvent de San Francisco. *Op. cit.*, p.322.

¹¹⁸Il s'agissait de reconnaissances de dettes concédées par des particuliers ou par la municipalité qui pour une raison quelconque n'avaient plus de possesseurs. Par exemple, en 1660 le père Alvaro Ramos, Procureur Général du couvent de la Merced, sollicita du Conseil municipal l'autorisation de racheter deux titre de créance concernant des maisons d'habitation hypothéquées pour 330 pesos or en 1602 et en 1624; le religieux finit par faire don de ces lettres à sa communauté. *Actas de Cabildo*, *op. cit.*, p.229.

juridique et les caractéristiques mêmes de son évolution.

Evidemment ces formes sont différentes et propres à chaque phase historique. Un essai taxinomique aussi bref a surtout pour ambition de donner les bases nécessaires à une étude des relations qui existent à partir de ces types de propriété afin d'analyser les divers systèmes ou mécanismes d'accession au sol.

11. LES SYSTEMES D'ACCESSION AU SOL ET AU LOGEMENT ET LE DROIT D'OCCUPATION

Au fur et à mesure que se sont diversifiés les types de propriété du sol, la gamme de propriétaires s'est agrandie et les relations de pouvoir entre eux sont devenues plus complexes; les mécanismes d'occupation des biens immeubles (terrains et constructions) ont également tendu à se multiplier. Presque simultanément à la dissolution du droit de recevoir -et d'occuper- un terrain constructible gratuitement, sont apparues diverses formes d'accession au sol; dans une plus ou moins grande mesure, toutes ces formes étaient liées à des modalités économiques spécifiques et à des dispositifs juridiques particuliers.

Au fil du temps, les possibilités de disposer de ces biens ont augmenté ou au contraire se sont réduites selon les périodes historiques et la façon dont ont évolué les formes d'accession au sol.

En conséquence de ces changements, les systèmes d'accession au sol et au logement ont également subi des mutations qui les ont rendu incertains, principalement en termes d'accessibilité; nous nous référons ici à la capacité juridique et économique dont jouissaient les habitants pour occuper, sous différentes modalités, un bien foncier conformément à sa disponibilité.

D'après T. Calvo, au cours des deux premiers siècles d'existence de la ville,

l'accession au sol était relativement simple. "Il était possible de devenir propriétaire (d'une parcelle) à peu de frais et quelquefois sans même bourse délier"¹¹⁹. L'auteur fait reposer cette hypothèse sur l'analyse du comportement du secteur immobilier de l'époque; il estime qu'en raison du manque de fluidité monétaire il se générerait une très importante offre de biens fonciers à hypothéquer sans que le marché ait la capacité d'absorber cet immense patrimoine; il s'ensuivait que les propriétés perdaient rapidement de leur valeur à cause de l'absence de demande active. Sans qu'il s'en explique de façon explicite, il est fort probable, pour Calvo, qu'en dépit du fonctionnement inefficace du secteur immobilier et de la faible pression de la demande, les habitants aient résolu, d'une manière ou d'une autre, leurs problèmes de logement. Cette analyse nous semble plausible surtout si nous prenons en compte que, jusqu'au XVII^e siècle, l'accession au sol était très peu assujettie à l'argent; en outre, le parc de logements avait tendance à se déprécier ou, en tout cas, à être assez peu valorisé. Autant de facteurs qui permirent sans doute l'apparition à cette époque de conditions historiques nécessaires pour que de larges secteurs de la société puissent acquérir ou occuper des terrains et des maisons d'habitation.

Or, l'inefficacité du marché, attribuée entre autres choses à un faible nombre d'habitants demandeurs de logement, ne signifie pas que la population ait été en mesure de résoudre par des moyens "traditionnels" ou conventionnels leur problème de logement; il faut y voir plutôt une diversification du type de demande. Les caractéristiques de l'époque expliquent que des phénomènes plus ou moins similaires aient une origine -et des effets- différents. Un siècle plus tard, le marché restait identique, ou était encore plus inopérant; le recensement effectué

¹¹⁹T. Calvo, op. cit., p.329.

en 1791 à la demande du Comte de Revillagigedo fait état de 981 maisons inoccupées sur un total de 4.488 maisons¹²⁰, c'est-à-dire que presque 20% du parc de logements était inoccupé tandis que, dans le même temps, des habitants pauvres saturaient les logements communautaires et s'installaient dans la périphérie de la ville de façon irrégulière. A la différence du siècle précédent, le XVIII^e siècle est témoin d'une polarisation croissante de la société du point de vue social et économique. De plus amples secteurs de la population restèrent en marge du marché du logement et du sol: en effet, malgré la dépréciation des biens fonciers, leur pouvoir d'achat les empêche d'y accéder; en conséquence, le marché connut une diversification et les formes de production et de consommation tendirent à se segmenter.

Nous ferons ci-après l'analyse de ces formes, dans la perspective de tracer les caractéristiques générales de leur origine et de leur évolution depuis la fondation de la ville jusqu'au XVIII^e siècle. Nous avons répertorié quatre grandes modalités d'occupation du sol et du logement : la pleine propriété, la location ou le bail à ferme, le bail à rente et l'occupation illégale. Chacune de ces modalités acquit, à différents moments, une importance relative et un impact particulier dans les conditions d'habitation des habitants de Guadalajara¹²¹.

1. *La propriété pleine*

Au début de la conquête, la plupart des habitants accédèrent à la propriété pleine -tant du sol que des murs qu'ils construisaient ultérieurement-

¹²⁰C. Castañeda, *op. cit.*, p.48.

¹²¹Dans le tableau n°5, nous en présentons les caractéristiques essentielles. Nous mettons l'accent sur la troisième de ces modalités: la rente, à court ou à long terme, est la plus fréquente des quatre, tant en ce qui concerne les modalités ou classes d'occupation que pour les formes d'habitat proprement dites.

principalement grâce à trois moyens: (i) l'achat direct auprès du Conseil Municipal par le biais de faveurs; (ii) l'achat-vente entre particuliers, quand ce type de pratiques se sera généralisé à la fin du XVI^e siècle et (iii) les donations et legs entre particuliers.

Ultérieurement, il sera possible d'acquérir la propriété municipale accordée en bail ou rente foncière (cf. point 3) si, pour une raison quelconque, le premier propriétaire en avait perdu le droit de possession. Ces opérations s'effectuaient au cours de ventes aux enchères publiques une fois que le Conseil municipal avait fait la "publicité foncière"¹²². On eut rarement recours à ce mécanisme en dépit de la possibilité qu'avait l'administration des Biens Communaux de vendre des terrains qui n'avaient pas été réclamés à titre de faveur.

Invariablement, la personne avait accession au sol et selon ses possibilités y construisait ultérieurement sa maison. Le processus d'autoproduction, assisté ou non, n'a pas fait l'objet d'études particulières. Certains des travaux qui portent sur ce sujet s'avèrent contradictoires; ainsi, par exemple, S. Alcántara, estime-t-il, dans un article intitulé "La vivienda y la sanidad en 1606", que la facilité de réalisation du matériel de construction (le torchis) et la simplicité du système d'édification, permettaient à toutes les familles (173 cette année-là), y compris celles des communautés indigènes, de posséder leur propre logement¹²³. D'un autre côté, T. Calvo considère que "pour les particuliers il était très difficile de construire leur habitation par manque de main- d'oeuvre indienne de

¹²²Les "Pregones de Derecho" ou "publicité foncière", se faisaient neuf ou trente jours à l'avance selon les dispositions du Conseil municipal. En général, le droit au bail se perdait au moment du décès de l'intéressé sans qu'aucun membre de la famille ne désire en profiter.

¹²³Sergio Alcántara, *op. cit.*, p.27.

répartition¹²⁴.

Sans aucun doute, les Espagnols ne construisaient pas eux-mêmes, mais comme le fait remarquer Mota y Escobar, il y avait en 1606 "plus de serviteurs que de maîtres"¹²⁵: cinq cents mulâtres et noirs qui étaient esclaves, un certain nombre qui étaient libres pour cinq cents Espagnols au total, c'est-à-dire, qu'il s'agissait d'une main-d'oeuvre abondante et bon marché qui permettait de faire construire sans problème une maison d'habitation.

Les possibilités de posséder un "fonds propre pour construire une maison en propre" s'amenuisèrent avec les années; les autres formes d'occupation se mettront en place progressivement.

¹²⁴T. Calvo, op. cit., p.329.

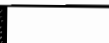
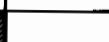
¹²⁵H. Chávez, op. cit., p.123.

LES SYSTEMES D'ACCESSION AU SOL ET AU LOGEMENT

(Guadalajara XVIe-XVIIIe siècles)

Formes d'occupation, mécanismes d'accession, produits

Tableau n° 5

FORMES D' OCCUPATION DU SOL		MÉCANISME D' ACCESSION	DATE D' APPARITION			TYPE DE PRODUIT	TYPE DE PROPRIÉTÉ
			XVI	XVII	XVIII		
1	Propriété pleine	1.1) faveur gratuite 1.2) achat-vente 1.3) donations-héritages 1.4) enchères publiques	   	   	   	SOL	PRIVEE
2	Location	contrat de location				SOL	MUNICIPALE
3	Bail 3.1 Bail à long terme A. Propriété Municipale B. Propriété ecclésiastique 3.2 Bail à court terme	 A.1) Bail "al quitar" A.2) Bail perpétuel A.3) Bail "a redimir" A.4) Bail emphytéotique Bail à 5% Contrats de bail	      	      	      	SOL Logements* Logements*	MUNICIPALE ECCLÉSIASTIQUE PRIVEE
4	Occupation illégale	Occupation irrégulière			 	SOL	MUNICIPALE

* Maisons et logements communautaires.

Réalisation : Eduardo López, 1994.

2. *La location.*

Il s'agissait d'un mécanisme qui permettait d'acquérir, pour un prix établi, la jouissance temporaire du sol, en dehors ou à l'intérieur de la ville. Ces terrains étaient réservés à la culture, à l'horticulture, à l'exploitation de lavoirs ou de bains publics; on ne pouvait y édifier de constructions. La municipalité, propriétaire du sol, les cédait en location par contrats à court terme qui ne dépassaient pas cinq ans et pouvaient exceptionnellement aller jusqu'à dix ans. En tant que figure juridique, la location se distinguait de la rente en quatre points principaux: l'utilisation était restreinte à certaines activités, les propriétaires n'étaient pas des particuliers, les biens immeubles n'étaient pas conçus comme des espaces habitables et il s'agissait invariablement de terrains nus. La redevance était annuelle et supérieure à 5% de la valeur du bien puisque le sol était utilisé à des fins productives. Le concept de rente prêtait à confusion et faisait que le terme de location désignait indistinctement le louage ou la rente. Notre intérêt à les différencier n'a pas pour but d'introduire des subtilités juridico-conceptuelles mais de mettre en évidence les différences de statuts juridiques et d'usage des sols qui coexistaient alors à Guadalajara.

3. *Le bail à rente de biens immeubles.*

Le bail à rente de biens fonciers, c'est-à-dire le sol ou les maisons d'habitation, pouvait adopter deux grandes formes: le bail de courte durée ou le bail à rente à long terme. Le premier était synonyme de location (voir point n°2) et le second de rente, figure juridique qui recouvrait plusieurs modalités à l'intérieur d'un système de rente perpétuelle.

3.1. *Le bail à long terme.*

Moyennant le paiement d'une rente annuelle -appelé précisément pension ou redevance-, on pouvait accéder à deux biens immeubles urbains différents: terrains non construits ou maisons d'habitation appartenant à la municipalité ou à l'Eglise. Il existait entre ces biens des différences concernant le droit d'occupation, les caractéristiques mêmes de ces biens et évidemment leurs propriétaires; d'autre part, une particularité leur était commune: les possesseurs pouvaient occuper ces biens pour une durée indéterminée contre le paiement, dans les deux cas, d'une redevance annuelle équivalente à 5% de la valeur de ces biens. Evidemment, le montant du loyer -selon qu'il s'agissait d'un terrain nu ou d'une maison- pouvait varier en moyenne de un à dix ou de un à douze. Ainsi, par exemple, tandis qu'une maison, propriété de l'Eglise, située près du couvent des Capuchinas rapportait 3 pesos par mois en 1790, une parcelle de la municipalité, dans le même quartier, produisait une redevance annuelle semblable¹²⁶.

La redevance était fixe et ne variait pas en fonction de l'usage de la parcelle ou des conditions économiques générales. La Mairie et l'Eglise, en tant que propriétaires,, percevaient une rente à caractère perpétuel; en d'autres termes, les écritures ne faisaient état d'aucune date de fin de contrat et par conséquent la rente n'était pas limitée dans le temps (il ne s'agissait pas de contrats à long terme pour 99 ans..).

A la différence de certains autres pays européens, le propriétaire de la rente, ou bailleur, ne pouvait être un particulier. La terre appartenait à ces deux institutions qui n'avaient pas le droit de la vendre à un individu et de le

¹²⁶Il est à noter qu'une seule pièce dans la même zone de la ville rapportait 6 réaux par mois, c'est-à-dire, presque 11 pesos par an (voir le tableau n°8 "Revenu ou rapport de terrains à bail emphytéotique 1792-1876).

transformer par là en rentier. En ce sens, il s'agissait de biens corporatifs inaliénables qui, lorsqu'ils étaient transmis à un particulier, cessaient de produire une rente et la figure juridique du bail était automatiquement perdue.

En fonction de la propriété, le bail pouvait recouvrir plusieurs modalités ou types d'occupation comme nous le voyons ci-après.

Le bail sur la propriété municipale.

Le preneur disposait de la possession réelle du sol et de la maison selon un droit perpétuel et héréditaire; il pouvait céder la tenure, la diviser et y compris la sous-louer à un tiers. La municipalité n'accordait jamais de bail autrement que pour des terrains nus; l'occupant avait le droit de construire et devenait alors de plein droit propriétaire des murs qu'ils pouvait à son tour vendre, céder, louer c'est-à-dire transmettre indépendamment du sol.

Il en résulta une forme juridique spéciale appelée "propriété partagée"¹²⁷, modalité dans laquelle la municipalité était propriétaire du sol -propriétaire "crédirentier"- et le preneur était propriétaire des murs dans lesquels il habitait - c'est-à-dire occupant "débirentier"-¹²⁸.

La propriété partagée permettait de conserver une propriété sans qu'elle ne prenne obligatoirement de la valeur en tant que capital immobilier; le cas échéant, il s'agissait toujours d'une très faible valorisation qui n'avait que peu d'incidence sur la valeur du sol.

Le montant de la rente était par conséquent assez homogène dans l'espace

¹²⁷ Terme employé par Christian Topalov, Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible, Paris: Presse de la Fondation Nationale de Sciences Politiques, 1987, p.50. Certaines des idées présentées ci-après nous ont été inspirées par la lecture de cet ouvrage.

¹²⁸ Les termes de "crédirentier" et de "débirentier" seront précisés ultérieurement dans cette partie de notre étude. Comme nous le verrons, le "débirentier" se différenciait du "locataire".

urbain. Des facteurs tels que la localisation, la superficie du terrain, bien qu'importants pour déterminer le prix de la parcelle (et par là le montant de la rente à 5%), n'avaient pas énormément d'incidence sur les annuités qui ne variaient pas, ou peu, en fonction du quartier de la ville (voir tableau n°7). Comme le signale Topalov, le bail perpétuel du sol n'était pas assujéti à l'appétit du gain ou de l'accumulation; la valeur mercantile des terrains de la municipalité n'était pas encore liée à des préoccupations capitalistes¹²⁹.

Les potagers, les enclos destinés aux animaux ainsi que les murs édifiés par les débirentiers (aidés ou non par des artisans) étaient utilisés à la fois en tant que moyens de production et comme habitation. Le sol était un support d'activités et la partie construite un "réceptacle" qui n'ajoutait presque pas de valeur. On ne concevait pas encore de capital immobilier qui puisse se reproduire par le biais de la construction; aussi, quand le transfert de la propriété avait lieu, celle-ci se vendait-elle comme une valeur à usage différent des biens mercantiles ou des capitaux.

Selon les besoins ou les objectifs poursuivis par la municipalité, le bail pouvait connaître quelques variantes en rapport avec les exigences des périodes historiques successives. Nous en répertorions trois sortes principales (voir tableau n°5):

- le bail "al quitar"
- le bail perpétuel appelé plus tard emphytéotique
- le bail "a redimir"

Il n'existe pratiquement pas d'antécédents du bail *al quitar*; il semble avoir été utilisé exceptionnellement au XVI^e siècle et au début du XVII^e siècle. Il s'agissait

¹²⁹C. Topalov, op. cit., p.58.

d'une modalité stipulée par une Pragmatique Royale qui autorisait la récupération ou la cession de la propriété dans un délai déterminé; entre temps, le preneur s'acquittait d'une redevance annuelle fixée à "vingt mille réaux pour mille". Tel fut le cas par exemple de Diego de Zúñiga qui, en 1609, acheta au Conseil municipal un terrain pour mille pesos d'or commun en payant une annuité de 50 pesos selon nos estimations¹³⁰.

Le *bail perpétuel*, d'un autre côté était une imposition sur un bien foncier et n'était, en principe, pas limité dans le temps¹³¹; la municipalité conservait indéfiniment la propriété, transformant le preneur en occupant perpétuel¹³². Quelques ventes aux enchères publiques se réalisaient selon cette modalité en ce qui concerne les "terrains à bâtir et les constructions qu'on pouvait y édifier avec les écritures correspondantes (...) qui comportaient les clauses habituelles des baux". Bien que l'occupant ait eu la liberté de céder la propriété, il devait légalement en rendre compte aux autorités.

La redevance de ce type de bail -qui était calculée sur la base de "vingt cinq mille réaux pour mille"- était un peu moins élevée que dans le cas du bail *al quitar* (Diego de Zúñiga n'aurait eu à payer que 40 pesos dans ce cas par exemple). De même que pour les faveurs concédées en propriété pleine, le preneur était

¹³⁰ Actas de Cabildo, 1609, op. cit., pp.62-63.

¹³¹ Nous avons eu connaissance toutefois de certains cas au XVII^e siècle où la propriété fut louée à bail pour une durée de deux ou trois générations ou plus.

¹³² Les maisons occupées par l'architecte Martín Casillas se trouvaient dans ce cas; d'après un document du Conseil municipal, il revenait à la ville 25 pesos "de minas" pour ce bail. Actas de Cabildo, 1607, op. cit., p.23.

contraint de construire dans un délai relativement court¹³³. Apparu au XVI^e siècle, le bail perpétuel est tombé en désuétude vers le milieu du XVIII^e siècle.

Comme on peut le déduire de son nom, le bail *a redimir* autorisait l'occupant à acquérir la propriété pleine du bien immeuble quand ses possibilités économiques le lui permettaient. Une telle prérogative constitue une grande différence avec le bail *al quitar*; il existe toutefois une similitude dans ces deux sortes de baux dans la mesure où ni l'un ni l'autre n'était perpétuel à proprement parler. En réalité, il s'agissait de figures très proches du crédit hypothécaire qui obligeait le détenteur à verser une rente équivalente à 5% de la valeur du bien immeuble - connue sous le nom de "principal" - tant qu'il n'avait pas fini de payer intégralement le bien¹³⁴.

Les premiers indices que nous ayons de ce genre de redevance remontent à la fin du XVII^e siècle et il est rapidement devenu l'un des principaux mécanismes d'accession au sol au cours du XVIII^e siècle, jusqu'à ce que réapparaisse le bail perpétuel connu sous le nom d'*emphytéose*. L'importance historique qu'il acquerra avec les années nous incite à lui consacrer un examen particulier (voir sous-chapitre 12 de cette période et le 1 de la période suivante).

¹³³On peut lire dans l'un des actes du Conseil municipal :

Demande à vie de terrain constructible à bail perpétuel pour un loyer de 40 pesos à condition de conserver en bon état la dite propriété (1613).

¹³⁴L'extrait du document que nous produisons ci-dessous résume bien l'esprit de ce type de bail :

"Joseph Lozano, maître artificier affirma que suite à sa demande les officiers publics de cette ville lui accordèrent à titre de faveur le 16 septembre 1704 une parcelle de terrain de 23 vares sur 19 située entre les bâtiments de la vieille boucherie et ceux du couvent de San Agustín (...) il devra remettre une reconnaissance de 200 pesos en principal pour couvrir les intérêts sur ce terrain et sur les constructions qu'il pourrait y faire et *s'engage à verser un loyer annuel équivalent à 5 pour cent jusqu'à concurrence du capital*. Et pour garantir le paiement, il établit une hypothèque spéciale sur le terrain et sur la construction. AIP, Notaire Macusso, vol. 2, 10, 10, 1704. (C'est l'auteur qui souligne).



Guadalajara, rue d'un quartier populaire.

142

Le bail sur la propriété ecclésiastique

De l'immense patrimoine immobilier urbain qu'elle possédait -composé essentiellement de maisons d'habitation, de terrains, de boutiques, de potagers, etc..

L'Eglise en consacrait une partie à la location à rente de logements sans terme défini, sous une forme tout à fait semblable à la possession perpétuelle.

Quantitativement, la partie la moins significative de ce patrimoine était probablement constituée de petites maisons ou de pièces disposées dans un espace commun doté de services collectifs¹³⁵. Le reste, la plus grande partie, se composait de maisons de type moyen et y compris de quelques résidences. Dans le premier cas, les destinataires étaient des familles de faibles revenus qui vivaient dans des conditions relativement précaires¹³⁶ et dans le second cas, des familles aux possibilités économiques beaucoup plus larges.

En ce qui concerne l'habitat populaire, outre les logements communautaires occupés dans des constructions qui avaient eu une vocation différente (collèges, auberges..), le développement de plusieurs maisons construites spécialement au nord de la ville et destinées également au logement communautaire acquit une importance énorme. Ce projet, connu sous le nom de "Las Cuadritas" ou "Las

¹³⁵Nous faisons bien évidemment référence à ce qu'on appelle les "vecindades" (logements communautaires) dont l'existence, d'après divers témoignages historiques, remonte au début du XVII^e siècle. Voir plus loin "La location à court terme".

¹³⁶Ces familles vivaient même dans des maisons qui comportaient des vices de constructions et menaçaient parfois de s'écrouler d'après ce qui ressort du rapport d'inspection du maître d'oeuvre Don Juan Manuel Jiménez concernant les maisons appartenant à la cathédrale. Biblioteca Pública del Estado, ARA, 85-4-943, Guadalajara, 1778.

casas del Santuario", comprenait cent cinquante-huit unités développées en seize îlots en 1779 et avait été conçu par Fray Antonio Alcalde dans le but d'en faire des logements à louer (cf. plan n°2).

En plus d'avoir doté de logements des familles économiquement faibles, "Las Cuadritas" permirent le financement de l'entretien de l'église du Santuario¹³⁷ et le développement du quartier du même nom¹³⁸. En termes conceptuels, le projet précéda le développement des quartiers résidentiels en tant qu'opération urbaine planifiée; néanmoins, il s'en différençait grandement par le fait que les rentes perçues ne faisaient pas partie d'un projet d'accumulation à caractère capitaliste (cf. période III).

En effet, ainsi que le reconnaissait le clergé lui-même, non seulement les produits de ces maisons mais aussi la totalité des rentes (perçues généralement sur des habitations de type moyen) étaient employés au financement d'institutions d'aide sociale, d'éducation et de santé publique ainsi que des différentes congrégations religieuses; ils étaient également réinvestis dans la construction d'autres établissements d'assistanat, de maisons ou de logements communautaires. Il s'agissait donc de capitaux immobiliers patrimoniaux qui furent accaparés progressivement par un processus historique d'accumulation qui ne concevait pas -encore- la location comme un investissement de capital dans le but de reproduire du capital.

Toutefois, en tant que mécanisme, la location établit les conditions

¹³⁷Des cent cinquante-huit constructions, "l'une des maisons fut construite pour le logement du prêtre et une autre pour le sacristain et d'autres encore pour les ministres du Santuario", Dávila Garibi I., Apuntes para la Historia de la Iglesia en Guadalajara, Ed. Cultura, t.3 (II), Guadalajara: p.943. En outre, le montant des loyers subvenait à l'entretien de l'église.

¹³⁸Le projet des "Cuadritas" peut être tenu pour la première extension du plan en damier et le commencement de l'urbanisation de la zone; la limite nord de la ville était en effet la plus proche du centre de la ville.

nécessaires à une accumulation capitaliste future. Le plan de reconstruction des maisons appartenant à la Cathédrale, proposé en 1778 par le maître-d'oeuvre Don J. Manuel Ximénez atteste que l'évolution se produisit en ce sens :

"Il semble préférable d'ajouter aux boutiques contiguës, des maisons à étages construites au-dessus des remises à voitures et des écuries .. le reste du plan me paraît tout à fait idoine, conforme à l'utilisation que veut en faire l'Eglise (et) à la commodité des locataires; en effet, par expérience, une disposition pratique des pièces avec la proportion qu'elles doivent avoir ... une décoration adéquate et une saine distribution des points de lumière et de ventilation, sont des éléments qui, en même temps qu'ils ajoutent de la valeur à la construction et rendent accueillant le logement, *justifient des loyers plus élevés* ... pour une construction qui occupera le meilleur emplacement de cet endroit¹³⁹.

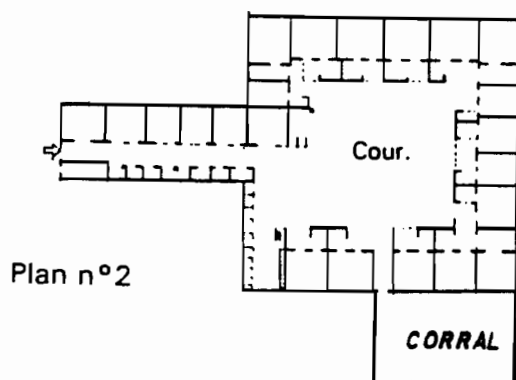
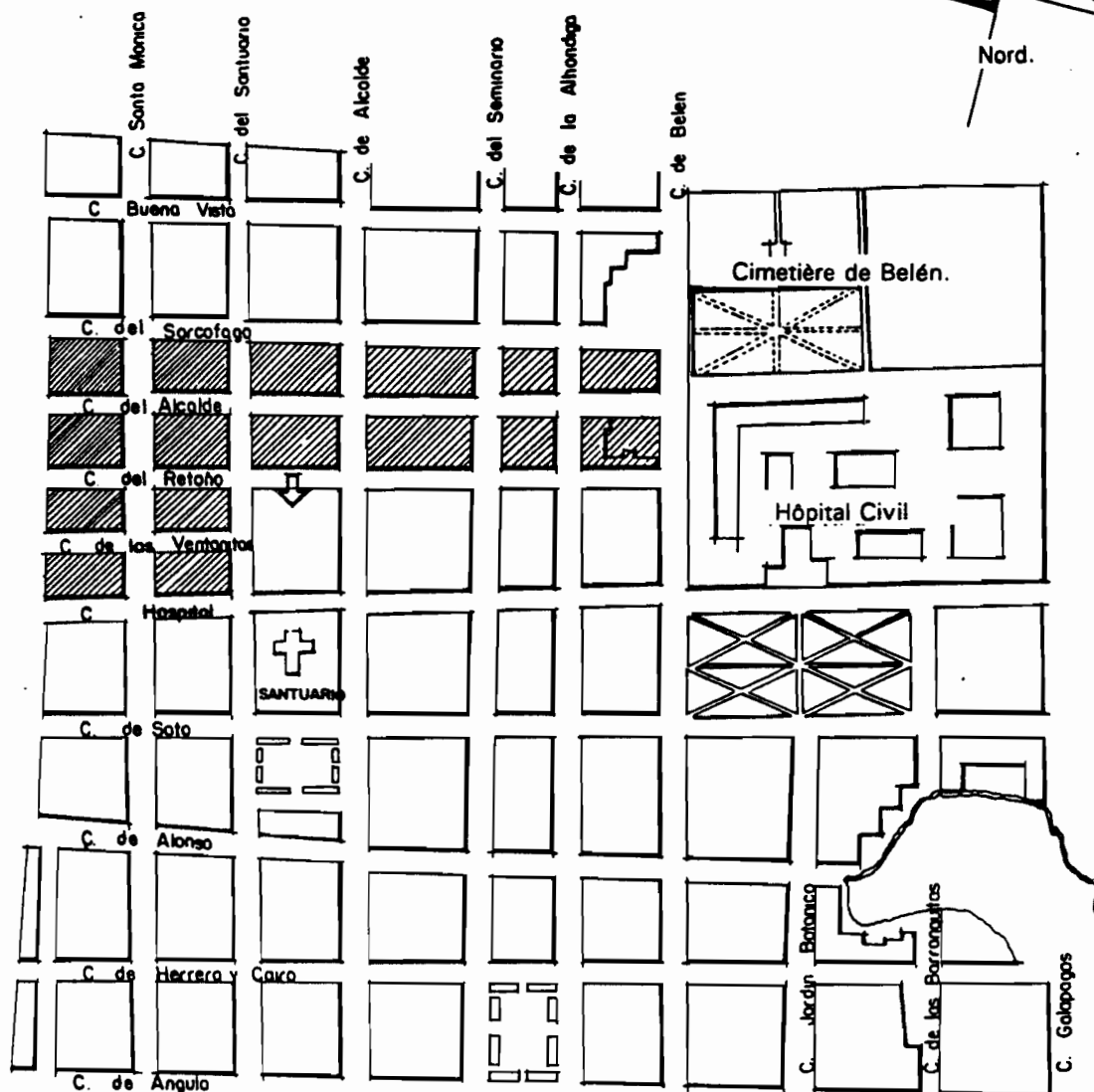
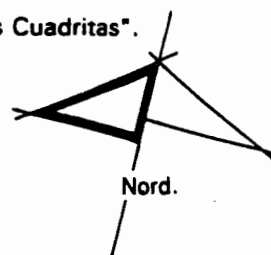
L'élaboration de ce plan atteste déjà de valeurs "modernes" telles que l'optimisation de l'utilisation de l'espace, le confort, l'utilité économique, la valorisation par la situation dans la ville, etc.. Il s'agit d'un niveau intermédiaire vers l'accumulation capitaliste dans lequel les droits des occupants étaient plus limités et les systèmes de contrôle, de gestion et de recouvrement des loyers étaient plus rigoureux que ceux établis par la municipalité. En effet, celle-ci sanctionnait rarement les occupants qui s'acquittaient toujours en retard de leur loyer car en réalité cela ne faisait pas partie de sa politique d'occupation du sol urbain; en outre, n'ayant pas la possibilité de s'approprier le cadre bâti par les occupants, elle pouvait uniquement agir sur les biens fonds (en menaçant par exemple de les vendre par adjudication publique), mesure extrême qui s'avérait trop complexe et onéreuse.

¹³⁹Biblioteca Pública del Estado, ARA, 85-4-943, Guadalajara, 1778. (C'est l'auteur qui souligne).

LAS CUADRITAS.

(las cuadrillas) 1850

Emplacement hypothétique des flots où était situé le projet "Las Cuadritas".
Logement collectif.



Plan schématique d'une "vecindad"
LAS CUADRITAS
Selon le plan de l'INAH.
s/date.

3.2. *Le bail à court terme.*

A l'origine, ce type de bail concernait des maisons d'habitation très modestes appartenant à des particuliers et louées à des familles de faibles revenus, ainsi que des boutiques ou des échoppes cédées à des commerçants de différents niveaux économiques¹⁴⁰.

Le bail à court terme faisait de l'occupant un locataire pour une durée déterminée qui était en moyenne de cinq ans; il faut souligner qu'un certain nombre de contrats était verbaux. A la différence du bail à long terme, le montant du loyer n'était pas fixe et le locataire ne pouvait pas disposer librement du sol ni y construire comme dans le cas de la "propriété partagée".

Dans une étude sur la tenure urbaine perpétuelle et la petite production marchande en Europe du XII^e au XIV^e siècle, C. Topalov met en évidence que, plus la durée du bail était longue, plus libre était le tenancier de disposer de la propriété effective et le bailleur en était réduit à l'état de rentier; par ailleurs, les rentes étaient fixes, indépendantes de l'évolution de l'usage de la parcelle et des conditions économiques générales. En revanche, plus la durée du bail était limitée, plus la disposition du bien par le preneur se trouvait réduite; le loyer s'ajustait dans les mêmes proportions aux conditions courantes.¹⁴¹ Cette analyse rend parfaitement compte des systèmes de location à court et à moyen terme en vigueur à Guadalajara au cours des trois premiers siècles de la période coloniale.

Avec le bail à court terme, les droits d'occupation se transmettaient aux propriétaires du bien immobilier -appelés rentiers bailleurs-, ne laissant à

¹⁴⁰A partir du XVII^e siècle commencèrent à apparaître plusieurs maisons-boutiques en location. Ces maisons se différenciaient des autres boutiques (accesorias) par le cloisonnement de leur espace intérieur, la partie sur rue étant consacrée au commerce et l'arrière-boutique à la vie privée. Infonavit, *La vivienda comunitaria en México*, México, 1988, p.143.

¹⁴¹Topalov C., *op. cit.*, p.57.

l'occupant qu'un droit d'usage précaire.

Le cas de Doña María Contreras illustre bien cette précarité: pour une dette de six pesos dans le paiement de son loyer, la bailleur José Trejo fit saisir "jusqu'à ses ustensiles de cuisine, les jetant hors de la maison" malgré l'intention de la locataire de payer deux réaux par semaine jusqu'au règlement de la dette¹⁴².

D'autre part, si nous prenons en compte que la cohabitation et la sous-location étaient des pratiques courantes à cette époque, nous pouvons supposer que les problèmes et les injustices encourus par les personnes qui y avaient recours n'étaient pas rares, la loi ne leur reconnaissant aucun droit. Nombreux furent les procès et les litiges examinés par la Cour suprême résolus -d'office- en faveur de celui qui "payait le loyer".

Dès le début du XVII^e siècle, quelques personnes commencèrent à sous-louer certaines pièces de leur maison qui étaient indépendantes les unes des autres. D'autres partageaient au quotidien leur espace avec une ou plusieurs familles. Dans le premier cas, il s'agissait de grandes résidences désaffectées, d'anciens collèges, d'auberges et y compris de logement de taille moyenne; dans le second cas, paradoxalement, il était question de petites maisons dont les occupants vivaient dans une véritable promiscuité. La situation de Rafaela de Arellano, "indigente", est très clairement résumée dans une demande qu'elle adresse à la Cour Suprême afin de faire évacuer sa maison; ce texte très intéressant qui, en un feuillet, met en évidence les conditions de vie de ceux qui avaient recours à la cohabitation et connaissaient des problèmes tels que l'insécurité, les pénuries

¹⁴²Guadalajara, 1796, BPE, ARA, section "Civil", 138-10-1490, quartier de los Portalitos. D'après le document, l'occupante, veuve et pauvre, eut recours à la Cour Suprême dans l'espoir de pouvoir arrêter la procédure; finalement, cette autorité opta pour une sentence favorable à Trejo.

de toutes sortes, les difficultés de la vie en commun, mériterait d'être cité in extenso; cependant, dans le soucis d'être bref, nous n'en citerons qu'un passage:

Après avoir loué une maison dans l'îlot de l'auberge du Dingo (...) je suis restée seule et afin d'éviter les outrages ou les risques liés à l'isolement j'ai décidé de sous-louer trois pièces ce qui m'a apporté argent et compagnie. J'ai résolu de céder la salle, des chambres et une cuisine à María Bravo (et aux membres de sa famille) et j'ai gardé une pièce pour mes deux petits enfants (...) nous sommes convenus que l'enclos et la cour seraient d'usage commun, et je les ai avertis expressément que l'enclos devait rester accessible aux bêtes d'un de mes cousins et parrain de mes enfants qui vient habituellement pendant la saison des pluies. En accord sur ces termes ils sont venus habiter avec moi et au bout de deux mois j'ai commencé à m'apercevoir que mes enfants étaient mal traités, ce à quoi j'ai été extrêmement sensible, mais agissant avec une grande prudence, je les ai seulement priés de les traiter avec gentillesse. Ces personnes, pour une raison qui m'est inconnue, avaient décidé de louer la cuisine à un homme qui me semblait suspect et m'inspirait de la crainte, de sorte que je les ai suppliées de surveiller sa conduite qui s'avéra répréhensible et je l'ai donc congédié; mais (ces personnes) firent venir d'autres femmes sans mon consentement (...) pour cette raison, cela fait plus de quatre mois que je leur ai dit de chercher une autre maison et de libérer la mienne¹⁴³.

Vers la fin du XVIII^e siècle, on commença à transformer des maisons individuelles en logements communautaires en ajoutant un certain nombre de constructions à l'habitation principale. Cette pratique conduisit à une densification des zones centrales et à la concentration d'habitants locataires principalement dans le centre de la ville et dans les quartiers périphériques d'Analco et de Mexicaltzingo. Le phénomène de concentration s'accéléra au cours du XVIII^e siècle lorsque les propriétaires de terrains et y compris les occupants de

¹⁴³BPE, ARA, 150-5-1659 à 1799. Le juge de la Cour suprême leur concéda un délai supplémentaire avant l'expulsion jusqu'à ce que María Bravo ait récolté ce qu'elle avait semé "à la sueur de son front". Comme on peut le constater, cette petite maison abritait plusieurs familles qui disposaient également du terrain pour faire du jardinage.

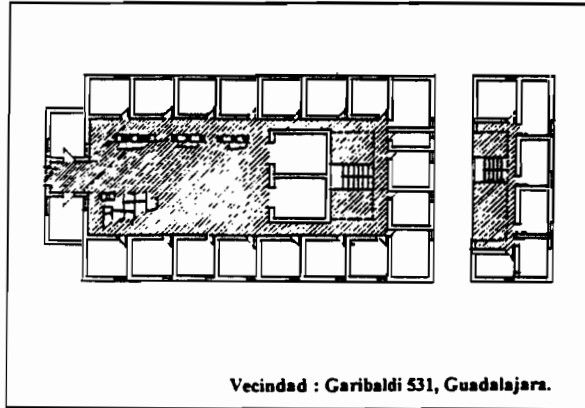
propriétés partagées commencèrent à construire dans les parties nues de leur parcelle ou à en louer les espaces mitoyens.

Les maisons d'une seule pièce devinrent des logements en location par excellence, notamment les habitats communautaires dont nous n'avons pas trouvé de traces au XVI^e siècle au travers de documents officiels ou de preuves architecturales. Manuel Toussaint signale qu'à Mexico leurs principales caractéristiques commencèrent à se développer au cours de ce siècle; cela nous semble prématuré pour Guadalajara en particulier parce qu'à cette époque, à la différence de la capitale de la Nouvelle-Espagne, il ne s'y exerçait pas de forte pression sur le sol ou sur l'habitat. Ce ne fut très probablement que vers la fin du siècle suivant (XVII^e) que commença à prendre tournure le modèle d'habitat communautaire que nous connaissons de nos jours: un espace libre ou cour centrale, oblong et flanqué de logements sur deux côtés. En général, la cour était agrémentée d'un élément décoratif quelconque, une fontaine ou un autel, au moins une niche, espace qui pouvait éventuellement recevoir un escalier conduisant à un second niveau ajouté au modèle primitif (voir plan n°5)¹⁴⁴.

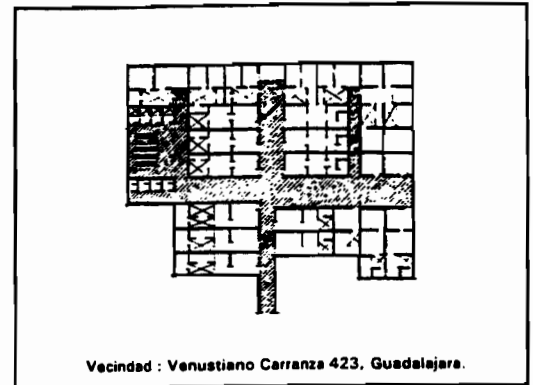
Etant donné qu'il s'agissait de pratiques sociales liées à des stratégies de subsistance, il nous est difficile d'estimer l'importance des habitats communautaires parmi les différentes formes d'occupations du sol et du logement. Quelques cas isolés nous servent plus de données qualitatives et de témoignages généraux que d'information quantitatives. L'habitat communautaire constituait bien plus une transformation des modes d'occupation que des relations de propriété.

¹⁴⁴Infonavit, op. cit., p.153.

Vecindad (logement collectif) au centre de la ville.



Vecindad (logement collectif) au centre de la ville.



4. Les occupations illégales.

Malgré la diversification des mécanismes d'accession au sol, un nombre indéterminé d'habitants -nouvellement arrivés à la ville dans leur majorité- se sont installés en dehors du périmètre urbain, sur les **ejidos** environnants, sans avoir demandé de faveur et sans la permission des autorités. Il est difficile de préciser à quel moment ont débuté ces pratiques; les témoignages les plus anciens que nous ayons trouvés remontent aux premières décennies du XVIII^e siècle, ce qui nous semble tout à fait plausible car à cette époque commença à s'exercer une forte pression sur le sol urbain. Ce phénomène existait déjà à Mexico depuis le XVI^e siècle ainsi qu'en atteste un Acte du Conseil municipal de 1544: "(des personnes) s'installent sur des **ejidos**, d'où il convient de les expulser". Un autre document, rédigé deux ans auparavant, prend note des plaintes des habitants qui s'élevaient contre la construction d'édifices sur les **ejidos** de la ville¹⁴⁵.

Plusieurs de ces *occupants irréguliers* étaient probablement indiens; en s'installant à proximité des lieux de travail ils acquéraient un certain statut et

¹⁴⁵Section "Mercedes", Archivo General de la Nación, articles 1011, 1542, 16, 75.

faisaient ainsi "presque" partie de la ville. La demande d'une faveur ou d'une écriture de contrat de bail devait leur paraître non seulement extrêmement compliquée mais aussi étrangère à leur conception culturelle de la possession du sol car pour eux le titre de propriété ne devait pas avoir une grande signification. Cependant, nombre d'occupants irréguliers étaient métis ou espagnols et il serait ingénu de penser qu'ils ignoraient ou méconnaissaient les usages; il est plus probable que le manque de moyens économiques ou un choix personnel, dicté par le lucre ou la cupidité, les aient empêcher d'opter pour l'une des diverses alternatives qu'offrait le marché du sol; connaissant les faiblesses des dispositifs de contrôle de la propriété municipale et collective, ils s'installaient donc plus volontiers en dehors du tissu urbain et se soustrayaient aux mécanismes légaux d'accession au sol.

Dans tous les cas de figure, l'irrégularité était en butte à un ordre social et juridique, compromettait la régularité du tracé orthogonal et modifiait la structure de la propriété foncière. On assista alors à l'apparition d'une nouvelle modalité d'accession et d'occupation du sol -un (sous)marché du sol illégal¹⁴⁶?- qui dès lors se caractérisa par l'émergence d'acteurs particuliers. Le cas le plus intéressant est sans doute le procès que le Conseil municipal intenta contre Doña Rosa Casillas y Cabrera, accusée d'avoir "vendu (...) des terres qui appartenaient à la ville au préjudice des communaux"; on est en présence d'un véritable promoteur illégal du XVIII^e siècle qui, sous serment, déclara avoir vendu plusieurs

¹⁴⁶Ou marché parallèle comme l'appelle W. Siembieda, l'un fonctionnant à l'intérieur et l'autre en dehors de toute légalité et du plan en damier. Dans les deux cas, les objectifs étaient similaires: produire une offre foncière destinée à des clientèles différentes et avec des schémas d'occupation d'une logique dissemblable. Sur les marchés parallèles voir William Siembieda, Parallel markets of land, Universidad de Nuevo México, 1994, polycopié.

terrains constructibles sans écritures parmi lesquels¹⁴⁷ :

Une parcelle de vingt vares de façade à l'est et trente de profondeur à Cayetano le boucher et deux autres parcelles, à l'ouest, tous deux clos, à Marín Miguel, et à son beau-fils Juan García, dont elle ne se rappelle pas le prix. D'autres à l'ouest, pour un montant ignoré. Deux autres (parcelles) de vingt vares l'une, et trente l'autre, ayant la même orientation, à Miguel Bezerra et à Gertrudis Casillas (...) et d'autres résultant d'une extension de ses propriétés. En outre elle possédait des terrains d'une superficie plus importante¹⁴⁸.

Nombreux furent les particuliers qui profitèrent de l'absence de contrôle exercé par l'administration des Biens Communaux sur ses biens fonciers pour vendre des parcelles proches des leurs ou diviser celles de la ville ou les occuper tout simplement¹⁴⁹. Par la suite ils demandaient une révision des mesures dans le but d'ajuster les dimensions et le paiement du loyer.

Au cours du XVIII^e siècle l'irrégularité ne cessera de croître favorisée en grande partie par les migrations d'Indiens vers la ville¹⁵⁰, la croissance démographique, le développement de la ville comme centre politique, administratif et commercial (ce qui suscita un besoin accru de terrain

¹⁴⁷Il est tout à fait significatif de voir apparaître dans les prises de possession des terrains la mention "et expulsa du terrain les gens qui y étaient installés en leur disant de s'en aller" (voir l'épigraphie du sous-chapitre 3). On pourra apprécier le consentement tacite de la part des autorités face à l'occupation irrégulière.

¹⁴⁸AHM, T. 2.3, p.30, L-7, 44 feuillets. On ne l'obligea pas à restituer l'argent des ventes. La Commission de justice arbitra "qu'en vertu des mérites de ses ancêtres et de sa détresse due à son veuvage et en considération des biens qu'elle possède", il lui était désormais interdit de vendre des parcelles de terrain tout en reconnaissant qu'il s'agissait d'une personne de qualité.

¹⁴⁹Il était fréquemment répondu à des demandes de faveur comme suit : Marcos Santos désire un terrain que lui a accordé par emphytéose l'Hôpital San Miguel (...) *on ne peut le mesurer car la partie qu'il voulait ajouter était occupée par une femme*. AHM, T; 2.5, 1810. (C'est l'auteur qui souligne).

¹⁵⁰Jaime Olveda précise qu'au cours de la seconde moitié du XVIII^e siècle, le nombre des Indiens de Guadalajara tripla, *op. cit.*, p.88. Dans le même temps la population n'augmenta que de 50% (voir tableau n°1).

constructible) et à cause de la pénurie de terres accessibles aux familles économiquement démunies; ce phénomène perdurera au cours des deux siècles suivants et influa, dans une plus ou moins grande mesure, sur la politique foncière ainsi que sur les divers mécanismes d'accession à ces biens. De là l'importance d'une analyse du phénomène de l'irrégularité pendant les deux périodes suivantes en tenant particulièrement compte du rôle joué par la municipalité et les divers agents qui participaient à sa production et à sa consommation.

12. LE BAIL EMPHYTEOTIQUE: UNE STRATEGIE COLLECTIVE D'ACCESSION AU SOL (1).

Tout au long de son histoire la ville s'est agrandie en laissant derrière elle d'énormes espaces vides tant dans le centre que dans les zones périphériques, quelques édits du XVI^e siècle y font clairement référence; T. Calvo calcule qu'un siècle plus tard il devait y avoir plus de trente îlots inoccupés sur un total de soixante; R. Anderson écrit qu'au XVIII^e siècle, "quand la ville commença sa période d'expansion elle s'agrandit vers l'ouest et le nord en laissant des terrains vagues y compris dans la zone centrale"¹⁵¹; le recensement publié par Castañeda fait état de 981 maisons inoccupées en 1791¹⁵². Comme on peut le constater, il y avait d'un côté des terrains vagues et des maisons inoccupées et de l'autre, des occupations illégales et une surdensification de certaines zones de la ville: une forme de richesse et de pauvreté qui exprime, au XVIII^e siècle, les contradictions économiques et sociales que la ville est capable d'engendrer.

¹⁵¹Anderson R., Guadalajara a la consumación de la Independencia. Estudio de su población según los patrones de 1821-1822, UNED, 1983, p.20.

¹⁵²Castañeda C., op. cit., p. 35.

Face à ces contradictions, la municipalité décida d'adopter une figure juridique extraite du droit civil espagnol appelée *bail emphytéotique*. Cette modalité d'occupation du sol remonte, selon les témoignages les plus anciens, aux vingt dernières années du XVIII^e siècle¹⁵³ et semblait poursuivre simultanément plusieurs objectifs:

1. Utiliser les immenses terrains municipaux qui restaient encore inoccupés et que certains particuliers tentaient de s'approprier sans l'autorisation municipale correspondante.
2. Percevoir des rentrées d'argent à titre de rente ou de pension, en cédant en contrepartie la possession utile de la propriété.
3. Uniformiser la densité démographique de la ville en construisant sur les espaces inoccupés. A cet effet les preneurs devaient construire sur les terrains nus ou les clôturer dans un délai qui n'excédait pas deux ans.

Les termes de la réponse du syndic de la ville à une demande d'occupation d'un *ejido* met en évidence l'importance qu'on accordait à l'emphytéose en tant que mécanisme de densification et de consolidation de la ville:

(Bien que) le bail emphytéotique paraisse pernicieux à la Cour (de Madrid) ainsi qu'à d'autres personnes, il ne l'est pas dans cette ville, bien au contraire il lui rapporte d'incalculables bénéfices. Là-bas, les emphytéotes ne veulent pas construire sur les terrains qu'on leur accorde en bail perpétuel, déformant par là les villes, alors qu'ici (le demandeur) s'engage à construire une maison sur ce bien au bénéfice de l'accroissement du nombre des citoyens et conformément aux ordonnances de la ville¹⁵⁴.

4. Diversifier les usages du sol dans la ville.

Le terrain constructible-*ejido* était en même temps un lieu de résidence et d'autoproduction soit artisanal soit agricole. La dimension moyenne de la parcelle

¹⁵³Le premier contrat dont nous ayons eu connaissance date de 1788.

¹⁵⁴BPE, ARA, T.2.5, 1811. (C'est l'auteur qui souligne).

(voir tableau n°6) de 57,2 vares sur 43,3 (environ 47,8 mètres sur 36,1) permettait non seulement de bâtir une maison -en général de deux à quatre pièces- mais aussi de mettre à profit la surface restante pour en faire un potager, un enclos pour les animaux ou pour y construire un atelier; les occupants pouvaient ainsi développer certaines activités productives leur permettant de faire face à leurs dépenses et "(pour) que les pauvres, en cultivant (le terrain), se procurent de quoi en payer le loyer modéré"¹⁵⁵. En ce sens, le terrain municipal favorisait, à l'intérieur de la ville, le développement d'activités urbaines et de production agricole intra muros au sein d'une précaire économie de subsistance.

5. Créer une nouvelle possibilité économique d'accès au sol pour des secteurs de population aux revenus moyens et bas.

L'importance que revêt ce point dans la politique foncière et celle du logement à cette époque nous incite à présenter le contexte dans lequel s'est implanté le bail emphytéotique.

SUPERFICIE DES PARCELLES ATTRIBUEES EN EMPHYTEOSE
Guadalajara (XVIIe - XIXe siècles)

Echantillon

Tableau N° 6

Parcelle	Dimension	Surface vares	Parcelle	Dimension	Surface vares
Q. "El Carmen"	86x37	3.182,00	Belén	46x46	2.116,0
Q. "El Carmen"	68x29	1.972,00	Q. "Mezquitán"	68x71	4.828,0
Q. "El Carmen"	69x38	2.622,00	Capuchinas	30x24	720,0
Q. Mezquite	47x50	2.350,00	Rue "El Caracol"	50x50	2.500,0
Caja de Agua	49.7x35	1.739,50	Q. "La Canela"	48x20	960,0
Q. "La Canela"	41x65	2.665,00	Q. "El Carmen"	27x26	702,0
Q. "El Santuario"	50x45	2.250,00	C. del Cipres	84x68	5.712,0
Mercedes	29x59	1.711,00	Los Organos	54x74	3.996,0
Q. "El Carmen"	100x48	4.800,00	Q. "El Santuario"	41x23	943,0
Q. "El Santuario"	38x18.5	703,00	Hôpital San Migue	46x48	2.208,0
Q. "El Arenal"	52x52	2.704,00			
Moyenne	57.25 x 43.31	2.427,14	Moyenne	49.4 x 45	2.468,50

Moyenne totale 2.447,8

Source: AHM, plusieurs années.

La dimension est exprimée en vares linéaires et non pas en vares carrées.

¹⁵⁵ Actas de Cabildo (1801), AHM, T.2.4.

Aux XVII^e et XVIII^e siècles, les possibilités d'accès direct au logement étaient limitées car l'offre se réduisait en fait à deux grandes alternatives: les maisons et les logements communautaires en location appartenant soit au clergé soit à des particuliers et l'achat-vente également entre particuliers. La première de ces possibilités évinçait un secteur important de la population car le paiement d'un loyer équivalait à dix ou douze fois le prix d'un terrain municipal; étaient concernés par cette solution les propriétaires et les commerçants aux revenus modestes, une partie du clergé, des artisans quelque peu argentés et des officiers de l'armée de rang moyen. La seconde possibilité, c'est-à-dire l'achat de maisons d'habitation, concernait une minorité d'habitants: des propriétaires-exploitants de mines, l'élite des grands propriétaires de terres ou de cheptel, des commerçants, des fonctionnaires du gouvernement de la vice-royauté, des personnalités du clergé et de l'armée et certains travailleurs de première catégorie tels les majordomes des haciendas. Pour le reste de la population -muletiers, artisans, officiers, ouvriers, bergers, etc., c'est-à-dire les catégories les plus pauvres et également les plus nombreuses-¹⁵⁶, les possibilités d'accéder à un logement étaient nulles; par conséquent, leur seule opportunité se réduisait à occuper des terrains municipaux, sous une forme juridique quelconque, et à bâtir leur maison ultérieurement seuls ou aidés par des personnes dotées d'un savoir-faire technique de la maçonnerie.

Or, construire soi-même sa maison n'était pas toujours facile ni immédiat; parfois, l'occupant d'un terrain mettait plusieurs années à construire une ou deux pièces pendant lesquelles il vivait dans des conditions très précaires dans une

¹⁵⁶ Les salariés, la masse des ouvriers agricoles, bergers, laboureurs, etc., "à un réal par jour" gagnaient environ trente pesos par an. Voir Fernando Rosenzweig, *La economía novohispánica al comenzar el siglo XIX*, in *Revista de Ciencias Políticas y Sociales*, IX (33), 1963, pp.429-446.

habitation incomplète. Sans être extrême, le cas de Manuel de la Cruz qui, en 1682, bénéficia d'un terrain d'une superficie égale à un demi-îlot et en vendit une partie en échange de la construction de la pièce principale en 1702 -vingt-deux ans plus tard- n'était pas un cas isolé¹⁵⁷. D'autres personnes n'attendaient pas aussi longtemps et immédiatement après avoir reçu un terrain en vendait une partie dans le but d'obtenir les fonds nécessaires à la construction de leur maison. C'est le cas, par exemple, de Magdalena de la Cruz, une mulâtre libre, qui l'année où elle reçut un terrain de superficie égale à un demi-îlot se départit de plus d'un quart de cette propriété pour une somme de douze pesos; cet argent lui suffit à faire construire une ou deux pièces (voir tableau n°8: Valeur des terrains constructibles)¹⁵⁸.

Il s'agit bien sûr de stratégies de subsistance qui mettent en évidence la pauvreté de citadins pour lesquels le mécanisme du bail restait la seule alternative d'appropriation du sol et plus tard d'un logement, aussi précaire soit-il.

Malgré la bienveillance de ce système, la municipalité entrevoyait de permettre aux locataires de devenir propriétaires du bien qu'ils occupaient par le biais du rachat (cf. sous-chapitre 11, nous situons cette stratégie au début du XVIII^e siècle); en conséquence le bail perpétuel cessa d'être en pratique malgré l'importance qu'il avait eue au cours du siècle précédent. A notre avis, cette mutation provoqua un déséquilibre des dispositifs d'accession à la propriété foncière à cause d'une demande accrue d'un côté et d'un éventail d'offre réduit de l'autre. Avec les années, ce déséquilibre se traduisit par une détérioration des

¹⁵⁷ AIPJ, Notaire Juan R. de Macusso, V.1, 1703, f.88.

¹⁵⁸ AIP, Notaire Agundiz y Zamora, V.1, 19 juillet 1681, quartier Santo Domingo.

conditions de l'habitat (principalement la promiscuité) et un accroissement de l'occupation illégale dans la périphérie. Obligé de faire face à cette situation, la municipalité opta pour le bail emphytéotique, un mécanisme qui en plus de répondre globalement aux objectifs que nous venons d'évoquer, permettait une accession collective à la propriété foncière.

Caractéristiques générales de l'emphytéose

Que la personne qui aurait à bien de faire reconnaître le terrain ... le fasse estimer et que selon la valeur intrinsèque qu'il en ressortira me signifie *la pension perpétuelle que je devrai payer à titre d'emphytéose*¹⁵⁹.

Ce mécanisme reprend l'esprit du bail perpétuel; en effet, la personne qui payait le bail, devenait propriétaire en jouissant de la possession utile du bien et la municipalité en conservait la possession directe pour un délai indéterminé. L'emphytéose, appelée aussi **bail réservatif**, impliquait un retour aux formes de propriété partagée. Sa grande liberté d'usage permettait à une ou plusieurs familles de partager le même **ejido** ou terrain en payant une seule rente; dans d'autres cas, une seule personne, ou une seule famille, pouvait être propriétaire de plusieurs baux. Dans les deux cas, le droit d'occupation pouvait être cédé ou vendu, l'espace subdivisé, le fonds sous-loué ou partagé et le patrimoine construit aliéné tout ou partie. Le détenteur des écritures conservait un droit perpétuel et héréditaire.

Avec une telle diversité des formes d'occupation, un nombre considérable d'habitants -probablement jusqu'à un cinquième de la population totale- trouvèrent une solution à leur problème de logement au cours de la première

¹⁵⁹AHM, T.2, 13 s/f, 1773.

moitié du XIX^e siècle (voir les hypothèses de peuplement des *ejidos* et le processus de privatisation dans la période II). Sans aucun doute, l'emphytéose permit-elle une accession collective à la propriété foncière mais elle généra aussi des effets pervers en ce qui concerne les conditions de l'habitat pour les plus démunis (cohabitation, promiscuité, etc.). Ces faits commenceront à se manifester au sujet des terrains municipaux en raison de l'existence d'une clientèle extrêmement pauvre pour laquelle il ne restait virtuellement aucune autre alternative d'accession au sol que celle que nous venons de mentionner ou que l'occupation illégale de la périphérie.

Une rente aussi basse, estimée à 5% de la valeur du bien immobilier, était plus significative de la propriété imprescriptible de la municipalité que d'une véritable redevance. Ceci explique le laxisme des autorités dans le recouvrement des rentes impayées même lorsque les dettes dataient de trois ou quatre ans¹⁶⁰. En réalité, depuis la mise en pratique des premiers contrats de bail emphytéotique les registres ne furent pas tenus à jour de telle sorte que quelques années plus tard il était impossible de savoir qui ils concernaient et à combien s'élevaient leurs rapports. Pourtant un décret stipulait explicitement que les contrats d'emphytéose devaient être enregistrés en même temps auprès de trois instances: la Junte municipale, l'Intendance qui était la Comptabilité principale des

¹⁶⁰De nombreux documents prouvent que la municipalité reconnaissait l'existence de possesseurs en retard sur le paiement des rentes et avouait qu'elle aurait dû prendre des mesures à leur encontre, tel cet acte de 1792:

Nous avons eu connaissance de plusieurs débiteurs des fonds publics qui n'ont pas payé dans les délais impartis (...) Nous sommes convenus d'en faire part à Don Juan Angel Ortiz, Administrateur des Biens Communaux, pour qu'il en établisse une liste et que soient prises les mesures qui s'imposent.

Finances royales et le Bureau des hypothèques¹⁶¹.

C'est dans les premiers temps du libéralisme (à partir des années trente du XIX^e siècle) qu'en plusieurs occasions la municipalité vendit par adjudication des biens fonciers ainsi que des bâtiments; avec le produit de la vente elle couvrit des paiements en retard aux Biens Communaux et remit le reste aux propriétaires possesseurs. A cette même époque, on mentionna pour la première fois la nécessité d'ajuster les paiements "en raison de l'augmentation progressive de la population et la plus-value des propriétés construites"¹⁶². Les rentes, qui jusqu'alors avaient été fixes, cessèrent d'être indépendantes de la valeur réelle de la monnaie et des biens immeubles.

Bien que la loi ait manifestement stipulé que les particuliers qui désiraient transmettre leurs droits de tenure à autrui devaient s'acquitter auprès de la municipalité d'une quantité équivalente au cinquantième de la valeur totale de la vente (dans laquelle était incluse la valeur des constructions) aucun document n'atteste que cette disposition, appelée "lods", ait été appliquée¹⁶³. L'occupant avait donc toute liberté de transférer librement son bien, de telle sorte qu'il ne manquait pas de signaler aux autorités son intention de céder ou de vendre une

¹⁶¹L'hypothèque proprement dite était plutôt associée au bail "a redimir" et il s'agissait simplement d'un achat direct à paiements différés. Tant que la dette n'était pas liquidée, la municipalité conservait la possession directe de la propriété. Selon les registres que nous avons consultés, l'hypothèque apparut au XIX^e siècle.

¹⁶²AHM, paquete 66, legajo 77, 1854.

¹⁶³Un document de 1812 précise au sujet du lods:

(Le demandeur) a été informé (du) ... faible loyer qu'il doit payer annuellement ... et de l'obligation qu'il a de s'acquitter auprès de cette instance dans le cas de sa vente avec le lods correspondant.

Ce n'est qu'en 1845 que la municipalité décréta que tous les possesseurs d'*ejidos* ne pouvaient transmettre leur droit de possession à autrui sans l'en avoir avertie; dans le cas contraire, les opérations seraient déclarées nulles. AHM, paquete 66, legajo 4, 1845.

partie du terrain qu'il avait sollicité¹⁶⁴.

En ce sens il s'agit sans aucun doute d'un mécanisme qui se prêtait à la spéculation; toutefois, le fait que la tenure ait rarement changé de mains nous laisse penser que le profit brigué par les détenteurs de bail emphytéotique était davantage basé sur la surexploitation de l'espace que sur la transmission même de la propriété¹⁶⁵. La liberté conférée par la loi pour disposer de la propriété en emphytéose fut dans une certaine mesure limitée par la conception historique et culturelle de la propriété foncière: celle-ci était considérée comme un bien à conserver à l'intérieur du patrimoine familial et non pas comme une marchandise.

Vers 1856, le temps moyen d'occupation de seize parcelles en emphytéose était d'un peu plus de vingt-trois ans par famille; c'est ce qui ressort du nombre de contrats d'emphytéose établis sur plusieurs années, deux d'entre eux datant de dix ans seulement¹⁶⁶. Sur soixante-deux ejidos enregistrés à la mairie en 1833

¹⁶⁴Par un accord tacite les terrains constructibles sous-loués ne pouvaient pas rapporter de rente supérieure à la redevance fixée dans le bail. Ainsi, par exemple, le Conseil municipal décida de priver d'une partie de son terrain Agustina Paulina, indienne de Tlajomulco, lui laissant uniquement la partie construite "(car) elle a sous-loué l'endroit qu'elle occupe depuis cinquante-deux ans"; or, cette mesure n'avait pas été réellement prise à son encontre à cause de la sous-location mais bien plus "(parce que) Paulina a violé les termes du contrat et a tiré profit de terres qui ne lui appartiennent pas et parce qu'elle a peut-être fait payer à ses sous-locataires pauvres une contribution plus élevée que la sienne", AHM, T.2.4, 1801. Nous supposons que les sous-locataires payaient fréquemment des loyers plus importants que la totalité du droit d'occupation. Il nous semble important de différencier la sous-location de la location; celle-ci était en soi une modalité d'occupation de la propriété foncière complétée par d'autres formalités et qui ne permettait pas aux locataires de construire sur le sol sur lequel ils avaient un droit très limité pour un temps défini (voir le sous-chapitre 11). Dans les dix premières années du XIX^e siècle de nombreux locataires demandèrent la modification de leur statut pour le transformer en bail emphytéotique, obtenant par là la possibilité d'aliéner les bâtiments qu'ils avaient construits sur le terrain.

¹⁶⁵Un seul propriétaire avait rarement plusieurs baux; en revanche, de nombreux propriétaires divisèrent l'espace entre plusieurs familles. Le dessin n°1 de la période suivante met en évidence l'évolution de l'un des terrains en emphytéose, ce qui reflète bien le comportement général de ce type de bail. Pour les motifs exposés précédemment, les ejidos étaient "petits (et se trouvaient) disséminés dans tous les quartiers de la ville" à l'exception du noyau originel réservés aux terrains constructibles (cf. graphique 1).

¹⁶⁶C'est-à-dire toute une vie car selon les Statistiques Historiques du Mexique l'espérance de vie à cette époque était de moins de vingt-neuf ans. Inegi (cf. bibliographie: T.1, 52). Les données sur lesquelles sont basées ces estimations ont été rassemblées à partir de documents des

par les emphytéotes, vingt (32%) furent achetés à un premier possesseur après que celui-ci ait réalisé certaines améliorations telles la construction d'une ou deux pièces ou d'un mur de clôture, la plantation d'arbres fruitiers, etc., et pour dix-sept **ejidos** (27,4%) les propriétaires en étaient les "fondateurs". Dans le premier cas, les occupants vivaient sur la propriété depuis treize ans environ et dans le second cas depuis vingt-cinq ans¹⁶⁷. Ce mécanisme favorisait donc la stabilité des occupants grâce à un projet d'origine sociale qui considérait les **ejidos** et le bail emphytéotique comme des dispositifs efficaces afin de pouvoir accéder définitivement à la propriété foncière à un moindre coût (cf. tableau n°7: La valeur de la rente des terrains constructibles en emphytéose).

Archives Historiques Municipales examinés sur plusieurs années.

¹⁶⁷ AHM, plusieurs années.

**LA VALEUR DE LA RENTE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES EN EMPHYTEOSE**
Guadalajara (XVIIIe-XIXe siècles)

Tableau n° 7

Année	Localisation	Dimensions	Vares²	Versement annuel
1792	Allée de "La Alameda"	?		20 réaux
1815	Quartier de la Miséricorde			6 pesos
1832	Quartier "La Canela"	14v x 42v	588,00	20 réaux
1833	Quartier de "La Masmorra"	34v x 27.5v	935,00	2 pesos
1833	?	30v x 14 1/2 v	435,00	12 réaux
1833	Quartier "Caja de Agua"	40v x 41v	1.640,00	20 réaux
1833	Quartier "El Arenal"	52v x 52v	2.704,00	3 pesos
1833	Quartier "La Canela"	41v x 65v	2.665,00	2 pesos 2 réaux
1833	Quartier de "La Masmorra"	46v x 40 1/2 v	1.863,00	2 pesos
1833	Quartier "El caracol"	50v x 50v	2.500,00	20 réaux
1833	Couvent Mercedes	29v x 59v	1.711,00	2 pesos
1840	Prox. plaza de toros	51v x 12v	612,00	3 pesos
1840	Mexicaltzingo (Arenal)	?		12 réaux
1841	Octroi de Buena Vista	?		6 pesos = 40 réaux
1841	Octroi Zapopan y Carnero	?		2 pesos
1841	Belén	17v x 25v	425,00	4 pesos 4 réaux
1841	Belén	11v x 25v	275,00	4 pesos
1841	Mexicaltzingo	?		6 pesos
1842	Tapia del Carmen	200v x 700v	140.000,00	3 pesos
1844	Secteur 7 lot 37			2 pesos 4 réaux
1844	Mezquitán rancho de More	3 à 4 fanegas		8 pesos
1844	Potrero de la Quinta	62.7v x 87v x 70v x 50v	4.423,48	3 pesos
1844	Arenal			1 peso
1845	Octroi de Mexicaltzingo	?		10 pesos
1855	Mexicaltzingo	?		3 pesos
1855	Rue San Diego	?		10 pesos
1855	Secteur 7 lot 54	?		3 pesos
1855	Route de San Andrés	77v x 14v	1.078,00	10 pesos
1856	S 5, I 56, N°100	27.3v x 41.5v x 44.5v x 40v	1.446,95	1,75 pesos
1861	Proximité bains de Brambila	20v x 40v	800,00	10 pesos
1864	S 2, I 75	?		2 pesos
1864	S 2, I 9	32v x 6v	192,00	3 pesos
1865	S 7 Arroyo del Arenal	58v x 91v x 164v		12 réaux
1865	S 8, I 75	55v x 47v	2.585,00	3 pesos
1865	S 7, I 45	25v x 36v	1.260,00	20 réaux
1866	S 3 El Retiro I70 # 4	43.3v x 58.6v	2537	20 réaux
1866	S 5, I 79	52v x 32v	1.664,00	12 réaux
1866	S 5, I 79	50v x 29v	1.450,00	12 réaux
1866	S 5, I 90	48v x 30v	1.440,00	4 réaux
1866	S 7, I 37	25v x 32v	800,00	1 peso
1866	S 3, I 75	52.5v x 56v	2.940,00	2 pesos
1866	S7, I 8	20v x 40v	800,00	13 pesos 6 réaux
1866	S 4, I 15	29v x 14v	406,00	1 peso
1866	S 3, I 70	43.3v x 58.6v	2537	20 réaux
1866	S 5, I 79	50v x 29v	1.450,00	12 réaux
1866	S 5, I 90	48v x 30v	1.440,00	4 réaux
1866	S 7, Octroi Sta. Ana	81v x		1,5
1866	S 9, I 74	182v x 183v x 84v x 9v	8.486,25	3 pesos
1876	S 7, I 43	117.5v x 66.5v x 142v x 95.3v	20.993,50	9 pesos
Il semble qu'à partir de cette date les dimension aient été exprimées en mètres.				
1890	S 5, I 54	14Mt. x 38Mt.	532,00	12 réaux

* Les vares étaient à cette époque linéaires et non pas carrées ; ainsi, par exemple, un terrain de 40 vares² mesurerait-il en réalité 100 vares² s'il était effectivement carré et s'il mesurait 10 mètres sur chacun de ses quatre côtés.

Source : AHM, plusieurs années.

ENFITES.XLS

VALEUR DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Guadalajara (XVIIe-XVIII siècles)

Ventes réalisées principalement entre particuliers - 1

Tableau N° 8

Année	Localisation	Dimensions	Superficie vares ²	Valeur totale
1664	San Sebastian	20v		9,00
1667	Analco	1/2 ilot		20,00
1682	San Sebastian	1/2 ilot	-	10,00
1682	San Sebastian	1/4 ilot	-	17,00
1683	San Sebastian	50v x 25v	1.225,00	23,00
1683	San Sebastian	1/4 ilot	-	15,00
1683	San Sebastian	1/4 ilot	-	16,00
1684	San Sebastian	1/4 ilot	-	20,00
1684	San Sebastian	20v x 20v	400,00	9,00
1687	?	1/2 ilot	-	15,00
1687	?	1/8 ilot	-	15,00
1687	San Sebastian	50v x 50v	2.500,00	20,00
1687	San Sebastian	1/2 ilot	-	12,00
1689	?	25v x 25v	625,00	32,00
1693	Sto Domingo	1/4 ilot	-	12,00
1693	?	1/4 ilot	-	20,00
1696	San Francisco	35v x 18v	630,00	9,50
1696	San Agustín	1/4 ilot	-	25,00
1696	?	12v x 43v	-	30,00
1696	?	1/4 ilot	-	40,00
1701				130,00
1703	Sto Domingo	20v x 10v	200,00	134,00
1704		30v		90,00
1704	?	31v x 30v	930,00	90,00
1704	?	40v x 21v	840,00	40,00
1704	?	46v x 37v	1.702,00	20,00
1704	?	20v x 20v	400,00	50,00
1705	Proximité des boucheries	24v x 12v	288,00	20,00
1705	Sto Domingo	1/4 ilot	-	20,00
1706	La Merced	36v x 26v	936,00	200,00
1706	San Sebastian	10v x 10v	100,00	12,00
1706	San Sebastian	1/2 ilot	-	27,00
1707	à 1/2 lieu à l'ouest de la ville.	2 caball.3suert.1 sol.		250,00
1707	Sto Domingo	12v	-	15,00
1707	San Sebastian	60v x 20v	1.200,00	25,00
1708	San Sebastián	1/3parti de 1/4ilot		15,00
1713	San Juan de Dios	1/4 suerte d.huerta		70,00
1716	Mexicaltzingo			34,00
1727	Sur l'autre rive du fleuve	25v x 25v		20,00
1728	Sto Domingo	26v x 10v		
1728	Sto Domingo	9v x 20v		4r1/2la vare
1729	Au-delà de San Francisco	12v x 12v		12,00
1729	San Francisco	23v x 10v		70,00
1729	San José de Gracia	23v x 10v		50,00
1745	San Juan de Dios	1 suerte d.huerta		150,00
1749	Analco	20v x 20v		20,00
1756	San Diego Alcala		400,00	20,00
1756	San Diego Alcala		700,00	10,00
1756			1.056,00	30,00
1756			35.400,00	150,00

VALS.S.YLS

VALEUR DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Guadalajara (XVIIe-XVIII siècles)

Ventes réalisées principalement entre particuliers - 2

Tableau N° 8

Année	Localisation	Dimensions	Superficie vares ²	Valeur totale
1756	San Diego	90v x 90v (x4flot)		150,00
1756	Colegio San Diego		900,00	30,00
1757	San Agustín	16v x 33v		235,00
1757	La Palma	30v x 30v		30,00
1757	Jesús Maria	15v x 30v		100,00
1757	San Diego	20v x 20v		20,00
1757	B. del Mesón	30v x 30v		50,00
1757	Mezq. (à prox. de l'octroi)	10v x 30v		20,00
1758	Jesús María	24v x 32v		160,00
1758	Jesús María	54v x 24v		60,00
1758	La Palma	22v x 22v		22,00
1759	Au delà de San Francisco	22v x 22v		44,00
1759	La Palma	20v x 30v		20,00
1761	San Juan de Dios	37v x 40v		40,00
1761	Combalecencia	15v x 30v		45,00
1762	Sto. Domingo	?		84,00
1763	Prox. rivière et verge Mayorazg	20v x 41v		50,00
1763	Au delà de San Francisco	6v x 36v		20,00
1763	Verge San Juan de Dios	40v x 50v		20,00
1763	Mexicaltzingo	25v x 37v		30,00
1764	Ouest	50vx65v		25,00
1765	Au delà de San Francisco	27v x 29v		13,40
1765	Sto Domingo	24v x 28v		25,00
1766	Au de là de San Diego	40v x 40v		60,00
1770		40v x 93v		250,00
1778	Quartier La Parroquia	25v x 40v	1.000,00	42,00
1778	Mexicaltzingo	75v x 100v	7.500,00	37,40
1780	Réservoir d'eau	50v x 50v	2.500,00	37,40
1780	San Francisco	26v x 8.5v	221,00	20,00
1780	San Francisco	28v x 28v	784,00	40,00
1780	San Francisco	26v x 18.7v x 8.5v		20,00
1780	San Francisco	28v x 28v x 18.7v		40,00
1781	?	11.5v x 30v	345,00	8,50
1783	Mexicaltzingo	27v x 39v	1.053,00	20,20
1808	Place de la Horca	s/dimension		400,00
1808	San Agustín	25.5v x 24.5v	624,00	774,00
1808	Maison dans la rue 3, puits n°3 ?			30,00
1826	Capuchinas	40v x 29v	1.160,00 122??	
1841	Maison sur place de Mexicaltzi ?			200,00
1847	Rancho(?) en (?)	32v x 52v	1.664,00	35,00
1856	Maison de la Miséricorde	26.3v x 37.66v	990,00	
1860	S 5, l 120	?		30,00
* Les vares étaient à cette époque linéaires et non pas carrées.				

Sources : AHM, plusieurs années.

BPE, ARA, plusieurs années.

13. CONCLUSIONS

Une fois défini le territoire où on désirait fonder la ville et après que l'on ait divisé la terre à distribuer il fallut adopter certains critères et certaines règles au niveau collectif afin de déterminer qui aurait le droit de distribuer la terre et qui de la recevoir et sous quelles modalités. Dans un premier temps -c'est-à-dire les années de la conquête- on eut recours à un mécanisme de répartition des richesses (dont faisait partie la propriété foncière) basé sur trois critères: le droit de conquête, la reconnaissance des investissements personnels dans l'entreprise de conquête et le statut social; ces principes donnèrent lieu à un *système de privilèges* reconnu par la Couronne et accepté tacitement par les habitants de la ville naissante.

Les autorités locales cherchèrent à se soustraire à un système qui visait essentiellement la reproduction de la structure sociale existant en Espagne; dans ce but, il fonctionna parallèlement avec un autre mécanisme qui reposait sur un *système d'intérêts* dans lequel les prébendes, le favoritisme, le népotisme, etc., devinrent les principaux critères d'attribution de la propriété foncière; l'objectif recherché était une plus grande mobilité sociale, aiguillon fondamental de la conquête.

Les deux systèmes n'étaient pas ouvertement opposés; au contraire, ils finirent pas se superposer et par fusionner générant ainsi certaines spécificités du modèle local de développement. Ceci fut particulièrement visible en ce qui concerne la politique d'attribution de la propriété, la façon dont évolua la structure juridique des biens fonciers, les modalités d'occupation du sol. Cette fusion est compréhensible car, à la base, les deux systèmes répondaient au

même modèle, celui d'un état patrimonial qui distribuait des charges, octroyait des bénéfices de façon tout à fait discrétionnaire à une société divisée en corps, hiérarchies, rangs...

Dans un second temps, celui de la colonisation, certains des critères se transformèrent et d'autres disparurent, principalement ceux liés à la conquête. Les responsables et les bénéficiaires de la répartition des terres avaient changé ainsi que les modalités d'attribution. La recomposition des systèmes et de leurs agents ne se fit pas sans heurt: l'émergence des commerçants et la constitution d'une oligarchie régionale conduisit à une troisième étape qui est celle du peuplement et de la consolidation. En s'adaptant à de nouveaux objectifs, cet enchaînement d'étapes s'opposa d'un côté à certaines valeurs et de l'autre réaffirma des structures et des alliances de longue date.

Avec les années et la succession de ces étapes, on acquit une conception différente de la propriété foncière en termes de valeur et d'utilité; ceci eut pour effet la transformation des mécanismes d'accession au sol dont l'une des conséquences fut l'exclusion d'une partie de la population à faibles revenus.

Au XVI^e siècle, l'accession à la propriété foncière est en principe gratuite par le biais des faveurs royales. En principe seulement, car une relation telle que *je te donne et tu me donnes* se met en place entre le monarque et ses sujets par l'intermédiaire de la municipalité. La propriété privée est liée à la décision du roi qui octroie un pouvoir à la fois absolu et limité. Ceci conditionna son attribution et son usage par le truchement de mécanismes de contrôle social.

Avant que n'apparaissent les contrats d'achat-vente, se créèrent des "contrats de loyauté" ouvrant ainsi le chemin à la légitimation du pouvoir et en assurant une constante reproduction.

Bien que la propriété foncière ait été l'une des rares ressources qui à la différence de l'or, de l'argent, ne pouvaient pas s'acheminer vers l'Europe, elle n'en fut pas moins un facteur de richesse et un élément de pouvoir (en ce sens, elle fut utilisée par la Couronne comme moyen de peuplement de la ville). Quelques années après la fondation de Guadalajara, il existait déjà un marché des biens-fonds, encore à ses débuts, sous-tendu par une grande diversité d'opérations entre particuliers. A la valeur mercantile intrinsèque de la propriété foncière s'ajouta une valeur d'ordre social, héritée de l'esprit de la Renaissance nuancé de vestiges féodaux: ces biens étaient synonymes de statut social, de prestige voire de noblesse. L'importance que prendra au cours des siècles suivants le patrimoine immobilier, considéré comme un ensemble de biens à conserver et non pas à faire passer de mains en mains, naquit probablement à cette époque. Vendre ou céder une partie de son patrimoine foncier pour des raisons économique était regardé comme un "sacrifice social". Le XVI^e siècle fut donc une époque propice à l'achat et non pas à la vente de biens-fonds.

Au cours du XVII^e siècle, les systèmes d'accession à la propriété foncière sont de plus en plus liés aux possibilités financières d'éventuels occupants et les formes d'occupation du sol se diversifient. Le schéma idéal d'aménagement du territoire de la ville-région offrait une grande variété d'espaces qui favorisaient le développement des fonctions urbaines et rurales ainsi qu'une grande diversité de types de propriété du point de vue de leur statut juridique (taxinomie qui inclut cinq types de propriété). Par ce schéma, l'Etat intervint dans le processus d'urbanisation en dissociant fonctions et territoires à l'intérieur d'un modèle général qui concevait en même temps l'importance d'une articulation avec un territoire plus vaste que le seul espace urbain.

La réalité locale imposa à ce schéma des altérations et des changements structuraux qui, bien qu'apparus au XVI^e siècle, furent sensibles surtout aux XVII^e et XVIII^e siècles. La plupart de ces changements tendirent à "uniformiser" tous les types de propriété pour aboutir à la propriété privée.

Particuliers et institutions -principalement l'Eglise- commencèrent alors à accaparer et à accumuler des biens-fonds de manière à les rendre inaliénables par le biais de figures juridiques particulières tel le majorat, ou d'autres moyens dans le cas de l'Eglise. La terre inaliénable restait en marge du processus d'urbanisation ce qui eut pour conséquence une distorsion du modèle d'expansion urbaine et une tendance à réduire la propriété privée disponible.

Bien que le sol occupé ait été une source de revenus, l'argent perçu était loin de représenter une rente au sens capitaliste. Avant les Réformes libérales du XIX^e siècle, le sol était davantage perçu comme une propriété mercantile concourant à la création d'un patrimoine immobilier (particulier ou corporatif) et non pas comme un investissement propice à la récupération de capital.

En raison de l'abondance et de la disponibilité des terrains municipaux et collectifs, la monopolisation ne produisit pas de pénurie. A cette époque, et probablement jusqu'au début du XVIII^e siècle, l'accession au sol était encore relativement simple et aisée pour les secteurs majoritaires de la population, le contexte historique le permettant.

Nous insistons sur le fait que nous nous référons uniquement au sol, la construction de logements n'intervenant que plus tard; bien sûr, il était aussi possible d'accéder directement à l'habitat. Sans aucun doute, la nette distinction entre ces deux produits -le sol et le logement- correspond à la structure de classes de la société; en effet, les formes de productions s'organisaient autour

des relations sociales qui déterminaient les finalités, les modalités, les produits, etc...¹⁶⁸. Cette distinction contribuait à la structuration différenciée de la société dans l'espace et présupposait pour chaque forme de production une intervention également différenciée de l'Etat colonial et de la municipalité. De cette façon, un individu qui accédait uniquement au sol pouvait être propriétaire de droit plein ou seulement occupant avec un droit de possession. Dans le premier cas, la propriété avait été obtenue soit par héritage soit par achat à un particulier ou à la municipalité. La vente, dans ce dernier cas, signifiait une transformation de la relation avec l'autorité, car, en quelques années on est passé à une formule du type *tu me donnes et je te vends*; il ne faut pas perdre de vue que, même dans une opération mercantile de ce genre, la vente ne cessait d'être liée aux faveurs royales ce qui, d'une façon ou d'une autre, supposait un service préalable. En ce qui concerne le droit de possession, celui-ci pouvait être à court ou à long terme; le court terme supposait un loyer variable et un usage restreint de la propriété; le long terme, en revanche, prévoyait une rente fixe et un droit d'usage presque absolu assorti de formes complexes de propriété partagée dans laquelle l'occupant disposait en outre d'un droit héréditaire. La rente, appelée également pension perpétuelle, répondait au souci de s'adapter aux besoins des habitants plus qu'à l'appât du gain; la variation de la rente à verser n'en sera donc que minime à l'intérieur de l'espace urbain.

Le propriétaire occupant ainsi que l'emphytéote devaient passer par une étape supplémentaire: la construction de leur logement. Le fait que certains d'entre eux aient eu la possibilité de faire construire leur maison et que d'autres aient dû la bâtir eux-mêmes s'explique, sans aucun doute, par leur position économique et

¹⁶⁸Topalov, op. cit., p.383.

sociale dans l'édifice social. Cependant, cette différence ne trouve pas d'explication si on tente de la lier au statut juridique de chacun d'entre eux; en effet, au XVII^e siècle on pouvait trouver des "autoconstructeurs" parmi ces deux catégories. On peut donc en déduire que les restrictions concernant l'accession au sol commençaient seulement à être visibles de telle sorte que les diverses modalités d'occupation n'étaient pas nécessairement significatives d'une différenciation sociale.

Dans le cas de l'accession au logement, les personnes pouvaient devenir les propriétaires de plein droit ou être les occupants locataires d'un bien appartenant à l'Eglise ou à un particulier.

Le locataire d'une maison appartenant à l'Eglise, payait une redevance semblable à celle de la municipalité, c'est-à-dire à long terme et équivalente à 5% de la valeur de l'immeuble; ses droits d'occupation étaient plus limités et le contrôle des paiement était plus rigoureux. En revanche, les conditions posées par les particuliers stipulaient une location à court terme et étaient rarement consignées par écrit; les droits d'occupation se trouvaient tout aussi limités que dans le cas d'une propriété ecclésiastique.

Ces deux cas de figure préparèrent le terrain à une accumulation capitaliste future¹⁶⁹ qui dans certains cas donnera lieu à une occupation précaire de l'espace habitable, principalement dans les habitats communautaires. Cette modalité supposait une transformation des modes d'occupation mais pas nécessairement

¹⁶⁹ Avant la fin du XIX^e siècle (cf. période III) la location n'était pas considérée comme un investissement de capital immobilier. Par exemple, lorsqu'un particulier construisait une maison pour autrui afin d'en tirer un loyer il s'agissait d'une pratique liée à un processus d'urbanisation capitaliste qui s'est développé plus particulièrement à la suite du processus de libéralisation du sol au XIX^e siècle (cf. période II). Dans ce cas le bailleur cherchait à valoriser au maximum sa propriété en y investissant une part de son capital.

des relations de propriété¹⁷⁰.

Au XVIII^e siècle, les formes de production du sol et du logement se diversifièrent ainsi que les mécanismes de consommation. La polarisation économique et sociale de la société de Guadalajara est à la base de l'apparition de nouveaux marchés -ou de marchés parallèles?- qui conduiront à une claire hiérarchisation des produits offerts. Des solutions collectives apparurent alors -ou se généralisèrent- comme les édifices multifamiliaux (habitats collectifs principalement), le bail emphytéotique, les occupations irrégulières et, bien évidemment, à l'opposé, les maisons particulières en location ou en vente.

Ce siècle est sans doute celui des contradictions qui s'expriment à différents niveaux et dans différents domaines:

- Une contradiction fondamentale apparaît entre le cadre légal, les besoins sociaux et le désir d'accéder au sol et à l'espace. Nous faisons référence à l'occupation, sans autorisation ni titre, de terrains situés en périphérie de la ville; cette occupation mit en péril l'ordre social et juridique qu'on tentait d'implanter dans la ville et donna lieu à de nouvelles relations de propriété et formes de productions. Il s'agissait sans doute d'une autre réalité sociale méconnue et ignorée; son acceptation aurait signifié que les autorités reconnaissent explicitement l'incapacité de la ville à recevoir tous ceux qui désiraient s'y installer (la valeur du sol avait été tellement mercantilisée que les loyers les plus bas -les rentes perpétuelles- étaient encore inaccessibles à certains secteurs de la population).

¹⁷⁰ Les logements loués par des particuliers ne donneront pas lieu à la construction de nouvelles maisons d'habitation. Les propriétaires utilisèrent le parc de logements existants; à la longue, ceci contribuera à la densification des zones centrales car la division de maisons en plusieurs logements conduira à la multiplication focalisée des habitants locataires.

-Une seconde contradiction importante trouve son origine dans la politique d'attribution de la propriété et la mise en place de deux systèmes différents au XVI^e siècle: celui des privilèges et celui des intérêts; ces deux systèmes générèrent un conflit qui se prolongea jusqu'au XVIII^e siècle, lorsque l'espace périurbain collectif commençait à se réduire ou à virtuellement disparaître.

A notre avis trois facteurs fondamentaux intimement liés expliquent ce conflit. Le premier de ces facteurs, déjà mentionné, est en rapport avec la nécessité de réadapter les critères de répartition de la richesse afin de parvenir à une plus grande capillarité sociale.

Les deux autres facteurs étaient associés au modèle d'aménagement du territoire¹⁷¹. D'une part, seule une partie infime de l'aire totale de ce modèle était en propriété privée; dès les premiers temps de la fondation de la ville ceci créa une forte pression visant la transformation du statut juridique de la propriété dans l'espoir d'étendre le domaine privé sur les terrains à vocation collective. Cette pression ne fut pas vaine puisqu'on assista effectivement à une modification de la répartition de la richesse. D'autre part, le troisième et dernier facteur regardait les limites ou l'échelle de la ville pour laquelle le modèle avait été conçu. Avec le commerce et les nouvelles fonctions de la ville, les notions de région et de territoire se modifièrent; il ne s'agissait plus d'un quadrilatère de quatre ou cinq lieues (distance entre les bornes) mais d'une aire de plusieurs kilomètres carrés qui résultait de la colonisation d'une zone géographique bien plus vaste et qui rompait virtuellement avec le modèle en suscitant de nouvelles exigences d'espace.

¹⁷¹Souvenons-nous que la définition morphologique de Guadalajara, non seulement à l'intérieur du noyau urbain et de son plan en damier mais aussi dans d'autres espaces, comme les ejidos, les dehesas, les comunales, fut assujettie au schéma territorial prescrit par la Loi des Indes.

On n'avait pas prévu de mécanismes d'adaptation à la croissance, à une nouvelle échelle et à d'autres exigences; il s'ensuivit donc une rupture structurelle du modèle au détriment d'un secteur majoritaire de la population.

Période II

LE LIBERALISME DU XIX^e SIECLE A GUADALAJARA: SON INFLUENCE SUR LA PROPRIETE IMMOBILIERE URBAINE ET SUR LE LOGEMENT

Les éléments constitutifs des sociétés sont sans doute nombreux; mais si l'on y cherchait un principe générateur, un fait qui modifierait et comprendrait tous les autres et dont émaneraient, comme s'il s'agissait d'un origine commune, tous les phénomènes sociaux qui semblent isolés, ce principe ne pourrait être que *l'organisation de la propriété*.

Mariano Otero

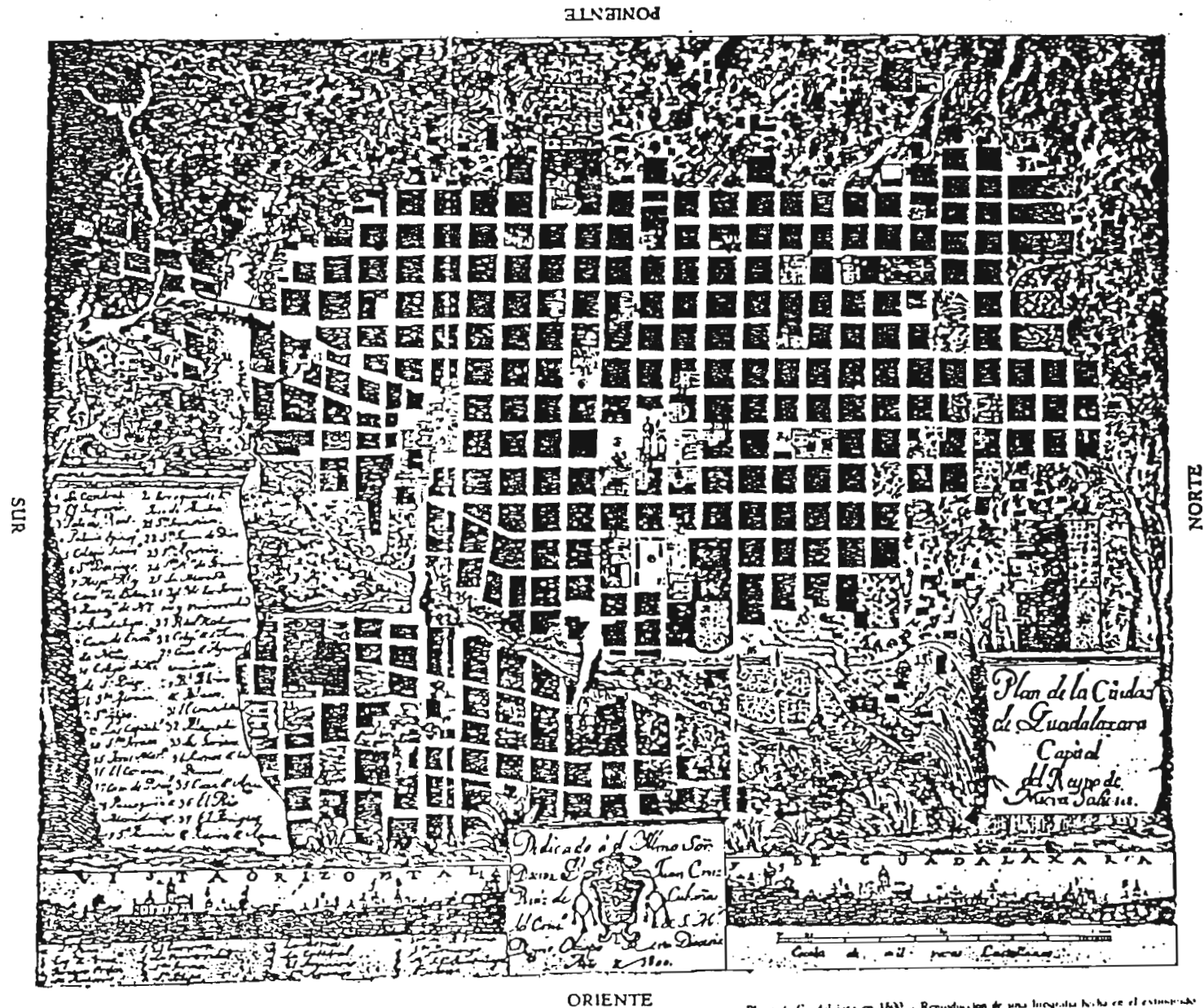
LE LIBERALISME DU XIX^e SIECLE A GUADALAJARA: SON INFLUENCE SUR LA PROPRIETE IMMOBILIERE URBAINE ET SUR LE LOGEMENT

1. LE BAIL EMPHYTEOTIQUE: UNE STRATEGIE D'ACCESSION COLLECTIVE A LA PROPRIETE FONCIERE (2).

De 1792 à 1813 le nombre d'**ejidos** municipaux passa de cent soixante-huit à cinq cents. Cette augmentation ne signifie pas seulement que la Trésorerie municipale avait multiplié ses revenus (de 406 à 1.443 pesos et deux réaux), mais aussi que le nombre d'habitants qui vivaient sur des terrains municipaux avait augmenté.

Les causes qui déterminèrent le gouvernement jaliscien à consolider un mécanisme comme le bail emphytéotique -la forme juridique d'occupation des **ejidos** la plus communément utilisée depuis 1750 environ- ne sont pas parfaitement explicitées par les documents de l'époque; à notre avis, deux raisons principales pourraient être à la base de cette décision : d'une part, la volonté de voir un projet social mis en place par les autorités coloniales se transformer en une véritable politique sociale à la charge du gouvernement local indépendant par la suite; d'autre part, l'intention de réaffirmer les relations tutélaires et paternalistes vis-à-vis des emphytéotes qui occupaient les terrains de la municipalité. Ces deux raisons ne s'excluaient pas mutuellement; tout au contraire, elles permirent au gouvernement local indépendant de se structurer sur la base de l'ancien régime patrimonial et par là de maintenir un ordre traditionnel qui dès lors sera favorable à l'oligarchie créole au pouvoir.

En dépit de plusieurs tentatives du gouvernement de l'état du Jalisco ou des



Guadalajara en 1800

Plan de Guadalajara en 1800. - Reproducción de una litografía hecha en el estereotipo
 grabado, con el tipo de Litografía y Herrería. - Copia a su vez del original que se
 conserva en el Museo del Estado. - Este segundo número forma con los planos anteriores a
 este, un todo en los archivos públicos. - Por esta publicación el presente como el
 más antiguo de que se dispone.

conseillers municipaux eux-mêmes visant à limiter ou à se séparer de la propriété urbaine¹, les biens fonciers publics ne cesseront d'augmenter de façon significative au cours des années qui suivirent l'Indépendance. Les revenus municipaux subiront le même accroissement: 1.443,2 pesos en 1813, 1.980 pesos en 1837, 5.815,8 pesos en 1840, 9.152,1 en 1841 et 12.281 pesos et deux réaux en 1842, année où la section des terres rapporta le plus d'argent avec probablement près de 700 ou 800 **ejidos** enregistrés². Sur chacun de ces **ejidos**, dont les caractéristiques ont été décrites dans le chapitre I, vivaient jusqu'à quatre familles dans certains cas. Nous ne disposons malheureusement pas de données statistiques historiques qui nous permettent d'établir quel était le taux moyen d'occupation par **ejido** ni le nombre de familles qui y vivaient à l'abri de cette figure juridique. Nous avons réalisé une estimation à partir de l'examen de procès de caractère civil au cours de ces années et de l'analyse des actes de vente des **ejidos** en 1856; nous en concluons que la situation de la propriété d'origine municipale était assez hétérogène. L'occupation de ce type de propriété tendait cependant à s'effectuer selon deux grandes tendances; dans un cas, nous trouvons les personnes ou familles qui occupaient le seul **ejido** en leur possession; dans l'autre cas, se présentaient deux cas de figure opposés: (a) une personne qui possédait plusieurs **ejidos** sur lesquels elle construisait une ou deux pièces ou élevait seulement un mur d'enceinte dans le but de louer à une ou plusieurs familles et (b) une famille qui se voyait dans l'obligation de diviser son propre **ejido**, jusqu'en cinq parcelles parfois, afin de répartir le paiement de la

¹Nous faisons référence aux initiatives prises dans ce but en 1812, 1821, 1826, 1840 et 1842 et qui seront exposées plus avant (sous-chapitre 3).

²Voir tableau n°1: "L'évolution de la propriété municipale à Guadalajara, 1757-1855".

rente annuelle entre toutes les familles qui y habitaient³. Bien que dans ces deux derniers cas certains possesseurs d'**ejidos** aient pu adopter un comportement spéculatif, en termes généraux, les occupants (qu'ils aient été possesseurs ou non) ont mis en oeuvre des pratiques sociales qui reflètent une stratégie de subsistance fondée en grande partie sur la recherche de l'accession collective au sol.

Ces deux extrêmes -en réalité des formes quantitativement et qualitativement différentes d'occupation des **ejidos**- nous permettent de faire une estimation du nombre de familles qui ont pu habiter sur ces terrains; deux cas de figure se présentent à nous à partir des calculs suivants⁴ :

-un premier cas de figure, produit d'une estimation conservatrice, nous laisse penser qu'entre 900 et 1.600 familles habitèrent sur les 600 ou 800 **ejidos** appartenant à la municipalité en 1852. Le taux moyen d'occupation était de 1,5 famille par **ejido**, c'est-à-dire entre 5.040 et 7.720 habitants, ce qui représentait de 10,7% à 14,3% des 8.364 familles qui habitaient dans la ville cette année-là⁵.

-un second cas de figure, résultant d'une estimation moins conservatrice,

³Dans ces cas, le débirentier originel divisait son terrain pour que d'autres familles, apparentées ou non à lui, en occupent une partie. Les nouveaux occupants pouvaient construire un espace qui leur était propre ou utiliser une partie de ce qui avait déjà été construit par le possesseur initial; ils pouvaient même se contenter de sous-louer le potager ou le jardin. Tous les occupants, de façon collective, subvenaient au paiement annuel de la rente, ce qui parfois donnait lieu à des différends car le partage du paiement de la rente devenait assez compliqué. S'il advenait que cette *alliance* se rompe, alors chaque famille sollicitait de la Mairie l'autorisation de payer à titre individuel. Le croquis 1 et l'encadre A présentent le processus de densification d'un **ejido** type.

⁴La réalisation de ces scénarios d'occupation des **ejidos** nous semble pertinente d'un point de vue méthodologique; toutefois, nous devons souligner que les deux scénarios supposent un usage des **ejidos** strictement réservé à l'habitat même s'ils englobent certains **ranchos** situés en réalité en dehors de la ville.

⁵D'après l'Institut de Géographie et de Statistiques de l'Université de Guadalajara la ville comptait 50.185 habitants en 1850.

nous laisse croire que sur le même nombre d'**ejidos** pouvaient vivre de 1.200 à 1.600 familles avec un taux d'occupation moyen de deux familles par **ejido**; c'est-à-dire entre 7.720 et 8.960 habitants, ce qui représente entre 14,3 et 19,2% des familles.

Ainsi donc, vers 1850 à Guadalajara, un ou deux habitants sur dix vivaient sur des terrains municipaux. Ce nombre devait sans doute être plus important dans la réalité; en effet, le nombre de six cents ou huit cents **ejidos** adoptés pour les deux cas de figure précédents sont les ejidos dont nous avons eu la preuve qu'ils existaient réellement, c'est-à-dire ceux qui furent vendus ou adjugés pendant la Réforme. En fait, il est fort probable qu'un nombre plus élevé de familles occupaient des terrains municipaux à cette date; cependant, il est impossible de les recenser pour plusieurs raisons : les terrains n'ont jamais été enregistrés par les Biens Communaux; leurs occupants cessèrent de payer leur loyer ou simplement ils avaient été occupés illégalement et par conséquent n'avaient pas été déclarés ni mis en vente comme les autres **ejidos**. L'emphytéose devint donc l'une des formes prédominantes d'occupation du sol dans les cinquante premières années du XIX^e siècle, les propriétaires bénéficiant d'une rente perpétuelle et d'un droit héréditaire sur le bail.

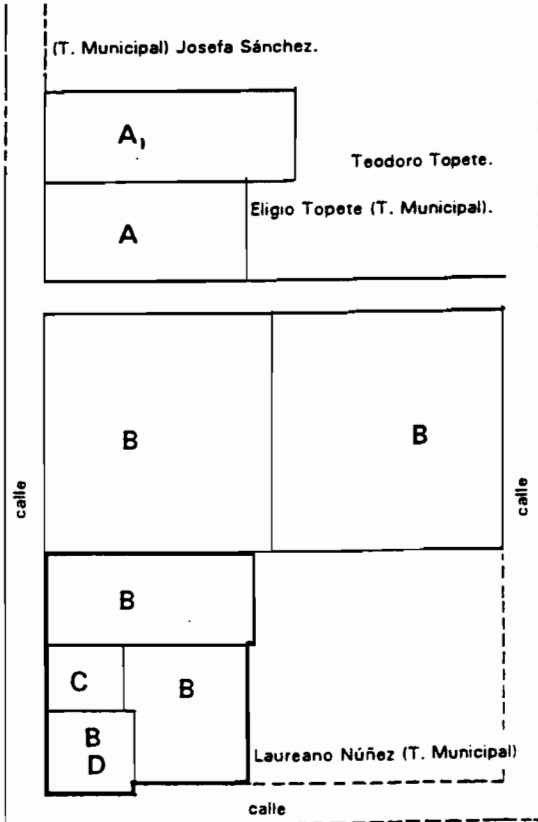
EVOLUTION DE LA PROPRIETE MUNICIPALE A GUADALAJARA

Année	Nombre d' Ejidos	Rente (en pesos)
1757	-	75,10
1792	168	406,00
1813	500	1.443,20
1823	600	-
1840	-	5.815,80
1841	-	9.152,10
1842	-	12.281,20
1845	-	1.028,20
1852	600-800	-
1853	-	1.906,00
1855	670	-

Source : AMG, paquet 42, chemise 21. Notes : Les rentes ont été calculées à partir de l'examen des comptes municipaux sur plusieurs années et de ceux de la Commission des Ejidos. Les chiffres à droite de la virgule ne sont pas des décimaux (centavos) mais de réaux. Huit réaux valaient un peso

Encadré A.
Processus de densification d'un ejido
devenu terrain constructible.
Guadalajara, XIX^e siècle.

C3 M 68 y M69



A José Má. Carreón.
B Ignacio Núñez
C Amado González.
D Apolonia Ortega.
----- línea supuesta

Nous savons que José Ma. Carreón-
(A), Ignacio Núñez (B) et Amado
González (C) ont acheté l'ejido. B et
C en avaient la possession mais non
pas A. Apolonia Ortega (D) était appa-
remment sous-locataire du terrain
puisqu'il appartenait à B.
Les parcelles de A étaient sous-
louées à deux autres personnes:
José Ma. Maldonado et Paula
Sánchez (A).

Que signifiait la division de l'ejido? Il
semble que cela ait été une stratégie
d'appropriation familiale car il est à
noter que trois-quarts de l'îlot
soixante-neuf appartenaient à Ignacio
Núñez (B). En réalité, il s'agissait
d'un ejido qui avait été divisé en
plusieurs parcelles de telle façon que
chaque lotissement était tenu pour
un ejido.

Le prix du terrain variait peu: de 7
à 3 vares linéaires par peso. Le ta-
bleau suivant rend compte du prix de
chaque ejido et on peut apprécier
l'homogénéité des prix.

Ejido	Vares	Prix	Vare/ peso	Peso/ Vare
46	177	\$56.6	3.13	.32
56	196	\$70.0	2.8	.36
57	188	\$60.0	3.13	.31
33	142	\$25.0	5.7	.18
22	130	\$40.0	3.3	.31
46(1	122	\$19.2	6.3	.16
46(2	108	\$16.0	6.75	.15
46(3	46	\$ 6.4	7.2	.14
46(4	74	\$15.0	4.9	.20

Croquis 1: Le processus de densification d'un ejido.

A première vue, tout le terrain,
appelé ejido-terrain constructible,
appartenait à la Municipalité.

2. L'OCCUPATION IRRÉGULIÈRE DE LA PROPRIÉTÉ: UN PHÉNOMÈNE DE LONGUE DATE

Ainsi que nous l'avons mentionné dans la période précédente, il est difficile de préciser quelle est l'origine de l'occupation irrégulière des terrains constructibles municipaux. Apparemment, s'installaient principalement sur ces terrains des familles d'immigrants qui ne demandaient pas d'autorisation et ne jouissaient d'aucune faveur municipale. Il est tout aussi difficile de préciser quelle fut la magnitude de ces pratiques. Quelques documents, tels certains Actes du Conseil municipal ou certaines notifications, etc., rendent compte de nombreux cas dans lesquels la Mairie avait signalé -immédiatement après l'installation ou plusieurs années après- que plusieurs des terrains de sa propriété avaient été usurpés. Le phénomène alla probablement de pair avec le développement de la ville; des familles pauvres s'installaient à la périphérie urbaine, sur des communaux, en dehors des terrains dûment arpentés, dans l'espoir que la croissance de la ville les "englobe" et que leur situation se régularise de facto en comptant sur une certaine tolérance de la municipalité.

Le premier cas dont nous ayons trouvé trace remonte à 1742 : Doña Rosa Casillas, qui occupait illégalement un terrain municipal, reçut un décret relativement indulgent qui lui interdisait formellement de continuer à vendre des terrains municipaux (cf. período 1). Vingt ans plus tard, Agustín Tamayo présenta à la Mairie une demande de faveur; dans la réponse, on lui fit savoir qu'"à cet endroit il y avait de nombreux terrains constructibles occupés sans permission"⁶. Nous ignorons combien de terrains étaient occupés de cette

⁶Archivo Municipal de Guadalajara, section "Tierras" 12, paquete 2, legajo 42, 1762. Nous soulignons que dans certains cas, bien que l'occupant n'ait possédé aucun titre il payait une redevance :

manière, mais nous savons qu'un siècle plus tard Don Manuel López Cotilla, syndic de la Mairie, insistait sur le fait qu'il était nécessaire d'établir un plan des ejidos avec leurs dimensions "pour éviter que les occupants n'en réduise la superficie pour en vendre des parcelles"⁷. Il doit donc avoir été courant, semble-t-il, de céder ou de vendre une partie des terrains constructibles (ou des ejidos) à d'autres familles; ultérieurement les vendeurs sollicitaient à la municipalité une vérification de l'arpentage afin d'obtenir un réajustement de la redevance annuelle. Dans ce cas, le preneur signalait que le bornage et la superficie ne correspondaient pas à la rente versée et la Mairie déléguait une commission chargée du bornage; par la suite, la rente était en principe révisée en fonction des nouvelles limites du terrain. En règle générale, aucune sanction n'était prise à l'encontre du vendeur en infraction car il n'existait pas de documents attestant de la dimension originelle du terrain "ce qui facilitait la vente ou l'aliénation d'une parcelle sans que personne ne s'en aperçoive"⁸. Face à la fréquence de ces demandes, la municipalité décida de ne plus les satisfaire. En 1856, l'administrateur des Biens Communaux avait déjà interdit le fractionnement des terrains "et ne reconnaissait qu'un seul emphytéote par parcelle"⁹. Néanmoins, ces pratiques illégales ne cessèrent de se répandre car elles étaient le résultat d'un modèle de croissance inadapté à la demande des familles les plus démunies; la politique

Un ejido en face de la maison des Eaux, avec une guérite, une noria, des arbres fruitiers, de dimensions inconnues car il n'a jamais été arpenté, dont la redevance de 5 pesos a été payée, *sans titre*. Notificaciones, 1833, paquete 54, legajo 81.

⁷Manuel López Cotilla, Noticia circunstanciada de todos los ramos que forman el fondo municipal y su inversión, 1842. AMG, paquete 64, legajo 58.

⁸Id.

⁹En 1856 le notaire Martín Román consigne que Secundino y Cayetano Retes ont fractionné un terrain que leur père avait reçu en emphytéose depuis fort longtemps; l'administrateur des Biens Communaux les obligea donc à payer chacun 2 pesos (livre 56, feuillet 45).

municipale en était également responsable puisqu'elle tolérait que la propriété publique ou collective se transforme en lieu d'habitation de familles qui acquéraient un droit au logement et, par la suite, droit à la ville.

De son côté, la municipalité trouva le moyen de maintenir l'ordre social en gratifiant ces familles d'une "concession" ou privilège sous un principe abstrait et individuel qui évitait de créer des précédents.

Avec le mouvement libéral du milieu du XIX^e siècle, dont nous reparlerons plus loin, s'amorça un processus de privatisation de la propriété municipale et ecclésiastique de Guadalajara. Les ventes et les adjudications de terrains constructibles et d'**ejidos** provoquèrent la disparition des deux mécanismes qui permettaient aux familles pauvres d'accéder au sol de façon individuelle ou collective: l'emphytéose et l'occupation irrégulière. Dans les années qui suivirent, ce que nous pourrions considérer comme une politique sociale appliquée au logement, tendit à disparaître au profit de la généralisation ou de l'homologation de la structure foncière.

Les terrains à caractère social appartenant à la municipalité, et les formes d'occupation qui en découlaient -emphytéoses, redevances ou locations- disparurent au fur et à mesure que la propriété foncière devenait un objet de convoitise pour le marché libre. Il ne resta bientôt des **ejidos** qui avaient conservé leur vocation première que les quelques terrains illégalement occupés¹⁰, comme le prouve un décret du Conseil municipal de 1864 :

¹⁰Par dispositions spéciales, les personnes qui signalaient l'occupation illégale de terrains étaient récompensées: elles recevaient en échange de leurs "services" la propriété en emphytéose. De telles pratiques devinrent monnaie courante à partir des années quarante. Voir AMG, legajo 52, 1844.

Ces mêmes ejidos et ceux qui appartenaient à la municipalité et sont abandonnés ou qui seront récupérés plus tard (...) continueront d'être attribués en emphytéose. La Mairie reprendra les ejidos qui seraient inoccupés et *tentera de mettre à l'amende les usurpateurs*, en recourant aux tribunaux si cela s'avérait nécessaire¹¹.

En réalité, nous n'avons pas trouvé de documents qui indiquent que l'on ait eut recours à des actions coercitives de ce genre. La tolérance manifestée face à ces pratiques présentait divers avantages, notamment dans une période particulièrement critique pour les habitants sans ressources économiques. Il est à souligner que les implications sociales et politiques qui découlaient des occupations irrégulières ont une grande similitude avec les occupations illégales de terrains d'origine sociale qui ont lieu actuellement (Les nouveaux ejidos, voir la Période V). Ceci est sans aucun doute un exemple qui montre parfaitement comment les origines et le développement historique de la ville eurent une influence significative sur le comportement de l'Etat et de la société d'aujourd'hui. En effet, comme l'écrit H. Wiarda certains impératifs historiques particuliers ont façonné l'époque actuelle par des implications socio-psychologiques et socio-culturelles fondamentales¹². C'est dans cette perspective structuraliste que nous étudierons l'évolution des formes de propriété et des relations qui en résulteront durant le libéralisme; il s'agit d'une étape relativement courte dans le temps pendant laquelle ont eu lieu cependant des transformations capitales dans ce domaine.

¹¹ 18 février 1864, AMG, sans référence.

¹² WIARDA Howard J., Politics and social change in Latin America, Boston: University of Massachusetts Press, 1974, p.21.

3. PREMIERES TENTATIVES POST-INDEPENDANTISTES VISANT A PRIVATISER LA PROPRIETE MUNICIPALE.

Plusieurs historiens qui se sont penchés sur l'étude du libéralisme au XIX^e siècle en Amérique latine s'accordent à reconnaître que les premières tentatives d'application d'une législation libérale interviendront immédiatement après l'Indépendance¹³. La résistance des groupes conservateurs, principalement l'Eglise, empêcha la réalisation de ces projets. Au Mexique, la guerre d'Indépendance comportait implicitement un esprit libéral que les gouvernements suivants tenteront de faire germer. Les principes et les activités liés à la réforme coexistaient avec des idées plus modérées en matière de religion, de société, de politique et d'économie; de tous ces objectifs, priorité sera donnée à l'idée d'instaurer un ordre politique et social avant de faire avancer les idées libérales¹⁴.

A Guadalajara, avant que ne se manifestent clairement ces idéaux, on formula plusieurs propositions qui visaient la vente des ejidos et des terrains constructibles appartenant à des corporations civiles et ecclésiastiques. Ces premiers projets de vente cherchaient plus à modifier l'ordre établi qu'à le rompre. En d'autres termes, les autorités locales ne tentèrent pas de transformer les institutions et les valeurs mises en place par le régime colonial; elles s'efforcèrent au contraire d'améliorer les possibilités de gestion de la ville en mettant à profit

¹³C'est le cas de Rivaldavia, Santander, etc.; voir entre autres travaux ceux de David Bushell, The emergence of Latin America in the XIX century, Oxford University Press, 1988; Ivan Jaksic, The meaning of liberalism in Latin America, New York Buffalo University, 1981; Charles Hale, Mexican liberalism in the age of Mora, Yale University Press, 1968.

¹⁴Commentant le rôle du clergé dans le progrès du libéralisme, Mariano Otero écrivait: "les habitudes, les idées et les intérêts produits par un ordre de choses basé sur l'ignorance et l'oppression, ne purent disparaître immédiatement après la conquête de l'indépendance, et très vite nous avons vu quelques hommes qui ensemble s'efforçaient de lever un barrage au torrent des idées libérales..", Ensayo sobre la verdadera cuestión social y política que se agita en la República Mexicana, Mexico, Biblioteca Pública del Estado, miscelánea 70, 1842, p.61.

les revenus de la vente des ejidos. Cette attitude qui consistait à vouloir opérer des changements sans toucher aux structures et surtout sans altérer l'ordre social peut être qualifiée de conservatrice.

Les premières propositions -1812, 1821 et 1826- furent formulées à partir d'une vision assez immédiate qui ne s'attardait pas sur l'exposition des mesures à prendre vis-à-vis des emphytéotes ni sur le traitement juridique des divers occupants des ejidos lorsque les relations de propriété auraient été modifiées. Leur apparente volonté de modernisation -tel l'accroissement du trésor public par la rentabilisation des biens municipaux- reposait sur une conception de la gestion municipale qui, nous le rappelons, ne mettait pas en cause les structures traditionnelles.

La proposition de 1826¹⁵ donna lieu à une résolution spéciale qui n'eut aucun impact réel. En effet à la demande exprimée par la Mairie à la Junte départementale, la Junte cantonale répondit que seuls pouvaient être vendus par enchères publiques les ejidos qui n'étaient pas d'usage collectif ou attribués en emphytéose. Seul un nombre insignifiant d'ejidos se trouvaient dans ces conditions et par conséquent la Mairie ne put pratiquement pas disposer des ejidos.

Une quatrième tentative eut lieu en 1833, soutenue par une législation spéciale adoptée par le Congrès de l'Etat du Jalisco selon laquelle les possesseurs de biens de mainmorte ne pourraient plus posséder de biens fonciers dans l'état¹⁶. Le décret ne précisait pas à quel genre de corporation ou de propriétés il s'adressait mais il concernait probablement les communautés indigènes et

¹⁵ Proposition du gouvernement libéral de Prisciliano Sánchez pour l'ensemble de l'état du Jalisco.

¹⁶ Articles premier et troisième; décret n°525 du 16 décembre 1833, Colección Decretos, Leyes y Circulares, T.VI, Biblioteca del Congreso.

l'Eglise; en effet, le fait que les paiements sur l'achat d'une propriété pouvaient être différés, comme dans le cas du bail *a redimir*, semble reproduire (et non pas éliminer) un des systèmes utilisés par la municipalité¹⁷. Conformément à cette loi et assez rapidement, les *corporations, personnes morales et personnes indéterminées* durent vendre leurs propriétés aux enchères publiques et non pas nécessairement à ceux qui les occupaient¹⁸. Il s'agissait d'une mesure contre la propriété inaliénable mais non pas contre l'emphytéose. En raison du changement de gouvernement en 1835, on n'eut pas le temps de mettre en application ce décret qui fut finalement suspendu par le chef du Département du Jalisco avec l'autorisation du gouvernement central.

Les propositions de ventes suivantes, intervenues en 1840 et 1842¹⁹, qui concernaient de nouveau les ejidos et les terrains constructibles urbains appartenant à la municipalité ont été formulées au niveau local. Elles reposaient sur une logique similaire à celles des deux tentatives de 1821 et 1826 mais elles se situaient à l'intérieur d'un projet de transformation de la propriété foncière à

¹⁷Id.. L'article 16 stipulait que l'acheteur qui désirerait payer au comptant ne serait pas prioritaire. Les acheteurs pouvaient offrir la moitié du prix établi et payer le restant à rente dans un temps inférieur à dix années avec 5% d'intérêts annuels.

¹⁸Les propriétés urbaines durent être vendues dans un délai de soixante jours et les propriétés rurales dans un délai de quatre-vingt dix jours après la promulgation de la loi; dans le cas contraire, elles étaient mises en adjudication en faveur de l'Etat (Art. 2, 30 et 34). Si deux acheteurs potentiels étaient rivaux, avaient la préférence dans l'ordre suivant: 1. les créanciers détenteurs d'un titre d'hypothèque; 2. les occupants; 3. les personnes qui avaient dénoncé l'illégalité de l'occupation du terrain puis les autres personnes intéressées (Art. 15). Les enchères ne pouvaient être inférieures aux deux-tiers de la valeur du terrain ni supérieures à une fois et demie la valeur estimée.

¹⁹Bien que cette date coïncide avec l'installation d'un nouveau régime, qui se substitua à celui de 1836, et du nouveau Congrès Constituant, nous pensons qu'il n'existe pas de relation directe entre la proposition du Conseil municipal et le gouvernement transitoire.

Guadalajara et des droits d'occupation qui en découlaient²⁰.

Ces deux propositions, de nouveau soumises à la Junte Départementale, s'appuyaient sur des arguments similaires qui d'un côté discréditaient l'ejido, les débirentiers et même la municipalité (en mettant surtout en doute sa capacité à gérer ces biens); d'un autre côté, elles soulignaient les avantages que la réalisation d'un tel projet apporterait.

En ce qui concerne les ejidos et leurs occupants, les auteurs des propositions se plaignaient surtout car :

Ils rapportent à peine 5% de leur valeur et les occupants *ne payent pas avec ponctualité* à cause de leurs faibles revenus qui ne couvrent pas les frais de justice et de *l'extrême pauvreté de certains des possesseurs*. Tous ces terrains sont à l'intérieur de la ville, et pour cette raison ne conviennent plus à l'usage auquel ils étaient destinés; (en outre), cette section, *d'après tous les documents consultés par la Junte, ne produit pas tout ce qu'elle devrait produire; elle ne rapporte même pas la moitié de ce qu'elle produirait actuellement si elle était bien administrée*²¹.

Les possesseurs qui ne payent pas, seront sous le coup d'une saisie, *puisqu'ils n'ont pas respecté les termes du contrat*²².

D'autre part, plusieurs reproches étaient adressés à la municipalité :

de mauvaises rentrées d'argent et les maigres espoirs des perceptions futures car il est certain que *la gestion des corporations n'est jamais*

²⁰D'un côté, ces propositions tentaient de libérer la propriété accaparée et d'un autre côté, de la rendre plus productive afin de renflouer les fonds municipaux et de réduire le déficit. L'état des comptes de 1840, 1842 et 1843 montre que les revenus municipaux étaient de 560.141 pesos alors que les dépenses s'élevaient à 570.717 pesos, c'est-à-dire qu'il y avait un déficit de 10.576 pesos. A cela s'ajoutaient les dépenses affectées au salaire des employés et aux écoles. Il ressort donc de l'examen des comptes publics, qu'au cours de ces trois années le budget était particulièrement déficitaire. Archivo Municipal de Guadalajara, paquete 62, 63 et 64, legajos 20, 29 et 60.

²¹Archivo Municipal de Guadalajara, 21 décembre 1842, paquete 63, legajo 97. (C'est l'auteur qui souligne).

²²Id.. (C'est l'auteur qui souligne).

*fructueuse*²³

A la faible rentabilité, la pauvreté des occupants, les coûts élevés et les difficultés de la gestion municipale, les accusateurs opposaient les avantages et les effets positifs de leur plan de vente; nous en exposons ci-dessous les principaux arguments :

i) Parce qu'ils avaient été attribués en possession et non pas en propriété, les ejidos et les terrains constructibles avaient connu un très faible développement. D'après le document de 1840, les habitants qui les détenaient en bail emphytéotique n'avaient pas construit sur ces terrains durant de nombreuses années car "puisque'ils ne leur appartenaient pas, ils craignaient quelque changement qui leur fasse perdre leurs murs"; en outre, beaucoup de ceux qui avaient édifié sur leurs terrains "étaient mortifiés de voir leur maison entre les mains d'autrui"²⁴.

La position des opposants à la propriété municipale répondait à une préoccupation d'ordre social, étant donné que la vente de terrains municipaux satisferait "la volonté des occupants eux-mêmes". Si les ventes n'avaient pas lieu, "la ville n'aurait pas la beauté ni l'extension qu'elle mérite (...) si elle s'agrandissait, il subsisterait d'affreux et misérables taudis comme on les appelle vulgairement"²⁵.

Il est un fait que si les ejidos n'étaient pas mis en vente, les effets négatifs apparents d'une telle situation s'opposeraient totalement à la vision qu'on avait eue du bail emphytéotique lorsqu'il avait été adopté comme modalité juridique principale d'occupation. Souvenons-nous qu'alors l'emphytéose était considérée comme l'instrument adéquat pour le développement homogène et la densification

²³Id.. (C'est l'auteur qui souligne).

²⁴Le document cité précise: "ils ont une maison mais c'est comme s'ils n'avaient rien". Archivo Municipal de Guadalajara, Manuel de la Cueva, 2 février 1840.

²⁵Id..

uniforme de la ville (voir sous-chapitre 12, période I). L'ejido attribué à rente avait sans doute rempli ce rôle et était devenu un instrument d'une grande importance pour la construction de la ville. Il semblait légitime et plausible que ses occupants aient désiré en devenir les propriétaires de droit plein; toutefois, il était beaucoup moins évident que les ejidos aient été responsables du manque de consolidation de la ville et de la pauvreté de ses habitants alors qu'en réalité ils étaient censés combattre ces deux plaies.

En conclusion, ces arguments voulaient faire l'apologie de la propriété privée en critiquant sans fondement les formes d'occupation qui ne donnaient pas un droit plein sur la propriété.

ii) Le deuxième argument économique et financier, avancé par les conseillers municipaux, se référait au renflouement des fonds municipaux; on prétendait qu'il était possible "d'augmenter le capital, puisque celui qui paie actuellement trois pesos de redevance annuelle pour un terrain, en paierait 150 ou 200 si on le lui vendait". Le document de 1842 affirmait qu'avec cette mesure on éviterait de perdre des terres municipales²⁶ et qu'on pourrait employer le capital à l'achat de quelque propriété dans le centre de la ville; le produit de la vente pourrait également être investi dans la construction d'échoppes sur les places de l'Indépendance et de San Agustín. Ces deux projets n'étaient pas présentés comme l'aliénation totale des ejidos mais plutôt comme un réinvestissement du produit de la vente; plus que de consommer, il s'agissait d'étoffer les revenus

²⁶Ce document précisait:

Avec les années ont été perdus (les ejidos) dont les occupants ne payaient plus (...) personne ne pourra nier que *si les paiements avaient été à jour, les ejidos n'auraient pu se perdre* (...) personne ne peut assurer non plus qu'il n'arrivera pas la même chose avec les rares ejidos restants; AMG, paquete 63, legajo 97, 1842. (C'est l'auteur qui souligne).

municipaux²⁷.

La logique économique qui sous-tendait ces propositions, en particulier le projet de 1840, était éclairée par les calculs qui accompagnaient la demande :

En vendant les ejidos avec 20 ou 25% de plus-value on pourrait acheter des propriétés (...) *dont on tirerait en loyer mensuels, plus sûrs, des bénéfices de 10 à 12%.*

Le projet prétendait passer de la gestion d'un bien dont la rente était réglementée ou contrôlée à celle d'un bien dont la rente serait libre; on obtiendrait donc des revenus non seulement plus élevés mais également plus sûrs. On envisageait d'abandonner la rente perpétuelle en faveur du bail à court terme. Les partisans de cette position avançaient que, d'après un dictionnaire de législation, au mot *canon* (pensión), en rapport avec le bail emphytéotique, on pouvait lire que la redevance correspondait à 1,5% de la valeur de la propriété et n'atteignait jamais 4% malgré les variations propres aux usages de chaque endroit. Aussi, pensait-on, les propriétés urbaines acquises qui avec paiement d'une rente de 6 à 9% permettraient une augmentation des fonds de 1,5 à 9%²⁸.

En 1840, d'après les partisans de la vente des ejidos, les rentes sur les ejidos enregistrés s'élevaient à 1.980 pesos annuels (à 5% et à condition que tous les occupants payent effectivement); nous en déduisons que la valeur totale des ces terrains devaient dépasser 39.600 pesos ce qui est le capital correspondant au produit des 5%²⁹.

²⁷Id.

²⁸AMG, 9 août 1840. En réalité, les premiers baux établis dans la ville fixèrent une redevance de 4 ou 5% et non pas de 1,5% comme le prétendait le document. L'augmentation n'était donc pas de cet ordre.

²⁹Notons que cette quantité diffère des chiffres fournis par les états des comptes de 1840 où on peut voir que ce secteur rapportait 5.815 pesos; cf. tableau n°1.

Si, avec ce capital la Mairie avait acheté d'autres propriétés urbaines, elle aurait pu accroître le montant des rentes qu'elle percevait jusqu'à 3.900 pesos (c'est-à-dire une augmentation de 96,9%). D'un autre côté, si elle avait investi ce capital dans la construction d'échoppes elle en aurait tiré un profit de l'ordre de 8.910 pesos, car ainsi qu'il en ressort d'un document du Conseil municipal de 1842, l'une des branches les plus productives des fonds municipaux était celui des places publiques; à titre d'exemple, la place de l'Indépendance rapportait cette même année 25 pesos et celle de San Agustín 10 pesos et un demi-réal. La somme totale des revenus de ces places s'élevait à 12.734 pesos et six réaux, c'est-à-dire environ dix fois plus que ce que rapportait la section des terres³⁰.

En conclusion, par ces arguments on prétendait libérer la propriété et en accroître la valeur grâce à la hausse des rentes qu'elle était susceptible de produire.

³⁰C'est ce que l'on peut en déduire de l'étude réalisée par l'échevin Antonio Monroy en 1842 dans laquelle on peut voir que les revenus perçus grâce à ces activités augmentèrent de façon considérable; en effet sur deux ans ils connurent une majoration de 2.040 pesos.

Il faut remarquer que le produit annuel des places représentait 16,30% du total des revenus municipaux en 1840, 19,15% en 1841 et 20,22% en 1842 (ce qui correspond à 91.501,6 pesos, 67.908,4 pesos et 16.565,6 pesos respectivement) alors que les ejidos n'avaient rapporté dans le même temps que 1,02%, 3,02% et 2,35% du total (c'est-à-dire 5.716,2 pesos, 1.534,3 pesos et 1.747,4 pesos respectivement). Voir tableau n°2: Les revenus municipaux pour le secteur des ejidos - 1840, 1841 et 1842.

GUADALAJARA, REVENUS MUNICIPAUX (1840, 1841 et 1842)

Tableau n° 2

Origine des revenus	1840		1841		1842	
	Revenus		Revenus		Revenus	
	total *	R/T **	total	R/T	total *	R/T**
Excédent	85.075,4	15,16	17.072,2	4,81	0,0	0,0
Droit sur le "fiel"	23.000,2	4,10	14.178,0	4,00	22.986,7	4,40
Id. sur la farine	17.510,5	3,12	14.182,2	4,00	21.120,4	4,04
Id. sur le maïs	68.679,3	12,24	48.714,1	13,74	79.932,5	15,29
Revenus des places	68.199,0	12,15	50.885,0	14,35	82.275,1	15,74
Id. des ejidos	5.716,2	1,02	10.707,6	3,02	12.282,2	2,35
Id. échoppes San Agustín	23.302,6	4,15	17.023,4	4,80	23.404,6	4,48
Id. sur les attractions	12.689,4	2,26	2.966,4	0,84	5.534,0	1,06
Id. postes des voitures	2.452,7	0,44	1.912,6	0,54	2.727,7	0,52
Id. sur municipal. SanPedro	1.324,2	0,24	1.426,6	0,40	1.370,6	0,26
Id. sur municipal. Toluquilla	206,0	0,04	301,6	0,09	449,0	0,09
Amendes	4.230,6	0,75	4.736,4	1,34	6.852,4	1,31
Impôts sur poids et mesures	4.087,4	0,73	2.400,0	0,68	3.207,6	0,61
Ventes d'ordures	4.685,3	0,83	3.838,4	1,08	6.657,3	1,27
Revenus des bains et lavoirs	1.622,5	0,29	912,0	0,26	1.625,0	0,31
Impôts sur têtes de bétail	0,0	0,00	0,0	0,00	108,0	0,02
Nourriture des prisonniers	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0
1% droits sur marchandises	86.040,7	15,33	37.643,7	10,62	80.752,1	15,45
Location marché aux grains	1.440,0	0,26	1.180,0	0,33	1.440,0	0,28
Revenus extraordinaires	1.108,5	0,20	26.115,1	7,36	14.013,2	2,68
Sous-total	411.370,4	73,31	256.196,5	72,25	365.739,6	69,95

Section "Alumbrado"

Excédent	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0
Viande séchée	601,0	0,11	293,6	0,08	710,7	0,14
Farine	1.428,5	0,25	673,4	0,19	2.384,2	0,46
Impôt sur les porcs	60.541,6	10,79	39.545,1	11,15	64.651,5	12,37
Abattage des boeufs	83.347,2	14,85	56.569,3	15,95	87.643,0	16,76
Prod. locaux de viande	1.892,0	0,34	1.199,5	0,34	1.660,6	0,32
Location abattoir	154,0	0,03	0,0	0,00	0,0	0,0
Revenus extraordinaires	1.799,3	0,32	138,3	0,04	40,0	0,01
Sous-total	149.764,1	26,69	98.419,6	27,75	157.090,4	30,05
Revenus totaux	561.134,5	100,00	354.616,3	100,00	522.830,2	100,00

* Calculé à partir des données

** Rapport des revenus partiels d'origines diverses aux revenus totaux (section "Municipale" + section "Alumbrado") en %.

Sources: Comptes de 1840 AMG, paquet 61, chemise 20, 1840.

Comptes de 1841 AMG, paquet 62, chemise 21, 1841.

Comptes de 1842 AMG, paquet 63, chemise 60.

Note : Les chiffres à droite de la virgule ne sont pas des décimaux ils représentent des réaux.

Huit réaux valaient un peso.

4. LA DEFENSE DE L'EJIDO: UNE PREOCCUPATION D'ORDRE SOCIAL?

Si nous prenons en considération qu'un grand nombre des ejidos étaient occupés par des familles aux revenus assez bas, leur vente aurait sans doute été préjudiciable aux occupants. Pour y pallier, la proposition de 1826 avait précisé que les possesseurs auraient priorité sur les autres acheteurs et leur reconnaissait un droit de préférence³¹; en revanche, en 1833, 1840 et 1842 on insista pour que les ventes aient lieu aux enchères publiques. On visait probablement par là l'apparition d'une dynamique de spéculation et de revalorisation du sol qui à son tour générerait une augmentation des redevances des terrains dorénavant affectés non plus en bail perpétuel mais loués à court terme. On espérait voir s'y installer des familles aux revenus plus élevés, ce qui se traduirait par une forte exclusion et un réaménagement socio-spatial; en ce sens, le projet de 1842 concevait certains moyens de faire pression sur les familles qui ne désiraient pas vendre :

On dira que beaucoup ne voudront pas acheter d'autres vendre, et qu'on ne peut obliger personne, mais que risque-t-on à ouvrir la porte? D'aucuns entreront tout de suite, d'autres les suivront. *On peut également utiliser des moyens indirects comme obliger à chauler, lever des murs de clôture ou construire des trottoirs*³².

Ces stratégies ainsi que les objectifs qu'elles visaient mettent en évidence que les ventes auraient été bénéfiques à quelques emphytéotes seulement ainsi qu'à beaucoup d'acheteurs qui n'occupaient pas les propriétés; en ce sens, les diver-

³¹Droit de se porter premier acquéreur lors d'une vente; la majorité des habitants ne purent en jouir à cause des conditions de vente de 1826.

³²AMG, paquete 63, legajo 97, 1842.

ses tentatives qui eurent lieu à cette époque³³ pour se séparer de la propriété municipale faisaient partie d'un projet qui n'avait pas de véritable contenu social puisqu'il s'opposait à la politique sociale que, d'une forme ou d'une autre, le gouvernement local indépendant avait décidé de poursuivre.

Les considérations présentées par la Junte départementale pour refuser la vente des ejidos en 1840 et 1842 montrent que la résolution finale -outre les limitations que la loi elle-même établissait-, n'était pas inspirée par des considérations sociales. A notre avis, cette résolution était dictée par deux arguments principaux: l'un que nous pouvons considérer d'ordre économique et l'autre d'ordre juridico-économique, tous deux exprimés en termes d'un coût-bénéfice qui se serait avéré contraire aux intérêts de cette corporation.

Pour ce qui est du premier de ces arguments, la Junte décida que la pétition "ne devait pas être prise en considération tant que ne seraient pas dûment renfloués les Fonds publics municipaux; il fallait en effet savoir de combien on pouvait disposer sans risque à des fins utilitaires et lucratives"³⁴. La Junte adopta cette position parce qu'elle ignorait la composition des ejidos ainsi que le produit qu'ils pouvaient rapporter en rente

il était indispensable d'évaluer la quantité que pourrait rapporter cette vente limitée aux terrains dont peut disposer précisément cette corporation et le montant des indemnités qu'il faudrait payer aux emphytéotes qui ne voudraient pas se porter acquéreur et qui ont fait des travaux d'amélioration (...) *le projet constitue donc une menace pour les fonds municipaux* en raison du montant élevé des dites indemnisations³⁵.

³³Hormis la tentative de 1826, arrêtée par le gouvernement de l'état et non pas par les autorités municipales.

³⁴AMG, paquete 63, legajo 21, 1842.

³⁵Id.

Le même document laissait apparaître les incertitudes de la Junta qui ignorait quel profit la municipalité pourrait tirer des ventes et si la somme obtenue suffirait à couvrir les frais consécutifs; ses doutes étaient fondés car elle "ne pouvait garantir les avantages escomptés à première vue". Elle concluait "en envisageant des effets contraires et en craignant que les fonds publics ne perdent ces profits même maigres sans aucune compensation".

De la position de la Junte, on déduit que la proposition de la municipalité était en butte à une contradiction: posséder une propriété qui rapportait très peu et dépenser beaucoup pour s'en débarrasser. Les ventes massives d'ejidos qui auront lieu à partir de 1855 montreront à l'évidence que le processus de dissolution ne pouvait aboutir que si la municipalité transférait ses bénéfices à un secteur réduit de la population, ce qui en principe aurait un coût social élevé.

En ce qui concerne les considérations juridico-économiques, la Junte départementale détermina que les terrains ne pouvaient être vendus légalement à partir d'une estimation approximative uniquement fondée sur des conjectures. Selon le rapport, il fallait d'abord procéder à une estimation en règle avec l'aide d'un expert qui indiquerait précisément le nombre total d'ejidos, la situation légale de chacun d'eux, les améliorations apportées, les dimensions des terrains, etc., "car dans le cas contraire on risquerait de réaliser les opérations au mépris des lois qui régissaient la vente de Biens Communaux et de bafouer de leur droit de préférence ceux qui habitaient la ville"³⁶.

Se plier à ces conditions légales supposait bien sûr une série de dépenses liées à l'établissement d'un inventaire, à l'arpentage et au bornage, à des estimations

³⁶AMG, paquete 63, legajo 21, 1842. Notons que depuis le 10 décembre 1840, la Junte départementale avait signalé que la préfecture avait besoin d'une "Relation circonstanciée de tous les ejidos".

rigoureuses et à la publicité foncière préalable aux enchères publiques³⁷. Ces frais, pensait-on, représenteraient "entre le cinquième et le huitième de la valeur totale des ejidos; en outre, il faudrait engager un expert habile (...) que les fonds publics épuisés ne suffiraient pas à payer"³⁸.

Ce deuxième argument met en évidence une seconde contradiction liée au canon emphytéotique et à la valeur du sol. En effet, l'expert devrait effectuer une double estimation: évaluer d'une part la valeur réelle du terrain sur le marché et d'autre part le capital correspondant au pourcentage payé à titre de redevance. Laquelle de ces deux valeurs fallait-il privilégier: le prix réel de la propriété privée ou la valeur du bail perpétuel? Si les terrains étaient adjugés à leurs occupants la seconde option serait la plus adéquate; mais dans le cas d'une vente au "plus offrant", la première semblait préférable. Néanmoins, l'emphytéote avait finalement un double droit : de possession (à condition de respecter les termes du contrat) et de préférence; ceci lui permettait d'effectuer des réclamations et éventuellement de contraindre la municipalité à reconsidérer les conditions de ventes sur la base du montant de la redevance et non sur la valeur du marché. Dans le cas d'un refus des autorités, le plaignant pourrait intenter une action en justice ce que les membres de la Commission de la Junta départementale ne souhaitait pas.

Nous concluons ce sous-chapitre par une constatation : les premières tentatives locales de privatisation de la propriété urbaine municipale et ecclésiastique ne furent pas dictées par les valeurs fondamentales du libéralisme,

³⁷il est à noter que la Commission nommée par la Junta départementale espérait que les ejidos ne seraient pas adjugés à leurs occupants mais vendus au plus offrant.

³⁸AMG, 1842, *id.*

parmi elles la garantie -par le biais de diverses réformes- du principe d'égalité entre les hommes; cette égalité se traduirait par une accession libre à la propriété (en particulier la propriété foncière) afin de favoriser la consolidation d'une classe moyenne émergente. Pour cela, il aurait été nécessaire de mettre un terme au corporatisme existant et au système de privilèges qui en résultait.

Les propositions se limitaient simplement à l'introduction d'une autre rationalité dans la gestion traditionnelle de la ville inspirée par des considérations économiques. Les dispositions et les débats qui eurent lieu au plan national en 1820 et au niveau local en 1822 et 1833 constituèrent les grandes transformations de ces années. Avec la première, les clauses d'inaliénabilité furent supprimées³⁹ et avec la seconde, on tenta de "libérer" la propriété des communautés indigènes en adoptant certaines valeurs libérales telles que la multiplication de la propriété privée et l'expansion d'une classe rurale propriétaire⁴⁰. En revanche, les dispositions de 1833 -qui à la différence des précédentes se rapportaient également au monde urbain et rural- tentèrent de faire disparaître la

³⁹Nous faisons référence au décret du 27 septembre 1820.

⁴⁰Les instructions de la Députation Provinciale adressées aux Mairies le 5 décembre 1822, ratifiées par le décret n°2 du Congrès Constitutionnel du Jalisco déclarèrent les indigènes propriétaires des terres, des maisons et des terrains constructibles qu'ils occupaient dans leurs villages. Ces dispositions étaient en grande part inspirées par les écrits du docteur Severo Maldonado qui reflétaient les idéaux libéraux. En 1822, le docteur Maldonado écrivait:

(Les propriétés) doivent être divisées en autant de parcelles d'égale superficie qu'il y a de familles indiennes (...) *transférant à chacune d'elles la plus parfaite et absolue possession de leur position*, afin qu'elles puissent la donner, la vendre ou en disposer à leur guise.

La justice plaide en faveur de ces malheureux (les Indiens) pour qu'au moins on leur attribue en propriété les terres dont ils sont les usufruitiers actuellement, puisqu'on ne peut pas leur rendre les terres dont ils ont été dépouillés par des Espagnols rapaces (...) Ces dispositions (...) *multiplieront immédiatement les propriétés territoriales*.

Il est vrai que ces parcelles sont si petites qu'elles ne sortiront personne de la misère; mais le droit de propriété qui leur sera transféré, permettra aux Indiens de vendre leurs terres; ceci donnera lieu à la formation de parcelles d'extension moyenne et à la disparition du principal obstacle qui maintient les Indiens dans l'isolement du reste de la masse nationale qui connaîtra alors l'homogénéité qui lui fait défaut et qui est l'un des obstacles majeurs à la régénération sociale. 1822, Colección de acuerdos, órdenes y decretos sobre tierras, casas y solares de los indígenas., op. cit.. (C'est l'auteur qui souligne).

propriété accaparée par l'Eglise. Ce projet était davantage dicté par l'anticlérisme du secteur radical des élites de l'époque que par le libéralisme proprement dit. Cependant, ces différentes positions laissaient entrevoir l'influence des précurseurs d'une pensée libérale qui commençait à se propager depuis la consommation de l'Indépendance nationale : d'abord au travers des dispositions des Cortes d'Espagne en 1812-1813⁴¹, puis des propositions locales plus affirmées de 1840 et 1842 et enfin de la détermination des lois de Réforme.

5. LE SUPPORT THEORIQUE ET IDEOLOGIQUE DU LIBERALISME ET SON RAPPORT AVEC LA PROPRIETE IMMOBILIERE URBAINE.

La tendance à la concentration de la propriété est le résultat unique et exclusif des corps politiques, et une nation dans laquelle ceux-ci se multiplient, même s'ils restent en faible nombre et très diffus dans la société..., a ouvert l'abîme dans lequel s'engouffrera son trésor public.

José Ma. Mora

Le jaliscien Mariano Otero, l'un des principaux exposants du libéralisme, explique dans son essai intitulé El verdadero estado de la cuestión social y política que se agita en la república, publié en 1842, que l'aristocratie mexicaine avait abandonné la gestion de ses propriétés foncières à des administrateurs pour vivre voluptueusement à la ville et jouir de l'influence que lui conférait ses rentes. Plus loin, il recense le nombre de propriétés appartenant au clergé et conclut que l'Eglise était sans aucun doute le plus riche propriétaire de la république⁴². Pour lui, ainsi que pour les autres libéraux, les richesses, les privilèges, les interdictions et les monopoles devaient constituer le principal souci de l'esprit de réforme

⁴¹Ces lois décrétèrent la répartition des terres de la Couronne parmi les Indiens, en se réservant le droit de procéder à une distribution plus ample et plus générale ultérieurement. En milieu urbain, elles autorisèrent la privatisation des terrains vagues et d'autres terrains communaux, à l'exception des seuls ejidos nécessaires aux villages (4 juin 1813).

⁴²M. Otero, op. cit., p.36. Biblioteca Pública del Estado, miscelánea n°70.

qui commençait à souffler depuis l'indépendance.

L'objectif poursuivi était d'établir un ordre social équitable dans lequel la liberté se substituerait à l'esclavage et l'égalité aux privilèges⁴³. Ainsi la liberté et l'égalité garantiraient la libre quête de la richesse et le développement des intérêts individuels que de multiples restrictions et certains facteurs tels le sacré et l'ordre hiérarchique de la société coloniale avaient jusque là interdits⁴⁴.

Selon le discours libéral, l'ancien régime avait favorisé une forte concentration de la propriété (sous toutes formes) mais avait nui à l'égalité des possibilités de devenir propriétaire pour tous les citoyens qui en auraient manifesté le désir. En effet, la propriété avait cessé de faire partie d'une organisation commune à la société pour appartenir seulement à certains secteurs sociaux. C'était le cas de la propriété foncière qui était accaparée de façon *inaliénable*.

Il devenait nécessaire de "libérer" tous les types de propriété (et en particulier celle du sol) de cet asservissement; cette préoccupation devint l'un des axes fondamentaux du mouvement réformateur qui agit simultanément sur deux niveaux : transformer la réalité proprement dite et modifier les valeurs idéologiques. Ces deux niveaux englobaient deux aspects centraux : le politique et l'économique (de ce fait on parle donc de deux libéralismes). Le libéralisme politique est à la fois intellectuel et culturel et subit l'influence directe de l'*égalitarisme* français, c'est-à-dire le droit imprescriptible à l'égalité. Le libéralisme économique adopta les idées britanniques et nord-américaines des modèles de développement économique et des lois économiques naturelles.

⁴³Id., p.82.

⁴⁴I. Jaksic, The meaning of liberalism in Latin America; the cases of Chile, Argentina and Mexico, New York: Buffalo University.

Avec l'intervention du libéralisme en politique, on cherchait à créer une nation juridiquement uniforme, "un régime exact avec une liberté parfaite et une justice parfaite" qui aurait garanti le libre jeu des intérêts individuels qui étaient à la base de la prospérité générale⁴⁵. Le libéralisme économique visait la dérogation à certaines lois économiques (par exemple dans le domaine de la fiscalité, des transactions et des échanges) qui, selon les réformateurs, étaient contraires à la production dans les conditions de l'époque⁴⁶.

Les transformations s'opérèrent d'abord par le biais de déréglementations, de nouvelles législations et d'une série d'actions propres à balayer les institutions et les vestiges coloniaux. Divers principes idéologiques - nous en dégageons trois principaux- sous-tendaient ces bouleversements dans le domaine de la propriété foncière : (i) les théories de la compétition et de la sélection naturelle, (ii) l'harmonie spontanée des intérêts et la répartition quasi automatique de la propriété et (iii) le principe universel d'égalité.

i) Les théories de la compétition et de la sélection naturelle.

Conformément à ces théories, dans une société qui offre les mêmes droits certains individus ont la possibilité de se distinguer des autres; cette faculté s'explique par un processus de sélection naturelle qui peut seulement s'opérer avec justice dans un milieu ambiant de compétition naturelle ou libre.

D'après José Ma. Mora, l'un des indicateurs principaux qui sert à mesurer cette faculté individuelle, c'est-à-dire, à reconnaître (et à évaluer) comment se manifeste la sélection naturelle, est la capacité à acquérir et à posséder des biens

⁴⁵Charles Hale, Mexican liberalism in the age of Mora, 1821-1853, *op. cit.*, p.142.

⁴⁶L'objectif poursuivi était de garantir la libre entreprise afin que celle-ci puisse répondre rapidement aux forces du marché.

fonciers. Les propriétaires de ces biens peuvent garantir l'ordre interne de la société puisqu'ils sont les premiers intéressés par le maintien, et éventuellement, l'amélioration, du statu quo⁴⁷. Etant donné que la sélection naturelle s'opérait au bénéfice de la société⁴⁸, c'est la société elle-même qui devait lutter pour que les propriétés accaparées par certains individus, la municipalité ou l'Eglise -c'est-à-dire des institutions civile ou religieuse-, soient libérées et pour que ces formes d'accumulation soient abolies⁴⁹. Dans le cas contraire, le processus de sélection serait entravé.

Une fois atteint cet objectif, il fallait viser à étendre ou répartir au maximum la propriété, surtout parmi les membres de la classe moyenne, de telle façon qu'apparaissent une multitude de petits propriétaires "lesquels, à partir de leur force expansive, seraient la base de l'ordre public"⁵⁰.

Ce postulat théorique et idéologique, focalisé sur la propriété, s'inspire des idées de Benjamin Constant qui croyait en la possibilité de créer une classe nouvelle de petits propriétaires, en particulier des paysans. Les libéraux mexicains virent aussi en elle une classe stabilisatrice, ainsi Otero qui écrivait à

⁴⁷Mora écrivait: "Seuls les possesseurs d'une propriété individuelle peuvent exercer librement leurs droits et en même temps être responsables vis-à-vis de la société", cité par C. Hale, op. cit., p.377.

⁴⁸I. Jaksic, op. cit., p.23.

⁴⁹M. Otero dénonçait ces états de fait car, précisait-il, ces accumulations s'étaient produites à cause des abus de pouvoir exercés par les propriétaires des biens, la magistrature (...), les agents subalternes du pouvoir, le commerce monopolisateur et la force armée, op. cit., p.62.

⁵⁰Telle était la conception de Mora, op. cit., p.377. Il est à noter que la force ou la capacité expansive de cette classe était au centre des théories libérales. Dans son essai, Otero insiste sur l'influence de la classe moyenne:

Tout ce qui tendra à augmenter le nombre des propriétaires particuliers, qui à eux seuls forment la plupart des citoyens (...), tendra à conférer de la puissance à ces populations et à *étendre en tous lieux la vie et la connaissance*; indépendantes de tous les jougs qui imposent le besoin et l'erreur, ces classes (...) *deviendront le principe constitutif de la république*. Op. cit., p.81.

son sujet :

La classe moyenne qui constitue le véritable caractère de la population (...) devrait naturellement devenir le principal élément de la société, qui trouverait en elle le véritable germe du progrès et *l'élément politique le plus naturel et le plus favorable qu'on puisse désirer pour la future constitution de la république*⁵¹.

Or, il faut rappeler que le concept de propriété est interprété de différentes façons. Constant et les libéraux mexicains l'appliquaient uniquement à la propriété foncière⁵² et presque exclusivement rurale. Beaucoup d'autres lui confèrent une signification plus ample qui englobait les biens que pouvaient posséder les commerçants, les artisans, les professeurs, etc., "lesquels, bien que ne faisant pas partie des classes propriétaires stabilisatrices, ont un intérêt certain au maintien de l'ordre"⁵³. En outre, dans certains journaux de l'époque tels Primera época et El observador de la República Mexicana, on débattait ouvertement du cas des individus qui postulaient à des postes publics comme ceux des Assemblées Représentatives et qui devaient, estimait-on, être propriétaires.

ii) L'harmonie spontanée des intérêts.

Les théoriciens libéraux mexicains, qui s'inspiraient des classiques, s'accordaient à penser qu'il existe chez les individus une identité d'intérêts qui se développe spontanément et qui rend superflue l'intervention de l'Etat dans des questions

⁵¹M. Otero, op. cit., p.47. Selon l'auteur, au fur et à mesure qu'augmenterait la classe des propriétaires diminuerait celle des prolétaires.

⁵²Habituellement on faisait référence aux terres agricoles productives ou non; les lois et les dispositions décrétées concernaient le monde rural et seulement par extension le monde urbain. Les Cortes de Cadix constituent une exception.

⁵³Reyes Heróles Jesús, El liberalismo mexicano en pocas páginas, Mexico: SEP, 1985.

d'ordre économique. Ils prétendaient qu'il fallait développer au contraire certains mécanismes permettant de contrer le pouvoir illimité de l'Etat et des groupes et corporations qui en émanaient⁵⁴. Ils prirent donc l'initiative d'un processus de transformation et d'érosion des valeurs culturelles et sociales qui avaient contribué à la légitimation de cet Etat.

Ils considéraient le sol urbain comme un bien d'échange qui n'avait pu être libéré et mis sur le marché précisément parce qu'il avait été utilisé historiquement comme l'une de ces valeurs de légitimation. Aussi la transformation de la propriété juridique (d'usage collectif ou privé) leur était-elle non seulement utile pour affaiblir un Etat patrimonial mais aussi pour affermir leur projet économique et social.

Les libéraux prétendaient qu'une fois qu'il serait possible de réaliser toutes sortes de transactions du sol -étant donnée sa qualité de marchandise universellement disponible- les lois naturelles en faciliteraient la distribution d'une forme plus ou moins harmonieuse au sein de la société. Puisqu'il s'agissait d'un bien économique et non pas social, encore moins politique, la présence de l'Etat devait seulement se limiter à créer un cadre juridique qui assure une distribution en dépit des avantages ou privilèges, "ce qui rejaillirait sur le progrès matériel et moral de la société"⁵⁵.

⁵⁴C. Hale, reprenant les travaux de Bentham, souligne que l'obstacle principal au développement d'une identité d'intérêts était l'*esprit corporatif* qui s'opposait violemment à l'intérêt général de la société. *Op. cit.*, p.158.

⁵⁵Mora José Ma., *Obras sueltas*, Mexico: Porrúa, 1963, p.465. En réalité, il existait une certaine tension à ce sujet: certains libéraux luttèrent pour affaiblir l'Etat afin qu'il intervienne le moins possible dans le développement des intérêts individuel; d'autres, en revanche, comme Mora, considéraient que le législateur devait travailler à diminuer l'inégalité naturelle arguant qu'une autorité gouvernementale excessive commettrait elle-même les crimes qu'elle combattait. Au niveau politique il existait un certain consensus au sujet de l'intervention de l'Etat qu'on souhaitait plus forte. Cette position conduisit à la coexistence d'un Etat politique fort et d'un laissez-faire dans le domaine économique. Il faut y voir probablement l'une des caractéristiques les plus importantes du

Rappelons que jusqu'au moment de la réalisation des réformes libérales, la structure de la propriété foncière à Guadalajara était complexe et diversifiée tant au niveau des usages que de la possession; seul un pourcentage réduit de la superficie de la ville était disponible pour être vendue à n'importe quel moment. Les libéraux tentèrent de supprimer toutes les restrictions afin de rendre accessible la propriété sur le marché, la mettant ainsi à la disposition de tous ceux qui voudraient l'acquérir. Ce processus de libéralisation eut pour objet la généralisation de la propriété privée, son acquisition devenant pour les libéraux un droit inviolable; cependant, comme nous le verrons plus loin, cette généralisation provoquera une telle accumulation et une telle monopolisation que de nouveau un pourcentage important de la propriété restera de facto en dehors du marché (nous voulons parler de la constitution des latifundia urbains qui apparurent en conséquence de la Réforme. Voir sous-chapitre 9).

iii) Un principe universel d'égalité.

Le discours libéral soutenait qu'à la base tous les individus sont égaux, de telle sorte qu'en leur accordant à tous les mêmes droits on leur donnerait aussi les mêmes possibilités; c'est le principe universel d'égalité entre les hommes⁵⁶.

"La société", écrivait Ignacio Ramírez, représentant de ce qu'on a appelé le libéralisme social, "ne peut donner à tous ses membres l'égalité des biens positifs, mais il peut *garantir l'égalité des moyens et des droits* en vue de l'ac-

système mexicain.

⁵⁶Soulignons que le mouvement libéral était présenté comme le produit d'une volonté générale non seulement de la nation mais aussi de l'humanité tout entière, c'est-à-dire comme une oeuvre de la civilisation, de là sa valeur universelle. A ce sujet, M. Otero écrivait:

Un mouvement lent, radical et irrésistible se répandait dans la nation, avec d'autant plus de force que ce n'était que l'expression de la loi générale de l'humanité, de cette loi de progrès, profondément ancrée dans la nature même de l'homme et développée aujourd'hui avec une force inconnue. Op. cit., p. 75.

quisition de tout ce qui est synonyme de bien-être et de richesse⁵⁷.

Nous considérons que ce discours est au demeurant populiste car non seulement il met sur un plan d'égalité tous les groupes qui composaient la société, mais en outre il avance l'idée que les masses -une fois éduquées et moralisées⁵⁸- profiteraient de la même manière des bénéfices sociaux apportés par le nouveau régime; en d'autres termes, il n'y avait plus qu'à supprimer les privilèges et les monopoles des corps sociaux afin d'en finir avec ce que nous pourrions appeler *le monopole des avantages sociaux* dont découlent tous les autres.

Ce but atteint, les lois devraient garantir à chaque individu, à moindre sacrifice, la satisfaction de ses facultés d'homme. Toutefois, pour que ces lois puissent favoriser et protéger les droits individuels il fallait les rédiger avec la volonté et l'intérêt de tous en assurant certains droits fondamentaux tels l'égalité, la sécurité individuelle et le droit de propriété qui, selon M. Otero, était le premier de tous dans un état social⁵⁹.

Ces principes, nous l'avons déjà commenté, devaient se construire sans concéder d'avantages ni de monopoles qui auraient diminué la protection des autres droits. Pourtant, comme nous le verrons plus loin au sujet du processus de dissolution de la propriété municipale et ecclésiastique, la réalisation de ce

⁵⁷Cité par Reyes Heróles, *op. cit.*, p. 479. Le projet libéral considérait qu'il était nécessaire de faire circuler des capitaux, de créer des excédents, c'est-à-dire, de produire une abondance qui permettrait le développement d'activités diverses: l'agriculture, l'industrie, etc.; avec elles viendraient le développement, la prospérité et par conséquent la redistribution de la richesse.

⁵⁸Les libéraux étaient convaincus de la nécessité de mettre en oeuvre des réformes qui favoriseraient le développement de l'intelligence des individus en particulier des masses; une réforme éducative permettrait de les instruire et d'autres mesures, comme une réforme de la propriété foncière, amélioreraient les conditions de vie des hommes.

⁵⁹Otero M., *op. cit.*, p. 83.

principe d'égalité supposait un équilibre entre les diverses parties de la société; or, les grandes différences subsistèrent et finirent même par devenir des avantages évidents pour certains groupes.

Nous ferons remarquer qu'en termes généraux, le processus d'accumulation de la propriété ne représentait pas une contradiction aux yeux des théoriciens libéraux. Même si J. Ma. Mora insiste pour que la propriété se transmette de préférence aux occupants afin d'éviter que les réformes ne soient bénéfiques aux plus riches, il reconnaît aussi que la propriété corporative devait être réduite voire éliminée, contrairement à la propriété individuelle⁶⁰. Une telle position laissait les latifundia hors de portée de la législation; bien que considérés comme pernicioeux, ils ne laissaient pas moins d'être propriété privée⁶¹. Jovellanos lui-même, qui avait amplifié les risques des majorats et les préjudices qu'une accumulation naturelle porterait aux intérêts individuels, considérait que cette "perversion était finalement nécessaire et capable d'établir ses propres limites, en raison des vicissitudes naturelles de la fortune"⁶². Cette opinion sur les latifundia est un élément-clef qui nous permet de comprendre le concept élitiste du libéralisme du XIX^e siècle.

⁶⁰Mora cité par C. Hale, *op. cit.*, pp. 377 et 381. Rappelons que pour les physiocrates le véritable problème de la société ne reposait pas sur l'accumulation des richesses mais sur les obstacles qui empêchaient les individus de poursuivre librement la satisfaction de leurs intérêts.

⁶¹Jean Bazant note que les législateurs pouvaient difficilement faire appliquer certaines mesures contre ces grandes extensions car la plupart d'entre eux étaient aussi de grands propriétaires terriens. Voir Los bienes de la Iglesia en el tiempo de la Reforma, Mexico: Colegio de México, 1977.

⁶²Hale C., *op. cit.*, p. 182.

6. EXPROPRIATION DES BIENS FONCIERS URBAINS DE LA MUNICIPALITE ET DU CLERGE.

Avec le triomphe de la révolution d'Ayutla, le gouvernement libéral promulgua les Lois de Réforme qui dans bien des domaines tracèrent la voie de la consolidation de la République. Parmi ces lois, se distingue particulièrement la Loi Lerdo de 1856 -sur le logement et la propriété immobilière en général- créée dans le but de supprimer la propriété foncière du clergé et de la municipalité sur l'ensemble du territoire national. Cependant, -et cela constituait un cas unique- un an auparavant avait été promulguée à Guadalajara une loi locale qui mettait en vente les **ejidos** et les terrains constructibles urbains appartenant à la municipalité et attribués à des particuliers sous une forme juridique quelconque⁶³.

Ces deux lois -chacune poursuivant des objectifs différents- donnèrent lieu à un processus massif de dissolution de la propriété appartenant au clergé, aux communautés indigènes et à la municipalité. A ce propos, nous tenons à préciser que la propriété municipale avait représenté jusque vers le milieu du XIX^e siècle plus du tiers de la superficie urbaine de la ville; or, il suffit de dix-huit années (1855-1873) pour la privatiser, sous prétexte d'obtenir des fonds et d'augmenter les biens en circulation afin de donner un essor décisif au marché immobilier.

En premier lieu, le gouverneur Degollado promulgua le 12 décembre 1855 une loi qui donnait tout pouvoir à la mairie pour exproprier tous les ejidos de la ville et destiner le produit des ventes exclusivement à l'édification d'un théâtre situé au centre de la place San Agustín⁶⁴.

⁶³Y compris ceux qui étaient illégalement occupés. Voir le sous-chapitre 2 de cette période.

⁶⁴En 1542 avait eu lieu sur cette même place la fondation de la ville. Ce théâtre prit le nom d'Alarcón puis de Degollado.

En second lieu, presque six mois plus tard, la *Ley federal de desamortización de bienes en manos muertas*, connue sous le nom de Loi Lerdo, fut effectivement appliquée à partir du 25 juin 1856.

Ces deux lois, comme nous le verrons ci-après, produisirent un effet similaire à partir de mécanismes juridiques et de systèmes financiers différents: la concentration non discriminée de la propriété en un petit nombre de personnes. Dans les deux cas, la législation contribua à nourrir davantage l'esprit spéculatif que l'esprit productif, créant de forts monopoles ou consolidant ceux qui existaient déjà.

Le décret du gouverneur Degollado établit une distinction entre les ejidos et la masse commune des fonds municipaux et "constitua une section séparée dont les produits, obtenus tant des ventes que des rentes arrivées à terme, s'élevaient à plus de 8.000 pesos et seraient investis dans la construction du théâtre"⁶⁵. Pour obtenir les fonds nécessaires, la municipalité commença à vendre aux enchères tous les ejidos de la ville et s'employa à demander le paiement des loyers impayés dans un laps de temps minimum⁶⁶. La loi accorda un droit de préférence aux familles qui occupaient les terrains et payaient ponctuellement leurs annuités⁶⁷. On le voit bien, le décret poursuivait un objectif particulier qui le distinguait des idées libérales; en revanche, la Loi Lerdo s'inscrivait parfaitement dans ce credo puisque l'esprit de la Réforme était concrétisé dans un texte législatif dont l'énoncé central reprenait les valeurs et les principes idéologiques

⁶⁵AMG, legajo 94, 1856.

⁶⁶L'article 7 de la loi précisait que "si les fonds destinés à la construction du théâtre étaient insuffisants (...) on emploierait la moitié des redevances des places publiques". Une année plus tard, en raison de la faiblesse des revenus, on proposa l'augmentation des impôts municipaux par le biais des octrois. AMG, legajo 94, août 1856.

⁶⁷Décret du 12 décembre 1855, AMG, paquete 147, legajo 144, AMG.

que nous avons évoqués antérieurement :

Considérant que l'un des obstacles majeurs à la prospérité et à la grandeur de la nation est le manque de mouvement ou de libre circulation d'une grande partie de la propriété foncière, base fondamentale de la richesse publique (nous proclamons que) toutes les propriétés rurales et urbaines appartenant actuellement aux corporation civiles ou ecclésiastiques de la République seront adjudgées en propriété à ceux qui les occupent pour une valeur correspondant à la redevance payée actuellement, calculée à 6% par an⁶⁸.

A la différence du système de ventes aux enchères publiques évoquée par la loi Degollado, la loi Lerdo accordait un droit spécial aux possesseurs afin qu'ils achètent les immeubles qu'ils occupaient avec de grandes facilités de paiement; il s'agissait donc d'un système d'adjudication de la propriété au caractère hautement social. L'objectif principal de cette seconde loi n'était pas fiscal, comme le souligne Jean Bazant: "hormis un impôt de 5% sur la vente du bien, le trésor public ne recevait rien"; la préoccupation du régime libéral qui l'avait créée, était bien plus la formation d'une classe puissante de propriétaires⁶⁹.

7. LA PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS: LES VENTES ET LES ADJUDICATIONS

Nous ignorons combien de familles au total bénéficièrent des ventes aux enchères ou des adjudications. Les données dont nous disposons sur la propriété municipale et ecclésiastique avant l'application de ces dispositions font état d'un

⁶⁸Journal officiel *El País*, T.I, n°57, 25 juin 1856. Loi Lerdo de Tejada. (C'est l'auteur qui souligne).

⁶⁹Infonavit, Mexico, *La vivienda comunitaria en México*, 1988, p.199.

total de six cents ou huit cents ejidos municipaux (voir tableau n°1)⁷⁰.

L'examen détaillé de tous les principaux documents de ces années tels le Registre des Actes et autres documents de la section des terres, les Actes de ventes qui renseignent sur les ventes en rapport avec la loi de 1855 et les ventes et adjudications de la loi de 1856, nous amène à un total approximatif de six cent cinquante-et-une opérations réalisées sur la propriété municipale pour une période de dix-huit ans (1855 à 1873)⁷¹. Ce nombre couvre de façon significative l'univers de notre étude car il présente une grande fiabilité et une grande cohérence surtout si nous tenons compte de l'évolution de ce type de propriété depuis le milieu du XVIII^e siècle (voir tableau n°1).

-La Loi Degollado-

La liste des titres de propriété et des acheteurs dressée par E. Rico,

⁷⁰Nous n'avons qu'une connaissance approximative de l'emplacement de tous les terrains constructibles et des ejidos, de l'usage auquel ils étaient destinés ainsi que du nombre et des caractéristiques de leurs possesseurs (voir les hypothèses de population de la propriété corporative civile au sous-chapitre 1). Il faut souligner la préoccupation, relativement fréquente dans les actes du Conseil municipal, liée au manque de contrôle et d'information sur cette question; nous citerons à titre d'exemple:

- Le détail des comptes municipaux de 1852 signale que: i) ne figurent pas tous les individus qui possèdent un ejido; ii) il n'existe aucun registre de ceux qui ne paient plus leurs redevances; iii) il n'existe pas de relation circonstanciée du nombre d'ejidos existants. AMG, paquete 76, legajo 104.
- En 1854, le gouverneur (...) demanda un rapport exact sur le nombre d'ejidos dans la ville, leur emplacement, leur valeur, leur superficie, ... La Mairie répondit qu'elle nommerait une commission spéciale pour ce travail; la commission n'a jamais existé. AMG, paquete 75, 12 mai 1854.
- En 1855 on nomma une commission présidée par "un expert compétent et honnête" afin de procéder à l'examen des ejidos, leur superficie, leur valeur, ...; cette commission ne réalisa aucune étude. AMG, paquete 76, legajo 39, 27 juillet 1855.
- En 1856, le Ministre des Finances demanda une relation des propriétés des corporations qui préciserait leur nombre, leur valeur -dans le but de les imposer-, leur situation -urbaine ou rurale- ... Le receveur général des impôts releva de ses fonctions la personne chargée de la vente des ejidos à cause des difficultés qu'elle avait rencontrées. AMG, legajo 26, 30 août 1856.

⁷¹Cet inventaire est important dans la mesure où il nous permet de localiser spatialement les ejidos, de connaître la superficie des terrains vendus, leur prix de vente ainsi que le nom des acheteurs. Une base de données spéciale a été créée à cet effet, voir Annexe I.

administrateur des travaux de construction du théâtre, montrent que les ventes d'ejidos débutèrent immédiatement après la promulgation de la loi Degollado, avec pour temps fort la période comprise entre janvier et octobre 1856. Cette loi stipulait :

on procédera à la vente de tous les ejidos de cette ville en tenant compte du pacte de préférence des actuels occupants à condition qu'ils aient toujours payé ponctuellement leurs annuités⁷².

En dépit de ce droit de préférence, les délais de liquidation des terrains relativement courts favorisèrent les occupants qui disposaient de moyens économiques et certaines personnes qui en principe ne jouissaient pas de ce droit. Nombre de terrains ne furent pas, par conséquent, occupés par ceux qui les avaient acquis et continuèrent d'être loués à d'anciens ou à de nouveaux occupants. Dans certains cas, les formes juridiques s'avérèrent extrêmement complexes et on assista peu à peu à la disparition des formes de propriété partagée pour laisser la place à la pleine propriété (voir encadré B).

Encadre B.

MODALITES D'OCCUPATION DES EJIDOS

-Le terrain et la partie construite étaient achetés par un particulier alors que l'ancien emphytéote continuait de payer une rente pour chacun des deux.

-Le terrain et la partie construite étaient achetés par un particulier; en revanche, l'ancien emphytéote devait libérer l'ejido.

-Le terrain était acheté aux enchères par un particulier mais la construction appartenait toujours à l'occupant. Voyons l'exemple ci-dessous:

Feliciano Costo, est propriétaire d'un terrain sur lequel sont bâties la maison de Doña Ma Galván de C., aux numéros 90 et 92 ainsi que celles de Don Zeferino Rodríguez, aux numéros 94, 26 et 28 de l'îlot 76, secteur 5 (paquet 138, chemise 90, 1866).

⁷²Loi Degollado, article 1, AMG, paquete 147, legajo 144.

" EJIDO NUM. 27

BOLETA NUM. 10. POR \$ 36. 37/2

 Se ha contratado por los que suscriben, como comisionados por el
Superior Gobierno del Departamento, con el Sr. *Antonio Linares*
Comisionado la venta del ejido núm. *veintiseis* situado en
el cuartel núm. 6 manzana 28. de esta Ciudad, con una
extensión superficial de 582 varas cuadradas, contándose por el
Oriente 15 1/2 varas, y lindando con *Sr. Juan Formales*, en
el *de por medio*

por el Poniente 15 1/2 varas, lindando con el Sr. *P. P. Fray*
Andrés Sison

por el Norte 28 varas, lindando con *Sr. Felipe de Es-*
chido

por el Sur 28 varas, lindando con *Sr. Subirán*

en cantidad de *veinte y dos* pie. *veinte y dos* que en-
gará al Sr. *Antonio Linares* quien pondrá al calce de esta bo-
leta la constancia de haber realido, a fin de que se le acredite al interesado
el correspondiente título.

Guadalajara 10 de *enero* de 18 *89*

Antonio Linares

Manuel Linares

Remón
Antonio Linares

R. L.

-La Loi Lerdo-

A la différence de celle de 1855, cette loi obligeait toutes les corporations à vendre les maisons et les terrains qu'elles avaient cédées en location ou par bail, créant ainsi les conditions légales nécessaires à l'acquisition de ces biens par leurs occupants. En d'autres termes, l'objectif de la loi était la transformation des locataires et des possesseurs en propriétaires occupants et des propriétaires en créanciers hypothécaires⁷³. Ceci était possible grâce à un mécanisme qui permettait aux familles d'acquérir une propriété par adjudication dans des conditions économiques favorables; en effet, le seul versement immédiat était un impôt sur la vente des propriétés égal à 5%, alors que les maisons ou les terrains se payaient en "*bail a redimir*, les nouveaux propriétaires pouvant régler à n'importe quel moment tout ou partie"⁷⁴.

Les adjudications et les ventes aux enchères (lorsque les propriétés n'étaient pas louées) avaient lieu dans un délai de trois mois; passé ce temps, l'occupant perdait ses droits mais un sous-locataire ou une autre personne intéressée pouvaient se substituer à lui⁷⁵.

Une partie importante de la propriété municipale fut probablement vendue sous le coup de la loi Degollado (entre deux cent cinquante et trois cents ejidos); la moitié de ce qui restait fut probablement adjudgée en faveur des occupants entre les mois d'octobre et novembre de la même année (c'est-à-dire entre deux cent cinquante et trois cents ejidos) et le reste fut vendu au plus offrant

⁷³Loi Lerdo publiée dans El País. Les hypothèques des propriétés vendues aux enchères ne revenaient jamais aux corporations qui devaient à leur tour les vendre au plus offrant (Art. 21).

⁷⁴Loi Lerdo, El País, article 7. Les rentes ou loyers impayés avant l'adjudication pouvaient être réclamés par les corporations conformément au droit commun (art. 13).

⁷⁵Loi Lerdo, El País, art. 5, 9 et 10.

(probablement entre deux cents et deux cent cinquante ventes); certaines de ces opérations se prolongèrent jusqu'à la fin du siècle (environ soixante-dix ventes).

Un nombre élevé de ventes purent avoir lieu à la place des adjudications prévues par la loi pour plusieurs raisons: i) les occupants n'étaient pas informés de leurs droits ou n'avaient pas les possibilités économiques⁷⁶; ii) d'après la municipalité ces droits avaient été perdus, par exemple, dans les cas où l'occupation de la propriété n'avait pas été déclarée; iii) le gouvernement local, à l'encontre de la loi, avait décidé de vendre et non pas d'adjuger ses propriétés, ce qui évidemment lui rapportait davantage.

Ce dernier point est compréhensible à la lumière de l'analyse suivante : un ejido loué pour un peso par an s'adjugeait pour une somme d'environ 16,67 pesos connue sous le nom de *valeur ancienne*; vendu aux enchères, à sa *valeur nouvelle*, le même ejido rapportait près de 25 pesos. La différence entre ces deux sommes (de près de 50%) suffit à expliquer la préférence du Gouvernement de l'état qui, par une simple omission de la loi, excluait les occupants pauvres. Dans cet esprit, le gouverneur Parrodi adressa une demande au Président de la République afin qu'il lui autorise "la suspension temporaire des effets de la loi du 25 juin (...) concernant la réglementation de l'adjudication en propriété en faveur des particuliers"⁷⁷. Dans sa demande, présentée moins de deux mois après la promulgation de la loi, le gouverneur avançait la raison suivante :

⁷⁶Ceci était le cas particulièrement pour les propriétés rurales, c'est ce que rapporte un décret de Lerdo de Tejada promulgué le 9 octobre 1856 :

... un grand nombre de possesseurs de terrains *n'ont pas bénéficié des adjudications soit par manque de moyens ... soit à cause des obstacles que leur ont créés certains spéculateurs cupides* ... qui se sont présentés à leur place après le délai fixé pour les adjudications. (C'est l'auteur qui souligne).

⁷⁷El País, n°73, 4 octobre 1856, p.1.

C'est un fait que les *biens rustiques municipaux sont encore des biens de mainmorte*, non par désir des municipalités de les conserver dans cet état quasi improductif et totalement stationnaire, ce qu'elles ont toujours combattu, mais à cause des *obstacles qui ont été mis à l'application des lois, rendant impossible les ventes*. Aussi, la seule concession et la liberté de vendre leurs propriétés dans leur intérêt suffira à donner un résultat avantageux dans la mesure où la Loi du 25 juin appliquée aux propriétés dont je m'occupe les considère à la *valeur ancienne* qu'elles avaient lors de l'établissement de la rente et les *prive de l'augmentation progressive de la valeur qu'elles ont prise avec le temps et l'accroissement de la population*. En outre, la règle établie pour les ventes, et qui consiste à capitaliser le canon payé par les emphytéotes à raison de 6% pour évaluer la valeur des propriétés, *diminue leur prix d'au moins moitié*; parce que les redevances ont été fixées généralement avec un canon de 3% (quelquefois de 1,5%), celui qui paie aujourd'hui six pesos, par exemple, occupe une propriété qui en vaut deux cents mais que la capitalisation fixée par la loi réduit à cent⁷⁸.

Parrodi insistait également pour que les municipalités aient le droit de vendre leurs biens en "pleine propriété et sans emphytéose dans les conditions qui leur étaient les plus avantageuses"⁷⁹. Etant donné que

si (les emphytéotes) voulaient faire usage de leur droit, la condition du vendeur serait considérablement désavantagée car il serait privé de la concurrence d'acheteurs qui font monter la valeur du bien.

D'après le gouverneur, un délai de six mois serait suffisant pour que les ejidos soient vendus sous la même modalité que celle prévue par le décret Degollado qui avait été très profitable aux fonds municipaux et avait permis la construction du théâtre⁸⁰.

Malgré le refus du gouvernement fédéral, les ventes se poursuivirent; le

⁷⁸El País, "Ley Lerdo", *op. cit.*.

⁷⁹Ibid..

⁸⁰A. Parrodi écrivait: "je ne peux passer sous silence que les terrains de la mairie ont été vendus conformément au décret du Gouverneur de l'Etat avant la publication de la loi dans cette capitale avec une rare diligence et un profit notoire pour les fonds...", El País, *ibid.*.

subterfuge utilisé consistait à inscrire sur les actes de ventes la mention: "ce contrat a été établi trois mois après la publication de la loi du 25 juin 1856"⁸¹.

8. LA LOI LERDO: DE LA RENTE PERPETUELLE A LA PROPRIETE DEFINITIVE.

A la différence de la location, le bail emphytéotique permettait aux familles -et de fait les obligeait- à construire sur le terrain qu'elles occupaient. Le preneur pouvait devenir propriétaire du bien mais en jouissant seulement de la *possession utile*; en effet, la municipalité, par le biais des Biens Communaux, conservait la *possession directe*.

Avec les lois de Réforme, et en particulier la loi Lerdo, on posa les bases légales pour transformer ce type de propriété, passant d'un système de rente perpétuelle à celui de propriété définitive. Ce système reposait sur un mécanisme d'accession au sol à court ou moyen terme : 2, 4 ou 5 ans⁸².

Cette disposition soulignait les préoccupations éminemment sociales de cette loi; malheureusement, avec le temps, on perdit de vue la clarté de ses objectifs, en particulier à cause de la pression exercée par certains groupes, et du gouvernement lui-même, qui désiraient que la législation sur la propriété se libère au détriment des occupants.

Selon les informations que nous avons pu rassembler, moins de la moitié des

⁸¹Muriá José Ma, Historia de Jalisco, vol.3, Guadalajara: Gobierno del Estado de Jalisco, 1982, p.116. Divers documents conservés aux Archives Municipales de Guadalajara portent effectivement cette mention.

⁸²On pouvait normalement racheter le bail dans un délai fixé par les deux parties, occupants et municipalité. Les premiers s'engageaient à couvrir la moitié ou les deux-tiers de la valeur estimée du bien en question dans un délai stipulé. Loi Lerdo, op. cit..

opérations (42,9% c'est-à-dire 284 cas) furent des adjudications⁸³ réalisées en faveur des occupants et le reste (57,1%, soit 377 cas) furent des ventes aux enchères. Le non-respect des principes de la loi Lerdo empêcha de nombreuses familles de pouvoir conserver leur terrain ou la propriété qu'elles avaient construite au fil des années. La propriété partagée tendit donc à s'uniformiser en un seul type de propriété; une grande partie resta entre les mains de ceux qui avaient les moyens d'acheter et non pas de ceux qui en avaient le droit ou, pis encore, le besoin.

Il est probable que plus de la moitié des emphytéotes n'aient pas pu devenir propriétaires occupants comme le stipulait la loi; au contraire ils passèrent du statut de possesseur perpétuel doté d'un usage assimilé à la propriété pleine à celui de locataire à court terme avec un droit très limité sur le sol. Une majorité des occupants qui devinrent propriétaires (grâce aux adjudications) conservèrent probablement leur bien dans le but d'y habiter; les autres devinrent des propriétaires bailleurs. Ces derniers s'ajoutèrent aux acheteurs de terre par enchères publiques, la quasi-totalité d'entre eux ayant acquis du bien afin d'accroître leur patrimoine et de louer leurs propriétés.

Quelle que soit la modalité, le sol s'affranchissait de la servitude du droit perpétuel héréditaire pour devenir une propriété privée. Sa valeur mercantile augmenta donc (voir sous-chapitre 9) et les relations de propriété en furent radicalement transformées. En plus de libérer et de valoriser le sol -objectif fondamental des libéraux-, le trésor public réalisa certains bénéfices supérieurs, selon les estimations, de 81 % à ce qu'auraient rapporté les seules adjudications

⁸³Conformément à la loi, tout individu possédant plusieurs ejidos pouvaient en devenir propriétaire par adjudication. L'absence de restrictions explique que seuls 213 individus aient bénéficié des 284 adjudications; en moyenne, chaque individu reçut 1,3 parcelle.

(cf. tableau n°3).

En effet, la réalisation de bénéfices était due principalement à deux facteurs intimement liés: la supériorité quantitative des ventes sur les adjudications et le choix des valeurs foncières nouvelles à la place des anciennes; le gouverneur Parrodi avait estimé que cette modification atteindrait 50% avant la mise en application de la loi, et dans les faits elle fut de 40%⁸⁴. Les 284 adjudications rapportèrent environ 11.843,18 pesos et les ventes 26.304,66 pesos, alors qu'en respectant la loi, le montant des ventes n'aurait été que de 14.400 pesos; la différence entre ces deux derniers chiffres constitue le maigre *bénéfice* réalisé par le gouvernement de l'état en dépouillant la loi fédérale de son contenu social⁸⁵. Par ailleurs, il faut souligner que cette quantité représente moins de 15% du total des recettes municipales pour l'année 1856. Et si nous considérons que la vente des ejidos se poursuivit jusqu'en 1873 et que la plupart des opérations se réalisèrent par paiements différés, la somme perçue ne dut pas dépasser la moitié de ce pourcentage la première année.

⁸⁴En moyenne, le prix du mètre carré adjudgé fut de 5 centavos et le mètre carré vendu de 7 centavos. Dans certains secteurs de la ville, comme le 7 et le 9, la différence fut du double et du triple respectivement. Voir le tableau *La valeur du sol par secteur*, n°6.

⁸⁵Grâce aux ventes le trésor public réalisa 70,28% du total des revenus perçus au travers de la vente de la propriété municipale, le reste correspondait aux adjudications. Ce pourcentage s'avère bien supérieur à la superficie vendue qui ne représentait que 56,21% du total de la surface privatisée. Voir les tableaux n°3 *Revenus par secteur* et n°4 *Superficie privatisée par secteur*.

**PRIVATISATION DES TERRAINS
MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA**
Au cours de la Réforme

Revenus perçus par secteur (en pesos)

Tableau n° 3

SECTEURS	ADJUDICATIONS		VENTES		% Montant Adjudic.	% Montant Ventes
	Nombre Total	Montant Perçu	Nombre Total	Montant Perçu		
Secteur 1	-	0,00	3	863,33	0,00	100,00
Secteur 2	1	50,00	5	4.180,00	1,18	98,82
Secteur 3	32	1.245,57	53	3.032,07	29,12	70,88
Secteur 4	22	812,84	73	2.867,93	22,08	77,92
Secteur 5	118	4.658,59	118	6.193,84	42,93	57,07
Secteur 6	30	1.266,27	35	2.641,26	32,41	67,59
Secteur 7	68	2.708,73	60	4.372,70	38,25	61,75
Secteur 8	-	0,00	1	100,00	0,00	100,00
Secteur 9	13	379,18	29	2.053,00	15,59	84,41
Total	284	11.121,18	377	26.304,13	29,72	70,28
Total perçu..... 37.425,31						

Sources : Archivo Municipal de Guadalajara. Section "Ejidos" (plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

**PRIVATISATION DES TERRAINS
MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA
AU COURS DE LA REFORME**

Superficie privatisée par secteur (mètres²)

Tableau n° 4

SECTEURS	Ajudications	Ventes	% du total des adjudic.	% du total des ventes
	Superficie adjudagée	Superficie vendue		
Secteur 1	0,00	1.606,28	0,00	100,00
Secteur 2	276,09	18.892,32	1,44	98,56
Secteur 3	67.015,20	129.615,60	34,08	65,92
Secteur 4	29.425,23	150.015,29	16,40	83,60
Secteur 5	154.604,95	404.106,68	27,67	72,33
Secteur 6	36.573,54	44.303,42	45,22	54,78
Secteur 7	446.074,60	135.353,42	76,72	23,28
Secteur 8	-	-	-	-
Secteur 9	20.266,61	84.455,72	19,35	80,65
Total	754.236,22	968.348,73	43,79	56,21
Superficie totale privatisée 1.722.585,20				

Sources : Archivo Municipal de Guadalajara. Section "Ejidos" (plusieurs chemises et plusieurs années). Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME

Tableau n° 5

Guadalajara 1855-1874. Superficies vendues et adjudgées par secteur rapportées à la superficie de la ville

Secteur	Extension en 1860.	Adjudications			Ventes			Sup. total Adj. et Ventes	% des Adj. et Ventes	% du secteur
		Superficie adjudgée	Superficie additionnelle*	Total (mts2)	Superficie vendue	Superficie additionnelle*	Total (mts2)			
Secteur 1**	231.948,53	-	-	-	699,08	907,20	1.606,28	1.606,28	0,09	0,69
Secteur 2**	238.023,52	276,09	-	276,09	319,32	18.573,00	18.892,32	19.168,41	1,11	8,05
Secteur 3	633.675,81	49.581,52	17.433,68	67.015,20	73.858,06	55.757,54	129.615,60	196.630,80	11,41	31,03
Secteur 4**	753.734,27	25.968,23	3.457,00	29.425,23	129.972,37	20.042,92	150.015,29	179.440,52	10,42	23,81
Secteur 5	730.990,92	125.835,15	28.769,80	154.604,95	296.466,48	107.640,20	404.106,68	558.711,63	32,43	76,43
Secteur 6	448.822,43	26.878,23	9.695,31	36.573,54	31.161,70	13.141,92	44.303,62	80.877,16	4,70	18,02
Secteur 7	1.062.096,25	417.462,97	28.611,63	446.074,60	63.768,32	71.585,10	135.353,42	581.428,02	33,75	54,74
Secteur 8**	1.139.585,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur 9	780.883,01	19.018,61	1.248,00	20.266,61	59.966,17	24.489,60	84.455,77	104.722,38	6,08	13,41
total	6.019.760,11	665.020,80	89.215,42	754.236,22	656.211,50	312.137,48	968.348,98	1.722.585,20	100,00	28,62

(*) Il s'agit des adjudications et des ventes dont les écritures ne font pas état de la superficie du terrain. La manière dont a été calculée la surface apparaît dans les tableaux intitulés "La privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara au cours de la Réforme : adjudications et ventes par secteur " et qui se trouvent en annexe.

(**) Dans ces secteurs il y eut très peu d'adjudications et de ventes étant donné que la municipalité n'y possédait pas d'ejidos. En raison de leur nombre très réduit, nous n'en avons pas tenu compte dans les quantités totales.

(***) Un terrain vendu, de grande extension, se trouvait en partie sur ce secteur ; cependant, il figure dans le secteur 5 (se reporter à la vente n° 114, S5) en annexe.

Sources: Archivo Municipal de Guadalajara. Section "Ejidos" (plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

9. LA DISTRIBUTION DE LA PROPRIÉTÉ MUNICIPALE DANS LA VILLE ET LA VALEUR DU SOL.

Les ejidos municipaux étaient disséminés dans toute la ville à l'exception des secteurs 1 et 2 qui correspondaient à l'aire centrale où était situé le premier quadrilatère du modèle d'aménagement du territoire destiné aux terrains constructibles urbains (cf. graphique 1, période I). Il est surprenant de constater que l'espace organisé à partir de la Place Principale, le lieu même de la fondation, appelée Place San Agustín, exactement équivalente à cinq îlots dans les directions nord, sud et ouest⁸⁶, ne comprenait pas d'ejidos; à notre avis, ce tracé devait constituer le périmètre du fonds originel de la ville⁸⁷. Dans le secteur 8 il n'y eut pas non plus de ventes d'ejidos car la municipalité de Guadalajara n'en possédait aucun dans cette zone; en fait, les terrains faisaient partie d'un autre district dont le corregidor était à Analco; ce village fut annexé comme quartier de Guadalajara au cours des trente dernières années du XVIII^e siècle⁸⁸.

On estime qu'un peu plus de 172 hectares de terrain urbain municipal a dû être privatisé par la Réforme: un peu plus des deux-tiers l'année de la promulgation de la loi de 1856 et le reste au cours des deux décennies suivantes. Si on exclue la superficie des secteurs 1, 2 et 8, qui en réalité ne comprenaient pas d'ejidos, 39% de la superficie totale des autres secteurs changea juridiquement de tenure. Si on considère globalement la ville, les transformations qui eurent lieu à cette époque concernèrent entre un quart et un tiers de la superficie urbaine

⁸⁶Aux XVI^e et XVII^e siècle la ville ne se prolongeait pas à l'est à cause de la rivière San Juan de Dios qui la traversait du sud au nord (voir période I et plan 1 de la période II).

⁸⁷Le périmètre ne devait pas excéder 1.000 vares (soit 835,9 mètres) de côté dans les trois directions indiquées. Chaque îlot avait 80 vares de côté et les rues mesuraient 12 vares à multiplier par 11 (5 îlots de chaque côté plus celui de la place).

⁸⁸López E., *op. cit.*, pp. 72 et 92.

de 1860 (28,27%)⁸⁹.

Trois secteurs furent particulièrement touchés par ce phénomène: les deux premiers -4 et 5-, situés au nord-ouest et le troisième -7- au sud-ouest de la ville⁹⁰. On y vendit ou on attribua par adjudication de grandes extensions de terrain qui ne correspondaient pas à un îlot en particulier puisqu'il s'agissait de parcelles situées dans la périphérie, en dehors de plan en damier, dans les zones appelées îlots zéro⁹¹.

Paradoxalement, c'est là où la valeur du terrain vendu aux enchères était égale voire inférieure à celui des terrains adjugés qu'on enregistra le plus grand nombre d'ejidos vendus librement ou aux enchères, par personne⁹². Cette appréciation perd de sa signification si au lieu du nombre des actes de ventes on considère l'extension territoriale des ces ejidos. A première vue, il n'existe aucune corrélation entre la valeur du terrain et la modalité de vente. Par exemple, dans les secteurs où le mètre carré de terrain était vendu à un prix supérieur (6, 7 et 9)⁹³, la superficie des terrains vendus n'était pas toujours supérieure à celle des terrains adjugés; au contraire, dans le secteur 6 cette superficie fut presque

⁸⁹Voir le tableau n°5 et les plans n°4, 5 et 6.

⁹⁰68,53% de la superficie totale de ces trois secteurs fut privatisée soit par la vente soit par adjudication.

⁹¹Voir les plans n° 2 et 6. Ces extensions périphériques représentaient environ 70% de la superficie des trois secteurs. En annexe figurent les tableaux qui rassemblent en détail les informations pour chaque quartier: l'année d'adjudication ou de vente, la superficie, le prix des ejidos privatisés, leur situation; en outre, tous ces éléments sont comparés aux paramètres moyens.

⁹²Ceci fut le cas dans les secteurs 3 et 4 où le prix du mètre carré de terrain vendu par adjudication ou librement était de 4 ou 5 centavos et 4 centavos respectivement (tableau 6 et plans n° 2 et 3). D'après les actes de ventes et les registres, les ventes libres furent proportionnellement plus nombreuses que les adjudications: 62,36% et 76,85% respectivement.

⁹³Voir les plans n°2 et 3. Le prix moyen pour chacun de ces trois secteurs fut de 9, 8 et 10 centavos le mètre carré alors que le prix moyen du mètre carré de terrain en général était de 7 centavos.

identique (54,78% contre 45,22%); dans le secteur 7 elle fut inférieure (23,28% contre 76,72% de terrains vendus par adjudication) et dans le secteur 9 la superficie de terrains vendus librement fut l'une des plus élevées de la ville (80,65% contre 19,35%; voir tableaux n°5 et 6).

Globalement, la valeur du terrain privatisé ne correspondait pas complètement au modèle social et spatial d'occupation de l'espace qui commençait à s'organiser dans la ville dès le début du XIX^e siècle. Nous sommes tentés de croire que cela explique la tendance de la dynamique d'urbanisation à cette époque et de l'offre et de la demande de terrain qui lui sont inhérentes. Voyons ci-après :

1. La valeur du terrain dans le secteur 9, situé à l'est de la ville dans l'une des zones les plus socialement défavorisées, est la plus élevée (10 centavos le mètre carré).

PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME

Prix des terrains par secteur

Tableau n° 6

Secteur	ADJUDICATIONS			VENTES		
	Superficie moyenne de l'ejido (m²)	m²/peso	Prix du m²	Superficie moyenne de l'ejido (m²)	m²/peso	Prix du m²
Secteur 1*	-	-	-	849,54	3,24	0,63
Secteur 2*	276,09	5,52	0,08	159,66	4,53	0,29
Secteur 3	2.155,72	50,57	0,04	1.893,80	39,77	0,04
Secteur 4	1.366,75	34,57	0,04	2.130,69	45,97	0,04
Secteur 5	1.338,67	33,04	0,04	1.225,75	34,09	0,07
Secteur 6	1.168,64	29,84	0,05	1.298,40	15,20	0,09
Secteur 7	1.475,63	51,32	0,04	1.580,98	30,89	0,08
Secteur 8*	-	-	-	-	-	-
Secteur 9	1.584,88	49,92	0,04	2.306,39	51,02	0,10
<i>Moyenne</i>	<i>1.515,05</i>	<i>41,54</i>	<i>0,05</i>	<i>1.739,34</i>	<i>36,16</i>	<i>0,07</i>

(*) Dans ces secteurs il y eut très peu d'adjudications et de ventes étant donné que la municipalité n'y possédait virtuellement pas de propriétés. En raison de leur nombre très réduit, nous n'en avons pas tenu compte dans les moyennes générales.

Sources : Archivo Municipal de Guadalajara. Section "Ejidos" (plusieurs chemises et plusieurs années). Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

2. Dans le secteur 6, situé à l'ouest de la ville et où on trouve les premiers quartier résidentiels périphériques, la valeur du terrain est élevée également (9 centavos le mètre carré).

Un processus de valorisation aussi différencié peut s'expliquer à partir de l'hypothèse justifiée ci-dessous :

Le secteur 9.

Les quartiers de ce secteur, tel celui de San Juan de Dios, présentaient une grande hétérogénéité d'activités et d'habitants. La concentration de produits agricoles et artisanaux, les auberges, les relais de chevaux et les estaminets qui s'y trouvaient sont les signes, somme toute avant-coureurs, d'une certaine vocation commerciale et préindustrielle de cette zone; la construction de l'Hospicio Cabañas sera le point de départ du développement de ce secteur comme zone d'habitation⁹⁴. Vers le milieu du XIX^e siècle, ce secteur sera le lieu d'une importante urbanisation servant de support à diverses fonctions urbaines. Cette diversité sera certainement la cause d'une forte demande de terrain provoquant du même coup des effets de valorisation foncière⁹⁵.

Le secteur 6.

Dès le second tiers du XVIII^e siècle le quartier du Pilar commença à se développer au sud de la prison de Escobedo. Ce quartier, ainsi que celui du Carmen (au nord) sera habité par des familles aisées; par conséquent, une organisation sociale et spatiale différente du modèle plus ou moins

⁹⁴López E., op. cit., pp. 77 et 87.

⁹⁵On peut fournir une explication similaire pour le secteur 7, situé dans une zone populeuse au sud-ouest de la ville où le terrain coûtait très cher également (8 centavos le mètre carré; cf. plan n°3).

concentrique qui avait prévalu jusqu'alors s'ébaucha. Cette nouvelle orientation de l'usage de l'espace généra une demande accrue de terrain à des fins résidentielles; les acheteurs étaient disposés à payer le prix fort pour obtenir le statut que la localisation leur conférait.

La faible présence d'ejidos dans ces deux secteurs (10% seulement sur 172 hectares privatisés) ne doit pas être considéré comme un facteur d'élévation du prix des terrains dans cette zone. En d'autres termes, les ejidos n'étaient pas responsables de la dévalorisation de la propriété foncière; signalons que dans les secteurs 5 et 7, où les ejidos occupent une extension considérable, le prix du terrain est supérieur au prix moyen de la superficie vendue dans la ville.

10. VALEURS ANCIENNES ET VALEURS NOUVELLES: LA CONSOLIDATION DU MARCHE DU SOL.

Depuis la fondation de la ville le marché du sol s'ébauchait : ventes diverses, locations et différentes formes d'occupation, litiges et transactions mirent en évidence que le sol était capable de générer une valeur mercantile qui accompagnait le processus d'urbanisation et de consolidation⁹⁶. La localisation et les caractéristiques du terrain, c'est-à-dire sa proximité du centre ville, s'il s'agissait d'un terrain nu ou partiellement construit, ses dimensions, etc., ont toujours été les principaux critères utilisés pour déterminer sa valeur intrinsèque; de ces facteurs dépendait aussi le coût d'acquisition du terrain soit en location, soit en propriété pleine ou sous quelque autre forme de possession.

Au cours des années qui suivirent la fondation de Guadalajara, la valeur ne

⁹⁶Depuis le début, cette valeur mercantile supposait des valeurs d'usage et une valeur sociale qui déterminaient les caractéristiques patrimoniales du sol. Voir période I.

s'exprimait pas seulement en fonction des dimensions mais aussi de la capacité du terrain à accueillir diverses activités comme l'habitation ou le travail (atelier, potager, verger, enclos, etc.); la valeur dépendait aussi de sa situation et de son statut juridique qui était mentionnées dans les actes officiels: par exemple, "un ejido de dimension moyenne situé en périphérie de la ville" ou bien "un terrain constructible près de San Juan de Dios qui jouxte les ejidos de la ville, exempt de bail ou de charge (...) avec un verger et une partie construite". Ce n'est qu'au cours de la deuxième moitié du XVIII^e siècle que la dimensions des terrains prit de l'importance et fut prise en compte explicitement dans l'estimation de leur valeur. Ainsi, en 1778, la vare de terrain valait-elle un peso dans le quartier de la Parroquia, un demi-peso près du ravin de Mexicaltzingo et deux pesos dans le quartier de Santo Domingo⁹⁷. Malgré ces différences, la valeur du terrain était en général assez homogène dans l'espace urbain. Cela était très probablement dû à ce que près des deux tiers de la superficie de la ville se trouvaient, d'une façon ou d'une autre, en marge du marché (nous nous référons à la grande variété de types de sol qui ne pouvaient pas circuler librement et dont nous avons parlé dans la période précédente). En conséquence, environ un tiers de la superficie de la ville définissait la valeur mercantile du sol ainsi que le fonctionnement du marché.

Avec le mouvement réformateur, qui dans le fond se traduit par une "libéralisation" de ces deux-tiers de la superficie, le marché va se généraliser et se manifester plus clairement à l'intérieur de la ville. En fait, le processus même de privatisation contribua à structurer ou à dynamiser le marché. Deux éléments

⁹⁷AHM, T.2 13, plusieurs dossiers. Il faut souligner qu'en réalité le coût était déterminé en fonction de la façade du terrain et non pas tant de sa profondeur.

le confirment :

i) Les modalités des adjudications et des ventes, c'est-à-dire l'apparition de valeurs "nouvelles" en substitution des valeurs "anciennes" du sol.

Par décret, la propriété municipale qui était adjugée devait être évaluée sur la base de la redevance (5%); soit, pour un terrain qui rapportait deux pesos par an le prix de vente ne pouvait excéder 40 pesos. Fixer un coût maximum déterminait la *valeur ancienne* de la terre qui était intimement liée à la conception patrimoniale du sol et aux usages qui en dérivèrent telle la rente perpétuelle.

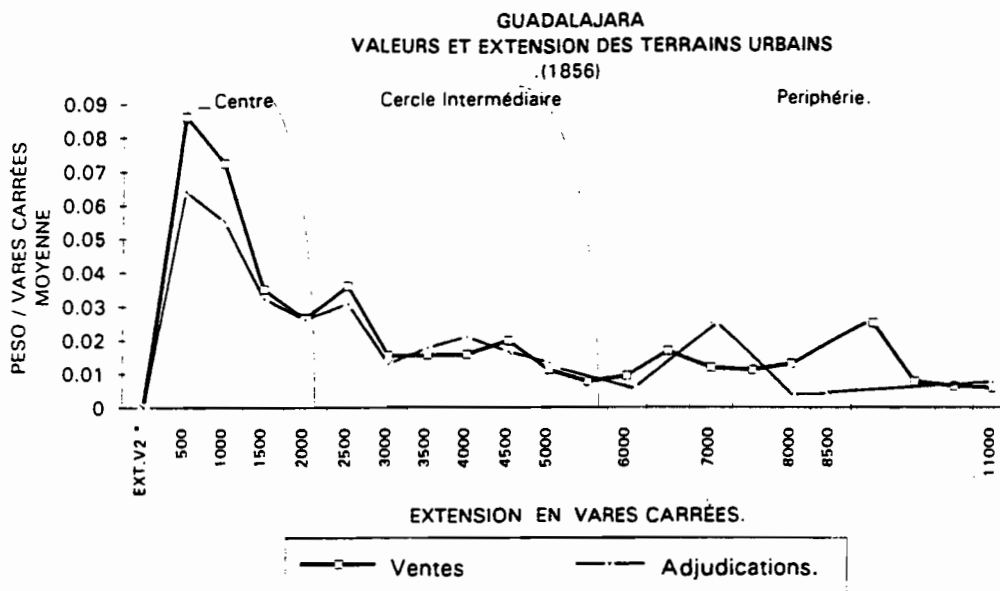
C'est également la loi qui contraignait à vendre la propriété municipale par enchères publiques au plus offrant. Ce mécanisme valorisait le sol sans fixer d'autres limites que la propre nécessité des habitants et leur capacité acquisitive conférait une *valeur nouvelle* au terrain en établissant de nouvelles conditions de marché.

En fait le passage d'une valeur à une autre signifiait la transition de la propriété corporative à la propriété privée; même si les valeurs ne manifestaient pas -encore- de différence substantielle comme on peut le constater sur le graphique 1 où les deux courbes se comportent de façon presque semblable, il existe cependant un déplacement de la courbe des ventes vers le haut (c'est-à-dire vers des valeurs plus élevées); ce fut principalement les cas des ejidos de dimensions inférieures à mille cinq cents vares ce qui était la superficie moyenne des parcelles municipales vendues ou attribuées par adjudication. Le fait que par la suite le sol ait pu circuler librement prépara les conditions nécessaires à l'émergence d'un marché immobilier capitaliste. A court terme, la valorisation du sol opérée par les nouveaux propriétaires se limita à une exploitation extensive du sol sans y investir de capital (notamment grâce à sa location).

ii) L'expression des valeurs foncières sur la base du modèle social et spatial prédominant.

La relation centre-périphérie qui s'était établie au fil de l'histoire de la ville et en vertu de laquelle les personnes aisées habitaient dans le centre et les plus démunis à la périphérie se reflète dans la distribution de la valeur des terrains dans l'espace urbain. Les terrains situés au centre, dont la valeur était supérieure à deux centavos, mesuraient moins de trois mille vares carrées en raison d'une restriction de l'espace; en revanche, les terrains situés en périphérie, dont le prix était inférieur à deux centavos, avaient une superficie qui oscillait entre sept mille et dix mille vares carrées, l'espace étant moins compté (cf. graphique n° 1)⁹⁸.

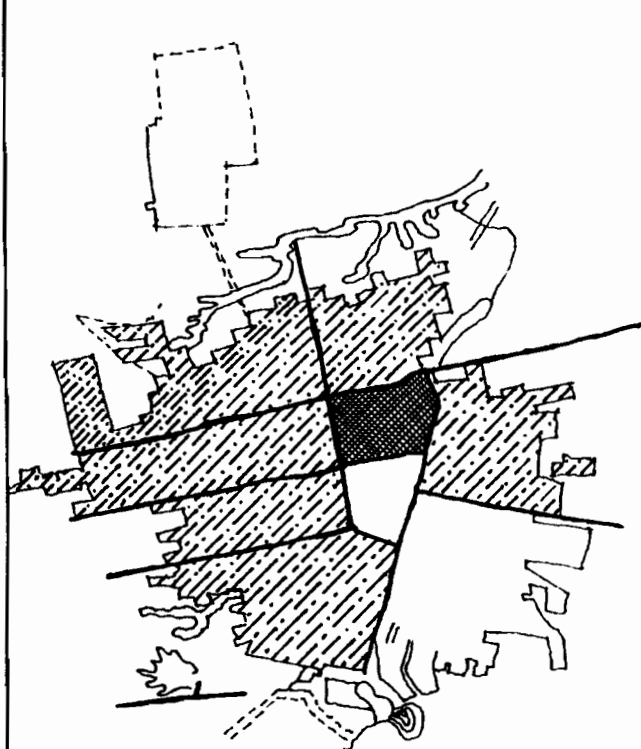
Toutefois, le prix du terrain commença à déterminer la localisation ponctuelle de groupes économiquement forts dans certaines zones de la ville, en particulier dans la zone intermédiaire ouest et au sud du couvent de San Francisco.



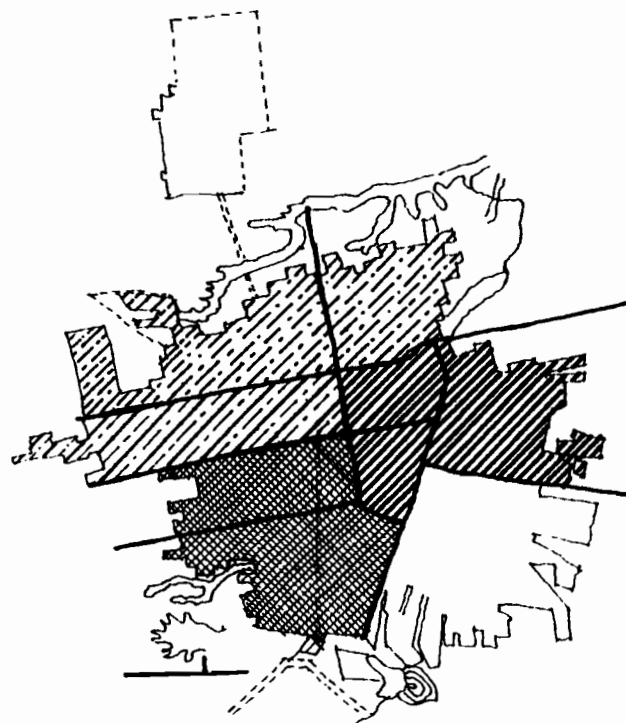
⁹⁸ Il existe évidemment des cas qui échappaient à cette règle: certains terrains non fractionnés situés dans des parties centrales -proches de la rivière San Juan de Dios par exemple- avaient un coût relativement bas; d'un autre côté, le prix de l'unité de superficie de petites parcelles à la périphérie était plus élevé que la moyenne, ce qui laisse supposer a priori qu'il s'agissait de terrains construits.

PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME.

Valeur du terrain par secteur.



Adjudications



Ventes

Legende.

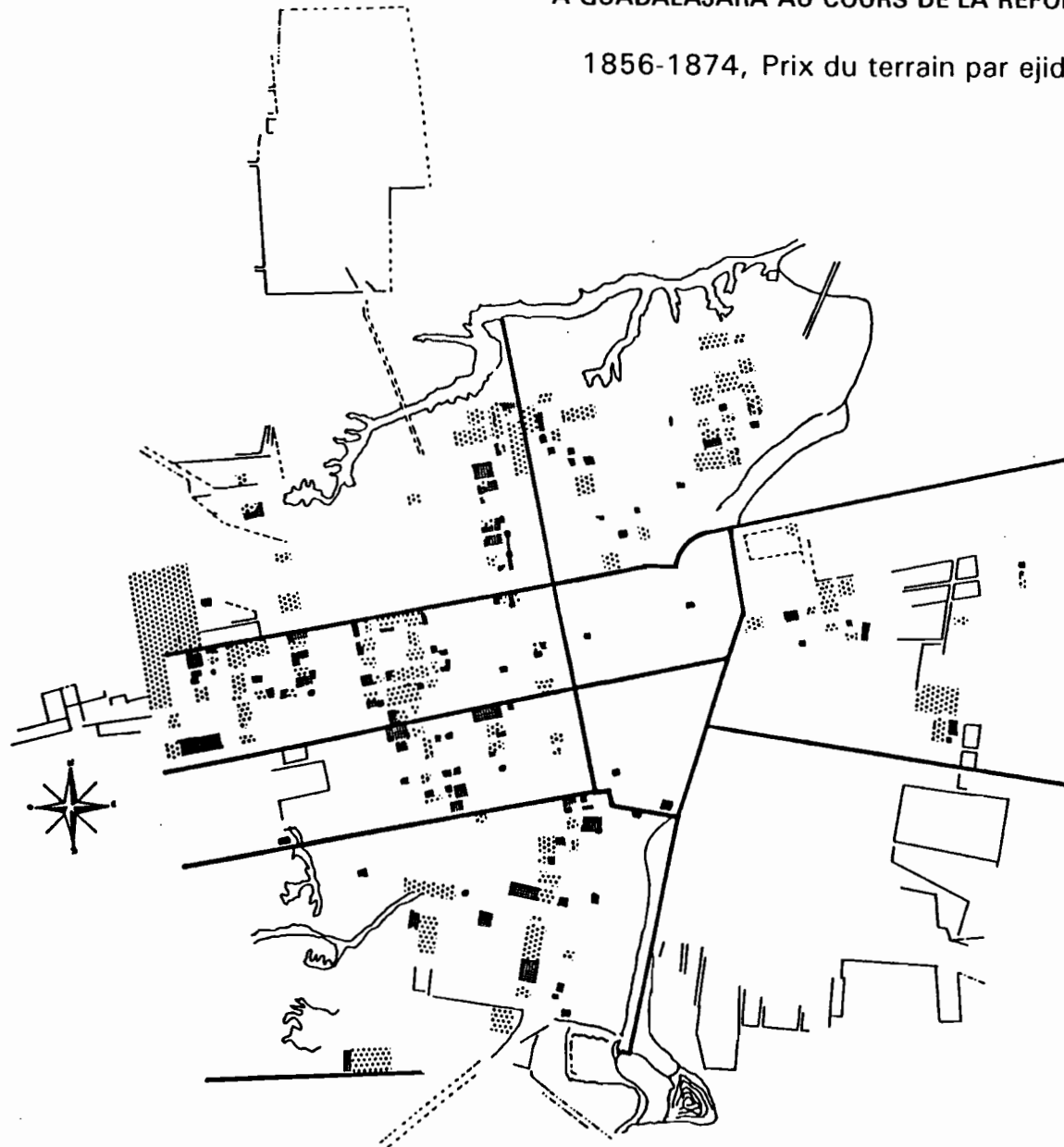
-  Plus de 10 centavos.
-  8 à 9 centavos.
-  7 à 6 centavos.
-  3 à 5 centavos.
-  1 à 3 centavos.

Plan n°2

Source : AMG, Section Ejidos
(plusieurs chemises et plusieurs années).

PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME.

1856-1874, Prix du terrain par ejido.



Plan n°3

- 1 à 3 centavos le mètre carré
- ▨ 4 à 10 centavos le mètre carré
- 11 centavos le mètre carré

Source : Archivo Municipal de Guadalajara, Section "Ejidos"
plusieurs chemises et plusieurs années.
Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires)

11. DE MAINMORTE A MAIN VIVE: LE TRANSFERT DE LA PROPRIETE FONCIERE MUNICIPALE.

En dépit des objectifs poursuivis par le libéralisme, le processus d'aliénation des biens de mainmorte produisit en sens inverse un processus d'accumulation que les libéraux s'appliquaient précisément à faire disparaître. A Guadalajara, à elles seules sept personnes acquirent quatre terrains sur dix vendus ou attribués en adjudication; deux personnes accaparèrent 36,73% de la totalité de l'aire municipale privatisée⁹⁹. Promulguées dans le but de mobiliser et d'étendre la propriété aux occupants afin de créer une classe moyenne en expansion, les lois de Réforme permirent en réalité l'émergence de quelques grands propriétaires fonciers urbains ou réaffirmèrent la position de ceux qui l'étaient déjà en favorisant une nouvelle stagnation de la propriété.

A l'exception de Melquíades Cárdenas de Vidrio à qui on adjugea un vaste terrain, les six familles restantes acquirent aux enchères publiques les ejidos en se substituant aux personnes qui les occupaient en dépit de leur droit de préférence. Un tel procédé eut parfois lieu de façon violente avec la complicité des autorités locales. Pour illustrer les abus commis en ce sens, nous citerons le cas du commerçant Ramón Gómez, le plus important acheteur de terrains de la ville, qui en 1864, prétendant être le propriétaire de plusieurs terrains fit construire un mur d'enceinte qui empêchait de rentrer chez elles les dix-neuf familles qui vivaient à cet endroit; elles eurent beau protester, "on abattit leurs petites maisons et on abattit leurs arbres fruitiers" et en fin de compte Ramón Gómez conserva les propriétés¹⁰⁰.

⁹⁹Voir le tableau n°7: *Les principaux acheteurs de terrain*.

¹⁰⁰AHMG, 17 janvier 1864.

Les exemples de violation de la loi sont légion: les terrains spoliés par M. Cárdenas avaient une superficie supérieure à trente-quatre hectares; bien que cette adjudication ne soit pas allée à l'encontre de la loi Lerdo, elle n'en méprisait pas moins l'esprit libéral qui prétendait créer une multitude de petits propriétaires en foulant l'un de ses principes idéologiques les plus élémentaires : la répartition quasi automatique de la propriété de façon plus ou moins équilibrée (cf. point 5.ii).

Il faut souligner que huit ans après l'apparition de la loi Lerdo, la municipalité déclarait ignorer combien de ses propriétés avaient effectivement été vendues et combien il lui en restait encore. Il régnait une telle confusion dans les Finances publiques que le conseiller municipal, Don Luis Gutiérrez, avoua qu'une grande partie des bénéficiaires d'adjudications ou de ventes et qui, en principe, devaient s'acquitter régulièrement du rachat des propriétés ne se souciaient pas ou peu d'honorer leurs paiements. D'autres personnes, profitant des circonstances, occupaient des terrains privés ou publics affirmant qu'ils leur avaient été attribués par adjudication en 1856 mais qu'ils avaient égaré les titres de propriété en raison des troubles qui avaient suivi. Nous le voyons, les bénéficiaires d'adjudication en retard dans leurs paiements, les possesseurs qui ne réglaient pas leur rente, les propriétés au bornage incertain et les usurpateurs de terrains alimentaient fréquemment les irrégularités d'occupation des terrains vers la fin de la période de la Réforme. Cette situation s'expliquait car, comme l'expose un conseiller municipal :

(la Mairie) n'a pas connaissance des noms des possesseurs, du prix, des termes des opérations, des caractéristiques des terrains ni surtout des

obligations et des droits de chacune des parties¹⁰¹.

Ainsi que nous l'avons déjà écrit plus haut, même avant la Réforme, entre neuf cents et mille six cents familles devaient être installées sur les ejidos appartenant à la municipalité (se référer au sous-chapitre 1: Le bail ..., une stratégie collective d'accèsion au sol). Cette estimation nous semble acceptable si nous considérons que la superficie moyenne des ejidos attribués par adjudication et vendus était de 1.627,19 mètres carrés (voir tableau n°6); il en résultait donc, selon notre hypothèse, mille quarante-six parcelles à répartir entre un nombre égal ou supérieur de familles¹⁰². Malheureusement, quatre cent vingt-deux personnes uniquement purent en profiter¹⁰³.

Comme nous pouvons le constater, les réformes libérales favorisèrent un vaste processus d'accumulation de la propriété par un petit nombre de personnes. Une seconde forme d'accumulation s'ensuivit presque immédiatement. Certaines familles de faibles revenus à qui on avait attribué une propriété par adjudication transmirent leur *certificat d'achat* à des familles probablement plus

¹⁰¹AMG, 15 février 1864. Don Luis Gutiérrez mentionne des cas où "certains habitants sans autorisation légale, ce qui ne peut exister, ont fermé plusieurs rues de passage public causant par là de graves préjudices à leurs voisins". Les cas de propriétés adjudgées à plus d'une personne ou de particuliers ayant acheté des terrains déjà vendus à d'autres étaient fréquents; voyons un exemple :

Ignacio Soltero demande qu'on lui rende son argent -60 pesos- ou son terrain car il s'avère qu'il appartenait déjà à Cleto Lozana, dans le secteur 3, îlot 60, rue Herrera y Cairo; Lozana en conserva la possession car il avait déjà construit sur ce terrain. AMG, 1873, legajo 75.

¹⁰²En effet plusieurs des ejidos étaient occupés par une ou plusieurs familles. Notons que le nombre total de parcelles résulte de la division de la totalité de la surface privatisée (172 hectares) par la superficie moyenne (1.627,19 m²) des parcelles.

¹⁰³Il semble que plusieurs des anciens occupants énéficiaries de la Loi furent dans l'incapacité de faire face aux paiements et perdirent par conséquent la propriété qui, légalement, fut vendue aux enchères. Décrets du 20 mai 1857 de I. Comonfort et du 20 novembre 1856 de Lerdo de Tejada, Mexico, imprimés, AMG. De 422 familles, 213 furent concernées par les adjudications et 232 par les ventes aux enchères; 23 familles profitèrent de ces deux modalités d'acquisition.

aisées. Le nouvel acheteur, avant l'expiration du délai stipulé dans le contrat, pouvait s'acquitter du principal et des intérêts rachetant ainsi l'hypothèque à son nom¹⁰⁴. Soit à cause des pressions de l'acheteur, de nécessités de toutes sortes, de l'impossibilité d'honorer les paiements, soit tout simplement par choix économique, de nombreux occupants originaux laissèrent passer une possibilité historique de conserver la propriété de leur terrain et de leur logement, parfois laborieusement construit par plusieurs générations¹⁰⁵.

Nous ignorons combien d'opérations de ce type eurent lieu après l'adjudication des propriétés. En revanche, nous avons eu connaissance, grâce aux registres des notaires, d'un nombre plus ou moins important de titres de transmission de propriété de cette époque. Les familles qui se séparèrent de leur propriété reçurent sans doute un dédommagement de la part des acheteurs¹⁰⁶. En principe cette somme devait représenter la différence entre le prix d'adjudication du bien immeuble et son prix réel sur le marché connue sous le nom de

¹⁰⁴Il est fort probable que certaines personnes purent ainsi acquérir un grand nombre de propriétés. Paradoxalement, plusieurs des nouveaux acheteurs, qui jouissaient en principe de moyens plus importants, purent négocier ultérieurement les termes de l'adjudication auprès de la Mairie et arrivèrent à des arrangements qui leur étaient plus favorables qu'aux premiers occupants.

¹⁰⁵C'est le cas par exemple de Ciriaca Torres propriétaire d'un ejido dans l'îlot 59 du secteur 5: "elle jouissait de la possession depuis 1840 et, bien avant elle, y était né son père. Une partie de l'ejido fut vendue à Mora, qui paie maintenant un peso et elle douze réaux". AMG, section Ejidos, 1866, paquete 138, legajo 90. (C'est l'auteur qui souligne).

¹⁰⁶Somme qui se composait de la valeur du terrain, de celle de la construction et d'une quantité supplémentaire à titre de plus-value en raison de la libéralisation de la propriété foncière. Examinons ci-dessous quelques exemples:

- Rafael de la Peña vend pour 250 pesos à Concepción Murillo une maison avec verger à El Arenal, secteur 8, nord, îlot 23, qu'on lui avait vendue par adjudication pour 33,33 pesos avec les mêmes dimensions. AIPJ, Notaire Félix Garibay, Vol. 1, 1857-58.
- Magdalena González avait une petite maison sur un ejido qu'elle avait achetée à la municipalité en juillet 1856 pour une rente de 20 réaux et elle l'a vendue pour 250 pesos à Cristóbal Ojeda. AIPJ, Notaire M. Román, vol. 30, 1862.
- León Rojas acheta à la mairie, conformément à la loi, dans le secteur 4, îlot 72, 150 vares linéaires (41 vares sur 34) pour 30 pesos le 7 novembre 1871. Il les vendit à Monsieur Alvarez et celui-ci à Monsieur López pour 250 pesos. AIPJ, Notaire Hermoso, Vol. 25, 1857.

valeur nouvelle. Contrairement à toute attente, il n'en fut pas ainsi; en fait, la grande majorité des propriétés vendues aux enchères et de celles qui se transmirent plus tard entre particuliers étaient sous-évaluées. Il semble qu'entre la valeur ancienne et la nouvelle s'établît un prix intermédiaire qui, pour une raison inconnue, ne prit pas en compte la plus-value que la libéralisation du sol devait entraîner.

Une analyse comparative des coûts de ces opérations et de la valeur des terrains dans d'autres transactions entre particuliers au cours de ces mêmes années montre que le *terrain se vendit entre 20 et 30% moins cher que le prix fixé par le marché conventionnel ces années-là*¹⁰⁷.

Ainsi, la loi Lerdo ne fut pas seulement favorable à l'accumulation de grandes superficies de terrains par un petit nombre de familles; elle favorisa également leur enrichissement à plus ou moins long terme car les propriétés acquises avaient une valeur inférieure au prix du terrain sur le marché. Quand cette différence fut valorisée par le biais des promotions immobilières mercantiles (nous faisons référence aux premiers fractionnements résidentiels) elle généra parfois des dividendes de l'ordre de 100 à 250% (cf. période 3).

¹⁰⁷ Les coûts des ventes conventionnelles ont été relevés pour six opérations qui eurent lieu en 1856 concernant des terrains d'une superficie égale à la superficie moyenne des parcelles vendues aux enchères ou par adjudication selon la loi Lerdo. Les transactions s'effectuèrent dans différents secteurs de la ville. Les données ont été obtenues à partir des registres de l'Archivo de Instrumentos Públicos, Notaire Martín Román, vol. 26.

PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME

Principaux acquéreurs de terrains

Tableau n° 7

Nom de l'acquéreur	Localisation	Superficie en m².	Prix en pesos	Modalité d'achat	Superficie par propriétaire
Melquíades Cárdenas	S7I0	345.157,23	176,00	Adjudication	345.157,23
Ramón Gómez	S4I0	3.854,12	45,00	vente	
	S4I0	490,83	10,00	vente	
	S4I0	188,24	25,00	vente	
	S4I0	3.552,93	50,00	vente	
	S4I110	2.348,87	93,00	vente	
	S4I0	3.276,84	30,00	vente	
	S4I109	5.401,21	100,00	vente	
	S4I0	3.282,42	62,50	vente	
	S4I0	4.715,86	50,00	vente	
	S4I-	903,57	17,00	vente	
	S5I101	1.568,70	42,00	vente	
	S5I109-10	4.952,91	55,00	vente	
	S4I10	5.155,10	70,50	vente	
	S5I-	4.907,59	40,00	vente	
	S5I101	3.943,36	62,00	vente	
	S4I0	2.250,56	30,00	vente	
	S4I0	12.917,72	120,00	vente	
	S4I0	2.254,05	20,00	vente	
	S4,5I-	214.340,89	1500,00	vente	280.305,77
Ignacio Schiaffino	S9I63	6.212,05	50,00	vente	
	S9I64	3.067,68	70,00	vente	
	S9I0	6.442,13	70,00	vente	
	S9I0	1.926,36	40,00	vente	
	S9I0	6.708,46	60,00	vente	24.356,68
Anastacio Asco	S3I31	15.417,18	60,00	vente	15.417,18
Eugenio Moreno	S3I70	11.407,99	100,00	vente	11.407,99
Eulalia Sta. María	S3I44	976,08	109,30	vente	
	S3I44	6.972,00	-	vente	
	S3I44	501,98	-	vente	8.450,06
Ramón Salcedo	S5I-	6.972,00	250,00	vente	
	S5I80*	142,61	60	vente	7.114,61
<i>Total général (en mètres carrés).</i>					692.209,53

(*) Superficie calculée à partir du prix d'achat

S3I44 = Secteur 3, Ilot n°. 44.

Sources : Archivo Municipal de Guadalajara. Section "Ejidos" (plusieurs chemises

et plusieurs années). Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

12. LA DISTRIBUTION DE LA PROPRIETE ECCLESIASTIQUE: UNE AUTRE FORME D'ACCUMULATION.

Nous, les travailleurs nous disons aux détenteurs de biens fonciers spiritualisés: votre pauvreté évangélique, selon le Temps, possède à peine le tiers de la République, toutefois ne pourrions-nous pas atteindre la gloire à moindre coût?
Ignacio Ramírez, el Nigromante

L'importance de la propriété du clergé.

A la différence de la propriété municipale qui avec les années tendit à se réduire et à se disperser, celle de l'Eglise augmenta par accumulation progressive. En effet, au fil des siècles, les communautés religieuses avaient acheté ou construit des maisons sur des terrains urbains qu'elles avaient obtenus par le biais de donations, d'héritages, de dots, d'aliénation ...¹⁰⁸, afin d'investir leurs capitaux; elles avaient également mis leur patrimoine immobilier à la disposition de familles de revenus moyens principalement.

A la mise en application des Lois de Réforme, l'Eglise possédait un grand nombre de propriétés parmi lesquelles mille trois cent quatre-vingt-seize maisons et de vastes terrains pour une superficie totale de quatorze hectares. Selon toute vraisemblance, ce patrimoine devait être plus important encore car cette estimation résulte de l'addition des chiffres fournis par les principales sources documentaires de ces années-là qui toutefois n'ont pas été consultées de façon exhaustive. Les propriétés de l'Eglise abritaient sans doute entre 15 et 20% des citadins c'est-à-dire, entre sept mille sept cent vingt et dix mille trente-sept personnes (cf. plan n°4 et tableau n°8).

¹⁰⁸Le clergé était devenu propriétaire de domaines et de terrains lorsque certains de ses débiteurs ne pouvaient rembourser la dette qu'ils avaient contractée auprès de cette institution. Les propriétés qui avaient été hypothéquées purent ainsi être récupérées en compensation (cf. sous-chapitre 10, période I).

LA PROPRIETE ECCLESIASTIQUE A GUADALAJARA PAR CONGREGATION

Tableau n° 8

Congrégation	Nombre de propriétés	Valeur en pesos
1 Aniversarios de la Catedral	7	23.072,00
2 Béguinage	87	83.455,00
3 C. Animas de Mexicaltzingo	1	100,00
4* Chapellenies de San Francisco	12	8.300,00
5 Chapellenies Vacantes	52	60.958,00
6*** Chapellenies diverses	41	18.663,48
7 Confrérie de Ntro. Amo	25	17.150,00
8 Confrérie de Cocula	1	3.480,00
9* Confrérie de San Antonio	3	1.233,34
10 Confrérie de San José	2	2.650,00
11* Confrérie Sacramento	8	4.900,00
12* Confrérie Sr. Humildad	1	2.000,00
13 Confrérie Sra. Salud Analco	1	
14* Colecturía de Animas	142	94.450,69
15*(**) Collège Clérical	9	16.100,00
16** Collège Conciliaire	1	5.600,00
17 Collège de San Agustín	49	190.950,00
18 Collège de San Diego	59	96.469,00
19 Collège de San Juan	12	21.900,00
20 Collège Séminaire	9	56.517,88
21* Couvent de Jesús María	144	345.875,00
22 Couvent de San Francisco	9	9.600,00
23* Couvent de Santa Teresa	116	161.154,37
24* Couvent de Sta. Mónica	104	139.549,65
25* Couvent de Sto. Domingo	49	33.600,00
26* Couvent del Carmen	15	73.320,00
27*(**) Couvent San Agustín	30	120.350,00
28* Couvent Sta. Maria de Gracia	119	316.650,00
29 Cure de Analco	1	300,00
30 Cure de Mexicaltzingo	1	
31 Cure del Sagrario	1	1.200,00
32 Vente de Chapellenies	41	15.468,49
33* Hôpital de San Fco.	2	1.834,00
34 Ecole d` Arts	4	26.800,00
35 Maison de la Cathédrale	7	69.866,00
36** Hospice	5	13.359,37
37** Hôpital de Belén	5	6.798,23
38 Hôpital San Juan de Dios	108	98.148,00
39* Institut des Sciences	5	31.200,00
40 La Merced	89	145.888,30
41* Oratoire de San Felipe	9	53.900,00
42* Santo Cenáculo	9	37.773,32
43** Santos Lugares	1	1.000,00
Total	1.396	2.411.584,12

Sources : Quotidien "El País", 1856, n°. 82, 83, 84, 97 y 1857 n°. 4

(*) Données additionnées des biens ecclésiastiques désaffectés en 1856.

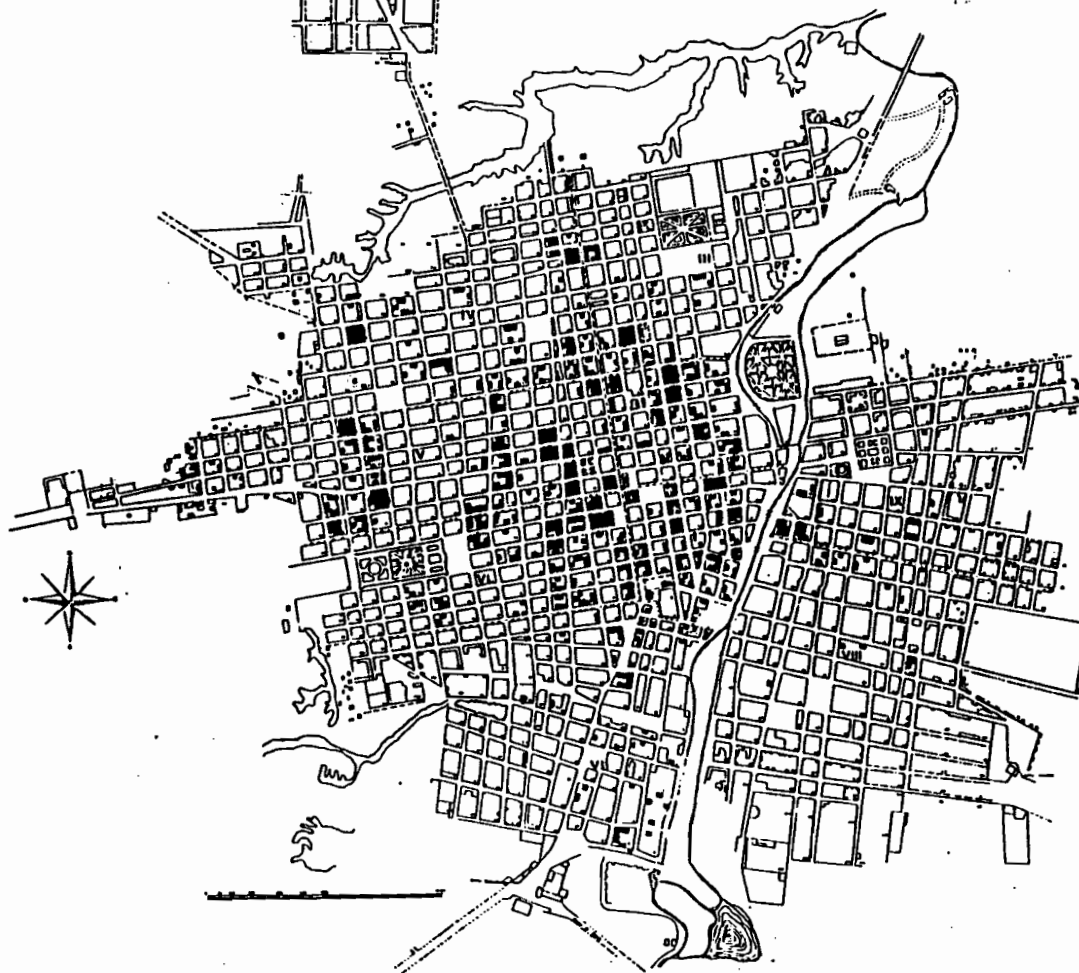
(**) Archivo de Instrumentos Públicos, plusieurs notaires, 1856.

(***) Jefatura de Hacienda, Jalisco, 1861.

Note : Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

Les propriétés se trouvent localisées dans le plan n° 8.

LA PROPRIETE ECCLESIASTIQUE AVANT LA REFORME



■ Maisons et terrains appartenant au clergé.

Source : Archivo Municipal de Guadalajara, Section "Ejidos"
(plusieurs chemises et plusieurs années)
Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Plan n°4

De sorte qu'environ un tiers de la superficie de la ville et un autre tiers des habitations appartenaient à deux corporations: la municipalité et l'Eglise. Le reste de la propriété était privée au sens strict¹⁰⁹.

De l'une des rares études sur la transformation de la propriété ecclésiastique de Guadalajara pendant la Réforme, il ressort qu'au cours des trois mois qui suivirent la publication de la loi -période pendant laquelle les ventes conventionnelles étaient autorisées- les congrégations ecclésiastiques décidèrent de vendre leurs biens immeubles à un prix plus élevé au lieu de les vendre plus tard avec un pourcentage de capitalisation de 6% exigé par la loi. Cette conclusion, résultat d'une extrapolation établie par Jean Bazant à partir de l'examen de trois des onze registres notariaux de 1856, présente une vision partielle de l'impact des lois de sécularisation sur la propriété ecclésiastique et par conséquent sur l'habitat dans la ville.

Nos propres conclusions, qui reposent sur l'étude de dix registres notariaux et d'autres sources¹¹⁰, divergent de celles de J. Bazant en ce que *les ventes volontaires ne furent pas la seule ni la principale forme de sécularisation générée par la loi*. En effet, si nous ajoutons aux vingt-sept propriétés enregistrées par le notaire Juan Riestra (et qui apparaissent dans l'ouvrage de J. Bazant, tableau 9a) celles qui figurent dans les autres registres que nous avons consultés, c'est-à-

¹⁰⁹Une telle concentration de la propriété explique les motivations des libéraux désireux de privatiser le sol. Ce projet intéressait la majeure partie de la superficie de la ville qui, aux yeux des libéraux, stagnait et ne pouvait circuler librement.

¹¹⁰Les livres compulsés sont ceux des notaires Juan B. Sánchez, Mariano Hermoso, Guadalupe G. Gallegos, Desiderio Mejía, Luis G. Arreola, Francisco Brizeño, Martín Román, José María del Muro, Juan Riestra et Ramón Barboza. Il nous reste à consulter les registres de Jesús Durán, José María Rodríguez Blanco, Tomás Bravo, Pedro Delgadillo, Ignacio González Estévez, Fermín González Castro, Gerónimo Gutiérrez Moreno et Juan N. Esparza. Nous avons examiné également le journal officiel El País, Los bienes de la Iglesia en México. 1856-1875 de Jean Bazant, Mexico: El Colegio de México, 1971.

dire quarante-trois propriétés (tableau 9b) nous en déduisons que les soixante ventes libres durent rapporter environ un demi-million de pesos; cette quantité représente un cinquième du capital en principe sécularisé au cours de cette période (2,4 millions de pesos) et 5% de la propriété répertoriée.

Les 95% restants furent cédés par adjudications aux occupants et par ventes aux enchères. Les biens sécularisés enregistrés (332 maisons) représentaient 23,78% du patrimoine ecclésiastique inventorié (tableau n°8); 26,5% de ce patrimoine fut vendu librement, 19,8% par adjudication et 53,7% aux enchères pour un total légèrement supérieur à un million de pesos soit 47,64% de la richesse immobilière connue du clergé (voir tableau n°10).

LISTE DE VENTES CONVENTIONNELLES A GUADALAJARA, 1856. PROPRIETE ECCLESIASTIQUE

D'après les actes notariaux de Juan Riestra

Tableau n° 9a

	Congrégation	Acquéreur	Prix
1	Belén	José Palomar	1.200,00
2	Hospice	Pedro J. Prieto	60.000,00
3	Carmen	Teodosio Berrueco	1.800,00
4	Carmen	Rafael I. Tapia	95.000,00
5	Carmen	Evaristo Iñiguez	2.000,00
6	Jesús	Faustino G. Cevallos	2.400,00
7	Chapellenie	Pedro Camarena	25.000,00
8	Carmen	Gertrudis Sánchez P.	2.000,00
9	Santa Teresa	Miguel González Rubio.	10.000,00
10	Jesús Ma.	Juan de Dios Arredondo	8.670,00
11	San Juan de Dios	José María Plancarte	12.000,00
12	Jesús Ma.	Agustín Fernández Villa	10.000,00
13	Collège de Guadalupe	Pedro J. Prieto	8.000,00
14	Santa Teresa	Ramón Navarro	8.000,00
15	Jesús Ma.	Vicente Ortigosa	8.000,00
16	Santa Mónica	Francisco Berni	3.840,00
17	San Agustín	Benita Castro	4.300,00
18	San Agustín	Fco. Martínez Negrete	13.000,00
19	San Agustín	Fco. María Ortiz	10.000,00
20	San Agustín	Urbano Berrueco	9.000,00
21	San Agustín	Fco. R. Martínez	8.000,00
22	San Agustín	Vicente González	12.800,00
23	San Agustín	Juan B. Cogordaut	2.000,00
24	San Agustín	Clemente Mendiola	5.000,00
25	San Agustín	Jesús Ascencio	8.000,00
26	San Agustín	Dolores M. de Pacheco	3.600,00
27	San Agustín	Manuel Cortés y V.	7.200,00
Total			340.810,00

D'après les registres de plusieurs notaires

Tableau n° 9b

1	Jesús María.	4.320,00
2	Oratoire San Felipe	27.800,00
3	Cathédrale	18.000,00
4	San Diego	11.702,00
5	Santa Mónica	6.480,00
6	Santa Teresa	7.500,00
7	Collège Clérical	3.500,00
8	Cofrérie Sacramento	2.000,00
9-10	<2> Santo Domingo	1.300,00
11	Santo Domingo	1.200,00
12	Santo Domingo	1.050,00
13,16	<4> Santo Domingo	2.080,00
17,22	<6> Santo Domingo	4.000,00
23-24	<2> Santo Domingo	1.000,00
25,27	<3> Santo Domingo	4.650,00
28	Santo Domingo	8.500,00
29	Jesús Ma.	1.600,00
30	Collège Enseignement	14.640,00
31	Santa Mónica	850,00
32	Santa Teresa	1.400,00
33	Santa Teresa	3.000,00
34-35	<2> Santa Mónica	13.080,00
36	Santa Teresa	2.425,00
37,40	<4> San Diego	6.097,60
41	Collège Enseignement	3.000,00
42	Santa Teresa	300,00
43	Santa Teresa	4.000,00
Total		155.474,60

Sources : T. 9a : J. Bazant "Los Bienes de la Iglesia en México", et le rapport de l'Administration des Finances de 1857, AGN. T. 9b. Registres de plusieurs notaires, 1856, AIP.

Notes : Les chiffres entre crochets < > indiquent le nombre de maisons vendues par la confrérie dont le nom apparaît à la suite.

SECULARISATION DES BIENS DE L'EGLISE PAR CONGREGATION GUADALAJARA, 1856.

Ventes, adjudications et ventes aux enchères

Tableau n° 10

Congrégation	Ventes	Adjudications	Enchères	Outres*	Total	Prix
Hospice	1	-	4	-	5	72.067,00
Jesús María	6	9	10	3	28	129.175,00
Aniv. Catedral	-	-	1	-	1	4.072,00
Colecturía de Animas	1	3	7	-	11	17.750,00
Collège Séminaire	-	3	1	-	4	17.717,88
San Juan de Dios	3	2	2	2	9	22.633,00
Oratoire de San Felipe	1	1	7	1	10	53.900,00
Santa Mónica	5	1	9	2	17	35.949,00
Hôpital de Belén	1	3	-	1	5	4.633,00
Santa Ma. Gracia	-	14	13	-	27	126.550,00
Ntra. Sra. Guadalupe	3	1	-	-	4	34.640,00
Cathédrale	-	2	4	-	6	37.467,00
Collège Clérical	3	-	7	-	10	16.100,00
Collège San Agustín	11	7	1	4	23	124.500,00
La Merced	-	1	27	1	29	48.098,30
Béguinage	-	-	5	-	5	4.308,00
Collège Sn. Diego	5	-	4	-	9	29.199,60
Chapellenies	1	1	10	-	12	33.534,00
Santo Cenáculo	-	-	3	-	3	5.566,67
Collège San Antonio	-	1	2	-	3	1.233,34
Hôpital San Francisco	-	-	1	-	1	734,00
Señor de la Humildad	-	-	2	-	2	1.800,00
Institut de Sciences	-	8	12	-	10	55.900,00
Santa Clara	-	-	1	-	1	2.200,00
Santo Domingo	25	-	1	-	26	32.177,60
El Carmen	8	-	1	-	9	109.650,00
Collège Conciliaire	-	1	-	-	1	5.600,00
Santa Teresa	11	2	21	-	34	62.364,00
Collège San Juan	-	1	-	-	1	1.600,00
Autres **	3	5	18	-	26	57.970,12
Totaux	88	66	174	14	332	1.149.089,51

Sources : Liste établie à partir des renseignements obtenus dans divers registres notariaux, plusieurs notaires (1856) ;

J. Bazant, (op. cit) et El País (quotidien) n° 89, 91,93, 96 et 100 de 1856.

* Transactions dont les écritures n'indiquaient pas clairement s'il s'agissait d'une adjudication ou d'enchères ;

en outre, le terme "enchères" recouvre les adjudications et les enchères lorsque la propriété n'était pas vendue à l'occupant.

** Nous ignorons le nom des congrégations propriétaires de ces biens mis en circulation.

13. CARACTERISTIQUES DE LA PRIVATISATION DE LA PROPRIETE ECCLE-SIASTIQUE.

Bazant suppose que jusqu'à l'application des lois de Réforme, les diverses communautés religieuses de Guadalajara devaient posséder des propriétés immeubles d'une valeur d'un million et demi de pesos¹¹¹; ce chiffre nous semble bien inférieur à la valeur totale de la propriété ecclésiastique que nous avons inventoriée (2,4 millions de pesos, tableau n°8)¹¹².

Des trois cent trente-deux propriétés enregistrées ayant été vendues librement, aux enchères ou par adjudication cette même année¹¹³, on peut déduire que les propriétés le plus chèrement vendues l'ont été par anticipation en préservant ainsi leur "valeur réelle". En ce sens, l'auteur a en partie raison puisque, certaines communautés, profitant des prérogative offertes par la loi, purent mettre sur le marché conventionnel une partie importante de leur capital foncier. Ce fut le cas de certaines communautés qui mirent en circulation bien plus d'un tiers de leur patrimoine immobilier; d'autres communautés s'en abstinrent, leurs représentants n'ayant sans doute pas cru que la loi allait entrer en vigueur.

San Agustín et Santo Domingo figurent parmi les communautés qui surent tirer parti de la loi; au contraire, Santa María et Santa Teresa s'en trouvèrent affectées :

-La communauté de San Agustín, selon le journal officiel El País possédaient

¹¹¹Bazant J., op. cit., p.98.

¹¹²Pour plus de précisions, voir en annexe II le détail de la propriété par congrégation; y sont signalées la localisation et la valeur de chacune des maisons.

¹¹³En annexe III nous présentons un inventaire général qui rend compte avec force détails de la sécularisation des biens de chaque communauté en 1856.

trente-huit propriétés évaluées à 128.150 pesos; elle s'est séparée de moins d'un tiers de ces propriétés (11 propriétés); leur valeur représentait cependant plus des deux tiers du total soit 82.900 pesos.

-La communauté de Santo Domingo vendit vingt-trois biens immeubles pour 29.177,6 pesos; ce prix dépassait de beaucoup la valeur de quarante-neuf propriétés estimée à 23.450 pesos en 1856¹¹⁴. Nous n'avons trouvé trace que d'une seule adjudication en faveur des locataires d'une maison.

-La communauté de Santa María de Gracia reçut 126.550 pesos pour quatorze adjudications et treize ventes aux enchères; il n'apparaît pas de vente anticipée des cent deux propriétés qu'elle possédait en principe en 1856 d'une valeur totale de 196.700 pesos.

-La communauté de Santa Teresa possédait un capital immobilier de 85 propriétés estimées à 117.040 pesos; elle parvint à en vendre seulement sept sur le marché conventionnel en obtenant une somme de 36.625 pesos; vingt-et-une des propriétés restantes ont été vendues aux enchères et deux par adjudication.

Comme nous l'avons déjà signalé, l'Eglise possédait en outre plusieurs terrains dans la ville (environ 13,4 hectares, voir tableau n°11); elle tenta de vendre nombre d'entre eux, ainsi que les maisons, avant le début des ventes forcées¹¹⁵.

L'Hôpital de Belén -propriétaire d'au moins 122.332 vares carrées (85.265,40

¹¹⁴Cette différence (5.727,6 pesos) éveille un doute au sujet du patrimoine réel de l'Eglise ainsi que de sa valeur. Les 312 opérations sur lesquelles nous basons notre analyse du processus de sécularisation ne se sont sans doute appliquées qu'à une partie d'un patrimoine certainement supérieur aux 1.396 maisons et dont la valeur devait dépasser 2,4 millions de pesos.

¹¹⁵L'Hôpital de San Juan de Dios possédait au moins un terrain d'une superficie supérieure à quatre îlots et demi dans le secteur 5. Nous n'avons pas eu connaissance d'une vente anticipée de ces biens; en revanche, nous savons que certains terrains furent demandés en adjudication. Cf. plan n°4.

mètres carrés) en terrains distribués dans les secteurs 3 et 4- tenta de vendre systématiquement ceux qui étaient en rente perpétuelle. Leur vente à point nommé rapporta un bénéfice de 2.164,9 pesos.

En règle générale, les maisons attribuées par adjudication concernaient les familles qui les occupaient ou en avaient la possession. Des trois cent quarante-deux opérations consignées, cent cinquante-quatre favorisèrent directement les occupants (quatre-vingt-huit ventes et soixante-six adjudications, soit 46,38% du total des opérations); cent soixante-quatorze se réalisèrent en faveur du plus offrant, la plupart du temps des personnes non occupantes (53,61%); nous ignorons la modalité du reste des ventes (quatorze transactions). Il est important de constater que la différence de valeur d'un bien immobilier vendu selon une modalité ou une autre s'avère minime : 1%. En effet, d'après la loi, les ventes devaient s'effectuer à 5% de la valeur du bien et les adjudications à 6%. Paradoxalement, quand la propriété étaient vendue aux enchères sa valeur baissait encore plus¹¹⁶ ce qui favorisait l'acheteur non locataire; dans ce cas, celui-ci précisait au moment de sa demande que ceux qui jouissaient d'un droit de préférence, c'est-à-dire, les locataires, "ne voulaient ni ne pouvaient l'acheter".

En ce qui concerne les terrains, les parcelles étaient vendues aux occupants, presque toujours locataires, qui avaient réalisé des constructions, à 4,6 ou 5% de leur valeur ce qui équivalait à la rente annuelle qu'ils payaient.

Ainsi, indépendamment de la modalité de sécularisation, l'Eglise convertit-elle l'ensemble de ses biens en capitaux pour une valeur assez proche, le taux de valorisation des propriétés ayant subi une variation peu significative de l'ordre de

¹¹⁶Rappelons que les maisons étaient vendues aux deux-tiers de leur valeur.

4,6 à 6% seulement. Le fait que plusieurs communautés aient décidé de vendre librement leurs propriétés foncières et immobilières dans le délai fixé par la loi au lieu de les vendre par adjudication ou aux enchères, trouve plusieurs explications : i) les propriétés avaient sans doute été sous-évaluées avant l'application des lois, alors que les ventes libres se réalisaient à 5% de la valeur réelle de la propriété¹¹⁷; ii) bien qu'une différence de 1% n'ait pas entraîné un manque à gagner considérable, elle donna lieu pourtant à un mécanisme de récupération de capital différent; en effet les contrats de ventes stipulaient des paiements à court terme ou au comptant alors que les adjudications étaient toujours à long terme; iii) un grand nombre d'opérations purent être réalisées avec la complicité de prête-noms ce qui explique que les propriétés les plus chères aient été vendues en premier lieu et enfin iv) en vendant, l'Eglise devançait les initiatives de l'Etat.

¹¹⁷Ceci explique pourquoi certaines communautés perçurent plus d'argent -environ 50% de plus- que n'en avait comptabilisé les Finances publiques.

**VENTES DE TERRAINS APPARTENANT A L'EGLISE
PAR CONGREGATION, GUADALAJARA, 1856.**

Tableau n° 11

Congrégation	Nombre	Localisation	Extension*	Prix **
<u>Belén</u>	1	S 5 26	-	20,00
	2	-	450,39	75,00
	3	S 5 22	696,50	85,00
	4	S 5 27	627,48	75,00
	5	S 5 42	464,33	27,00
	6	S 3 48	557,76	43,00
	7	S 3 47	1.571,48	105,00
	8	S 3 58	847,09	122,00
	9	-	-	35,00
	10	S 5 27	1.314,22	130,00
	11	S 5 22	614,93	100,00
	12	S 5 22	292,82	100,00
	13	S 3 43	833,85	65,00
	14	S 5 26	488,04	105,00
	15	S 3 43	439,23	31,00
	16	S 5 19	370,91	82,00
	17	S 3 34	1.505,95	62,40
	18	S 5 0	891,02	82,40
	19	S 3	2.963,10	61,00
	20	S 3 52	971,89	65,00
	21	S 5 27	-	90,00
	22	S 5 30	317,22	34,00
	23	S 3 59	1.589,61	60,00
	24	S 5 22	192,42	85,00
	25	S 5 30	626,78	140,00
	26	S 5 25	244,71	42,00
	27	S 5 40	299,09	85,00
	28	S 5 26	94,12	20,00
	29	Proche à l'Hôpital	25.323,69	55,00
Total			44.588,63	2.081,80
<u>Hospice</u>	1	-	66.652,32	200,00
	2	***	1.398,58	800,00
	3	S 9 49	271,90	50,00
	4	***	2.509,92	80,00
	5-6	***	697,20	100,00
	6	***	348,60	50,00
	7-12	***	803,16	294,00
	13	***	100,39	46,00
	14	S 9 49	-	66,00
Total			72.782,07	1.686,00
Total Général			117.370,70	3.767,80

Sources : Liste établie à partir des renseignements obtenus dans divers registres notariaux, plusieurs notaires (1856) ; J. Bazant (op. cit) et El País (quotidien) n° 89, 91, 93, 96 et 100 de l'année 1856.

* Superficie en mètres carrés ** Prix en pesos. *** Terrains voisins de la Plaza de Toros (des Arènes). S9|49 = Secteur 9, Ilot 49. Réalisation : X. Ibarra, E. López, 1994.

14. UN NOUVEAU PROCESSUS D'ACCUMULATION DE LA PROPRIETE FONCIERE.

En principe mille trois cent quatre-vingt-seize maisons et de vastes terrains auraient dû être privatisés en 1856. Il est fort probable qu'un certain nombre de propriétés aient échappé à ce mouvement par le biais de ventes fictives à des prête-noms. Cette pratique fut combattue par des décrets promulgués successivement par les gouverneurs Herrera y Cairo et Jesús Camarena en 1856; le premier interdit et déclara nulles les privatisations de biens ecclésiastiques réalisées dans le but de se soustraire à la loi de sécularisation; le second sanctionnait les locataires qui auraient servi de prête-noms leur faisant perdre leur droit de préférence¹¹⁸.

Nous ignorons combien de maisons ont pu être acquises par ce mécanisme sur le total des opérations consignées (332). Nous savons, en revanche, que toutes les propriétés furent vendues librement ou par adjudication à cent dix-huit personnes, soit une moyenne de trois maisons par individu. Si nous considérons que ces données reflètent le comportement général du processus de privatisation de la propriété ecclésiastique nous pouvons en conclure que la sécularisation donna lieu à une nouvelle accumulation des biens fonciers. Cela est encore plus évident sous l'éclairage d'une analyse détaillée des acheteurs: vingt-trois d'entre eux acquirent des propriétés pour une valeur totale de 509.705 pesos, un peu plus du cinquième de la valeur totale mise en circulation; seuls huit acquéreurs participèrent pour une somme 321.615 pesos, soit 13,3% du coût total des transactions de notre univers d'étude (cf. tableau n°12).

¹¹⁸Le premier décret fut promulgué le 26 juin 1856 et le second le 21 octobre de la même année. Biblioteca Pública del Estado, Fondos Especiales, "Decretos".

Le processus de privatisation-accumulation des terrains municipaux se reproduisit certainement en ce qui concerne les maisons appartenant au clergé. Les principaux acheteurs de biens ecclésiastiques s'intéressèrent surtout aux maisons et aux boutiques situées principalement dans les secteurs 1 et 2 de la ville ainsi qu'à d'autres logements construits à proximité des édifices religieux.



Guadalajara, maison traditionnelle avec échoppe au RDC.

Le 28 janvier 1858, le gouvernement conservateur de Zuloaga déclara nulle la loi de sécularisation et restitua les propriétés aux communautés religieuses; les actes de vente devaient comporter les mentions suivantes :

est déclarée nulle et sans effet cette adjudication ou cette vente aux enchères, et la propriété concernée revient en propriété à telle congrégation ou communauté¹¹⁹.

Manifestement, ce décret n'intéressait pas les ventes directes ce qui laisse supposer qu'elle devaient être profitables tant à l'Eglise qu'aux groupes proches du nouveau gouvernement. Fort heureusement, cette réaction aux lois de sécularisation ne fut que de courte durée; le 5 février 1861, à peine trois ans plus tard, le Président Juárez nationalisa les biens ecclésiastiques, ordonnant que

¹¹⁹Règlement de la loi du 28 janvier 1858, article 4, Guadalajara 4 avril 1858. Les titres de propriété en possession des divers bénéficiaires des privatisations devaient être remis aux communautés (art. 5); les frais de vente versés au Trésor public seraient récupérés au travers d'avoirs fiscaux (art. 9 et 10).

soient restituées les propriétés urbaines et rurales aux bénéficiaires légitimes de la loi Lerdo, qu'ils aient été adjudicataires, acheteurs ou enchérisseurs, à condition qu'ils n'aient acquis aucun bien au clergé au cours de ces trois années¹²⁰. Cette restitution s'accompagnait de la reconnaissance des mêmes droits et des mêmes conditions d'acquisition qu'en 1856.

Malgré la bienveillance de cette loi, un nouveau processus d'accumulation de la propriété se fit jour sous le couvert des enchères et de la restitution forcée des propriétés qui avaient été attribuées grâce à la loi de sécularisation. Sur les cent vingt-neuf cas de nationalisation de maisons d'habitation que nous avons recensés de mars 1861 à mai de la même année, un peu plus de la moitié furent acquises par dix personnes; un seul individu devint propriétaire de 20% des biens. Plus des deux-tiers du capital total sécularisé -équivalent à 243.065,96 pesos¹²¹- fut accaparé par dix-neuf personnes dont neuf bénéficièrent de valeurs immobilières égales à 51,94% du capital en circulation.

Le fort processus d'accumulation permit donc à trois membres de familles fortunées Don Carlos Camarena, Julián Villalvazo et Don Manuel Ocampo de s'approprier de biens fonciers d'une valeur équivalente à un tiers du capital nationalisé cette même année¹²², capital qui légalement aurait dû revenir aux Finances de l'Etat.

¹²⁰Décret rendu public à Guadalajara le 26 mars 1861 par le gouverneur Ogazón.

¹²¹De ce capital, 197.984,60 pesos étaient dus au *Rachat* de cent douze propriétés urbaines et 30.081,36 pesos à la *Reconnaissance* de dix-sept domaines.

¹²²Voir le tableau 12 qui fait état du nom des principaux bénéficiaires de la distribution de la propriété ecclésiastique à Guadalajara suite à l'application de la loi de 1861.

PRIVATISATION DES MAISONS APPARTENANT AU CLERGE, GUADALAJARA, 1856

Liste des principaux acquéreurs

Tableau n° 12

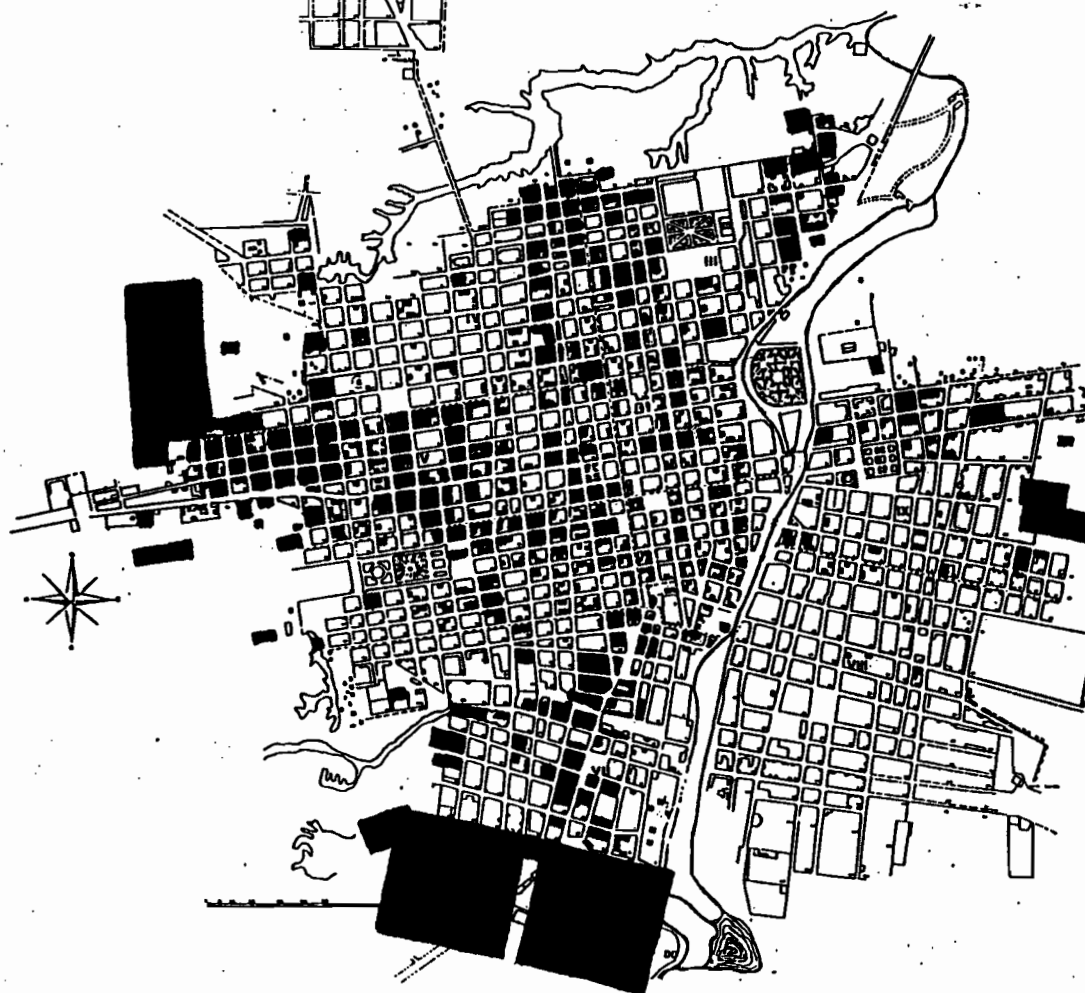
Nombre	Nom des acquéreurs	Capital
1	Rafael I. Tapia	95.000,00
2	Pedro L. Prieto	60.000,00
3	Manuel Ocampo	42.799,00
4	José Palomar	29.000,00
5	Pedro Camarena	25.000,00
6	Eulogio Rico	24.100,00
7	Luis Alvarez	23.600,00
8	Ignacio de la Torre	22.116,00
9	Antonio Leataud	16.600,00
10	Juan de Dios Rosas	14.640,00
11	Pedro Ogazon	13.800,00
12	Nicolas Remus	13.600,00
13	José Antonio Sar	13.366,00
14	Ygnacio Madrid	13.266,00
15	Vicente González	12.800,00
16	Carlos R. Camarena	12.116,00
17	José María Plancarte	12.000,00
18	Lázaro Pérez	11.200,00
19	Agustín Bermudez	11.702,00
20	Fco. María Ortiz	10.000,00
21	Agustín Fernandez Villa	10.000,00
22	Miguel González Rubio	10.000,00
23	Fco. Martínez Negrete	13.000,00
Total		509.705,00

Source : Divers registres notariaux, plusieurs notaires, 1856.

Journal "El País", n°. 89, 91, 93, 96, et 100 de 1856.

Les prix sont exprimés en pesos. Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

LA PROPRIETE IMMOBILIERE PRIVATISEE AU COURS DE LA REFORME.



Maisons et terrains constructibles appartenant
■ au clergé et à la municipalité.

Source : BPE et Bibliothèque du Congrès, El País, 1856 et 1861
AIP, plusieurs notaires, 1856.

Réalisé par : Eduardo López, 1994.

Plan : Guadalajara 1884.

Plan n°5

15. CONCLUSIONS.

L'histoire officielle du libéralisme du siècle dernier s'est particulièrement attachée à la perte de la propriété ecclésiastique à Guadalajara, spécialement des couvents et des églises qui furent fermés ou démolis. Peu de recherches ont été faites au sujet de l'énorme influence de ce mouvement sur la propriété immobilière appartenant à l'Eglise et à la municipalité. Plus rares encore ont été les analyses de l'impact de ces transformations sur les conditions de l'habitat des citadins et sur le mode d'occupation social et spatial.

En dix-huit années à peine, probablement deux tiers de l'aire totale de Guadalajara changea de propriétaire (cf. Plan n°5). Une modification aussi radicale de la propriété foncière ne fut possible que grâce aux nouvelles tendances de la doctrine libérale selon laquelle il était nécessaire de combattre les diverses corporations que l'état patrimonial avait créées; les privilèges inhérents devaient disparaître aussi dans le but d'instaurer à leur place une nation juridiquement uniforme qui permette le libre enrichissement de tous les individus qui composaient la société.

Sous cette logique, les libéraux s'attaquèrent avec la même vigueur aux propriétés du clergé et de la municipalité, deux corporations qui, d'une manière différente et avec des objectifs dissemblables, avaient accumulé un immense patrimoine immobilier. Le clergé avait cherché à accumuler des biens qu'elle aurait voulu augmenter sans les mettre en circulation, dans la mesure du possible. D'autre part, la municipalité avait tenté de distribuer ces biens en les rendant accessibles à tous ceux qui n'avaient pas résolu leur problème de logement.

Ces deux formes totalement différentes de "stagnation" de la propriété connurent malheureusement le même sort. Pourtant l'une avait été le résultat d'une accumulation historique par un acteur particulier et l'autre un moyen qui avait contribué au développement général de la ville et à ce que nous pouvons appeler la politique du logement social. Ces deux types de propriété furent privatisés de la même manière afin de faciliter le libre jeu des intérêts individuels qui constituaient la base de la prospérité générale selon les théoriciens de la réforme.

La propriété de l'Eglise devait légalement être adjugée à des familles qui occupaient les terrains ou les maisons dans un délai n'excédant pas trois mois. D'après notre dénombrement définitif (545 cas au total) plus d'un tiers de la propriété ne fut pas vendue dans le délai imparti par la loi de sécularisation, de sorte que les congrégations religieuses qui conservaient encore des propriétés en 1861 les perdirent suite à la loi de nationalisation des biens ecclésiastiques. Si l'on se réfère aux informations que nous avons recueillies, le capital réellement mis en circulation s'élevait à environ 1,32 million de pesos¹²³; de ce capital, un peu plus d'un million correspondait aux ventes libres, aux enchères et aux adjudications intervenues sous le coup de la loi de 1856; le reste du capital fut obtenu grâce aux dispositions prises par le Président Juárez après la consolidation de son gouvernement en 1861. Un tiers de l'ensemble des biens fut accaparé par onze personnes ce qui, à notre avis, explique les conditions générales dans lesquelles s'est réalisé le processus de privatisation de la propriété du clergé. Au risque d'élaborer des calculs sommaires, nous pouvons

¹²³Nous avons pris en compte les ventes aux enchères de maisons réalisées entre mars et août 1861 et qui créèrent un transfert de capital équivalent à 105.322 pesos. Voir tableau n°13.

considérer, en extrapolant ces chiffres, que quatre cent quatre-vingts personnes accumulèrent en quatre ans près de mille trois cent quatre-vingt-seize maisons et 13,4 hectares de terrains; ces nouveaux propriétaires convertirent en locataires -sous d'autres conditions d'habitation- environ huit cents ou mille cent familles qui jusque là avaient occupé ces propriétés.

La transformation du type juridique de la propriété supposa bien sûr un changement fondamental des relations de propriété : les droits de rente perpétuelle devinrent des contrats à court terme et les locataires concernés n'avaient qu'un droit très précaire sur les maisons qui avaient appartenu au clergé.

PRIVATISATION DES TERRAINS APPARTENANT AU CLERGE, GUADALAJARA, 1856

Tableau récapitulatif

Tableau n° 13

	Type	Nombre	Prix
Désamortisation (loi du 1856).	maisons	312	1.078.640,00
	îlot	43	3.767,80
Nationalisation (loi du 1861).	maisons*	112	197.984,60
	maisons**	17	30.081,36
	chapellenies**	41	18.663,48
	Total	525	1.329.137,24

Source : Composition basé sur l'information des tableaux 8, 9, 10 et annexes I et II.

* Par rédition des capitaux. ** Propriétés urbaines reconnues.

*** Chapellenies désincorporées. Réalisation : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1994.

Suite à la loi, la propriété municipale devait aussi passer aux mains des locataires par un système d'adjudication. Les énormes avantages qui leur étaient offerts profitèrent dans la plupart des cas à des acheteurs qui n'occupaient pas ces propriétés; ces derniers possédaient des moyens économiques plus élevés qui leur permirent d'acheter des terrains et des logements dont ils n'avaient aucun

besoin en tant que tels dans certains cas. On estime qu'un peu plus de la moitié des 172 hectares privatisés avaient été obtenus par adjudication (44,30%), alors que les ventes libres en transférèrent la plus grande partie (55,70%). Six familles seulement concentrèrent un grand nombre de terrains urbains d'une superficie importante (40% de la surface privatisée).

Ce processus d'accumulation et d'enrichissement -si on considère la valeur du terrain et du patrimoine construit- possède une signification distincte; en effet, à elle seule, une maison du clergé avait un prix supérieur à la somme totale perçue pour la vente des ejidos. En d'autres termes, 30% de la superficie de la ville, appartenant jusqu'alors à la municipalité, rapporta 37.425,31 pesos, soit 2,8% du produit de la vente d'un peu plus du tiers du parc de logements que possédait le clergé au moment de la Réforme.

Au plan national et local, une classe moyenne illustrée avait entrepris le mouvement de réforme dans l'espoir de créer une classe moyenne propriétaire qui, grâce à sa force expansive, aurait pu favoriser le développement du pays. Sans aucun doute, le libéralisme contribua à forger une élite propriétaire à Guadalajara, notamment des commerçants de moyenne envergure et quelques grands propriétaires fonciers qui furent les principaux bénéficiaires de ces mesures. Il ne s'agit donc pas de l'émergence d'une nouvelle classe moyenne mais de la consolidation d'une classe déjà existante.

Il est assez paradoxal que le sol -considéré par les libéraux comme un bien universel destiné à circuler librement dans la société- ait fini par être accaparé par un petit nombre d'individus. En premier lieu grâce aux adjudications et aux ventes libres, puis par ventes à l'encan, ensuite par transfert de possession entre particuliers (ou cession de droits) et enfin, par spoliations, parfois sous le couvert

de la loi, des constructions réalisées par les locataires sur les terrains qu'ils occupaient¹²⁴. Tous ces mécanismes contraignirent de nombreuses familles à abandonner leur logement ou à l'occuper sous d'autres conditions. Nous estimons qu'entre six cents ou huit cents familles durent ainsi subirent les conséquences de ce processus d'accumulation qui reste sans aucun doute le plus important de l'histoire de la ville.

La propriété partagée disparut progressivement et les droits perpétuels qui conféraient une liberté presque absolue de disposer de son bien se perdirent au profit de la propriété privée dans laquelle habitaient les nouveaux acquéreurs ou bien louée à ses anciens occupants ou à d'autres locataires.

S'établit alors une lutte dont les enjeux étaient la propriété en elle-même mais aussi la transformation des relations de propriété. Les changements autorisèrent les propriétaires à valoriser leurs biens fonciers à travers un usage plus capitaliste dès lors que les droits héréditaires sur le sol avaient disparus. En ce sens on faisait progresser la propriété patrimoniale mercantile vers une exploitation capitaliste future.

Dans les premiers temps, le libéralisme favorisa l'expansion des logements en location. Dans les années qui suivirent, l'offre de maisons d'habitation était surtout centrée sur la création de pièces isolées et le développement de logements communautaires; on assista alors à une forte densification qui dans certaines zones de la ville accrut la promiscuité et provoqua même l'occupation irrégulière des terrains de la périphérie.

¹²⁴En effet, les occupants qui pour diverses raisons ne purent devenir propriétaires du terrain sur lequel ils s'étaient installés, restaient légalement les propriétaires des murs qu'ils y avaient élevés: maisons d'habitation, petits ateliers, boutiques, etc.. A cause des retards de loyers ou de rentes que beaucoup d'entre eux avaient accumulés, la Mairie les obligea à vendre leurs constructions afin de pouvoir se mettre à jour dans leurs paiements grâce à l'argent ainsi obtenu.

A l'évidence, ce mouvement montre ses limites quant à sa capacité d'autorégulation. La propension à l'accumulation se vit favorisée par une série de principes tenus pour universels qui excluaient délibérément la sanction de l'accumulation privée alors que l'accumulation produites par différentes corporations pendant la période coloniale (la municipalité, les communautés indigènes, l'Eglise) était l'objet d'attaques impitoyables. Il semble que la lutte menée par les libéraux contre des lois qu'eux-mêmes qualifiaient d'"exceptionnelles" (car elles émanaient du gouvernement colonial), ne leur ait pas permis d'entrevoir les éventuels effets pervers que les lois dites "naturelles" pouvaient engendrer.

C'est donc au cours de cette période que le marché immobilier a commencé à se structurer; simultanément, s'est défini le rôle qu'il allait jouer dans le futur en tant qu'élément essentiel de l'organisation des relations sociales et du fonctionnement général de la société. L'Etat, de son côté, se limitera à en faire respecter le libre jeu, en assurant, de façon symbolique et discursive, la production d'un certain nombre de biens collectifs dont malheureusement, le logement social ne fera pas partie.

En réalité, les principes sur lesquels repose le libéralisme: droit, égalité, universalité, ... furent confisqués par un petit groupe, qui aux noms du progrès et de l'ordre, confisquèrent également la propriété immobilière. Les bénéfices du libéralisme furent évidemment restreints à quelques-uns. Etrange conception de l'universalité.

Période III

**LE DEVELOPPEMENT DES PREMIERES
PROMOTIONS IMMOBILIERES A GUADALAJARA
(1820-1920).
LES COLONIES RESIDENTIELLES ET POPULAIRES,
LEUR IMPACT SUR LE LOGEMENT.**

La vieille ville s'avéra inadaptée aux besoins
de la vie moderne, qui exige plus de ventilation,
plus de lumière, plus de confort et de là
naquit l'idée de la formation de *colonies*,
où l'on profite d'air pur, de soleil et d'espace.
Quotidien El Informador, 8 août 1918.

LE DEVELOPPEMENT DES PREMIERES PROMOTIONS IMMOBILIERES A GUADALAJARA (1820-1920). LES COLONIES RESIDENTIELLES ET POPULAIRES, LEUR IMPACT SUR LE LOGEMENT.

1. LA PROPRIETE DU SOL URBAIN DANS LE DERNIER QUART DU XIX^e SIECLE.

Dans le premier chapitre de ce travail nous avons parlé du développement urbain de Guadalajara -inspiré du modèle classique utilisé en Amérique hispanique-; ce modèle concevait et projetait la croissance de la ville en fonction des divers types de propriété juridique du sol et des usages qui en principe devaient en dériver (voir graphique n°1, période I). Nous y avons vu que cinq grands quadrilatères, de dimension différente, s'étendaient de façon centrifuge à partir d'un noyau central qui était la Place Principale (Plaza Mayor). Le premier de ces quadrilatères, le plus petit, correspondait aux terrains à bâtir destinés aux maisons d'habitation; ce premier espace coïncidait avec le plan en damier proprement dit. Les deux quadrilatères suivants, réservés aux *Ejidos* et aux *Dehesas*, étaient d'une superficie plus importante et servaient à l'usage collectif; pour diverses raisons déjà énoncées, ces terres furent rapidement privatisées. Les terrains communaux (*Propios* et *Términos*) constituaient les deux derniers quadrilatères qui complétaient le modèle d'aménagement de la ville-territoire.

En 1880 la ville atteignit ses limites naturelles au nord comme au sud¹, les deux quadrilatères centraux -les terrains constructibles et les *ejidos*- étant déjà employés. La plupart des terrains qui étaient encore libres à l'intérieur de la ville

¹Au nord le Ravin de Belén et au sud le vieux village de Mexicaltzingo. Voir le plan n°1 de 1883.

appartenaient à des particuliers et la municipalité en possédait encore seulement un très petit nombre. A l'extérieur de la ville s'étendaient de grandes propriétés - **ranchos**, **haciendas** ou prairies pour les chevaux- qui correspondaient aux troisième et quatrième quadrilatères; ces étendues de terrain avaient été distribuées en propriété privée depuis fort longtemps.

L'inadéquation existant entre le modèle classique initial et l'organisation réelle de la ville au fil des années s'explique notamment par l'accaparement de la propriété foncière; cet état de fait a provoqué la généralisation sous une seule modalité (la propriété privée) des diverses formes juridiques de propriété prévues par le modèle originel. Ce phénomène a été historiquement favorisé par plusieurs étapes-clefs : i) la concentration de la propriété au moment de la conquête (XVI^e siècle); ii) la distribution des terres collectives de manière individuelle au cours des XVII^e et XVIII^e siècles et iii) la privatisation de la propriété appartenant à la municipalité ou aux congrégations religieuses au XIX^e siècle.

Par voie de conséquence, les possibilités d'accéder au sol et au logement pour des familles de revenus modestes se sont considérablement amenuisées; ceci s'explique par la disparition virtuelle de la propriété de bénéfice social et par la faible croissance, pour ne pas dire nulle, de l'offre de logement populaire².

A la fin du XIX^e siècle, la croissance en superficie de la ville cessa d'être "spontanée" en raison d'un processus qui se traduisait par la prolongation des rues et des îlots suivant en cela la dynamique urbaine. En 1898, commencèrent à apparaître de grands projets urbanistiques et l'unité de croissance passa de l'îlot divisé en plusieurs parcelles à un ensemble plus vaste composé de plusieurs

²Il subsistait cependant une exception : les logements en location que certains industriels mettaient à la disposition de leurs travailleurs; ce fut le cas notamment des fabriques *Experiencia*, *Río Blanco*, *Atemajac*. En dépit du grand intérêt que suscite ce sujet nous ne l'aborderons pas dans ce travail pour ne pas dévier des axes principaux de notre analyse.

îlots. Simultanément, la municipalité cessa de contrôler le développement pour céder la place aux propriétaires de terrains périphériques qui conduiront dès lors la croissance de la ville à travers leurs opérations. Parmi eux on trouvait principalement les propriétaires de terrains de superficie moyenne, les familles détentrices d'un capital confortable, notamment des commerçants et une partie de la vieille oligarchie régionale enrichie grâce au commerce, aux activités agricoles et à l'élevage ainsi qu'à l'exploitation de centres miniers. En général, l'origine de la propriété était très ancienne et remontait parfois à plusieurs générations; elle s'était transmise par le biais de ventes, héritages de père en fils ou entre membres de la même famille. Ainsi que nous venons de le voir dans la période précédente, les commerçants et l'oligarchie avaient pu accumuler de grandes extensions de terrains suite aux privatisations décidées par les libéraux (période II). Une grande partie de ces biens furent accaparés pendant de longues années, bien qu'ils aient appartenu à des particuliers à partir de la Réforme, jusqu'à ce que de nouveaux agents décident de les valoriser afin d'inaugurer un processus d'urbanisation mercantile dans la ville.

Dans un premier temps la grande majorité de ces agents étaient d'origine étrangère (nouveaux venus ou installés dans la ville depuis plusieurs années); il s'agissait de partenaires apporteurs de capitaux ou de techniciens apporteurs de savoir-faire urbanistique qui, ensemble, ouvraient un nouveau marché immobilier dans la ville à la fin du siècle dernier.



Plan n°1 : Guadalajara en 1883

Source : Institut d'Etablissements Humains.
Université de Guadalajara.

2. LA PARTICIPATION DU CAPITAL COMMERCIAL DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Au cours des vingt-cinq dernières années du XIX^e siècle, des commerçants et des industriels, principalement d'origine française, espagnole et nord-américaine, commencèrent à mettre sur pied des associations appelées *Sociedades Mercantiles Colectivas* (Sociétés Mercantiles Collectives). Ces sociétés réalisaient toutes sortes de transactions commerciales y compris l'achat et la vente de biens fonciers³. En ce qui concerne la propriété immobilière en général et le logement en particulier il existait un "service" supplémentaire particulièrement important : le prêt d'argent en liquide pour lequel l'hypothèque des biens, préalablement estimés, servait de gage. De telles opérations spéculatives coïncidaient avec une figure juridique spéciale appelée *Vente à réméré*. Dans ce type de contrat, le vendeur se réservait le droit de se "rétracter", c'est-à-dire, de récupérer la propriété dans un délai fixé par les deux parties; dans biens des cas, le débiteur perdait sa propriété soit parce qu'il lui était impossible de rembourser le prêt (en raison des taux d'intérêts élevés) soit à cause de retard considérable dans les paiements⁴.

³Ces sociétés possédaient des établissements commerciaux telles que "Las Fábricas de Francia", "La Ciudad de México", "Las Flores", etc.. dont la spécialité était le textile (lingerie, soierie,...). Les accords que ces sociétés avaient passés lorsqu'elles se constituèrent en association leur donnaient tout pouvoir sur les biens fonciers déjà achetés ou à acquérir et qui étaient considérés comme des propriétés patrimoniales.

⁴Le vendeur occupait sa propriété en qualité de locataire tant qu'il conservait le droit de se rétracter; il était contraint de la conserver en bon état et en percevait les éventuels produits. La rétractation se faisait en remboursant le capital, les intérêts et les frais de notaire. Nous présentons ci-dessous l'un des nombreux cas de ce genre :

Madame Viondi doit à la maison de commerce "Fortoul, Chapuy et Cie" la somme de 2.125 pesos en garantie de l'hypothèque sur une propriété sise au numéro 36 de la rue Santo Domingo, estimée à 2.059 pesos pour les frais. Madame Viondi se réserve le droit de se rétracter dans un délai de quatre mois et versera des intérêts de 12% dégressifs en fonction des remboursements du capital déjà effectués. Archivo de Instrumentos Públicos de Jalisco (AIJP), Notaire Manuel F. Chávez, vol. 9, n° 97, 3 septembre 1897, pp.77-81.

Les ventes et les r  m  r  s créèrent des possibilités importantes dans la transaction de biens fonciers et permirent au capital commercial de commencer à explorer le secteur immobilier et le marché du sol, ce qui constituait une première participation dans l'immobilier. Cependant, c'est à partir de 1897 seulement que l'on remarque l'intervention claire et décisive des capitaux commerciaux dans le secteur immobilier à l'occasion de la vente des terrains périurbains (les **ranchos** et haciendas) et l'apparition consécutive de ce qu'on a appelé les colonies⁵.

Nous nous inscrivons en faux contre l'affirmation de certains auteurs qui prétendent que la promotion immobilière à Guadalajara s'est développée pour répondre à une demande générée par le processus naturel de croissance urbaine, sans acteurs clairement définis (García Beatriz, 1991) et avec l'intervention sporadique du capital commercial (De Alba C., 1988). En effet, nous nous proposons, dans ce chapitre, de démontrer que la promotion fut davantage le produit d'une association évidente de diverses volontés, un processus for  c  , relativement précoce, mené par un groupe d'étrangers qui créèrent à cette fin des agences spécialisées; celles-ci remplirent, dès le début, les fonctions de toute entreprise immobilière "classique", à savoir la promotion, la construction, le financement, la vente de biens fonciers; elles constituèrent également des "lobbies" nécessaires au déroulement de nouvelles opérations dans les conditions les plus favorables.

⁵Le terme "colonie" correspond au mot mexicain "colonia" qui désigne d'une part la matérialisation spatiale de l'occupation, par un ensemble d'individus, d'une zone déterminée (par exemple, la Colonia Francesa); d'autre part, ce mot fait référence au fait de "coloniser" des espaces limitrophes à la ville par des "colonizadores" (en français, lotisseurs) au travers d'opérations immobilières. Par ses attributs et les valeurs idéologiques qu'elle matérialise, la colonie s'oppose au concept du quartier. Dorénavant, nous utiliserons dans le corps du texte le mot colonie sans guillemets.

3. LES ORIGINES DE LA PROMOTION IMMOBILIERE - LES PREMIERS AGENTS.

La promotion immobilière naquit à Guadalajara le 10 mars 1898 avec la création de la première agence appelée *Compañía Jalisciense de Construcciones S.A.* (Entreprise Jaliscienne de Constructions S.A.). Le capital en était assez hétérogène et provenait de deux importantes compagnies d'origine française, d'un commerçant espagnol issu de l'une des plus riches familles de la ville et d'un ingénieur nord-américain⁶. La vaste gamme des activités que proposait la *Compañía* montre que ses agents avaient une vision très éclairée de la promotion immobilière; outre l'achat et la vente de terrains et la construction et la vente de propriétés, l'entreprise accordait des prêts hypothécaires, fabriquait et vendait ses propres matériaux de construction "augmentant ainsi ses profits" et louait des "maisons à des personnes qui présentaient toutes les garanties nécessaires au respect du contrat"⁷.

Les promoteurs qui ultérieurement interviendront dans la colonisation et la vente de terrains, créeront des entreprises similaires à la *Compañía Jalisciense de Construcciones S.A.*; leur but était d'organiser et de garantir le bon fonctionnement du nouveau marché du sol qu'ils étaient en train de mettre sur pied dont ils envisageaient le plein essor. Ces agents n'ignoraient sans doute pas qu'en dépit du caractère préindustriel de la société jaliscienne le processus d'urbanisation était capable de faire augmenter la valeur du sol; le secteur immobilier ouvrait donc de nouvelles perspectives de récupération de capital. Il faut toutefois souligner que, indépendamment de l'efficacité de leur organisation,

⁶La Compagnie Jaliscienne fut enregistrée par le notaire Manuel F. Chávez ainsi qu'on peut le voir sur l'Acte. AIPJ, T. II, 13, n° 65, pp. 66-70.

⁷Statuts de la Compagnie. *Id.*

ces entreprises disposaient d'un capital marginal par rapport à l'investissement total que ces agents avaient réalisé dans l'industrie et le commerce, ces deux activités ayant été jusque là les formes les plus traditionnelles d'accumulation de capital.

L'examen de la *Compañía Jalisciense* met en évidence le haut degré de diversification du capital détenu par les associés après que ceux-ci aient décidé de prendre une participation dans l'immobilier. Les quatre associés, que nous présentons ci-dessous, intervenaient dans divers secteurs.

1. ***Fortoul, Chapuy et Cie.***, société constituée le 7 mars 1897, dont la principale activité était la vente de lingerie et de corsets dans un établissement commercial appelé "Las Fábricas de Francia". Ses trois associés gestionnaires, d'origine française, Augusto Bec, Luis Fortoul et José Chapuy, apportèrent chacun 30.000 pesos pour constituer le capital de la société⁸. D'après plusieurs actes notariés, cette société avait investi des capitaux tant dans le secteur industriel que dans le secteur commercial, en particulier dans les entreprises suivantes :

a) La *Compañía Industrial de Jalisco* (Société Industrielle du Jalisco), fondée le 10 décembre 1889; ses membres étaient **Fernández del Valle Frères, Moreno Frères, Veuve et fils de Corcuera, Somellera Frères, Ancira et Frères, Gas et Cie**

⁸La société évolua de la manière suivante : Adrián Berlie, Desiderio Bonnafus, León Fortoul et José Chapuy, tous français, étaient négociants en textile et propriétaires des magasins "Las Fábricas de Francia" et "Las Flores". Le 22 octobre 1880, ils fondèrent la Compagnie "Berlie, Bonnafus et Fortoul" mais, le 27 février 1879, Berlie se sépara de la société et la raison sociale fut dès lors "Bonnafus, Fortoul et Chapuy" (AIPJ, section "Protocolos", Notaire E. Robles Gil, vol. 15, n° 182, pp. 108-111 et vol. 16, n° 35, pp. 55-57). Cinq ans plus tard (le 10 avril 1885), Bonnafus se retira à son tour et la société s'appela "Fortoul et Chapuy" avec la participation de León F. et José Ch. en tant qu'associés capitalistes et Luis Fortoul et Agustín Bec en qualité d'associés industriels. En 1897, León Fortoul abandonna définitivement la société et on ajouta à la raison sociale "et Cie" (AIPJ, "Protocolos", Notaire E. Robles Gil, vol. 27, n° 12, pp. 21-26 et vol. 39, n° 40, pp. 13-32).

et **Fortoul et Chapuy**⁹; par la suite, la plupart d'entre eux montèrent des entreprises immobilières spécialisées seulement dans la vente et l'achat de terrains soit, de façon plus déterminante, dans la promotion de colonies résidentielles (voir tableau n°1 : "Les colonies résidentielles et leurs principaux promoteurs").

Cette société regroupait deux grandes sortes d'industries :

- textiles, avec la participation des trois principales fabriques de fil et de tissus qui existaient à proximité de la ville : **Atemajac, La Escoba et Río Blanco**;
- du papier, avec la fabrique de **El Batán**.

La société "Fortoul, Chapuy et Cie" détenait 6,25%, soit 62.500 pesos¹⁰, du capital social de la société qui s'élevait au total à un million de pesos (deux mille actions de cinq cents pesos chacune).

b) La *Compañía Industrial de Guadalajara S.A.*, constituée le 2 décembre 1899. La vocation de cette entreprise était l'exploitation des fabriques de fil et de tissus **Atemajac et La Experiencia, Molino del Salvador, El Rancho Nuevo et Baños de los Colomitos**.

Fortoul et Chapuy détenaient six mille actions valant chacune cent pesos (soit 600.000 pesos) sur les vingt mille actions qui constituaient le capital de la société en 1899 (soit deux millions de pesos).

c) La *Sociedad Industrial Michoacana*, constituée le 19 juin 1899 et située à Zamora, avait également pour activité la fabrication de fils et d'étoffes; elle

⁹AIPJ, "Protocolos", Notaire Heraclio Garcíadiego, vol. 49, n° 197, pp. 13-22.

¹⁰Il faut remarquer que lors de la dissolution de la Compagnie Industrielle du Jalisco, le 18 avril 1891, "Fortoul, Chapuy et Cie" détenait 25% de la valeur des quatre fabriques, valeur qui malheureusement, ne fut pas consignée sur l'Acte (AIPJ, section "Protocolos", notaire Heraclio Garcíadiego, 1891, n°53, vol. 51, pp. 225-240).

possédait en outre une concession spéciale pour construire et exploiter un réseau de transport urbain de traction animale dans cette même ville¹¹.

d) Une fabrique de chapeaux (qui ne portait pas de nom), en association avec Don Juan Raffino¹².

Nous ignorons le montant du capital investi dans ces deux dernières sociétés par Fortoul et Chapuy ainsi que dans d'autres entreprises situées à l'intérieur ou en dehors de la ville, dont ils durent probablement être partenaires. En ce qui concerne les trois premières sociétés que nous avons citées, le montant total de leur capital s'élevait à 752.500 pesos (sans prendre en compte la valeur des propriétés foncières et immobilières nécessaires à leur exploitation). En revanche, leur participation à la création de l'entreprise immobilière ne représentait que quatre cent quatre-vingts actions pour un montant de 48.000 pesos, c'est-à-dire 6,3% du capital total qui nous est connu.

2. **L. Gas et Cie**, société constituée le 23 septembre 1897 dont l'activité était la vente de tissus dans un établissement commercial qui avait pour nom "La Ciudad de México". Les quatre associés, Luis et Antonio Gas, Eugenio Cuzin et Benjamín Teyssier, tous français, fondèrent l'entreprise en lui donnant un statut de Société Mercantile Collective avec un capital total de 30.000 pesos¹³. La

¹¹AIPJ, "Protocolos", Notaire Manuel F. Chávez, 1899, n°274, vol.15, pp. 130-137 et n°164, vol.14, pp.73-77.

¹²AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, 1896, n°17, vol.39, p.135.

¹³Luis et Antonio Gas apportèrent respectivement 15.000 et 10.000 pesos en tant qu'associés capitalistes; Cuzin et Teyssier contribuèrent pour 2.500 pesos chacun en qualité de partenaires industriels. La compagnie fut créée en novembre 1880 en association avec Adrián Berlie et Eugenio Codorgan mais, au bout de deux ans, la société fut dissoute et passa aux mains de Luis Gas et Félix Codorgan avec la raison sociale "Gas et Codorgan". La société fonctionna jusqu'en 1897, année où elle se transforma en "L.Gas et Cie". Ses propriétaires ont toujours été des Français. (AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, n°202 et 211, vol.19, pp. 119-120, 1882;

société possédait exactement les mêmes actions et par conséquent avait investi le même capital que "Fortoul, Chapuy et Cie", non seulement dans la branche industrielle et commerciale mais aussi dans l'agence immobilière *La Jalisciense*.

3. Justo Fernández del Valle y Alvarez de la Vallina, Asturien installé à Guadalajara dès les années soixante; il était commerçant et avait placé son capital, ainsi que celui de son épouse Doña Josefa de Jesús Martínez Negrete, dans diverses sociétés commerciales, industrielles ou minières. Parmi ces sociétés nous pouvons citer :

a) La Société Mercantile Collective appelée *Fernández del Valle Frères* dont les associés étaient Manuel et Justo Fernández, détenteurs d'un capital social évalué à quarante-cinq millions de pesos en 1878, dont dix-huit venaient de Justo Fernández¹⁴.

b) Le chemin de fer urbain connu sous le nom de *Nueva Sociedad Anónima del Ferrocarril de Guadalajara a San Pedro* (Nouvelle Société anonyme du Chemin de fer de Guadalajara à San Pedro); **Fernández del Valle Frères** était l'un des principaux actionnaires et Justo Fernández l'un des associés gestionnaires. Cette entreprise avait été créée pour réaliser la construction de la ligne de chemin de fer qui relierait la prison à San Pedro Tlaquepaque ainsi que d'autres tronçons. Le 23 juillet 1880, Justo Fernández possédait deux actions de 5.000 pesos chacune¹⁵.

c) La banque de remise, dépôts, circulation et émission appelée *Banco de*

n°18, vol. 5, pp.48-58, 1897).

¹⁴AIPJ, "Protocolos", notaire Heraclio Garcíadiego, 1878, n°92, vol. 8, pp. 15-20.

¹⁵Colección de los Decretos del Gobierno del Estado de Jalisco, t. VII, du 8 février 1878 au 17 novembre 1880, pp. 504-524.

*Jalisco S.A.*¹⁶. Les plus grands capitalistes de la ville faisaient partie de cette institution : Manuel Corcuera et Fils, Nicolás Remus, Francisco Martínez Negrete, Antonio Alvarez del Castillo, Luciano Gómez, Juan Somellera et le notaire José María Vereá (ces deux derniers étaient les promoteurs de colonies résidentielles). La société avait un capital initial de un million de pesos sous la forme de cinq mille actions à 200 pesos chacune. Nous ignorons combien en détenait Justo Fernández.

d) La compagnie minière *La Asturiana*, qui exploitait les mines **Camiche** et **El Sauz** sur la commune de Etzatlán. En août 1887, sur un total de vingt-quatre actions, Justo Fernández en possédait trois dont nous ignorons la valeur.

e) La *Compañía Industrial de Jalisco* dont **Fernández del Valle Frères** possédait un quart du capital total qui s'élevait à un million de pesos; nous ignorons quel était le pourcentage de Justo Fernández, administrateur de l'entreprise en 1891¹⁷.

f) La compagnie *Obras de Navegación en los Ríos Lerma, Grande o de Santiago y Duero S.A.* (Compagnie de Navigation des fleuves Lerma, Grande de Santiago et Duero S.A.), dont le capital était de 20.200 pesos réparti en deux cent deux actions; Don Justo en possédait quarante-sept, à cent pesos chacune, soit un capital de 4.700 pesos¹⁸.

¹⁶La banque fut autorisée le 19 janvier 1882 par le décret n°636 du Gouvernement de l'Etat du Jalisco (*Colección de los Decretos...*, t. VII, du 26 novembre 1880 au 12 décembre 1882). Il faut remarquer que le 27 décembre 1897, MM. Fernández del Valle, L. Gas, L. Corcuera, Augusto Bec, Martínez Negrete et Diego Moreno firent la demande d'une concession pour l'établissement d'une autre banque d'émission avec deux succursales, l'une à Colima et l'autre à Tepic (AIPJ, "Protocolos", notaire José Vereá, 1897, n°97, vol. 10, pp. 134-135).

¹⁷AIPJ, "Protocolos", notaire Heraclio Garcíadiego, 1887, n°133, vol. 40, pp. 221-234; 1889, n°197, vol. 49, pp. 13-32.

¹⁸AIPJ, "Protocolos", notaire Andrés Arroyo de Anda, juillet 1898, n°21, vol. 26, pp. 19-24.

g) La Compagnie d'exploitation de la rivière Atemajac située à Huentitán et aux Ravines de Portillo et de Ibarra au nord de la ville.

Le manque d'informations sur le capital apporté par Fernández del Valle dans plusieurs de ces sociétés nous empêche de connaître le montant global de ses investissements dans les secteurs industriel et commercial. Néanmoins, sa participation dans de nombreuses sociétés et sa nomination à la Présidence de la Chambre de Commerce en 1894 nous donnent une idée générale du rôle important qu'il joua en tant qu'entrepreneur à la fin du siècle dernier. Son intervention dans le secteur immobilier, à travers la *Compañía Jalisciense*, dont il détenait quatre cent quatre-vingts actions, représentait sans aucun doute une activité totalement marginale par rapport à la plus grande partie de ses affaires et de son capital total.

4. Ernesto Fuchs, ingénieur nord-américain d'origine allemande; il était le seul associé qui se consacrait à la construction de bâtiments et à la viabilité de terrains. Il collaborait à l'entreprise de construction en qualité d'associé industriel chargé de l'élaboration et de l'exécution technique des projets et de la promotion immobilière proprement dite¹⁹. Il détenait seulement cent soixante des mille six cents actions qui constituaient le capital social de l'agence de construction; son rôle était donc celui d'un prestataire de services techniques et d'un agent chargé d'assurer la gestion du capital immobilier qu'on tentait de mettre en circulation

¹⁹L'Acte constitutif de la société précisait au sujet d'Ernesto Fuchs : "chargé de la division, de l'arpentage et du bornage des lotissements ainsi que du levé des croquis ou plans nécessaires ... responsable des démarches nécessaires à la vente des parcelles" (AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol. 11, n°161, 15 octobre 1898, pp. 102-110). En revanche l'Acte de Rescision du contrat, se référant aux associés dont nous parlé précédemment, expliquait que "seuls trois des associés capitalistes ont réellement contribué, avec leurs capitaux, à l'achat du terrain et aux affaires de la société dissoute" (AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol. 13, n°65, 10 mars 1899, pp. 66-70).

avec le développement de la colonie Francesa. Ces activités lui rapportèrent 2.680 pesos de rémunération et lui garantissaient 10% des profits nets réalisés au fur et à mesure de la vente des terrains.

L'examen de la situation des quatre associés qui dirigeaient la *Compañía Jalisciense de Construcciones* met en évidence que leur action concourait à la reproduction de capital; on assistait à de nouvelles formes d'association entre le capital et la technique; ceci donna lieu à une transformation radicale du système de production du sol à Guadalajara. Par la suite, le modèle "biologique" d'expansion naturelle fut remplacé par un modèle "déterministe"; les limites de la ville cessèrent de s'étendre telle une tache d'huile pour ressembler à un tissu discontinu dans lequel les concepts de *contour* et de *rives* cédèrent la place à celui d'*expansion extérieure* : "c'était la première fois qu'avait lieu de façon radicale la rupture de la forme quasi circulaire de l'aire urbaine"²⁰.

Dans cette transition, la *Compañía Jalisciense de Construcciones* représentait une association d'entrepreneurs qui tentaient de réactiver un capital (celui du sol)²¹. En effet, ce bien, pourtant susceptible de prendre de la valeur, était resté jusque là improductif; on envisageait donc d'utiliser la technique de la promotion immobilière en tant qu'agent catalyseur de cette transformation. Sans doute à travers cette société inaugurerait-on une phase d'expérimentation sur le marché du sol caractérisée par une grande innovation dans plusieurs domaines :

²⁰D. Vázquez, Guadalajara. Ensayos de interpretación, Guadalajara : Colegio de Jalisco, 1989, p. 17.

²¹Par exemple dans le cas de cette compagnie, 40% du capital apporté était garanti par un terrain appelé le Potrero del Padre Cruz, estimé à 64.000 pesos.

The General Real Estate Agency of Guadalajara, S. A.

LA AGENCIA GENERAL DE BIENES RAICES DE GUADALAJARA, S. A.

SEDE SOCIAL
GUADALAJARA, NAYARIT

ESTABLECIMIENTO DE BIENES RAICES

GUADALAJARA, NAYARIT

P. O. BOX

AGENCIA GENERAL

Guadalajara, Nayarit 47000 México

- dans les modes d'articulation entre acteurs et fonctions,
- dans le développement de nouvelles formes de promotion et de vente,
- dans les schémas d'accession au sol et au logement
- dans les types de produits offerts en termes architecturaux, urbanistiques et financiers.

Or, le sol qui sera peu à peu utilisé dans le futur comme capital de base par d'autres entreprises immobilières, ne produira pas une marchandise homogène. Les promoteurs s'adaptèrent au pouvoir d'achat des différentes couches sociales, ce qui créa une différenciation des types de promotion ainsi qu'une distinction des agents qui interviendront dans la production. Cette typologie comprenait deux grandes catégories : les promoteurs de colonies résidentielles de haut standing et ceux de colonies populaires. L'activité spécifique de ces deux catégories de promoteurs s'inscrit dans un système général de promotion qui, en tant que tel, conserva une série de caractéristiques semblables qui le rendent intelligible; nous pouvons donc l'analyser globalement, par exemple, en fonction de l'évolution du système en soi (ses caractéristiques, ses finalités,...) ou en fonction de quelques-uns de ses agents (leur procédé, leurs stratégies de promotion, les alliances passées, ...).

LES "COLONIES" RESIDENTIELLES A GUADALAJARA (1898-1923)

Principales caractéristiques des promoteurs

Tableau n° 1

"Colonies"	Année	Promoteur	Profession	Origine
Francesa	1898	Luis Fortoul, José Chapuy y Augusto Bec.	commerçants et industriels	Français
		Luis y Antonio Gas, Eugenio Cuzin y Benjamin Teyssier	commerçants et industriels	Français
		Justo Fernández del Valle	com.et industriel	Espagnol
		Ernesto Fuchs.	Ingénieur	Nord-américain
Americana	1898	Daniel T. Jones.	Commerçant	Nord-américain
		Winfield Swayze	médecin	Nord-américain
Artesanos	1903	Fco. González Franco	ingénieur	Mexicain
		Victoriano Orozco.	agriculteur	Mexicain
Reforma	1903	Luis y Antonio Gas, Augusto Bec y Benjamin Teyssier.	commerçants et industriels	Français
		Sabino Orozco	avocat	Mexicain
Hidalgo	1905	Jesús González.	---	Mexicain.
Oblatos	1905	José Vereá y Hnos.	commerçants	Mexicains.
Moderna	1906	Ignacio Vizcaíno y Hnos.	---	Mexicain.
D. Guerra	1907	Manuel R. Vidrio.	commerçant	Mexicain.
Los Huerta	1907	Purnell.	---	---
West end	1907	Carlos B. Carothers.	promoteur immobilier	Americano-mexicain
		Edgardo D. Cruise.	ingénieur	Nord-américain.
		Camilo E. Pani.	ingénieur	Nord-américain.
		James B. Sparks	Directeur chemin de fer	Nord-américain.
		William A. Rogers.	commerçant	Nord-américain.
		Eduardo D. Willing	commerçant	Nord-américain.
		Carlos Romero.	exploitant de mine	Mexicain.
		Isaac F. Rodríguez.	employé	---
Seattle	1908	R. Dawns.	administrateur	Nord-américain
		P. Jacobs.	administrateur	Nord-américain
		A. W. Parsons.	administrateur	Nord-américain
Geo y Ham	1908	George Ham.		Nord-américain
San Carlos	1915	Carlos B. Carothers.	promoteur immobilier	Americano-mexicain
Agua Azul	1916	Carlos B. Carothers.	promoteur immobilier	Americano-mexicain
Jalisciense	1916	Mercedes M. Vda. de Larios.		Mexicaine
La Perla	1916	Carlos B. Carothers.	promoteur immobilier	Americano-mexicain
Somellera		Somellera	commerçant	Espagnols
Obrera	1923	Gouvernement du Jalisco	---	---

Source : "Col. Francesa" : AMG, Obras Públicas, dossier 43. "Col. Americana" : AMG, 16-12-89, P. 156. "Col. Artesanos" : AMG, O. Públicas, dossier 16. "Col. Reforma" : AMG, O. P. dossier 42. "Col. Hidalgo", AMG, O. P. dossier 43. "Col. Oblatos" : AMG, dossier 13. "Col. Moderna" : AHJ, Décret 1201. "Col. D. Guerra" : Plan de l'IGE (Instituto de Geografía y Estadísticas), UdeG. "Col. los Huerta" : RPP, 173-livre II. "Col. West End" : AMG O. P. dossier 5. "Col Seattle" : AHJ, Bulletin III, 1985. "Col Geo y Ham" : Plan 1913 IGE, UdeG. "Col San Carlos" : RPP, Livre 31, 1915. "Col. Agua Azul" : AMG, dossier 55. "Col. Jalisciense" : AMG, f. 11-918. "Col. La Perla" : AMG, O. P. dossier 48. "Col. Obrera" : AMG, f. 11-914

Réalisation : Eduardo López, Jesús Castillo. 1994.

4. LE SYSTEME GENERAL DE LA PROMOTION : DES STRATEGIES IMMOBILIERES SOPHISTIQUEES OU UNE VERITABLE REFORME URBAINE?

Presque immédiatement après la création de la *Compañía Jalisciense*, de nouvelles entreprises et de nouveaux agents commencèrent à mettre sur pied des opérations semblables dans diverses parties de la ville. Le nouveau modèle d'urbanisation se reproduisit avec une grande rapidité et ses caractéristiques étaient en général presque identiques si l'on s'en tient à la logique de la promotion et des nouvelles formes architecturales et urbanistiques qu'il proposait²².

En moins de dix ans, onze nouveaux projets virent le jour : huit d'entre eux concernaient des colonies résidentielles et le reste était des colonies populaires. Une décennie plus tard, sur vingt et une colonies existantes, seules sept étaient résidentielles. Cette expansion supposait la création d'un peu moins de douze mille lotissements dont moins d'un cinquième (7,4%) étaient destinés à une population aux revenus moyens ou élevés; les autres lotissements (82,6%) accueilleraient les couches économiquement faibles de la société²³. La période comprise entre 1898 et 1910 marque une rupture importante non seulement dans la manière de concevoir la croissance urbaine et la rapidité avec laquelle elle se produisait mais aussi, et principalement, dans les nouveaux modes de vie et les formes d'habitat qui accompagnaient cette croissance. Les agents responsables de ce changement le présentaient comme le résultat d'une intervention urbanistique plus "rationnelle", nécessaire à l'éradication des divers "maux dont souffrait la ville"; pour ce faire, ils utilisaient les outils, les techniques ainsi que

²²Sans doute la Colonie Artesanos constitue-t-elle une exception que nous étudierons plus loin.

²³Voir le tableau n°2 et le plan n°2.

les découvertes et les progrès scientifiques universels qui étaient mis à la disposition de la société.

Aux dires des promoteurs, ce projet -qu'ils présentaient eux-mêmes comme résolument réformateur- permettrait de passer du domaine strictement urbain à la sphère sociale; en d'autres termes, en intervenant directement dans la production du cadre bâti on pourrait agir, par voie de conséquence, sur les comportements sociaux et le mode de vie des citoyens. Un projet de cette nature présupposait une stratégie globale de réforme sociale qui, parfois implicitement et en d'autres occasions de façon plus explicite, était présentée comme une alternative aux systèmes d'action sociale nuisibles au bien-être de la collectivité.

En réalité, cette idéologie réformatrice -comme le souligne C. Topalov au sujet de la réforme urbaine qui était menée simultanément à New-York- reproduisit les catégories cognitives importées de l'extérieur; aussi, les idées qui structuraient le discours étaient-elles liées à un nouveau savoir-faire qui mêlait techniques, disciplines et sciences; ces éléments à leur tour légitimaient les propositions de réforme²⁴. A Guadalajara, le discours sur l'hygiène, la modernité et le progrès répondait aux intérêts des groupes qui commençaient à se former dans le dessein de concurrencer l'ancien modèle de production de l'espace; ces groupes en appelaient aux remèdes scientifiques pour résoudre des problèmes qui ne furent jamais suffisamment diagnostiqués ni explicités, simplement parce qu'il n'existait pas de relation de causalité entre ce nouveau projet réformateur et le danger supposé des systèmes sociaux ou des "maux" réels de la ville (par exemple les fortes densités de population dans les villages-quartiers de Analco et Mexicaltzin-

²⁴C. Topalov, "La ville congestionnée. Acteurs et langage de la réforme urbaine à New-York au début du XIX^e siècle", in Genèses, n°1, septembre 1990, pp. 86-111.

go²⁵, la promiscuité des logements communautaires du centre, ...).

Notre opinion sur cette idée est que le nouveau langage employé par ces promoteurs et les nouvelles techniques qu'ils proposaient servaient davantage leurs stratégies de valorisation du sol qui leur avaient été dictées par un objectif fondamental : réaliser une opération mercantile d'urbanisation de la ville. A notre avis, ce projet reposait sur un objectif-clef : la réalisation de changements *formels* présentés comme des changements de *fond* en s'appuyant sur des stratégies immobilières sophistiquées, dont un grand nombre sinon la plupart, étaient d'ordre idéologique.

Les changements que nous avons mentionnés se concrétisèrent grâce à une intervention simultanée sur la forme et sur les concepts; en agissant sur l'espace construit, les promoteurs s'efforçaient d'en finir avec certains concepts (en particulier de caractère culturel) qui avaient été forgés tout au long de l'histoire de la ville.

Par cette double intervention sur l'espace et la société -en bouleversant certaines des valeurs qui lui étaient propres- on prétendait créer de nouveaux codes et modèles qui auraient assuré un usage plus extensif et efficace du sol urbain; sans doute la véritable raison d'être de ce projet défendu par ce groupe de promoteurs était-elle la garantie d'une récupération plus importante des ressources investies.

Nous présentons ci-après trois des principaux changements :

1. La remise en question du plan en damier comme le seul modèle viable d'aménagement de l'espace.

²⁵Pour la localisation de ces quartiers, voir le plan n°1 de 1800.

LES "COLONIES" RESIDENTIELLES A GUADALAJARA

1898 - 1923

Caractéristiques principales des "colonies"

Tableau n° 2

"Colonie"	Type	Localisation	Superficie*	Nb. d'îlot	Nombre de Parcelles
1 Francesa	Résidentielle	Ouest. Ecole d'arts et métiers	10,00 Ha.	12	120
2 Americana	Résidentielle	Ouest, au sud de l'hippodrome et de la Col. Francesa	13,80 Ha.	40	105-110
3 Artesanos	Populaire	Nord-ouest, sud du cimetière de Mezquitan	21,80 Ha.	31	811
4 Reforma	Résidentielle	Ouest, entre Col. Franc. et Américaine	48,50 Ha.	54	540
5 Hidalgo	Populaire	Sud-ouest, sur les terrains du cimetière. A. Escondida	2,50 Ha.	4	56
6 Oblatos	Populaire	Ouest, sur les terres de l'Hacienda Oblatos	92,90 Ha.	90	1.386
7 Moderna**	Résidentielle-M.	Sud-ouest, sur la route de Sta. Ana et Higuera	27,80 Ha.	21	210
8 Villaseñor	Populaire-M	Nord-ouest, sur terres Hacienda La Providencia, route de Zapopan	56,30 Ha.	83	2.324
9 D. Guerra	Résidentielle-M	Sud-Ouest, prolongement Col. Moderna	25,90 Ha.	22	220
10 Los Huertos	Populaire	Ouest de la Col. Oblatos sur la même Hacienda	28,10 Ha.	36	504
11 West end	Résidentielle	Ouest, limites de la commune	65,50 Ha.	73	730
12 Seattle	Résidentielle	En dehors de la ville, entre Zoquipan et Zapopan		12	216
13 Geo y Ham	Populaire	Ouest de la Col. Oblatos sur la même Hacienda	41,60 Ha.	56	784
14 San Carlos	Populaire-M	Est du bassin d'Agua Azul	73,60 Ha.	25	1.600
15 Agua Azul	Populaire	Nord du bassin d'Agua Azul	10,00 Ha.	14	196
16 Jaliscience	Populaire	Sud-ouest, sud Colonies Americana et Reforma	16,62 Ha.	22	308
17 La Perla***	Populaire	Nord de la ville, à prox. du parc Alameda	14,81 Ha.	30	420
18 Tívoli	Populaire	Nord de la ville, sud Col. Perla et brasserie La Perla	0,09 Ha.	2	
19 Cosmopolita	Populaire	Nord de la Col. Perla	14,30 Ha.	14	196
20 Obrera	Populaire	Sud-ouest, sud Colonies Americana et Reforma	33,00 Ha.	60	619
21 Somellera	Populaire	Ouest de la ville, sud Col. Oblatos	25,90 Ha.	20	340
Total			623,02 Ha.	721	11580

Source : voir tableau 1. Localisation Plan No. 1

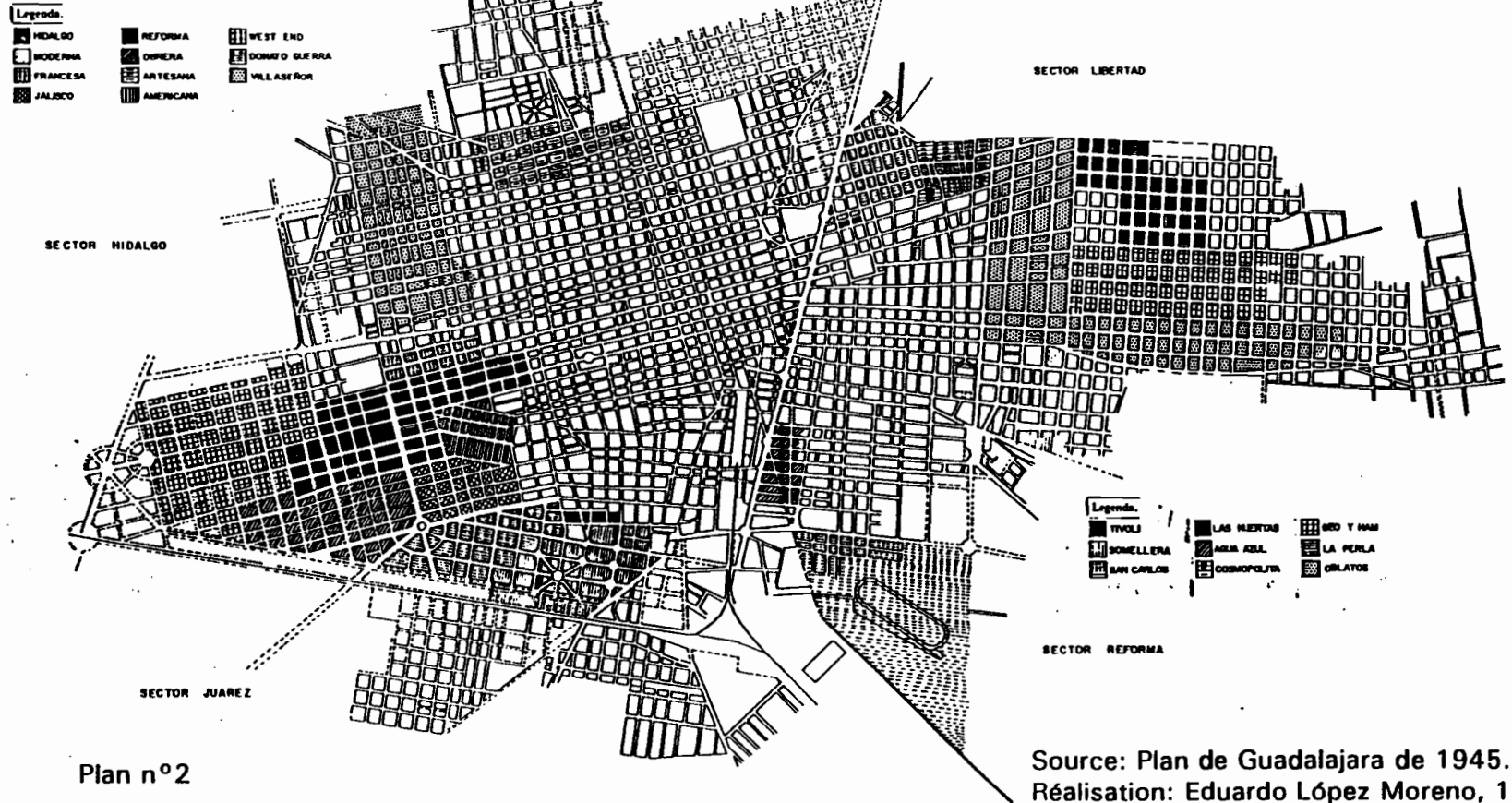
*Toutes les superficies et le nombre de lotissements ont été calculées à partir

des plans des années comprises entre 1898 et 1923. ** Les îlots situés au sud de la voie ferrée

ne furent en fin de compte pas urbanisés : on dénombre 27 îlots au nord. *** La Colonie Cosmopolita fusionna probablement avec La Perla.

Realisation : Eduardo López et Jesús Castillo, 1994.

LES COLONIES RESIDENTIELLES A GUADALAJARA



Historiquement, en effet, le plan en damier avait été tenu pour un modèle "rationnel, géométrique et clair", ontologiquement supérieur à toute autre forme de production de l'espace; sa subsistance se devait non seulement à une législation urbanistique spéciale²⁶, mais aussi au développement d'une "culture de l'orthogonal" dans laquelle la ligne droite était devenue synonyme d'esthétique et l'angle droit ainsi que les distances égales étaient une condition sine qua non de la préservation de l'ordre urbain. A l'origine, cet ordre était inséparable de l'esthétique puis on l'assimila à l'efficacité et enfin au fonctionnel; au cours de cette évolution, en maintes circonstances, l'ordre fut élevé au rang de nécessité d'intérêt public²⁷.

La relative simplicité du plan en damier dans l'organisation de l'espace lui permit de perdurer (avec certaines irrégularités), au-delà de sa période initiale au service de la colonisation, pour être utilisé comme modèle de développement urbain ultérieur. Avec leurs premières opérations, les agents promoteurs de la fin du siècle dernier préfigurèrent une rupture conceptuelle et culturelle de ce

²⁶Dans l'ensemble du monde hispanique surtout grâce aux Lois des Indes et à Guadalajara par le biais d'ordonnances spéciales qui émanaient du Conseil municipal.

²⁷De nombreux exemples illustrent cette affirmation; nous ne citerons que quelques cas extraits d'actes municipaux dressés à différentes époques :

- 1711 "Même si (cela) ne déforme pas la rue, nous ordonnons de démolir et de dégager tout ce qui empiète sur elle ... en effet on a accordé à titre de faveur une parcelle de 86 vares de côté ... *comme la beauté et l'uniformité des rues (...) est d'intérêt public*, il est légitime d'en demander le respect en tous lieux de cette ville ...". Archivo de la Real Audiencia, BPE, 13-228-1711, p. 22 verso;
- 1856 "Que soit démolie le triangle que forme le mur du verger du couvent de Santa María de Gracia ... qui ne sert à rien sinon à présenter une difformité fort ridicule, *presque au centre d'une ville embellie par la rectitude de ses rues*, et à provoquer un rétrécissement ... qui nuit à la bonne circulation". Archivo Histórico de Jalisco, section "Fomento", 1-1858, Gua/581;
- 1865 "... la rectitude et la régularité des rues ne sont pas seulement (source de) beauté mais sont aussi d'une utilité incontestable ... plus encore quand (le propriétaire) est indemnisé, des travaux de ce genre doivent indiscutablement avoir lieu". Archivo Municipal de Guadalajara, section "Obras Públicas", 1220-78-1883. Voir également E. López, La cuadrícula Hispanoamericana, un modelo urbano permanente, Comisión del Quinto Centenario, Ayuntamiento de Salamanca, España, 1993, mimeo.

modèle; ils marquèrent l'avènement d'une nouvelle ère qui, parce qu'elle adoptait les principaux concepts de l'urbanisme moderne, était capable de se présenter, de se définir et de se valoriser par elle-même (voir plan n°2, la colonie Américaine par exemple).

Afin d'illustrer nos propos, nous nous contenterons d'une analyse sommaire des plans de Guadalajara à cette époque; nous pouvons y voir que certains des éléments du plan haussmanien de Paris ainsi que de l'expansion de la ville de Barcelone conçue par I. Cerda avaient été intégrés aux premières colonies de l'ouest de la ville. Parmi ces éléments nous pouvons mentionner :

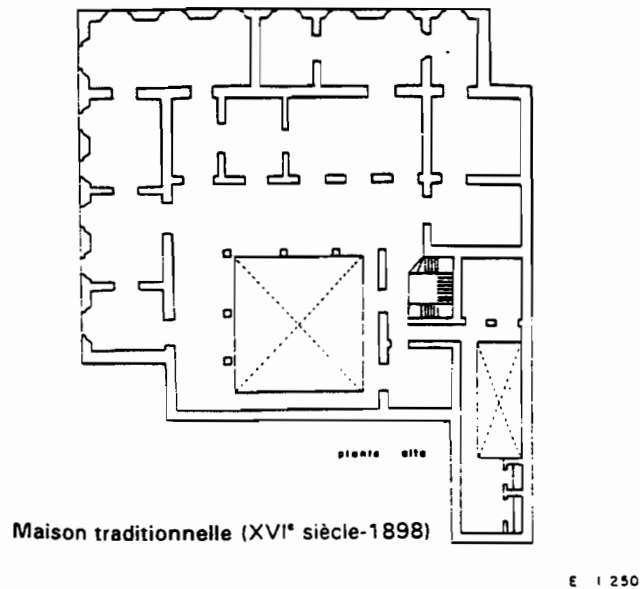
- le souci d'aménagement d'espaces verts, notamment des zones plantées d'arbres dans des parcs et sur des avenues²⁸,
- la modification des schémas de voiries et la réalisation de larges avenues à vocation commémoratives²⁹;
- les tracés en diagonales générateurs de perspectives visuelles³⁰;
- la modification des modèles de lotissement et l'abandon progressif des îlots de forme carrée en faveur des îlots rectangulaires, ce qui permettait une meilleure rentabilisation de l'espace.

2. La substitution du modèle jusque là hégémonique de la maison arabo-andalouse (maison "introvertie" autour d'une cour centrale) par d'autres modèles d'inspiration européenne et nord-américaine (maison "extravertie" sur les jardins qui l'entourent; cf., Plans n°3 et 4).

²⁸Voir par exemple les jardins publics des colonies Reforma et Americana (plan n°2).

²⁹Les avenues de La Merced et La Fayette dans la colonie Francesa (plan n°5).

³⁰Les dispositions urbaines des colonies Americana et Moderna sont les cas les plus représentatifs (plan n°5).

Plan n° 3 : Maison traditionnelle (XVI^e siècle-1898).

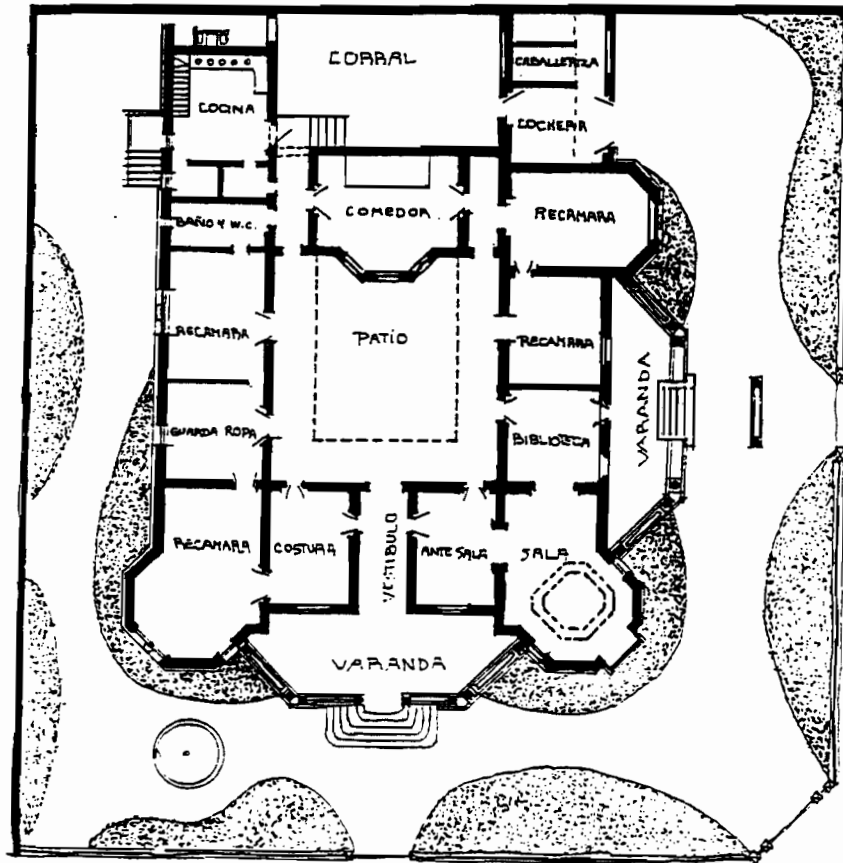
3. La substitution du concept "quartier" par celui, plus moderne pensait-on, de "colonie résidentielle".

Un changement de cette nature ne se limitait pas à une modification conceptuelle. Il sous-entendait un autre projet de vie, une transformation radicale de l'appropriation de l'espace et de la construction des rapports sociaux au quotidien.

Historiquement, le quartier avait toujours été un élément structurant d'un point de vue social et spatial. On le considérait comme un territoire spécifique, où le plus souvent on avait construit une église autour de laquelle les habitants développaient un style de vie particulier propre à leur culture. Malgré la grande diversité des activités et de l'hétérogénéité des occupants, ou probablement pour cette même raison, on assista à l'apparition d'unités génératrices d'un sentiment d'identité et d'appartenance. Le quartier était un espace fonctionnellement autonome qui, au sens figuré, cherchait à se substituer à la ville; en fait, celle-ci

pouvait apparaître comme une somme de petites villes ou de localités représentées par les quartiers, tous liés entre eux et avec un noyau commun qui était le centre.

Plan n°4 : Maison moderne (à partir de 1898), Colonie Française.



Plan de la maison située au n°18 de la rue Hidalgo
Carlos F. de Landero, 1905
Source: AHM

Les colonies résidentielles, en revanche, déstructuraient le tissu primitif de la ville. Fruit d'un projet exclusif, elles tentaient de séparer d'un point de vue organique et social en créant une unité isolée et homogène. Il s'agissait d'une alternative à ce qu'offrait la ville et non pas son résultat. Leur création répondait à une stratégie de valorisation du sol d'une partie spécifique de la ville, en "enfermant" virtuellement l'espace afin de le préserver d'une éventuelle diversification des usages du sol considérés comme inférieurs; on voulait éviter à tous prix la diminution de la valeur du sol et des biens construits³¹.

Ces changements provoquèrent des transformations qui débordèrent du cadre purement formel ou conceptuel (en raison de la forte relation dialectique qui existe entre la *forme* et le *contenu*) et qui influèrent sur certains aspects socio-économiques de la production et de la distribution de logement populaire dans la ville. Deux de ces aspects méritent d'être exposés maintenant :

- a) l'impact du concept de colonie sur la forme de vie, prétendument désuète, des quartiers.

En effet, les premières colonies (Francesa, Americana) furent planifiées dans un but exclusivement résidentiel (sans commerces, ni théâtre, etc., ceux-ci étant localisés au centre-ville); ce type de projets, considérés comme mono-fonctionnels, trouva sa concrétisation dans une première génération de colonies qui tentaient de faire de ce genre d'espace son lieu d'expression et de représenta-

³¹En effet, les premières colonies furent virtuellement séparées du reste de la ville; en ce sens, la prison de Escobedo joua pendant longtemps le rôle d'un grand bloc "isolant". Il en fut de même du Bosque de los Eucaliptos (Bois des Eucalyptus) qui séparait la colonie Reforma et d'autres colonies résidentielles du nord de la ville de la modeste colonie Obrera au sud (voir les plans n° 2 et 5).

tion³². La fonction unique, comme nous l'avons déjà dit, cherchait à préserver la valeur du sol dans la colonie en empêchant le développement de tout autre usage du sol. Les habitants préféraient se passer de la pluralité des fonctions du quartier (où entre autres choses ils pouvaient profiter des petits commerces de proximité ou faire profiter les autres habitants de leurs activités productives ou commerciales) pour bénéficier du statut social que leur conférait le fait de résider dans une colonie. La transition du quartier à la colonie résidentielle pose non seulement les bases de nouveaux rapports économiques; elle marque aussi de façon claire et définitive la séparation entre les habitants qui y vivaient; enfin, elle définissait les espaces qui, à partir de cet instant, ferait l'objet de l'intervention de l'Etat en ce qui concerne le logement (comme nous le verrons plus loin)³³.

b) le réajustement de l'espace urbain en fonction de ces intérêts.

Bien que chacun des quartiers qui s'étaient constitués historiquement dans la ville possédait une physionomie particulière, dans leur ensemble ils généraient un

³²Les colonies monofonctionnelles évoluèrent vers des formes de fonctionnement plus complexes en raison de la limitation de leurs équipements et de leur éloignement de plus en plus grand du centre. Un grand nombre de nouvelles colonies finit par incorporer plus d'une fonction; cette seconde génération de colonies ressemblait beaucoup -sur un plan fonctionnel, formel et parfois social- aux anciens quartiers qui tentaient de subsister. La colonie Villaseñor est sans doute l'exemple le plus représentatif de cette transition (voir plan n°2); en effet, la construction d'une église, puis d'un marché et le développement d'activités commerciales lui conférèrent des caractéristiques tout à fait semblables à celles des quartiers limitrophes. Au cours de cette évolution, on assista à l'apparition d'une vie communautaire de plus en plus riche, de telle sorte que progressivement, cette zone perdit son nom de Colonie Villaseñor et fut connue sous le nom de Quartier Santa Teresita.

On peut voir dans cette transformation une tentative de conciliation entre un projet de vie modernisateur (lié à un groupe social concret et à une nouvelle société urbaine) et un autre projet de vie, hérité de la société coloniale et influencé par le monde rural; ce dernier avait créé et s'était approprié un espace plurifonctionnel et hétérogène qui correspondait au quartier (E. López, *op. cit.*, p.245 et E. López et W. Siembieda, *The logics of urban transformation in MASS*, University of New Mexico, 1994).

³³La "territorialité" de l'intervention de l'Etat dans l'espace urbain fut sensible à partir de cette époque. Même si elle ne répondait pas à la dichotomie que nous avons établie (principalement en fonction de l'apparition postérieure des colonies populaires), elle s'adaptait parfaitement à la division et à l'exclusion sociales introduites par le concept de "colonie résidentielle".

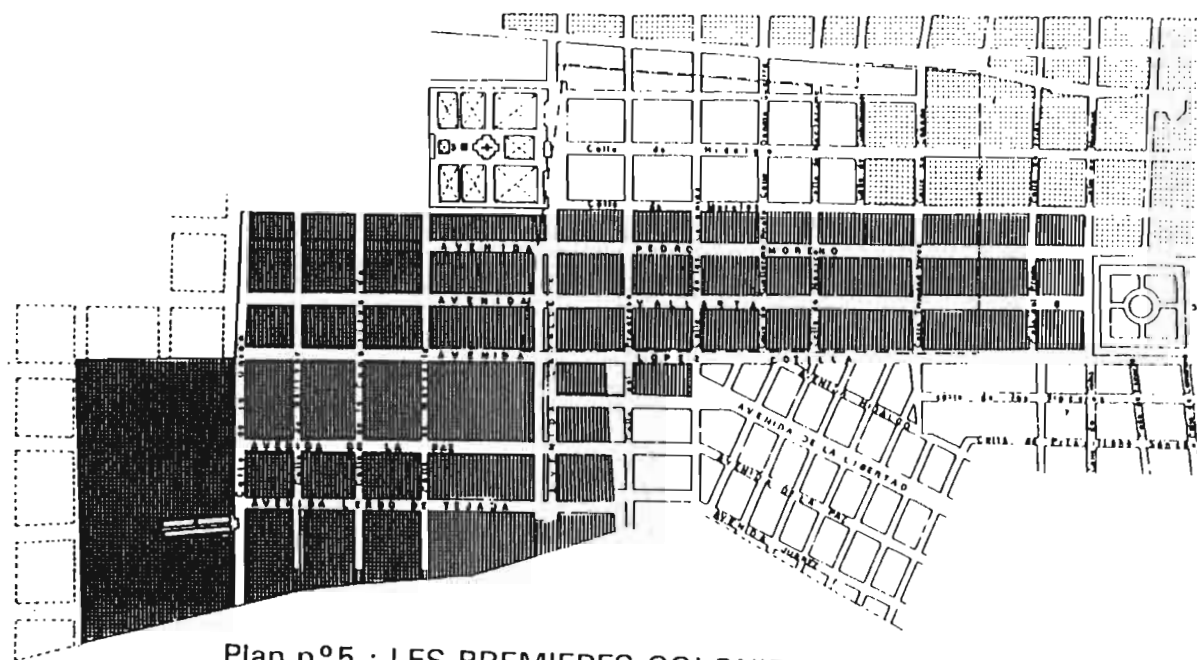
modèle social et spatial bien défini : "une classe élevée peu nombreuse vivant dans le centre de la ville et la classe ouvrière dans la périphérie"³⁴. L'occupation massive de la partie ouest par des familles aisées provoqua une modification radicale de ce modèle; une nouvelle structure sociale se fit jour dans laquelle les activités de la zone centrale s'orientèrent vers le commerce, le nord et l'est étaient occupés par des quartiers prolétaires, les ouvriers et les artisans habitaient au sud et les zones résidentielles étaient situées à l'ouest. Cette "distorsion" du paysage social confirma le nouveau modèle de ségrégation sociale en définissant les espaces et les clientèles que dès lors se partageraient les différents promoteurs immobiliers; ces derniers déterminèrent alors les caractéristiques des diverses techniques de promotions.

En dépit de la diversité des comportements, des stratégies et des pratiques adoptés par les agents immobiliers, la promotion, dans son ensemble, reposait sur une série de valeurs et d'idées reproduites au niveau individuel indépendamment de la catégorie dont il s'agissait; cette "rationalité collective" se devait en grande partie à l'adoption d'un système global, importé de l'extérieur, dont les principes généraux non seulement légitimaient l'action de ces agents mais sous-tendaient également les bases de la promotion elle-même.



Colonia Americana, maison du début du siècle

³⁴Walton John, Creating the divided city; In : Metropolitan problems and gubernamental responses in Latin America, urban research in Latin America, Cornelius Wayne et U. Kemper, Beverly Hills, Sage Publications, 1967.



Plan n°5 : LES PREMIERES COLONIES DE Guadalajara 1901-1908

Symboles :

-  Colonie Reforma
(propr. Sabino Orozco et L. Gas et Cie - 1906-1908)
-  Colonie Francesa
(prop. E. Fuchs et Landero - 1898-1906)
-  Colonie Americana
(prop. W. H. Swayse/C. Lowe de Jones - 1903).
-  Colonie West End Realty Company (en projet)
-  Parcelles vendues (construites ou non).

1. Demande de création adressée en 1905
2. Propriétaire M. Casillas
3. Ecole d'Arts de l'Esprit Saint
4. Réservoirs d'eau
5. Prison
6. Hippodrome
7. Propriété de MM. Vidal Torres et Tapia.

5. PRINCIPES ET VALEURS IDEOLOGIQUES DE LA PROMOTION : UN NOUVEAU LANGAGE, DE NOUVEAUX BESOINS.

Une colonie du style de celles qu'on a créées dernièrement à Mexico dotées de tous les éléments qu'exige la vie moderne et qui *a considérablement augmenté le prestige* que Guadalajara possède déjà en tant que ville extrêmement progressiste³⁵.

Le groupe social qui défendait le projet moderniste utilisa un concept-clef afin d'intervenir simultanément au niveau de la société (dans ses projets de vie, ses désirs, ses valeurs,...) et au niveau de l'espace construit (rues, places, îlots,...) : la "colonie résidentielle". Ce concept véhiculait les idées et les théories en vogue dans le but de valoriser ce projet par rapport aux autres formes qui avaient produit l'espace dans la ville.

Un langage technocratique nouveau donnait corps à ces idées et à ces théories -présentées comme des valeurs et des qualités générales- qui prétendaient faire croire que le projet d'urbanisation d'une zone particulière de la ville relevait d'une stratégie globale de planification urbaine et de transformation sociale. Cependant, comme nous l'avons déjà signalé, le projet ne poursuivait pas l'amélioration de l'efficacité économique de la ville (qui aurait été atteinte en redéfinissant par exemple les flux humains et de marchandises); son ambition n'était pas non plus la rénovation de l'habitat populaire du centre ou des quartiers du nord et de l'est de la ville (en réhabilitant les immeubles dégradés ou de confort médiocre, en imposant des normes minimums pour ces secteurs); pis encore, ce projet ne cherchait nullement à combattre les pratiques populaires que les agents promoteurs considéraient négatives et rendaient responsables des

³⁵"Expansión de Guadalajara, la Colonia Moderna" in Revista Crónica, 1910, p.11.

principaux problèmes urbains.

Il s'agissait d'un projet mercantil dont les objectifs économiques se dissimulaient derrière divers concepts d'ordre idéologique, principalement au nombre de quatre :

i) **L'hygiène** : avec le développement des colonies appelées "hygiéniques", les premiers promoteurs se vantaient d'avoir mis fin à l'insalubrité et aux projets urbains et architectoniques qui avaient négligé les espaces verts, "l'éclairage, l'aération, et le réseau des égouts"³⁶; ces éléments, prétendaient-ils, étaient indispensables à une société *moderne et progressiste*.

Dans leur discours, les promoteurs associaient progrès matériels et hygiène car ils considéraient que l'important développement technologique de la ville³⁷ devait s'accompagner de mesures hygiéniques dans le domaine de l'habitat grâce à une intervention "scientifique" décisive.

Or, le changement d'un modèle d'habitat pour un autre ne signifiait pas que subitement la science eût permis de découvrir les conditions d'insalubrité des maisons du centre; en effet, si les promoteurs étaient en mesure d'offrir des espaces plus sains, plus vastes, mieux situés et mieux pourvus des services existants dans la ville³⁸ cela ne se devait pas aux techniques de la promotion. Ce type d'offre n'était pas en réalité la conséquence de la promotion ni des straté-

³⁶C'est ce qui ressort de l'examen des contrats d'achat-vente dans la colonie Francesa. AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol. 43, n°30, 18 février 1901, pp. 18-21.

³⁷En l'espace de quelques années on avait assisté à l'apparition du tramway (1874), du téléphone (1885), de l'éclairage public (1884), à la restructuration du système des égouts (1880), à la canalisation de la rivière (1897), etc...

³⁸Le journal *El Informador* faisait en ces termes la promotion de certaines colonies : ... la direction (des) vents dominants rendent l'air pur et sain et, en outre, l'altitude supérieure de ces terrains en font les endroits *les plus hygiéniques qu'on puisse trouver à Guadalajara*. 5 juin 1917.

gies et des moyens d'action qui l'accompagnaient; il fallait y voir davantage la capacité de ce groupe à s'approprier puis à urbaniser les meilleures zones de la ville³⁹. Il est possible d'admettre l'argument valorisant de la localisation spatiale qui opposait les colonies et les quartiers; en revanche, l'amalgame de cette supériorité et d'autres avantages liés à la construction et en particulier aux caractéristiques du logement requiert un *pont idéologique* qui permette de critiquer "les structures anciennes" pour valoriser du même coup "les structures nouvelles" que l'on créait. Cette valorisation reposait en grande partie sur l'importance de l'hygiène.

ii) **La technique** : les premiers colonisateurs utilisèrent ce concept pour désigner les méthodes, les procédés et les disciplines liés à une nouvelle façon d'aménager la ville et dont ils étaient apparemment les détenteurs. En réalité, l'ensemble d'activités "rationnelles" qui permettaient d'atteindre ce but n'a jamais été explicité de façon satisfaisante. Un article publicitaire apparu dans une revue de l'époque synthétise bien comment on employait ce concept sans fondement solide :

Une oeuvre de signification véritable, due à des *études spécialisées et compliquées*, a été entreprise en signe de notre progrès matériel par MM. Manuel G. V. et Frères, une colonie dans le style de celles qu'on a créées dernièrement à Mexico dotées de tous les éléments de la vie moderne⁴⁰.

³⁹J. Durand écrit qu'au début du siècle, 45% de la superficie urbaine appartenaient à un cinquième de la population représenté par les familles les plus riches. J. Durand, "Siglo y medio en el camino de la industrialización" in Guadalajara, la gran ciudad, Colegio de Michoacán, 1985.

⁴⁰"Expansión de Guadalajara", *op. cit.*, Biblioteca Pública del Estado. Evidemment, la signification des termes "études compliquées" n'est pas explicitée. Au sujet de cette colonie, le journal El Bien Público, du 3 juin 1906, affirmait : "On est en train de construire la Colonie Moderna dans un endroit excellent, dotés de multiples attraits et d'avantages par son altitude, sa localisation et le *plan général des travaux techniques*".

ESTA CASA ES UNA DE LAS QUE TENEMOS DE VENTA.

Haga de la COLONIA REFORMA su lugar de residencia.

Es el punto más pintoresco e higiénico de la ciudad.

LA COLONIA REFORMA

es el lugar ideal para Ud. y su familia; allí se respira salud y alegría y sus niños crecerán robustos.

Vendemos LOTES Y CASAS a precios y en condiciones de pago sumamente ventajosos.

UNICA COLONIA DE PORVENIR EN GUADALAJARA.

"LA CIUDAD DE MEXICO"

México, París, Londres, S. A.

(SUCS. DE L. GAS & CIA.)

iii) **Le prestige** : on modifia la forme de la ville pour créer une certaine diversité et marquer d'un sceau nouveau le cadre de vie du début de siècle; les concepts recherchés étaient entre autres ceux d'unité sociale, de dimension humaine, d'organisation spatiale et de prestige.

Les propriétaires de terrains et les agents immobiliers faisaient en effet la promotion de tous leurs projets urbains, y compris des plus modestes, comme s'il s'agissait de colonies résidentielles avec le dessein de valoriser leur action en raison du prestige qu'on associait à ce type d'opérations. C'est ce que nous confirme l'extrait d'un rapport envoyé par la Commission des premières colonies aux conseillers municipaux :

(Il existe) de petites propriétés ou parcelles de terrains dans les faubourgs de la ville que les propriétaires respectifs baptisent habituellement du nom de colonies simplement dans l'espoir de voir monter la valeur de ces propriétés et de s'enrichir grâce à leur prix excessif⁴¹.

Ces stratégies eurent pour résultat de faire monter de plus en plus la valeur de la propriété foncière urbaine et, autre conséquence, de provoquer l'intensification des achats de biens fonciers; parallèlement, la colonisation d'espaces qui avaient été jusque là dévalorisés et/ou laissés en marge de la dynamique urbaine

⁴¹A.M.G., dossier 22, C, E.

(surtout pendant les années comprises entre 1910 et 1930) s'accrut. Le nouveau schéma d'urbanisation se reproduisit rapidement en direction de l'est et du sud de la ville, où étaient situés les secteurs populaires, et où l'on vit apparaître des modèles similaires, néanmoins plus denses et où les espaces verts étaient plus rares. La rationalité économique, correspondant à une accessibilité financière moins élevée, finit par s'imposer dans l'usage et la distribution de l'espace; toutefois, ce dernier fut aménagé selon un modèle assez ressemblant à celui des colonies résidentielles de l'ouest (voir par exemple, les colonies Oblatos, Morelos, Huertas, etc., plan n°2).

iv) **Le caractère fonctionnel de la ville** : on visait par là l'efficacité dans la communication; pourtant on ne chercha pas à relier les colonies avec le centre de la ville mais davantage à leur donner un caractère privé et ségrégatif; ceci confirmait le sens de la fonction unique à laquelle nous avons fait allusion précédemment et générait un sentiment de sécurité publique, car malgré la largeur de certaines des voies de circulation (appelées désormais "avenues"), ces voies se terminaient généralement en cul-de-sac⁴². Ce projet reposait apparemment en grande partie sur "une idéologie de la sécurité des habitants" ainsi que le montre un Acte du Conseil Municipal :

Afin que les familles qui habitent dans cet endroit agréable de la ville (Colonie Francesa) profitent du plus grand nombre possible de commodités, parmi les plus importantes l'ouverture d'avenues, *qui rendent plus efficace le service de la police* et plus aisé le passage des conducteurs⁴³.

Très probablement, ces opérations s'effectuèrent au nom de l'hygiène, du sens pratique ou de l'embellissement de la zone; on invoqua alors la nécessité

⁴²Voir les avenues La Fayette, La Merced, etc. plan n°5.

⁴³AMG, "Obras Públicas", dossier n°43, 6 février 1903.

sens pratique ou de l'embellissement de la zone; on invoqua alors la nécessité de travaux d'aménagement dans l'intérêt public ou social. Les bénéfices entrevus et vantés par les promoteurs débordèrent le cadre physique des opérations pour englober symboliquement la ville tout entière⁴⁴.

6. DIVERSITE DANS L'UNITE : COMPORTEMENT, STRATEGIES ET PRATIQUES DE TROIS DES PREMIERS PROMOTEURS PRIVES.

Comme nous venons de le voir, la grande homogénéité et la cohérence formelle des premières promotions immobilières s'expliquent par l'emploi de modèles d'urbanisation semblables et dont les valeurs et les concepts étaient partagés par les agents promoteurs. Or, ce système si "uniforme" se caractérisait aussi par une certaine diversité dans l'organisation des opérations, l'association des agents participants et la constitution du capital.

Le terme "diversité" désigne ici le résultat des comportements, des stratégies et des pratiques adoptés par ces agents en fonction d'un contexte déterminé et non pas de la catégorie spécifique de la promotion. L'étude de la notion de diversité nous permettra de comprendre la dynamique des rapports entre ces acteurs, leurs alliances avec l'Etat et les différentes instances du pouvoir, les mécanismes utilisés pour accéder aux sources de financement, etc.. Ces connaissances nous seront également indispensables à la bonne compréhension de la politique du logement dans un sens plus large.

L'étude à laquelle nous nous référons sera réalisée à partir de l'analyse

⁴⁴Le Gouverneur Luis Curiel déclarait dans son rapport de gouvernement en 1900 : "Les particuliers qui ont appuyé le projet de décoration proposé par la Mairie ont contribué à l'embellissement et à la construction d'autres édifices dignes de la culture de la capitale; les vastes colonies Americana et Francesa en sont la preuve". AHJ, Rapports des gouverneurs.

comparative de trois colonies distinctes⁴⁵ : la colonie Francesa (1898), la colonie Americana (1898) et la colonie Artesanos (1903). Les deux premières étaient des ensembles résidentiels destinés à des personnes aux revenus élevés et la troisième était un projet d'habitat populaire qui concordait assez peu avec le schéma que nous venons de décrire. Ces promotions marquent le début de la promotion immobilière à Guadalajara et elles représentent les deux grands types de promotions -résidentielle et populaire- réalisées à cette époque⁴⁶.

Pour ces trois colonies, nous avons réalisé une brève étude monographique en prenant en considération quatre aspects centraux qui nous seront utiles pour une analyse transversale postérieure présentée en conclusion; nous y mettrons en évidence les similitudes et les différences fondamentales, en nous attardant sur les coïncidences générales et les particularités individuelles. Notre dessein est d'apporter une réponse aux questions qui se dégagent de nos deux axes d'analyse essentiels⁴⁷. Les aspects dont nous avons parlé sont : a) caractéristiques générales de la création de ces colonies : situation, promoteur, dimension du terrain,...; b) stratégies et mécanismes d'acquisition de la propriété foncière; c) caractéristiques de la promotion : formes de financement, alliances stratégiques, étapes, type de produit offert, résultats de la promotion proprement dite et d) impact de la promotion dans le domaine de l'habitat populaire.

⁴⁵En réalité, nous examinerons le cas de quatre colonies; la dernière, la colonie Obrera (1916), sera abordée lorsque nous analyserons le rôle joué par l'Etat en tant que promoteur public de logements populaires (voir sous-chapitre 11 et le tableau n°3 qui résume les caractéristiques principales de cet échantillon).

⁴⁶Evidemment, certaines colonies étaient de catégorie moyenne comme par exemple les colonies San Carlos, La Moderna, Donato Guerra,... Voir tableau n°2.

⁴⁷Voir l'introduction de notre travail : "La délimitation du champ de la recherche".

LES "COLONIES" RESIDENTIELLES A GUADALAJARA (1898-1923)

quatre "colonies" : échantillon

Tableau n° 3

"Colonie"	Année	Type	Superficie*	Parcelles	Sup. lot.**	Prix***	Produit
1 <i>Francesa</i>	1898	Résidentielle	10	100	832	0,30	Parcelles et maison
2 <i>Americana</i>	1898	Résidentielle	28	105-110	2.311	0,41	Parcelles
3 <i>Artesanos</i>	1903	Populaire	21,8	811	200	0,24	Parcelles
4 <i>Obrera</i>	1922	Populaire	8,7	600	225	0,05	Parcelles et maison

(*) Superficie en hectares. (**) Il s'agit de la superficie moyenne d'une parcelle. (***) Prix du mètre carré de terrain en pesos entre 1900 et 1903. Source : AMG, AHJ, plusieurs années.

Réalisation : Eduardo López, Jesús Castillo, 1994.

7. LA COLONIE FRANCESA

La colonie Francesa, connue aussi sous le nom de Escuela de Artes del Espíritu Santo (Ecole d'Arts et Métiers "Espíritu Santo"), se développa précisément entre les limites ouest de la ville et ce centre d'études; elle comprenait deux grands terrains situés dans la prolongation de la rue qui s'appelait alors de La Merced sur l'emplacement d'un ancien élevage de chevaux qui s'était appelé successivement El Saúz, El Zapote puis du Padre Cruz. La rue de La Merced -aujourd'hui Hidalgo- en était l'axe central; elle se composait de douze îlots dont six étaient alignés au nord et six au sud de cette rue orientée d'est en ouest et qui commençait à la rue Puentequito et aboutissait à l'Ecole dont nous venons de parler, dans le secteur cinq de la ville⁴⁸.

La promotion de la colonie Francesa débuta en 1898 à l'initiative de "Fortoul, Chapuy et Cie", "L. Gas et Cie", Ernesto Fuchs et Justo Fernández del Valle au travers de la *Compañía Jalisciense de Construcción* (cf. sous-chapitre 3).

Le terrain sur lequel on avait établi la colonie faisait partie des réserves

⁴⁸E. López, *op. cit.*, p.154. Voir le plan n°5 : "Les premières colonies de Guadalajara - 1903".

territoriales, qui à l'origine correspondaient aux ejidos et qui, comme nous l'avons vu, au fil des années avaient été privatisés et transmis à l'intérieur des mêmes familles⁴⁹.

D'après les documents d'archive, ce terrain avait été la propriété de la famille Vidrio dès le début du XIX^e siècle sous le nom de "Rancho del Sauz y Don Luciano Vergara". Le 27 février 1843, sa propriétaire, Doña Ignacia Vidrio, le vendit pour 1.640 pesos à son neveu José María Leal⁵⁰ qui le conserva jusqu'à sa mort survenue vingt-trois ans plus tard (novembre 1866). Son héritière, Bonifacia Leal, soeur ou fille du défunt, le transmet de la même manière à sa fille Refugio de la Cruz Leal en juillet 1890, c'est-à-dire, presque vingt-quatre ans plus tard. Lorsqu'elle était propriétaire du **rancho**, Doña Refugio de la Cruz Leal décida d'en vendre deux parcelles aux propriétaires de la *Compañía Jalisciense de Construcción* en juin 1898 pour une somme de 6.000 pesos.

Une fois en possession du terrain, d'une superficie de dix hectares environ, les constructeurs soumièrent leurs plans à l'approbation de la Mairie afin de lotir le terrain trois mois seulement après l'avoir acheté; ils obtinrent une réponse affirmative le 27 septembre de la même année⁵¹.

Caractéristiques de la promotion.

Les trois premières années de promotion de la colonie Francesa se soldèrent par un échec retentissant dû, selon ce qu'explique le chercheur Daniel Vázquez qui s'est intéressé de très près à cette question, "au poids des traditions et des

⁴⁹Ce qui correspondait au second des quadrilatères qui structuraient la ville et sa région immédiate d'un point de vue spatial et fonctionnel; voir sous-chapitre 1 : "La propriété du sol urbain au cours du dernier quart du siècle dernier" et le graphique 1 de la même période.

⁵⁰AIPJ, "Protocolos", greffier Jesús Durán, vol. 6, sans numéro, p. 22 et 22v.

⁵¹AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, 1898, vol. 2, n°71, pp. 352-357.

valeurs culturelles enracinées dans une société rurale⁵². Nous n'apporterons pas un crédit total à cette thèse des valeurs rurales responsables de la limitation de l'expansion de cette colonie; en revanche, nous pensons qu'en effet les agents promoteurs avaient dû faire face à une société "passéiste" qui avait jalousement reproduit, tout au long de la période coloniale, les modèles instaurés dès les fondations de la ville. Dans le domaine de l'urbanisme, la trame orthogonale avait été le seul moyen de produire et d'organiser l'espace; en ce qui concerne l'architecture, la construction de maisons avec une cour centrale avait été largement répandue.

Ces modèles et/ou ces valeurs, malgré leur origine (qui à notre avis était urbaine), discordaient totalement avec le nouveau schéma qu'on tentait d'implanter; celui-ci, par de nombreux aspects, se rapprochait davantage d'un projet de société différente qui en tant que telle menaçait le statu quo existant ce qui provoqua une réaction générale de rejet. L'ingénieur Fuchs, responsable du développement et de la commercialisation du projet commentait en 1900 :

Comme l'idée était entièrement neuve à Guadalajara et dans le reste du pays, il a fallu faire face à une forte opposition sans aucun appui ... les personnes envieuses et peu amies du progrès manifestèrent une vive désapprobation ... Nous avons combattu l'opinion de personnes aux vues très limitées et la société originelle finit par se dissoudre et par être liquidée⁵³.

En réalité, au lieu d'apporter une réponse à une demande immobilière, la colonie Francesa avait devancé cette demande. En effet, les associés de la *Compañía Jalisciense de Construcción* avaient exploré des formes inédites de

⁵²D. Vázquez, Guadalajara, ensayos de interpretación, Guadalajara : Colegio de Jalisco, 1989.

⁵³Idem.

récupération de capital par le biais d'une opération immobilière originale; ils avaient fait fausse route en considérant que le travail de promotion pourrait structurer a posteriori cette demande. Lorsqu'il devint manifeste que ce système était inefficace, les promoteurs essayèrent de s'adapter à la demande de la population à laquelle ils s'adressaient; une logique toute pragmatique les poussa à mettre en oeuvre divers mécanismes financiers et juridiques et à proposer divers produits (parcelles, maisons en vente ou en location, ...). Ces stratégies se déroulèrent en trois grande étapes successives.

Première étape : elle débuta le 15 octobre 1898 avec la création de la *Compañía Jalisciense de Construcción* et s'acheva à la fin de l'année 1902. Elle se caractérisa davantage par la distribution de la propriété entre les promoteurs-lotisseurs que par les ventes proprement dites : en vingt-six mois, quatre-vingt-sept parcelles furent vendues (et un grand terrain d'une superficie équivalente à quatre îlots); vingt-sept de ces parcelles furent achetées par les mêmes associés de l'entreprise immobilière et les soixante restantes par huit personnes seulement; trois d'entre elles -Sabino Orozco, Gabriel Franco y Carlos F. Landero- étaient des agents lotisseurs et urbanistes de la colonie Francesa ou d'autres colonies résidentielles⁵⁴.

Les principaux promoteurs de cette première étape furent l'ingénieur Fuchs et Justo Fernández del Valle (en tant que fondé de pouvoir légal); ils vendirent les lots au nom des associés originels et non pas de l'entreprise de construction; en effet, pour les raisons avancées par Fuchs, l'entreprise avait été dissoute presque

⁵⁴Ces agents achetèrent quarante-sept parcelles sur les quatre-vingt-sept qui furent vendues. Signalons que Sabino Orozco fut le promoteur de la colonie Reforma, Gabriel González Franco, frère de Francisco, promoteur de la colonie Artesanos et Landero promoteur de la colonie Francesa lors de sa troisième étape.

immédiatement après sa création en mars 1899.

Pendant cette première étape, on vendit 55.785 mètres carrés de terrain, ce qui représente environ 55 % de la superficie totale de la colonie (à lui seul, Carlos F. Landero en acquit 23.540 mètres carrés et Fuchs, 13.034 mètres carrés, c'est-à-dire, 65,66% de la superficie vendue lors de la première étape revinrent aux promoteurs eux-mêmes); si nous faisons abstraction de cette superficie et de celle qui fut vendue à d'autres agents immobiliers, les parcelles vendues à des "tiers" ne durent pas représenter plus de 12% de la superficie totale offerte.

Les rues n'ayant pas encore été tracées et l'urbanisation n'étant pas encore commencée, la vente des parcelles se fit à partir du plan du projet⁵⁵; il s'agissait bien sûr de parcelles non viabilisées dont le prix de vente moyen oscillait entre 25 et 46 centavos le mètre carré. Si nous considérons que la *Compañía Jalisciense de Construcción* acheta à Madame Cruz 99.970 mètre carrés pour une somme 6.000 pesos, soit 6 centavos le mètre carré, il apparaît que les promoteurs vendirent, ou tentèrent de revendre le mètre carré de 19 à 40 centavos plus cher.

Or, si l'on déduit certains frais, comme par exemple 2.680 pesos au titre du paiement des services de l'ingénieur Fuchs (chargé des études techniques et de la réalisation des plans) et une somme supplémentaire, estimée à 10% du prix du terrain et destinée à couvrir diverses dépenses, en théorie, le bénéfice aurait dû être de l'ordre de 176 à 411 %⁵⁶. L'appât du gain conduisit les promoteurs à

⁵⁵En effet, jusqu'en 1902, les écritures d'achat-vente font état de terrains vendus à partir du plan de la colonie et mentionnaient par exemple : à l'est, 26,5 m. réservés *pour la rue qui sera construite*; à l'ouest, 18 m. pour *une rue en projet*; au nord, *prolongation de ce qui sera la rue de La Merced*. Voir AIPJ, "Protocolos", n°30, t. 43 du 18 février 1901, pp. 18-21, notaire Robles Gil.

⁵⁶En théorie seulement car les ventes aux promoteurs ne peuvent être considérées comme des bénéfices au sens strict. Sans doute, s'agissait-il plus d'une stratégie qui tentait d'attribuer un prix à une marchandise nouvelle; ce prix, comme nous le verrons plus loin, était surévalué par

augmenter exagérément la valeur du sol ce qui provoqua une crise au cours de cette première étape. Les avantages réels qu'offrait le projet et les valeurs idéologiques qui le soutenaient ne suffirent pas à assurer le bon fonctionnement de la promotion.

Seconde étape : elle eut lieu presque en même temps que la précédente et, en réalité, il faudrait la considérer comme partie intégrante; en effet quelques mois à peine après que les premières ventes aient eu lieu, plusieurs des promoteurs ou des personnes qui achetèrent des parcelles décidèrent de les revendre tout ou partie.

Pour les promoteurs originels, il s'agissait bien plus d'un premier (ou second) essai de commercialisation des parcelles dans un marché plus vaste; cette tentative, qui se solda par un échec, les contraignit à "revenir" à une stratégie similaire à celle de l'étape précédente; par là, les agents affichaient grosso modo une plus grande volonté de faire la publicité d'une offre nouvelle par le biais de la vente, l'achat ou la transmission de terrains entre capitalistes⁵⁷ que de répondre à la demande de ceux à qui, en principe, était destinée la colonie.

Toutefois, quelques-unes des (rares) opérations réalisées rapportèrent des gains significatifs pour les propriétaires, en particulier pour E. Fuchs. Cependant, en règle général, le sol conservait toujours une valeur proche de celle du début

rapport à la valeur que le marché du sol déterminera pour cette zone. Les promoteurs eux-mêmes finirent par revendre à un prix inférieur les terrains qu'ils avaient achetés.

⁵⁷ Ainsi par exemple le prêtre et médecin Manuel Azpeitia Palomar, fondateur et directeur de la nouvelle "Ecole d'Arts et Métiers de l'Esprit Saint", vendit une parcelle à Gabriel González Franco -frère du propriétaire de la colonie Artesanos- et une autre à Luis Vereá -co-propriétaire de la colonie Oblatos-; plus tard, G. González se sépara de l'un de ses terrains en faveur du Licencié Sabino Orozco, promoteur de la colonie Reforma. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol. 15, n°18, 22 janvier 1900, pp.190-191.

de la promotion (1898)⁵⁸. Il semble que le marché immobilier de cette partie de la ville n'ait pas atteint l'essor que les promoteurs avaient souhaité; ils considéraient donc cette tentative comme un échec partiel, surtout en terme d'acceptation et par conséquent de valorisation commerciale. Voyons les trois cas suivants, sans doute les plus prospères, qui, à notre avis, résument bien cette seconde étape :

- « en date du 27 août 1900, Justo Fernández del Valle fils céda à l'ingénieur Fuchs trois parcelles en échange d'un terrain dont la valeur était estimée à 400 pesos; Fuchs les revendit à Manuel Aldrete Espinoza pour 1.000 pesos le 29 du même mois. Cette opération lui permit en un temps étonnamment court de multiplier deux fois et demie le capital qu'il avait investi⁵⁹;
- « neuf mois seulement après avoir acquis quatre îlots (M, N, O et P) le 26 juin 1900, Fuchs vendit deux parcelles qui résultaient de leur fractionnement à William E. Goodman pour 129,65 pesos et 100 pesos respectivement; il vendit également un lot à Federico Kegel pour 169,75 pesos⁶⁰;
- « une parcelle d'une superficie totale de 712,40 mètres carrés, achetée le 25 janvier 1900 pour 200 pesos fut divisée en deux par son propriétaire E. Fuchs; il en vendit une partie à Elvira Gutiérrez de González Franco pour

⁵⁸Voir graphique n°1 : *La valeur du sol dans les colonies Francesa et Americana*.

⁵⁹Nous nous référons aux parcelles 5, 7 et 9 de l'îlot F, échangées à Justo F. del V. fils le 27 août 1900 contre les parcelles 6, 8 et 10 de l'îlot E. Le mètre carré passa de 18 à 46 centavos en trois jours seulement. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol.17, n°220, pp. 107-108 et n°223, du 29 août 1900, pp. 111-112.

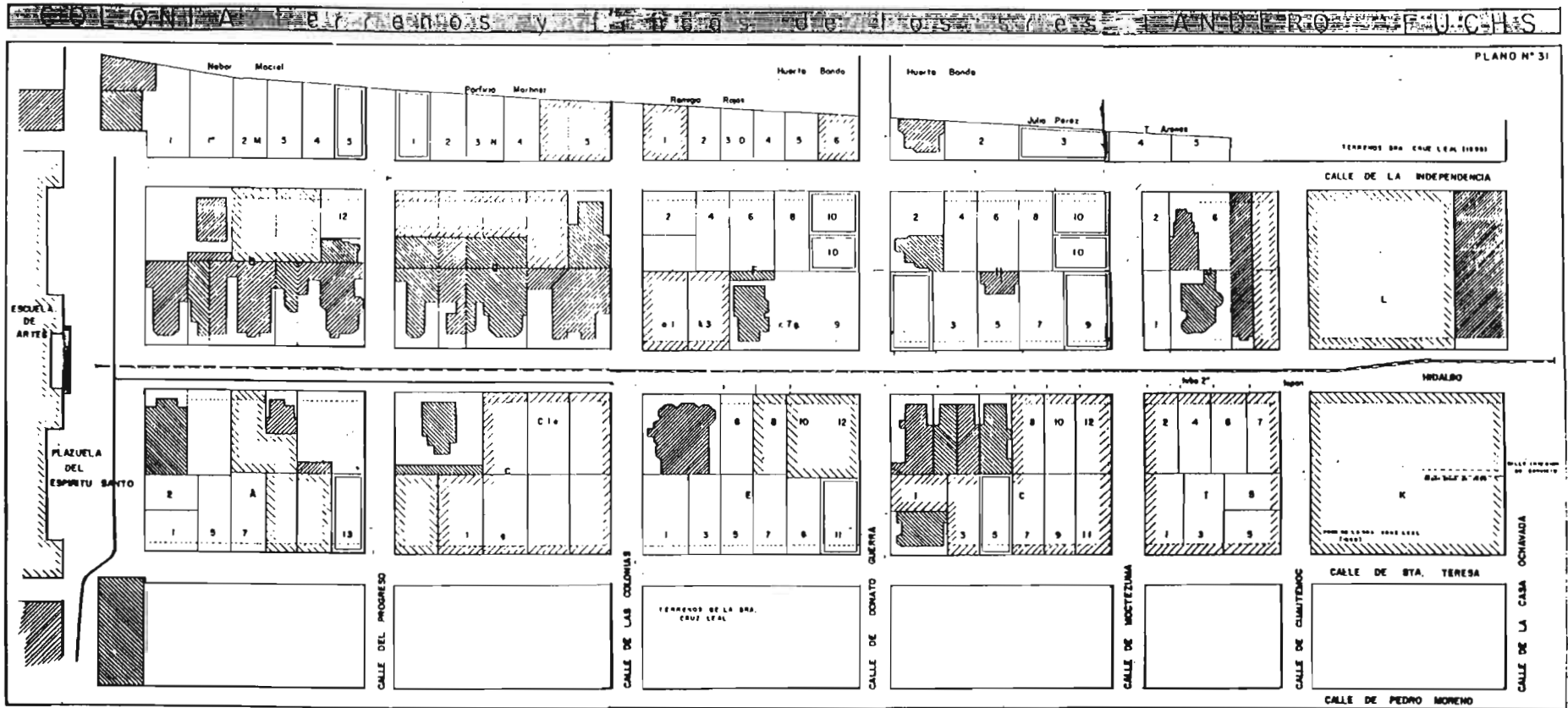
⁶⁰Il s'agissait des parcelles 10 et 14 de l'îlot O et de la parcelle 5 de l'îlot N qui mesuraient respectivement 520, 420 et 713 mètres carrés. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol.19, n°114 et 127 du 17 avril 1901, pp. 54 et 72 et vol. 29, n°231 du 28 juin 1901, pp.78-79.

150 pesos; cette manoeuvre lui rapporta un bénéfice direct de 50% en quatre mois à peine⁶¹.

Le succès relatif que connut presque simultanément la colonie Americana, la seconde des promotions qui eurent lieu dans la ville, nous incite à penser que le type de "produit" offert au travers de la colonie Francesa -présenté comme sélect et progressif- n'était pas la cause de son infortune. Des concepts idéologiques tels que l'hygiène et la technologie, l'emploi de formes et d'espaces nouveaux, enfin, la notion de modernité et de progrès sous-tendaient également le projet de la colonie Americana (voir sous-chapitre 8). Ce furent très certainement les caractéristiques mêmes de la promotion ainsi que les modalités de vente des lots qui limitèrent le marché potentiel de la colonie Francesa; en effet, le caractère inédit de cette opération présentée en outre comme un projet résolument original découragèrent probablement nombre d'acheteurs potentiels.

⁶¹A l'achat, le mètre carré valait 28 centavos et à la revente 42. Il s'agissait de la moitié ouest de la parcelle 9 de l'îlot B. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol.18, n°146 du 19 mai 1900, pp. 5 et 7.

COLONIE FRANCESA



Echelle: 1:1.000 Guadalajara, 9 février 1905
 Ingénieurs: C.F. Landero et E. Fuchs
 Copie de l'original

C'est ce que nous portent à croire les considérations suivantes :

- toutes les opérations réalisées en ces deux étapes se réglèrent au comptant; ce mode de paiement évinça sans doute un pourcentage élevé de la population qui aurait pourtant pu éventuellement bénéficier de cette promotion;
- toutes les parcelles furent vendues avec certaines contraintes qui déterminaient la construction future (retrait frontal et latéral)⁶²; ces limitations dans l'occupation du sol étaient tout à fait nouvelles et contraires à la culture urbanistique qui, historiquement, avait privilégié le développement "d'espaces clos" apparus avec l'emploi du plan en damier;
- les parcelles vendues par les promoteurs étaient davantage destinées à la construction de maisons ou de résidences secondaires qu'à des habitations principales; il s'agissait donc d'une clientèle qui avait déjà résolu son problème de logement et qui pouvaient acquérir ce genre de biens.

En guise de conclusion à ces deux premières étapes, nous pouvons dire que la majorité des achats de parcelles s'effectuèrent dans le but d'accumuler des biens fonciers ou de négocier grâce à eux et non pas avec l'intention de s'y installer. Jusqu'en 1902, la colonie Francesa fonctionna davantage dans le cadre d'une logique d'échange-accumulation de capitaux industriels et commerciaux

⁶²Tous les contrats d'achat-vente de la colonie spécifiaient que les contraintes ou limitations d'occupation du sol devaient être transmises avec le caractère de charges aux nouveaux propriétaires; les principales contraintes étaient : i) éloignement minimum de la rue de 5 mètres et des propriétés voisines de 2,5 mètres; ii) la construction devait être édifiée trente centimètres plus haut que les rails du tramway de la rue de La Merced ; iii) les terrains devaient être intégralement clôturés en façade et sur une profondeur de quinze mètres sur chaque côté; iv) les propriétaires étaient tenus de construire le plus rapidement possible un trottoir en façade de deux mètres de largeur et avec des bordures en pierre de carrière. Ces servitudes sont à rapprocher des préoccupations en rapport avec "la luminosité, l'éclairage, la ventilation et l'écoulement des eaux usées". Voir AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel Chávez, tome 16, pp.120-123, 5 mars 1900.

investis dans l'immobilier. Selon toute évidence, les promoteurs considérèrent qu'ils pouvaient structurer une demande grâce à une stratégie de promotion dans l'espoir que celle-ci s'adapterait à une offre spécifique qui, d'une certaine façon, s'avérerait artificielle par rapport aux besoins et aux préférences de la clientèle.

En raison de la faiblesse des résultats, la vente de parcelles stagna pendant deux ou trois ans pour connaître une nouvelle vigueur finalement par le biais d'un système qui envisageait une offre beaucoup plus diversifiée et avec de multiples possibilités d'accéder au sol.

Troisième et dernière étape : En août 1901, les représentants des sociétés Fortoul, Chapuy et L. Gas décidèrent de vendre à Carlos F. Landero et à E. Fuchs, en accord avec Justo Fernández del Valle -associés apporteurs de capitaux et propriétaires des terrains sur lesquels s'étendait la colonie-, l'ensemble des parcelles qui jusqu'à cette date étaient restées invendues, y compris les zones qui avaient été réservées à la voirie⁶³.

Les nouveaux propriétaires -qui acquirent les trois cinquième et les deux cinquième respectivement-, modifièrent sensiblement le schéma de promotion-vente qui avait prévalu jusqu'alors. Ils reprirent celui qu'avait recommandé la *Compañía Jalisciense de Construcciones* dans ses statuts; en d'autres termes, ils convertirent leur société en une véritable entreprise immobilière constructrice capable de proposer divers services et produits simultanément.

⁶³Voir l'acte notarié de Cástulo Romero à l'AIPJ, "Protocolos", vol. 6, n°79, du 20 octobre 1903, pp. 128-129. Il faut remarquer, d'autre part, que Carlos F. Landero, commerçant et industriel installé à Pachuca, état de Hidalgo, réalisait toutes ses opérations immobilières par l'intermédiaire de son fondé de pouvoir Don Fernando Castaños. D'après les informations que nous avons pu obtenir, en 1902 Carlos F. Landero était copropriétaire des mines El Rosario, Las Delicias et Santa Edwiges sur la commune de Talpa.



Colonia Francesa, avenue de la Merced

Par conséquent, vers 1905, Fuchs et Landero furent en mesure de mettre en vente des parcelles (ces ventes s'accompagnaient d'un projet architectural qu'ils réaliseraient eux-mêmes éventuellement), des maisons clés en main ou sur plan, en vente ou en location et surtout, la possibilité d'acquérir ces biens avec des facilités de paiement grâce à un plan appelé "amortissement par rentes mensuelles"⁶⁴.

A l'aide de cette stratégie, ils prétendaient diversifier le marché en l'ouvrant à la construction neuve afin de transférer sur le cadre bâti les bénéfices qui auraient dû être réalisés sur le sol; de cette façon, les rares opérations de terrains qu'ils effectuaient encore ne visaient pas un profit économique direct mais la densification et la consolidation de la zone afin que, à court et à moyen terme, la valeur des biens fonciers et immobiliers augmente. Cette stratégie paraît compréhensible si nous considérons que les parcelles vendues en 1905 avaient exactement la même valeur qu'en 1901 lorsqu'ils les avaient achetées (25 centavos le mètre carré); leur valeur était même légèrement inférieure au prix fixé en 1902 par le Cadastre pour cette colonie⁶⁵. De cette façon, on pensait

⁶⁴Voir l'Encadré A : *Les fonctions de promotion-construction de la société Fuchs et Landero en 1905.*

⁶⁵Au cours de cette troisième étape, les acheteurs de parcelles s'engageaient à construire une maison dans un délai maximum de dix-huit mois. En 1905 plusieurs opérations de ce type furent réalisées; dans tous les cas, le prix du terrain était identique et les paiements s'effectuèrent au comptant ce qui reflète un certain compromis de part et d'autre. Parmi les acheteurs figuraient Ernesto Mora, qui acheta à Fuchs et Landero un lot de 752,46 mètres carrés pour 188 pesos; Sergio Sánchez qui acheta à Landero un terrain de 539,10 mètres carrés pour 134,77 pesos; Felipe Robledo, Directeur Général des Rentes, qui obtint un petit terrain de 188 mètres carrés qui lui coûta

très probablement réduire l'écart entre la valeur foncière de la colonie Francesa et celle de la colonie Americana qui faisaient l'objet toutes deux d'une promotion immobilière, somme toute, assez semblable⁶⁶.

Le plan d'amortissement que nous venons de mentionner était comparable à un système hypothécaire classique; Fuchs et Landero conservaient le titre de propriété jusqu'à ce que l'acheteur ait liquidé sa dette dans un délai qui n'excédait jamais dix ans. En général, l'opération ne générait pas d'intérêts, de telle sorte que dans le délai stipulé, seul le prix de la maison convenu par les deux parties était couvert. De cette façon, les promoteurs non seulement démontraient leur capacité à s'adapter aux conditions économiques des acheteurs -en développant deux modalités de vente : au comptant et à crédit-, mais ils faisaient également la preuve de leur maîtrise des mécanismes financiers qui leur permettaient d'agrandir leur marché, de multiplier les possibilités d'accéder au sol et au logement; par voie de conséquence, ils durent très probablement trouver de nouvelles sources de financement pour le développement de leurs opérations.

En ce sens, il est particulièrement intéressant d'observer la capacité d'innovation de ces agents qui utilisèrent des schémas originaux de préfinancement pour leurs nouvelles promotions immobilières, à preuve : le 3 novembre 1904, Fuchs et Landero achetèrent à María Jesús Vidrio un terrain à environ un kilomètre de distance à l'ouest de la ville qui faisait partie du Rancho de San Francisco et connu sous le nom de Santo Tomás; il leur en coûta 16.800 pesos

48 pesos et un autre de 565,30 mètres carrés pour 141,08 pesos; Othon Kunhardt qui se porta acquéreur d'une propriété de 1.540,80 mètres carrés appartenant à Landero pour un prix de 377 pesos.

⁶⁶Voir le graphique n°1 qui rend compte de la valeur du mètre carré de terrain dans les deux colonies au cours de leurs étapes successives.

payables sur deux ans (chaque année, ils liquidèrent la moitié de leur dette avec un taux d'intérêts de 7% par an) par un système d'hypothèque spécial qui les autorisait à vendre une partie de ce terrain libre d'hypothèque; l'acte de vente portait alors toujours la mention suivante : "à condition que lors de la vente, ils remettent à Madame Vidrio le prix de ladite parcelle et que le prix du mètre carré soit d'au moins 70 centavos"⁶⁷. Au bout de quelques mois à peine, les promoteurs avaient terminé les plans de lotissement du terrain et commençaient à mettre en vente des parcelles.

Conclusions : la promotion de la Colonie

Les agents de cette promotion sentirent peut-être la nécessité d'effectuer toutes les ventes au comptant afin de réduire au maximum les risques que la proposition -en vertu des diverses caractéristiques que nous avons déjà signalées- pouvait comporter. Devant le manque d'évolution satisfaisante du marché en termes de ventes et de plus-value, les premiers associés apporteurs de capitaux décidèrent de se retirer de la promotion; la société immobilière en fut remaniée et on assista alors à un changement radical de stratégie que, schématiquement, nous pouvons résumer comme suit : i) plusieurs ventes de terrains à un prix inférieur à la valeur fixée par le marché du sol non seulement dans la colonie mais aussi à l'ouest de la ville s'effectuèrent dans le but de donner lieu à une dynamique d'occupation qui, à son tour, serait capable de structurer une demande en fonction des expectatives d'urbanisation ainsi créées; ii) un service qui (ré)intégrait les diverses fonctions de la promotion immobilière

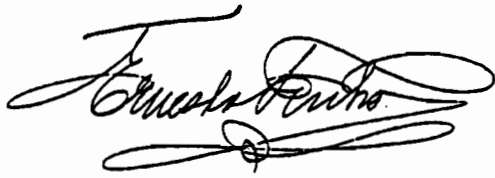
⁶⁷Ces terrains, d'une superficie réelle de 45.060 mètres carrés, jouxtaient à l'ouest, à l'est et au nord la colonie Reforma et au sud la propriété de Francisco Barrera. Une petite partie (7.980 m²) fut achetée en 1903 précisément par L. Gas et Cie, Sabino Orozco et Augusto Bec, promoteurs de cette colonie; le reste fut l'objet de la transaction dont nous venons de parler. AIPJ, "Protocolos", notaire Cástulo Romero, vol. 7, n°41, 3 novembre 1904, pp. 87-91.

: achat-vente de terrains, entreprise constructrice, gestion du parc de logements déjà construits, agents immobiliers, ...; iii) une offre diversifiée tant dans le secteur architectonique (types de produits) que financier, en particulier en ce qui concerne les facilités d'achat; iv) une accumulation de capital à l'intérieur du secteur immobilier mais dont les ressources et les investissements étaient extérieurs à ce secteur et, enfin, v) une association claire entre le capital et la technique qui, même si elle eut tendance à évoluer légèrement lorsque le promoteur-constructeur se transforma en associé apporteur de capitaux, restera essentiellement la même. Fuchs lui-même le faisait remarquer lorsqu'il écrivait:

J'ai eu la chance de connaître feu l'ingénieur C. Landero, de Pachuca, Hidalgo, intelligent, professionnel et bon ami; ensemble nous achetâmes les terrains qui restaient de la colonie Francesa et beaucoup d'autres terrains, il eut entière confiance en mes projets et bien sûr il m'aida dans la construction de maisons à crédit avec un capital relativement petit⁶⁸.

Au cours de cette troisième étape, on assista à un premier essai d'articulation avec l'industrie capitaliste de la construction dans laquelle l'immeuble se convertit en un capital immobilier. La production de logements cessa d'avoir pour finalité immédiate l'habitat pour rechercher, à travers la construction en soi, un bénéfice économique. Pour la première fois, il s'établit une séparation entre le constructeur et l'occupant, ce dernier n'intervenant plus que comme consommateur, dans la phase finale et non plus dans le processus de production. Ce type de modèle sera ensuite abandonné pour n'être repris que dans les années cinquante à travers l'intégration définitive de l'industrie de la construction au secteur immobilier (voir chapitre 4, sous-chapitre 5).

⁶⁸D. Vázquez, *Guadalajara alrededor de 1900-Reflexiones sobre algunos mapas*, in Boletín, Archivo Histórico de Jalisco, 1981, V.V., n°3, p.62.



Encadré A : Les fonctions de promotion-construction de la société Fuchs et Landero en 1905.

Agence immobilière - Entreprise de construction - Prêts hypothécaires

« Jorge Stahl, commerçant, passe un contrat avec Fuchs et Landero pour qu'ils lui construisent sa maison (sur un terrain de 28 mètres sur 37) et en précise avec force détails les spécificités. Le coût total est de 19.554 pesos payables en plusieurs fois : un versement initial de 3.670 pesos (13,65%) et cent vingt mensualités de 140 pesos (86,34%), sans intérêts.

« Ernesto Mora, commerçant, loue les services de Fuchs et Landero en mars 1905 pour faire construire une maison de deux étages (20 mètres sur 37) à l'angle des rues Colonias et Independencia dans un délai maximum de trois mois! Le coût de la propriété est de 17.067,10 pesos avec un versement initial de 797,50 pesos (4,67%) et cent vingt mensualités de 135,58 pesos, sans intérêts.

« Carlos Sturzel, commerçant, achète en mars 1905, en cent mensualités de 150 pesos chacune la maison située à l'angle des rues La Merced et Colonias; en janvier 1906, il avait déjà couvert la somme totale.

Toutes ces opérations étaient exemptées de contribution fiscales à l'Etat et à la Municipalité pendant quinze ans.

Agence immobilière - administratrice de biens

« Angelina Furconi, artiste, loue, le 27 janvier 1906, avec promesse de vente la maison située à l'angle des rues Progreso et Independencia. Le loyer mensuel est de 61,50 pesos pendant dix ans au terme desquels elle aura payé 7.380 pesos qui représente le prix de vente stipulé. Dans le cas d'un retard de huit mensualités consécutives, les promoteurs pourraient disposer de la maison et les mensualités déjà versées seraient définitivement perdues.

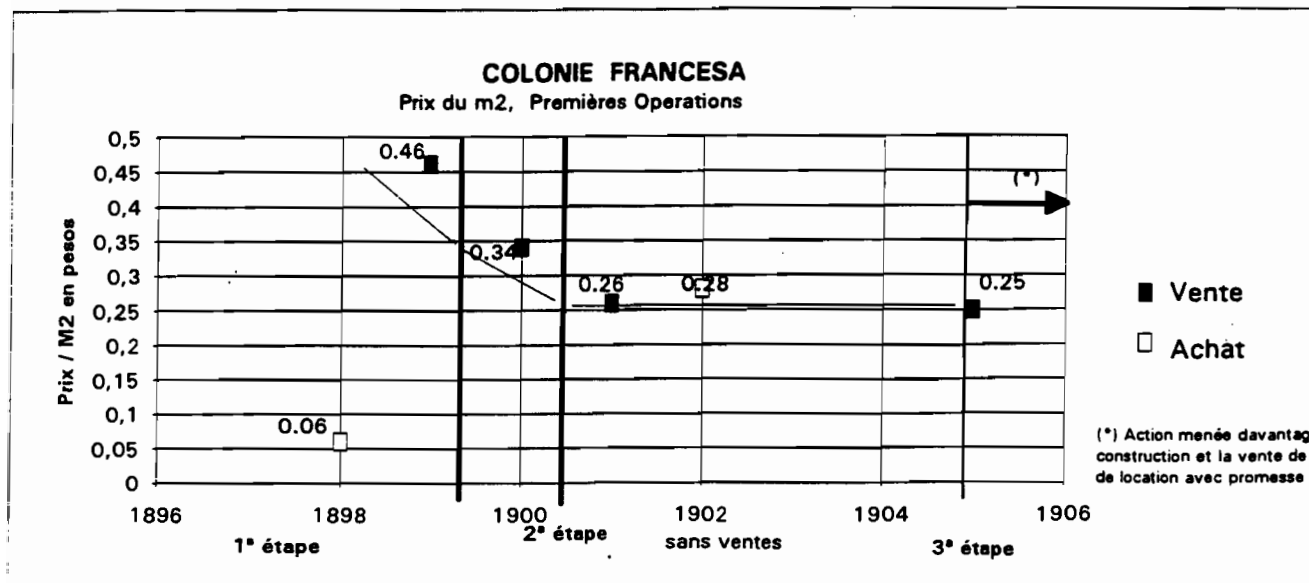
Agence immobilière - ventes de parcelles

« Don Felipe Robledo, Directeur Général des Rentes, achète, le 30 mai 1905, deux terrains au comptant à C. Landero, l'un de 188 m² pour 48 pesos et l'autre de 565,30 m² pour un prix de 141,08 pesos.

« Sergio Sánchez, avocat de son état, achète un lot appartenant à Landero d'une superficie de 539,10 m² pour 134,77 pesos, au comptant, le 24 mai 1905.

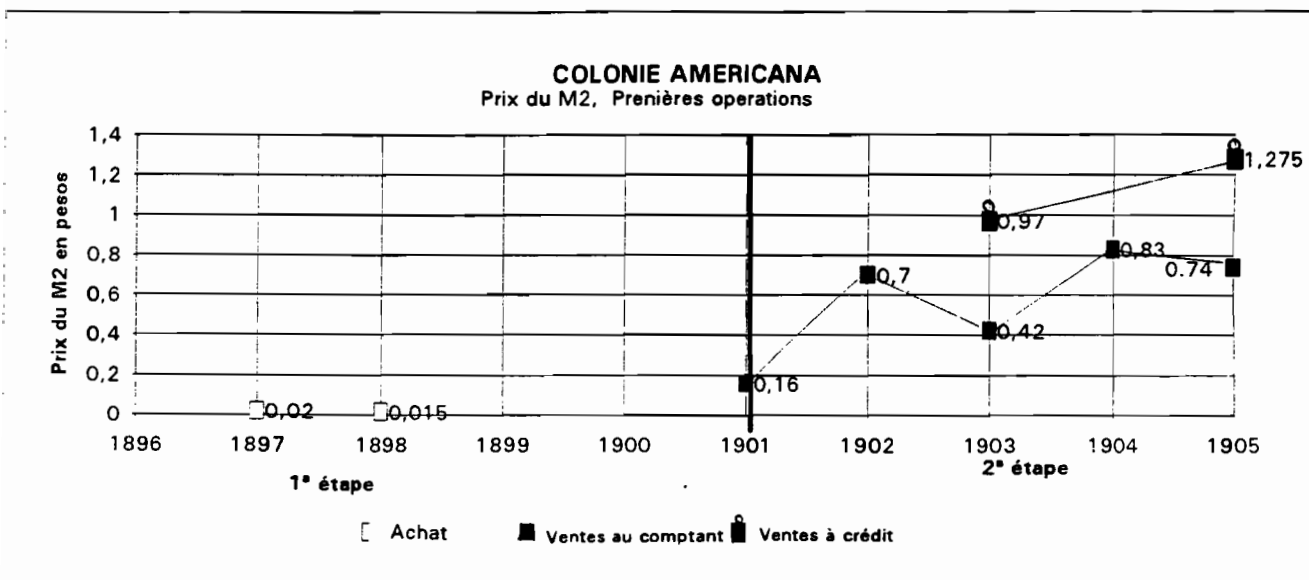
« Othón Kunhardt, commerçant, achète au comptant le 12 juillet 1905 une parcelle dans la rue Independencia (1.504,80 m²) à C. Landero.

Graphique n°1 : Evolution de la valeur foncière au cours des étapes successives de promotion des colonies Francesa, Americana et Artesanos.



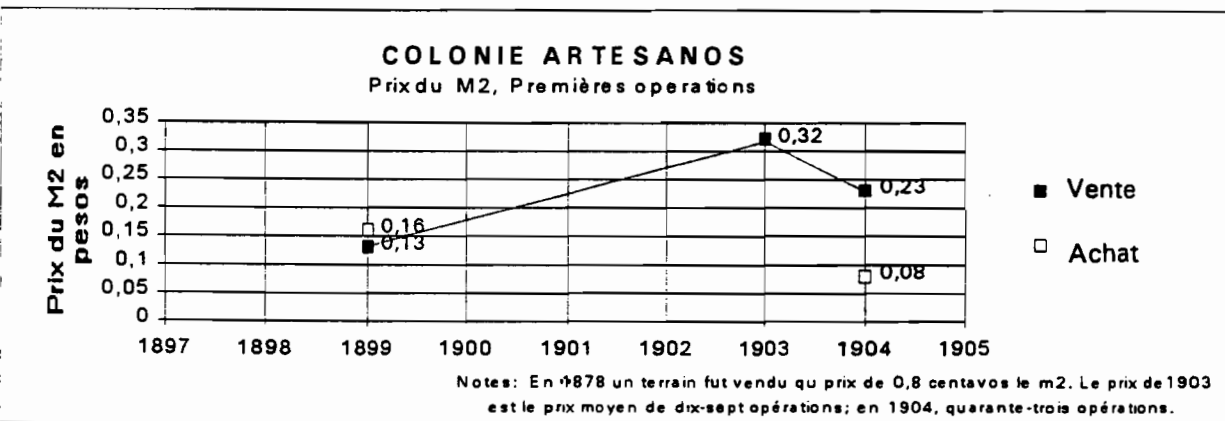
Fuente: AHM y AMG. Realización: E.López. 1994.

Note: Le prix de 1899 est le prix moyen de huit opérations immobilières ; 1900, six opérations; 1901, cinq opérations; pour les autres années deux opérations.



Source : AHM y AMG plusieurs années. Realisation : E.López. 1994.

Note : Le prix de 1901 est le prix moyen de six opérations; 1905, trois opérations; pour les autres années, deux opérations.



8. LA COLONIE AMERICANA

A la fin du siècle dernier, la seconde colonie de Guadalajara se développa au sud de l'hippodrome et de la colonie Francesa. Elle était située dans le prolongement des secteurs 6 et 7, sur les terrains limités au nord par la rue López Cotilla et par des terrains en friche où on ouvrit plus tard les rues Bosque (au sud) et les rues Colonias et Robles Gil (à l'ouest et à l'est respectivement).

La promotion de la colonie Americana fut assurée précisément par deux Nord-Américains, Daniel F. Jones -employé et ministre du culte protestant- et W. Swayze -docteur en médecine-; le 16 décembre 1898, ils présentèrent à la mairie de Guadalajara, une demande d'autorisation pour la division des îlots et une proposition de nomenclature des rues⁶⁹.

Comme dans le cas de la colonie Francesa, les terrains sur lesquels on souhaitait installer la colonie Americana faisaient partie des réserves foncières qui à l'origine correspondaient aux *ejidos* de la ville aux XVIII^e et XIX^e siècles; elle s'en distinguait cependant par le fait que la propriété ne s'était pas transmise à l'intérieur d'une même famille.

En effet, d'après certains documents d'archive⁷⁰, la propriété faisait partie d'un rancho connu sous le nom de "El Jal" ou "San Dimas"; ces terrains avaient appartenu à Luisa Castillo de Rosas jusqu'à ce que la Direction Générale des Rentes ordonne leur vente, le 24 janvier 1893, parce que leur propriétaire ne payait plus ses impôts fonciers. Le terrain fut adjugé pour 170 pesos à Luis Rosas, parent de Luisa; celui-ci le revendit la même année à María Inés Rico pour

⁶⁹ AMG, Actes du Conseil municipal du 16 décembre 1898, p. 156. Voir les tableaux 1 et 2 et les plans 2, 5 et 7.

⁷⁰ Archivo de Instrumentos Públicos.

1.200 pesos avec un crédit hypothécaire sur quatre ans sans intérêts. Avant d'avoir fini de payer le terrain, M. I. Rico, le céda, le 27 juin 1895, à Salvador Brihuega pour 2.500 pesos (elle reçut immédiatement 2.000 pesos : 1.400 en liquide et 600 sous forme de reconnaissance de dettes)⁷¹. Finalement, le 29 août 1897, la propriété passa aux mains de D. Jones qui l'acheta pour 5.000 pesos au comptant à S. Brihuega⁷².

Dans l'intention de réaliser la colonisation des terrains, Jones créa une société à "parts égales" et, le 3 août 1898, vendit la moitié de la propriété au Docteur Swayze pour seulement 1.000 pesos⁷³. Cette perte s'explique uniquement si l'on considère qu'en agissant ainsi, Jones constituait, en toute confiance, une association à caractère immobilier avec un compatriote qui, nous semble-t-il, devait mieux connaître le marché immobilier.

Caractéristiques de la promotion.

Au cours des trois ou quatre premières années de sa promotion, la colonie Americana connut un développement plus difficile encore que la colonie Francesa. Une seule parcelle avait été vendue en communauté en décembre 1898⁷⁴; la dissolution de la société eut lieu en mai 1899⁷⁵ et les deux associés

⁷¹AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol.4, n°6, pp.63-67; vol.5, n°20, 24 janvier et 3 mars 1893, pp.1-6; vol.7, n°61, 27 juin 1893, pp. 43-44.

⁷²AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol.40, n°125, 29 août 1897, pp.90-92.

⁷³AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol.40, n°90, 3 août 1898, pp.397-398.

⁷⁴A cette date, Teodoro Collignon acheta à Jones et Swayze l'îlot 14 pour 90 pesos payés au comptant. AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol.41, n°157, 24 décembre 1898, pp.123-124. Il faut remarquer que le prix du mètre carré était de 1 centavo, alors que la valeur du sol dans la colonie Francesa oscillait entre 1,12 peso et 9 centavos la même année. Voir graphique 1.

⁷⁵Le prix du terrain reflète le développement négatif du projet de la colonie dans sa première étape. L'un de ses îlots-type était estimé à 500 pesos lors de la création de la communauté et à 400 au moment de sa dissolution presque un an plus tard. AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol.41, n°66, 16 mai 1899, pp.250-255.

abandonnèrent temporairement le projet jusqu'en 1902.

En se séparant, les deux associés se partagèrent la société à part égale⁷⁶. Swayze conserva sa part durant toutes ces années et Jones vendit en 1901 une partie de ses terrains à Juan Howland pour 1.200 pesos et le reste, la plus grande partie, à Guillermo B. Tovey pour 5.000 pesos⁷⁷. Ce dernier entreprit un processus d'achat-vente des terrains qu'il finit par céder à quatre acheteurs distincts -tous ressortissants nord-américains- en trois ans seulement; ces opérations eurent pour résultat une dévalorisation du prix des terrains de l'ordre de 20%, car même si B. Tovey s'était séparé de tous ses îlots au même prix qu'il les avait achetés, leur nouvel acquéreur, John F. Kellog⁷⁸ les revendit pour 4.000 pesos (1.000 pesos de moins) à Clara E. Low de Jones, épouse d'un des premiers promoteurs qui, à cette époque, était mort.

Evidemment de tels changements ne répondaient pas à une stratégie de valorisation de la propriété foncière et d'ouverture du marché; les deux premières étapes de la promotion de la colonie Francesa avaient connu le même sort. Il s'agissait plutôt de trouver un nouveau partenaire qui continuerait d'assurer la promotion.

Low et Swayze reprirent la vente des parcelles et des îlots à partir de 1902; pendant cette deuxième étape (cf., Encadré B) les résultats furent assez positifs non seulement en termes d'acceptation de la colonie mais aussi, et surtout, en

⁷⁶Idem. Swayze conserva les îlots n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 21, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 39, 41, 42 et 43. Jones obtint les îlots n°1, 8, 9, 12, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 40. Voir le plan n°7 de la colonie.

⁷⁷Ce qui finalement lui rapporta un bénéfice de 2.200 pesos, soit 44% du capital investi. J. Howland acheta les îlots 34, 35, 36 et 37 et B. Tovey le reste. Voir le plan n°7. AIPJ, "Protocolos", notaire E. Robles Gil, vol.43, n°32, 20 février 1901, pp.23 et 231.

⁷⁸Célèbre propriétaire des productions de céréales; il habitait à Battle Creek, dans le Michigan, d'où il effectua l'achat.

raison des prix élevés atteints par les terrains. Ce succès était dû, très probablement au fait que ces agents étaient les premiers à proposer un mécanisme d'accession au sol différent qui accordait des facilités de paiement, ce dont n'avait pas bénéficié la colonie Francesa avant la troisième étape de sa promotion.

Dans les années qui suivirent, le mètre carré de terrain se vendit 1 peso en moyenne lorsqu'il s'agissait de paiements différés et environ 60 centavos au comptant (avec des cas extrêmes de 1,7 peso et 84 centavos respectivement). Cette augmentation est tout à fait remarquable si l'on considère certaines écritures d'achat-vente qui spécifiaient en 1903 : "... quelques îlots ... qui ne sont pas inscrits dans le registre Public de la Propriété car la valeur de chacun d'entre eux ne l'a pas rendu nécessaire"⁷⁹; à première vue, cette valeur était inférieure à 500 pesos par îlot soit moins de 2 centavos le mètre carré.

Conclusions : la promotion de la colonie Americana

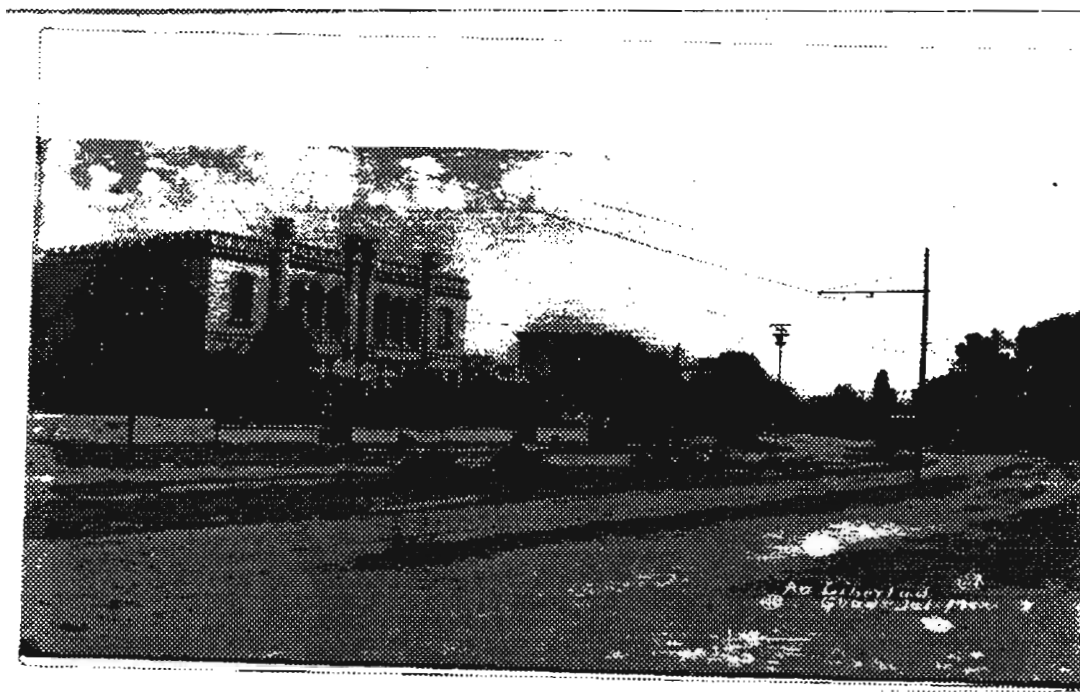
Le tracé des rues selon une diagonale nord-est/sud-ouest - en opposition avec le plan en damier- représentait la première tentative de rupture de l'ordre urbain qui s'était manifesté jusqu'alors au travers de la forme. En détruisant cet ordre, les promoteurs prétendaient favoriser l'émergence d'un nouveau modèle qui coïncidait précisément avec le schéma d'urbanisation qu'ils proposaient; comme nous l'avons déjà souligné, les valeurs inédites véhiculées par ce modèle avaient pour effet, en retour, de le légitimer. Leur stratégie, en termes d'immobilier, visait la création d'un cadre de vie différent, capable d'attirer une clientèle très

⁷⁹Voir par exemple le livre 44, dossier 79, authentifié par E. Robles Gil le 26 juillet 1903. AIPJ, "Protocolos".

particulière, désireuse d'habiter là où se matérialisaient le progrès, avide de distinction et d'autres concepts similaires, propres au discours moderniste et hygiéniste en vogue à cette époque.

Afin de donner l'essor nécessaire à leur projet, qui dans le fond représentait l'ouverture d'un nouveau marché de biens fonciers, les propriétaires de terrains ne créèrent pas de société spécifique, comme dans le cas de la colonie Francesa; ils passèrent simplement un accord d'association qui leur conférait le champ d'action légal nécessaire pour que conjointement ils puissent fractionner et vendre des terrains.

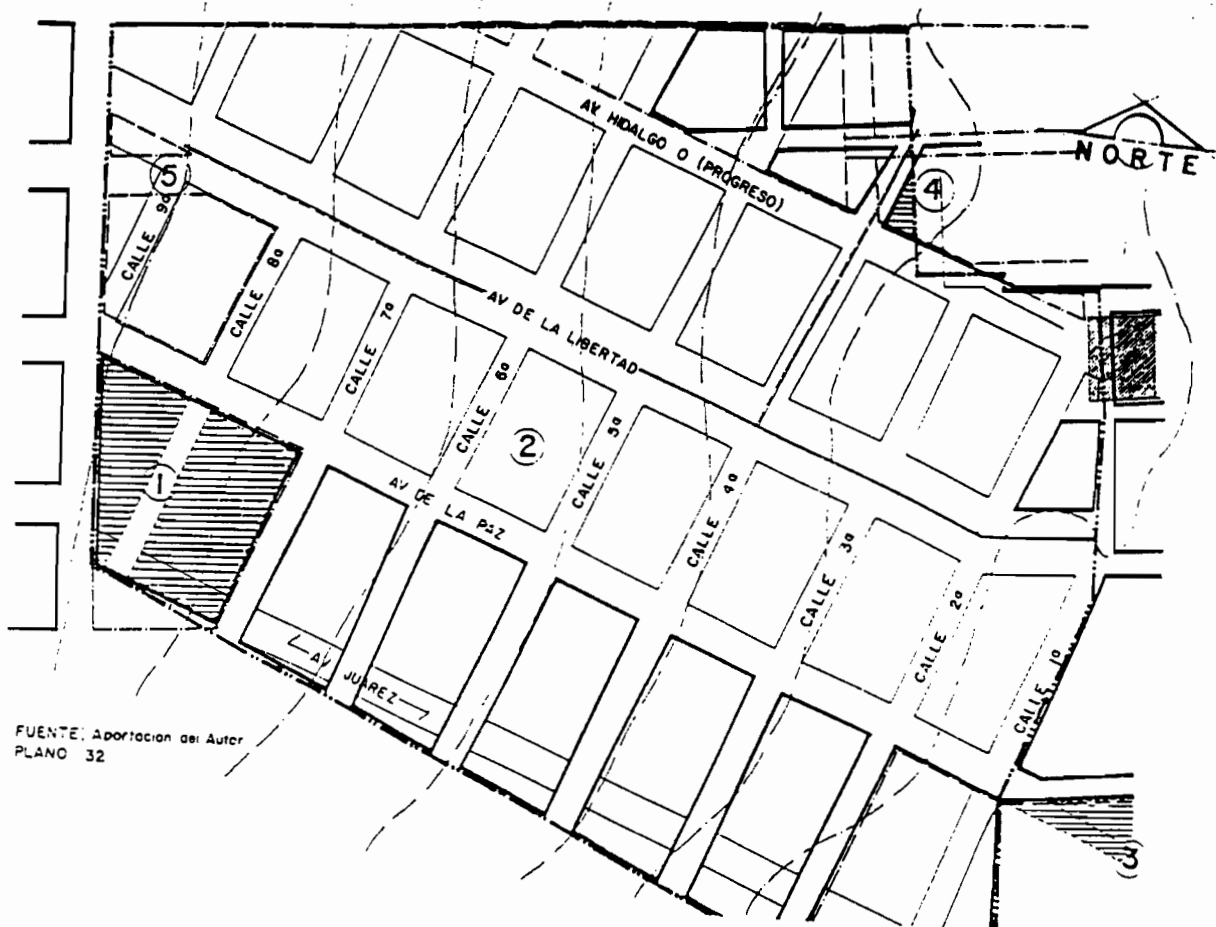
Bien qu'il s'adressât à une clientèle solvable, le projet n'était pas adapté aux modalités ni aux capacités financières de ces secteurs de la population. Comme la colonie Francesa, la colonie Americana connut un échec fracassant lors de la première étape de sa promotion.



Colonie Americana, maison moderne de type monumental
sur l'Avenue Libertad

LA COLONIE AMERICANA.

Plan n°7:



Etat actuel (transformations survenues de 1935 à nos jours)

1 Les propriétaires cédèrent toutes les rues qui délimitaient les îlots de la colonie à l'exception de celle qui limitait les îlots 27 et 28 qui ne firent plus qu'un seul avec l'autorisation de la Mairie.

2 D'après les écritures, cet îlot devait accueillir un jardin public.

3 Sur le plan de 1906 (Ing. de Alba) on avait projeté de faire communiquer cette rue et la rue parallèle (au sud) avec la partie sud de la ville (ce projet ne fut pas réalisé).

4 Modification apportée en 1910 afin que la rue reste parallèle à la voie électrifiée (AHJ, F131BH)

5 Permutation de terrain en 1907 "afin de rendre la vue plus jolie et de faciliter la circulation; un agréable rond-point fut aménagé à la place"

Source: apport de l'auteur

Encadré B : Vente de terrains dans la Colonie Americana, seconde étape.**Lotissements et terrains appartenant au Docteur Swayze**

« Juan Kipp, commerçant nord-américain, achète l'îlot 27, de forme trapézoïdale, d'une superficie de 2.369 m² pour 4.145 pesos le 2 février 1905. L'achat se fait sur une année avec des intérêts annuels de 6% (par mois échu) à la condition suivante : "tant que le prix d'achat ne sera pas totalement payé, la propriété vendue ne pourra être hypothéquée ou cédée sans l'agrément exprès du vendeur sous peine de nullité" (prix du mètre carré : 1,7 peso).

« Juan Farias, commerçant, achète un lotissement de l'îlot 25 (925 m²) pour 650 pesos le 5 septembre 1902; il s'engage à verser 48 mensualités sans intérêts (prix du mètre carré : 0,7 peso).

« Guillermo de Alba, ingénieur, acquiert le lotissement situé à l'angle est de l'îlot 10 d'une superficie de 937,5 m² pour 650 pesos qu'il promet de payer en 40 mensualités (prix du mètre carré : 0,69 peso).

« Federico et Guillermo Kunhardt, commerçants, achètent l'îlot 21 de 50 mètres sur 65, soit 3.250 m², le 10 août 1903, pour un prix de 1.000 pesos au comptant (prix du mètre carré : 0,3 peso).

« Juan Keep, commerçant, achète dans son intégralité l'îlot 28 d'une superficie de 3.250 m² le 4 septembre 1903, pour 3.762 pesos; il versera la moitié de la somme au bout d'un an et l'autre moitié au bout de deux ans (prix du mètre carré : 1,15 peso).

Lotissements et terrains appartenant à Madame Low de Jones.

« Javier Vereá, licencié en droit, achète la partie ouest de l'îlot 9 d'une superficie de 1535 m² pour un prix de 1.302 pesos payables en deux ans à partir du 31 août 1903, sans aucun intérêt (prix du mètre carré : 0,84 peso).

« Othón Kunhardt, commerçant, achète pour 500 pesos au comptant le lotissement est de l'îlot 9 d'une superficie d'environ 1.905 m² en août 1903 (prix du mètre carré : 0,26 peso).

« Le Gouverneur du Jalisco, le colonel Miguel Ahumada et Adela Salazar de A. achètent au comptant l'îlot 23 pour seulement 350 pesos le 22 septembre 1903 (prix du mètre carré : 0,1 peso).

« José Prieto Rivas, employé fédéral, achète l'îlot 27 de cette colonie d'une superficie de 2.250 m² et verse en guise d'apport initial la somme de 1.200 pesos, le reste étant payable en deux annuités de 600 pesos chacune (prix du mètre carré : 1,5 peso).

« Salvador Ugarte, achète le 9 février 1905 l'îlot 8, de forme irrégulière et d'une superficie estimée à 2.900 m² pour une somme totale de 2.522 pesos dont il versera une première moitié au bout d'un an et le reste au bout de deux ans; les sommes dues seront grevées de 6% d'intérêts (prix du mètre carré : 0,85 peso).

9. LA COLONIE ARTESANOS

Dès le 10 novembre 1899, l'ingénieur Francisco González Franco avait exprimé le désir auprès de la municipalité de fractionner le terrain situé au nord de la ville entre le mur sud du cimetière municipal et les rues Mezquitán, Munguía et Ventanitas, là où plus tard, s'étendrait la colonie Artesanos⁸¹. A l'origine, la demande se fit dans le seul but de procéder à "l'ouverture de rues dans le sens indiqué par le plan" et non pas avec l'intention explicite de créer une colonie⁸².

La promotion du projet "Artesanos", en tant que colonie proprement dite, ne commença pas avant 1903 lorsque González Franco, en association avec l'agriculteur Victoriano Orozco qui était propriétaire de plus de la moitié du terrain, en fit la demande. Sa date d'apparition fait de la colonie Artesanos la troisième du genre qui se développa dans la ville et non pas la cinquième ou sixième comme plusieurs auteurs l'ont affirmé⁸³; comme dans le cas des deux colonies précédentes, les terrains étaient en réalité d'anciens ejidos ayant fait partie de la réserve foncière de la ville; une partie de ces terrains résultait même de la privatisation de propriétés municipales durant la Réforme (cf. chapitre 2).

En effet, quelques-uns de ces terrains, qui à l'origine avaient une superficie

⁸¹Dans le secteur 4, y compris les îlots 56, 71, 72, 73, 74 et 87. Il à signaler que les écritures concernant ce terrain précisent que la colonie Artesanos existait déjà et qu'elle correspondait aux îlots 13, 36, 37, 38 et 55; ses limites étaient à l'est, les rues de Santa Mónica et Capuchinas, à l'ouest, la rue Mezquitán, au sud, les rues de Sarcófago et Buena Vista et au nord le terrain de F. González Franco. En réalité, il s'agissait du même lotissement mais qui connut un développement en deux temps différents. Voir le plan n°8.

⁸²Toutefois, le projet se présentait comme le développement de "La Colonie Nueva". Voir le dossier n°16 de la section "Obras Públicas", Archivo General Municipal de Guadalajara.

⁸³Aucune des études sur cette période ne reconnaît l'importance de la colonie Artesanos sur le développement de la ville; des chercheurs tels que Vázquez, Gallo Lozano,... ne la citent pas parmi les premières colonies urbanisées.

plus importante, avaient été achetés par Ignacio et Juan Cuadros à Pablo Córdova en 1872 et à Emigdio Palomera en 1884 (ce dernier les avait acquis auprès de la municipalité cette même année). Les Cuadros les revendirent le 11 juillet 1894 à Soledad Castellanos et à Merced Pérez, agriculteur de son état; ceux-ci, à leur tour, les vendirent à l'ingénieur González Franco, promoteur de la colonie, le 4 août 1899 pour une somme de 5.000 pesos en liquide (une superficie d'environ 3,3 hectares). Une seconde partie des terrains avait été acquise en qualité d'ejidos pendant la Réforme (1856) par Don Domingo Saucedo et elle était revenue en héritage à ses fils Ruperto, Salomé, Luis, Felicia et Marcela Saucedo le 6 octobre 1878. La famille Saucedo conserva ces terrains jusqu'en 1885, lorsqu'elle commença à les vendre par parties dont l'une fut achetée par Jesús et Merced Pérez pour être revendue par la suite à González Franco en 1899⁸⁴.

L'achat de la troisième partie de ces terrains donna lieu à la naissance de l'association entre F. González Franco et Victoriano Orozco; ce dernier vendit en indivis la moitié de la propriété⁸⁵ qui avait été adjugée en vertu du droit de réméré inscrit sur le testament de Doña Faustina Jiménez de Ibarra le 8 avril 1903⁸⁶. Le coût de l'opération fut de 5.000 pesos que González Franco couvrit en payant 1.000 pesos par an avec des intérêts de 6% par trimestre échu.

Le regroupement de ces trois parties aboutit à la formation de la colonie Artesanos dont la superficie totale dépassait vingt hectares; cette aire était

⁸⁴Ces deux grands terrains formèrent les îlots 13, 36, 37, 38 et 55 de la colonie Artesanos. Nous ignorons quelle était la superficie des terrains qui firent l'objet de la seconde vente. AIPJ, "Protocolos", notaire Andrés de Anda, vol. 26, n°20, 4 août 1899, pp. 149-152.

⁸⁵La vente eut lieu le 4 mai 1903 et concerna les îlots 56, 71, 72, 73, 74 et 87. Voir le plan n°8. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol. 29, n°131, 5 mai 1903.

⁸⁶AIPJ, "Protocolos", notaire Alberto Méndez, vol. 8, n°34, 8 avril 1903, p. 171.

légèrement supérieure à celle de la colonie Americana et cependant elle mettait en vente environ sept cents parcelles de plus; cette différence s'explique par la nature même du projet car, comme nous allons le voir ci-après, la colonie Artesanos correspondait au second type de promotion susceptible d'intéresser une clientèle populaire.

Caractéristiques de la promotion.

L'association de F. González Franco et V. Orozco, appelée "à participation", était semblable à celle qu'avaient constituée Fuchs et les autres membres de la *Compañía Jalisciense de Construcciones*; dans les deux cas, les agents avaient chacun des rôles différents : associé apporteur de capitaux et associé apporteur de savoir-faire. Il s'agissait, on le voit bien, d'une participation contractuelle entre le capital et la technique. La participation de F. González Franco, dans le cas de la colonie Artesanos, était quelques peu différente car non seulement il apportait ses propriétés foncières nues mais aussi un savoir-faire administratif et technique en matière de construction⁸⁷.

Cette société, comme les deux précédentes, poursuivait clairement un objectif central : intervenir dans le secteur immobilier à travers de la colonisation et de la vente du sol "dans le but d'établir sur le terrain ... une colonie en vendant des parcelles pour y construire des maisons et ainsi spéculer"⁸⁸.

⁸⁷En effet, l'ingénieur Franco était chargé des tâches techniques tels que la réalisation des plans urbains, l'aménagement de la zone qui, à cause de sa topographie compliquée, exigeait la construction de terre-pleins et de ponts (souvenons-nous que la colonie Artesanos s'étendait en partie sur ce qu'on appelait le ravin de Belén); en outre, il assurait des fonctions administratives et immobilières proprement dites en qualité de directeur et d'administrateur de la société. Le 14 mars 1905, la décision fut prise d'annuler l'association et de dissoudre la communauté. V. Orozco conserva seulement l'îlot 54 et González Franco garda le reste de la propriété en forme exclusive. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, livre 29, pp. 119-121, 5 mai 1903. AMG, chemise 16, même date.

⁸⁸Idem.

Nueva Colonia de Artesanos.

Ubicada entre las Calles de Hidalgo,

Ruipias, Cruz Verde, Jesús, Pueblo Nuevo y Mezquital.

Buen clima. Buena agua. Se venden lotes de todas medidas y precios populares con pequeños abonos cada mes. Intereses y planes.

Francisco González Franco.

AVENIDA COLON, 22.

Al H. Ayuntamiento

Don Francisco González Franco, Mayor de la ciudad de México, D.F., al presente.

Por medio de un escrito presentado al H. Ayuntamiento de esta ciudad, el cual pretende dudar en la forma y términos expresados en el folio que acompaño, por cuyo motivo, y en atención a que el ornato público de la ciudad se ve afectado por dicho escrito, suplico a V. H. que se sirva de ordenar al H. Ayuntamiento para que proceda a la aclaración de los datos en el escrito que acompaña el folio expresado.

Atentamente,
Don Francisco González Franco, Mayor de la ciudad de México, D.F., al presente.

Francisco González Franco

325

Dès ses débuts, la colonie Artesanos fut un succès. La conjonction du prix relativement accessible des terrains et une superficie du lot-type réduite mais suffisante pour les activités des habitants de revenus moyens et bas fit de ce produit une marchandise à la portée d'un secteur de la population majoritaire⁸⁹. Un encart publicitaire de 1903 -année où commença la promotion de la colonie- vient confirmer ce que nous venons de dire : "Bon climat; Bonne eau. On vend des lotissements de toute superficie et payables par petits versements mensuels"⁹⁰.

Toutefois, malgré ces possibilités, la totalité des trois cent cinquante-trois opérations que nous avons analysées s'effectua au comptant! Evidemment les personnes qui achetaient une parcelle de terrain dans cette colonie, n'avait pas besoin d'échelonner leurs paiements comme dans le cas des autres colonies.

Un examen, non exhaustif, du registre Public de la Propriété nous apprend que huit cent onze lotissements furent mis en vente; cent douze furent vendus au cours des deux premières années de promotion de la colonie (1903-1904) et cent soixante-douze au cours des deux années suivantes. Bien que la valeur du sol ait été semblable à celui de la colonie Francesa (en 1902, Landero avait acheté quelques terrains à 28 centavos le mètre carré; un an plus tard, dans la colonie Artesanos, le mètre carré valait 32 centavos), en réalité la valeur du

⁸⁹ Les promoteurs projetaient également de vendre de petites maisons qui, selon les termes du contrat d'association, exigeraient seulement de "disposer de 2.000 pesos pour la construction et la vente..."; cependant, il n'existe pas de preuve de la concrétisation de ce projet. Au sujet de l'évolution des ventes, voir le graphique n°2.

⁹⁰ El Express Universal, revue commerciale, 10 novembre 1903.

terrain était quatre à cinq fois plus élevée en raison de la superficie réduite à laquelle on avait accès dans les deux cas⁹¹.

Cette différence nous montre qu'il s'agissait d'une promotion destinée à un autre type de clientèle, à un consommateur dont le profil nous permet de distinguer clairement les caractéristiques de la promotion dans les deux catégories que nous avons mentionnées antérieurement; néanmoins, les bénéfices des promoteurs durent être égaux, voire supérieurs dans le cas de González Franco et Orozco, étant donné l'envergure de l'opération immobilière qu'ils réalisèrent (environ 21,8 hectares au lieu de 9,9 hectares seulement pour la colonie Francesa). Nous formulons cette hypothèse avec quelques réserves cependant car, d'une part, les promoteurs de la colonie Artesanos acquièrent apparemment les terrains à un prix sensiblement plus élevé que les propriétaires de la *Compañía Jalisciense de Construcciones* (en moyenne 7 centavos plus cher : 13 centavos pour la colonie Artesanos en 1899 contre 6 seulement pour Fuchs et Cie en 1888); d'autre part, nous ignorons les bénéfices réalisés par Fuchs et Cie au cours de la troisième étape de leur promotion qui consistait à vendre des maisons déjà construites.

Conclusions : la promotion de la Colonie Artesanos.

Sans aucun doute, la colonie Artesanos correspondait à une promotion à vocation populaire. Née presque en même temps que les premières colonies résidentielles de l'ouest de la ville, son projet ne reposait pas sur des principes idéologiques et réformateurs identiques; elle n'était pas conforme non plus au

⁹¹La superficie moyenne d'un lotissement était de 200 m² dans la colonie Artesanos, 832 m² dans la colonie Francesa et 2.311 m² dans la colonie Americana. Voir tableau n°3.

modèle d'urbanisation que ces promoteurs voulaient imposer.

La colonie Artesanos répondait aux besoins des secteurs majoritaires de la société en leur offrant un "produit" accessible en termes financiers et indispensable en termes d'habitat. Cette offre traduisait l'absence de logements sociaux; choisissant de répondre à cette demande, les promoteurs s'adaptèrent aux conditions du marché déjà existant au lieu d'un créer un nouveau, jusqu'à un certain point artificiel, comme cela avait été le cas pour les colonies Francesa et Americana. En effet, ces deux colonies résultaient plus de la volonté de créer une offre de terrains qualitativement conforme aux critères du projet réformateur (que les agents immobiliers défendaient) qu'au besoin de se loger des classes aisées. La colonie Artesanos en revanche, répondait plus quantitativement et qualitativement à la demande qui fit de l'offre de terrains bon marché l'une des ses préoccupations majeures.

Lorsqu'elle autorisa le projet de la colonie Artesanos, la Mairie ajouta ce commentaire :

"Cette commission ... ne croit pas superflu de préciser que la création de la colonie dont il s'agit, en augmentant le nombre de petites propriétés destinées à la classe ouvrière, contribuera puissamment à son bien-être"⁹².

Ce projet qui incluait un espace pour le travail représentait une alternative qui s'identifiait peu aux colonies résidentielles monofonctionnelles. Un espace hétérogène tel que la colonie Artesanos reproduisait davantage le mode de vie des vieux quartiers; d'une certaine manière, il s'agissait d'une tentative de conciliation des deux modèles, un point intermédiaire dans la transition quartier-

⁹²AMG, 15 mai 1903, dossier 16, op. cit..

colonie. Le marché et l'église y étaient au centre, structuraient et réunissaient à la fois -à la différence de la colonie Americana qui laissait vacant un terrain central pour un jardin public ou un parc- deux "installations" dont le terrain avait été donné par les promoteurs eux-mêmes à cette fin⁹³.

Dans cette logique plurifonctionnelle, il est intéressant de commenter l'usage que l'on faisait du "cœur des îlots" : on pénétrait par de petites entrées aménagées au centre de la façade ou dans un angle de l'îlot (voir plan n°8) pour aboutir à des espaces ouverts destinés à accueillir des ateliers et de petites unités productives. En ce sens, la colonie Artesanos permettait un usage du sol plus intense et diversifié, associant logement et travail, ce qui était en opposition avec les principes fondamentaux du projet réformateur (cf. sous-chapitre 5).

L'examen des écritures d'achat-vente de lotissements⁹⁴ indique que cette colonie intéressait sans aucun doute une clientèle composée de commerçants, de maçons, de petits artisans, de forgerons, de journaliers, de fondeurs, de carrossiers et de personnes occupants des métiers divers comme photographes, etc..

⁹³En décembre 1903, sept mois après l'établissement de la colonie, les promoteurs cédèrent en effet à la Mairie 51.204 m² pour construire des rues, un marché et une église. AIPJ, "Protocolos", notaire Manuel F. Chávez, vol. 29, n°131, 5 mai 1903, pp. 119-121.

⁹⁴Voir l'Encadré C : *Ventes de lotissements dans la colonie Artesanos*.

COLONIE ARTESANOS.

Plan n°8



Encadré C : Vente de terrains dans la Colonie Artesanos.

« Estanislao Martínez, commerçant, achète le 13 avril 1903, à l'ingénieur Francisco González Franco et Victoriano Orozco, les parcelles n°36 et 37 de l'îlot 38, de 20 mètres de façade sur 20 mètres de profondeur, soit 400 m² pour une somme de 100 pesos au comptant (prix du mètre carré : 0,25 peso).

« Felipe Gálvez, peintre, achète le 30 octobre 1903, à l'ingénieur Francisco González Franco et Victoriano Orozco le lot n°21 de l'îlot 149, d'une superficie de 200 m² (10 mètres de façade sur 20 mètres de profondeur) pour une somme de 40 pesos au comptant (prix du mètre carré : 0,2 peso).

« Victoriano Figueroa, employé, achète le 2 mai 1904 à la société en communauté, Francisco González Franco et Victoriano Orozco, la parcelle n°32 de l'îlot 56, d'une superficie de 170 m² (10 mètres sur 17) pour une somme de 40 pesos au comptant (prix du mètre carré : 0,23 peso).

« Juan Ramírez, artisan, achète le 22 décembre 1905 à l'ingénieur Francisco González Franco, la parcelle n°19 de l'îlot 137 qui mesure 10 mètres sur 20, soit une superficie totale de 200 m², pour une somme de 50 pesos, que le vendeur a perçu avec une entière satisfaction (prix du mètre carré : 0,25 peso).

« Anastasio Gateras, maître-d'oeuvre, achète pour 100 pesos au comptant à l'ingénieur Francisco González Franco les parcelles numérotées 13 et 14 de l'îlot 153, dont les dimensions sont de 20 mètres sur 20, soit 400 m² en date du 14 février 1906 (prix du mètre carré : 0,25 peso).

« Bernabé Coronado, commerçant, achète le 2 avril 1907 à Francisco González Franco les parcelles n° 5 et 6 de l'îlot 146 à un prix de 50 pesos pour les dimensions suivantes : 20 mètres sur 20, soit 400 m² (prix du mètre carré : 0,13 peso).

« José R. Gómez, commerçant, achète au comptant à Francisco González Franco une parcelle de terrain n°4 de l'îlot 152, de 10 mètres sur 25, soit un total de 250 m² à un prix de 50 pesos. Cette transaction se réalisa le 1^{er} février 1908 (prix du mètre carré : 0,2 peso).

« Donaciano Sandoval, journalier, achète le 6 mars 1909 à Francisco González Franco la moitié de la parcelle n°5 de l'îlot 148. Ses dimensions sont les suivantes : 6,5 mètres de façade et 12 mètres de profondeur soit une superficie totale de 78m². La valeur du terrain est de 20 pesos reçus par le vendeur pour son entière satisfaction (prix du mètre carré : 0,26 peso).

10. L'ETAT, UN ASSOCIE SUPPLEMENTAIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE.

Pour le bénéfice de la ville, il est convenu que les véhicules autres que ceux destinés au transport des personnes ne pourront circuler Avenue Vallarta et ce durant une période de huit ans (Colonie Reforma).

Contrat passé entre les promoteurs et le Gouvernement de l'état du Jalisco, 1905

Le discours idéologique des agents "réformateurs" qui tentaient de présenter leurs opérations ponctuelles comme des interventions globales -intégrées à la planification générale de la ville- fut accepté et légitimé par le Gouvernement de l'Etat. Au-delà d'une mesure qui aurait contribué à préserver le statut de la colonie et avec lui la valeur du sol, nous ne voyons pas en quoi la régulation de la circulation Avenue Vallarta a été bénéfique à la ville.

Sans aucun doute, à partir de 1989, les promoteurs immobiliers, qui jouissaient de l'appui actif de l'état, devinrent les véritables agents conducteurs du développement urbain. Dès lors, l'expansion périphérique put seulement se réaliser au travers de projets planifiés telles que les colonies; la concrétisation de ces projets dépendaient du bon vouloir de certains entrepreneurs -commerçants et industriels principalement- et de l'appui des autorités locales.

Ces entrepreneurs, ainsi que nous l'avons vu, étaient en majorité des capitalistes étrangers (ou administrateurs de capital étranger ou national) qui avaient reçu toutes les facilités de la part du gouvernement du président Porfirio Díaz pour introduire et reproduire leur capital au Mexique ou pour s'y installer s'il le désiraient. Avec les années, ceux qui avaient choisi d'y vivre et d'y travailler se regroupèrent entre eux en fonction de leur nationalité pour constituer des

colonies de résidents sans référence explicite à leur lieu d'habitation (nous nous référons à la colonie de ressortissants allemands, français ou nord-américains de la ville). La volonté de se réunir entre eux dans un même espace physique qui tout à la fois les isole, les "protège" et distingue peut expliquer l'origine de l'idée (ou du désir) que les promoteurs appliquèrent à un projet immobilier à des fins commerciales; puis, avec le dessein de multiplier leur clientèle et d'améliorer leurs gains, ils étendirent ce projet à d'autres habitants qui, indépendamment de leur nationalité, avaient une condition socio-économique, des attentes de logement et un statut similaires à ceux des étrangers.

D'une certaine façon, les intérêts particuliers de ces promoteurs étaient également propres aux autorités locales, au niveau des affaires ou des relations, de telle sorte que l'avancement de leurs projets d'investissement immobilier fut accéléré par l'appui du gouvernement de l'état.

En effet, depuis qu'une dynamique d'occupation de la zone ouest par des familles aisées s'était fait jour, on n'avait pas tardé à mettre en oeuvre des travaux publics dans cette zone (par exemple, la création du parc Escobedo, la construction de l'Ecole des Arts et Métiers de l'Esprit Saint, l'ouverture et l'alignement d'axes de circulation, ...). Il en fut de même du projet "réformateur" de ces promoteurs appuyé plus ouvertement et efficacement encore, ce qui se traduisit par l'application de certaines mesures à caractère légal et quelques concessions spéciales telles que :

- la réglementation des usages du sol. On adopta alors des dispositions qui visaient la régulation de la circulation de certaines voies telle l'avenue Vallarta (voir épigraphe);
- l'approbation immédiate d'une ligne de tramway allant vers l'ouest. On

accorda des autorisations en premier lieu à Teodoro Kunhardt, propriétaire de la *Compañía del Ferrocarril Urbano de Mexicaltzingo al Santuario* (Compagnie du Chemin de Fer Urbain de Mexicaltzingo au Santuario) et qui, en 1898, avait sollicité la permission d'étendre le service aux colonies résidentielles. Puis, la *Compañía Anónima del Ferrocarril de Guadalajara a San Pedro* (Compagnie Anonyme du Chemin de Fer de Guadalajara à San Pedro) qui, plus tard, s'appellera la *Compañía de Tranvías de Guadalajara S.A.* (Compagnie de Tramways de Guadalajara S.A.) obtint une réponse positive aux démarches qu'elle avait faites en 1900 auprès du Gouvernement de l'Etat afin d'obtenir l'autorisation de créer un nouveau circuit qui irait de la gare de chemin de fer central à l'ouest de la ville pour connecter les colonies Americana, Reforma et Francesa. Ces deux demandes furent acceptées l'année même où elles furent déposées. Kunhardt et Justo Fernández del Valle -actionnaires des sociétés mentionnées- possédaient plusieurs propriétés foncières dans ces colonies.



Colonie Francesa, le réseau de tramway devant l'Ecole des Arts et Metiers de l'Esprit Saint sur l'Avenue Lafayette.

- la proposition de nouveaux projets urbains, en particulier l'aménagement d'un parc public qu'on désirait baptiser Alameda Poniente; bien qu'il n'ait pas été réalisé, ce projet dénotait la volonté qu'avait le gouvernement d'intervenir au-delà de simples dispositions légales;

- l'exemption de contributions foncières. Sans exception, toutes les colonies de l'ouest furent exonérées du paiement des impôts à l'état ainsi qu'à la municipalité pendant une durée de cinq à quinze ans. Cette exonération concernait les taxes sur les constructions ainsi que les terrains. Evidemment, cette mesure avait été adoptée dans l'intention de favoriser le développement et la consolidation des colonies; c'est ce que démontre le décret concernant la colonie Francesa :

Seront exonérées de tout impôt versé à l'état et à la municipalité pour une durée de quinze ans à compter de cette date les maisons que MM. F. de Landero et Fuchs, ou leur société, construiront dans la colonie Francesa de cette ville au cours des cinq années à venir⁹⁵.

Un grand nombre des décisions et des dispositions adoptées par les autorités au sujet de ces promotions s'écartèrent de la rationalité technique ou légale pour avoir recours aux prébendes, aux faveurs dans le but de satisfaire des intérêts particuliers. Etant donnée la fréquence de ces pratiques, considérées dans le contexte local comme inhérente à la culture politico-économique, nous pensons qu'une sorte d'"alliance historique" fut passée à cette époque entre les agents immobiliers et les politiciens décideurs, c'est-à-dire, entre les représentants du secteur privé et ceux du secteur gouvernemental.

Or, cette alliance, basée sur un principe de dérogation constante, ne dura

⁹⁵AMG, décret n°1047, dossier 43, 30 avril 1904.

pas sans provoquer de conflits, ce qui mit en évidence les intérêts personnels presque toujours dissimulés sous une apparente recherche du bien-être collectif. En s'opposant, ces intérêts laisseront entrevoir les difficultés de coordination que connaissaient les organismes publics, les problèmes de compétence entre les divers niveaux du gouvernement et surtout, le favoritisme et l'autoritarisme exercés par les hauts fonctionnaires politiques et administratifs⁹⁶.

La résolution que le gouverneur Ahumada prit en faveur de MM. Dawn, Jacobs et Parsons -représentants des compagnies de tramway et promoteurs de la colonie Seattle sur la commune de Zapopan (tableau n°2)- illustre sans doute assez bien cette attitude; en 1908, ces agents sollicitèrent non seulement l'autorisation d'urbaniser la colonie, mais aussi d'installer tous les services aux frais de la Mairie; ils comptaient également sur la collaboration de l'état principalement pour : i) que la valeur de l'ensemble des terrains de la colonie ne soit pas révisée pendant une durée de dix ans ce qui supposait que les impôts fonciers ne subissent pas d'augmentation; ii) que les maisons bâties dans ce même laps de temps soient exonérées d'impôts à la construction. En dépit du refus de la municipalité qui répondit que "les franchises sollicitées dans le but d'exploiter la colonie ne peuvent être accordées", le gouverneur concéda finalement le permis d'urbanisation et cette affaire tomba sous le coup de la législation de l'état⁹⁷.

Dans les faits, l'absence de lois ou de règlements spécifiques propres au développement des premières colonies -qui auraient précisé par exemple les

⁹⁶Nous citerons le cas d'un partisan du gouverneur Ahumada qui envahit la voie publique en construisant sa maison sur une rue ouverte depuis plusieurs années (cf. sous-chapitre 8, période I).

⁹⁷Ma C. Valadez, *La colonia Seattle* in Boletín del Archivo Histórico de Jalisco, vol. III, n°2, 1985, pp. 24-25.

droits et les obligations des colons et des autorités- créa un grand espace d'incertitudes et d'ambiguïté non seulement au niveau de la concrétisation de ces projets mais aussi de la philosophie générale qui en principe aurait dû les inspirer.

Bien que certains promoteurs aient accepté d'installer à leur frais quelques services de base, comme par exemple, l'augmentation de l'approvisionnement en eau, en réalité,

l'urbanisation de toute colonie ou son incorporation à la ville, suppose que la Mairie *prenne de nouveaux engagements qu'elle doit assumer financièrement* pour équiper la partie nouvellement urbanisée en électricité, en eau courante et d'un réseau d'égouts, de voirie, d'un service de police, etc.⁹⁸

En d'autres termes, l'état intervenait dans le secteur immobilier en apportant une grande part de l'infrastructure avec un capital dévalorisé, ce qui permettait aux promoteurs de réduire leurs investissements et d'augmenter leurs bénéfices. Les résidents de ces colonies comprirent vite de quel sorte de mécanisme il s'agissait et, par la suite, dans le but de régulariser ces services ou d'apporter à leur colonie les améliorations matérielles souhaitées, ils adressèrent presque toujours leurs demandes directement à la municipalité et non pas aux promoteurs. Dans les colonies populaires, où l'investissement économique des promoteurs était plus limité et par conséquent les services déficitaires, les demandes adressées à la municipalité étaient encore plus fréquentes et aussi plus directes :

⁹⁸AMG, "Comisión de Colonias del Ayuntamiento", mai 1912. Il faut souligner que dans plusieurs colonies de l'ouest, les promoteurs acceptèrent d'installer à leurs frais l'eau qu'il firent payer conformément aux tarifs appliqués par la Direction de l'Eau. L'installation du réseau d'égouts en revanche bénéficia de la participation économique des habitants pour la partie qui se trouvait à l'intérieur de la colonie et de la municipalité lorsqu'il s'agit de le connecter au réseau général. A partir des années vingt, la grande majorité des compagnies immobilières s'engagèrent à prendre à leur compte les travaux nécessaires au service d'eau (par exemple, la colonie Agua Azul).

on voit bien que nous-autres, propriétaires de la "Colonie Cervantes", manquons d'un élément aussi indispensable à la vie que l'eau et *nous avons le droit d'exiger que ceux qui en ont le pouvoir nous la fournisse et cela incombe à cette Honorable Corporation...*, nous nous offrons à participer aux frais en versant une somme d'argent⁹⁹.

Face aux promoteurs, l'état se réserve le rôle d'instance régulatrice - conciliante la plupart du temps, comme nous l'avons vu- plus préoccupée par des problèmes d'ordre esthétique; en effet, une ville belle était synonyme de ville efficace et plus son tracé et l'alignement de ses immeubles étaient "nets" et "transparents", et plus elle semblait rationnelle du point de vue de son efficacité fonctionnelle. C'est ce que soulignaient plusieurs Actes du Conseil municipal et c'était également l'opinion des membres de la Commission chargée de surveiller l'urbanisation des colonies :

Personne ne niera l'habitude, si gênante et préjudiciable qui malheureusement s'observe depuis que dans cette ville on a commencé à tracer ce qu'on appelle les colonies; en effet, chaque propriétaire donne à sa colonie l'orientation qui lui semble la meilleure et lui convient le mieux, selon la forme et la configuration de ses terrains, le plus souvent très irrégulières; lorsque les colonies s'unissent au reste de la ville, ceci occasionne une multitude d'angles saillants, de recoins, de zigzags qui forment un véritable labyrinthe de rues interrompues et laides car étroites et tortueuses et qui rendent difficile un bon éclairage et la surveillance de la police, etc.¹⁰⁰.

Cette Commission des Colonies faisait partie du Département de Travaux Publics de la ville et sa fonction principale était de veiller à ce que les promoteurs respectent leurs engagements dans les domaines suivants : i) céder les

⁹⁹AMG, "Colonia Cervantes", dossier 22, chemise E, 1917. La réponse de la Commission fut négative prétextant que "la Municipalité n'est pas en mesure d'accorder la contribution demandée ... ni d'assurer les travaux d'approvisionnement en eau pour les propriétés de cette partie de la ville; en outre, elle ne considère pas que l'aménagement (de cette partie de la ville) présente un intérêt collectif pour le moment".

¹⁰⁰AMG, "Obras Públicas", lettre B, dossier 343. E. López, *op. cit.* p. 176.

terrains destinés aux voies publiques, ii) donner les terrains que la Mairie estime nécessaires à l'établissement d'un jardin, d'un marché ou d'une école, selon le type de promotion¹⁰¹, iii) aménager des trottoirs et des bas-côtés dans les rues et iv) urbaniser conformément aux spécificités techniques et urbanistiques des plans -quand ceux-ci existaient-¹⁰². Par ailleurs, dans certains cas, l'entreprise et les responsables de la colonisation devaient payer de leurs deniers les services quotidiens indispensables tels que le nettoyage des rues et la surveillance tant que la colonie n'avait pas atteint un certain stade de développement et une population suffisante; ensuite, les services étaient assurés par la Mairie.

En raison de la limitation des fonds publics, les activités municipales se limitaient à "assurer les services déjà organisés et non à les mettre en place là où ils n'existaient pas encore"¹⁰³. Toutefois, la Municipalité continua d'autoriser le fractionnement et les promoteurs continuèrent de mettre en vente des lotissements, nombre d'entre eux sans services ou avec des services minimums, en particulier lorsqu'il s'agissait de colonies populaires. Dans ce dernier cas, les opérations rapportèrent des marges bénéficiaires très élevées étant donné que la vente comportait un espoir d'urbanisation qui, en principe, était susceptible de se matérialiser à court terme; cependant, un nombre important de colonies qui virent le jour au cours de la première décennie du siècle, ne disposaient

¹⁰¹Le Règlement de Construction et d'Hygiène Urbaine obligeait les compagnies d'urbanisation à céder 10% de l'extension des terrains destinés au lotissement pour construire des places, des jardins, des marchés, etc.. (article 140, alinéa 9/a).

¹⁰²Un article de journal s'exprimait à ce sujet :

On a établi plusieurs colonies dans la ville mais malheureusement, dans l'immense majorité des cas, sans disposer d'un plan qui organise la construction des maisons et pour cette raison *la disposition des rues est véritablement anti-esthétique et désordonnée*. El Informador, 15 novembre 1921. Hémérothèque du journal.

¹⁰³"Comisión de Colonias", op. cit..

toujours pas de tous les services essentiels dix ou quinze ans après. L'hygiène, le caractère fonctionnel, le progrès, enfin toutes les valeurs dont les colonies étaient porteuses ne dépassèrent pas le stade de la simple rhétorique. Paradoxalement, plusieurs d'entre elles furent à l'origine d'un processus d'urbanisation assez discutable car, au lieu d'en finir avec les "maux de la ville", comme les promoteurs prétendaient le faire, elles finirent par les exacerber.

Au fur et à mesure de la consolidation des colonies, la responsabilité de l'installation des services consécutifs retomba invariablement sur l'ensemble des habitants qui y résidaient. La municipalité se déchargea ainsi d'une part de ses obligations auxquelles, dès le début, elle avait déclaré ne pouvoir faire face; néanmoins, elle ne cessa de délivrer les autorisations requises motivée par les bénéfices qu'à court terme ces opérations pouvaient lui rapporter à elle ainsi qu'à ses "associés", les promoteurs immobiliers.

Ainsi, l'Etat ne contribua-t-il pas seulement à instituer un nouveau modèle; il veilla également de près à son bon déroulement. En dehors de l'appui qu'il apporta à ce secteur dominant de la population, son intervention dans la production de logement fut nulle; de 1875 à 1920 environ, aucune construction de logement n'eut lieu sous sa tutelle. Ce vide est encore plus déplorable si nous prenons en compte que c'est à cette époque que les effets négatifs du libéralisme se faisaient ressentir avec plus de force car les divers canaux d'accession au sol et en général la politique sociale du logement avaient disparu depuis plusieurs années.

11. LA COLONIE OBRERA : UNE INTERVENTION SYMBOLIQUE DE LA PART DE L'ETAT.

Finally, in 1914, the State decided to intervene directly in the production and the distribution of a certain number of houses destined for workers and for bureaucratic functionaries. At the level of the production, its participation consisted in acquiring the plots, ensuring the pre-financing of the operation, the promotion and the urbanistic organization of the ensemble. At the level of the distribution, its role was to grant a credit -of symbolic character- so that those who would benefit from it could solve their housing problem.

At the level of its morphology, the scheme of this promotion was similar to that of the residential colonies of high standing; this was reflected, for example, by the layout of parks and green spaces on certain avenues, the modification of the circulation plans with the opening of wide avenues and the proposal of a different lotting project in what concerns the modular parameters of the blocks. The ideological values advanced by the private promotions such as hygiene, technique, etc., were generally taken up for this colony whose development allowed to reaffirm the new model of social urban segregation which definitively fixed the workforce near the railway lines and the industries to which it was linked. However, the diversification of the uses of the land as well as the functions of the site distinguished the Obrera colony from the first monofunctional colonies since it adopted an innovative urban plan very similar to that of the "cités" workers' housing which grouped equipment and housing in the same place (see the plan n°9).

Caractéristiques de la promotion

Cette colonie était située dans la partie sud-ouest de la ville sur des terrains adjacents aux colonies Reforma et Americana, au sud du ruisseau de l'Arenal. Elle était limitée au sud-est et à l'est par la colonie Donato Guerra, créée dans les premières années du siècle (1907) et par la colonie Jalisco qui apparut presque en même temps.

Au-delà de ses limites sud et sud-ouest, s'étendaient de grands terrains inoccupés; à l'ouest, et ce jusqu'au 22 octobre 1923, étaient installés les dépôts d'ordure de la ville sur un terrain vague précisément désigné comme terrain de la colonie Obrera.

La voie de chemin de fer national et le chemin qui conduisait au village de Santa Ana Tapatitlán traversaient la colonie dans sa partie basse, et formaient deux diagonales qui se coupaient (nord-ouest/sud-est et nord-est/sud-ouest respectivement).

Comme nous l'avons déjà dit, les origines de la colonie Obrera remontent à 1914, date à laquelle MM. Angel Valenzuela Llamas et Ricardo Pérez Gallardo demandèrent au Gouverneur de l'état par intérim, Don Manuel Aguirre Bulanga, de leur céder les terrains situés au sud du parc "Agua Azul" pour y construire une colonie destinée aux travailleurs du gouvernement¹⁰⁴.

Deux ans plus tard, le gouverneur répondit en achetant au comptant 8,7 hectares de terrain à l'agriculteur Calixto Altamirano pour une somme de 32.664,92 pesos. Le mètre carré de terrain coûta 40 centavos pour une moitié de la superficie et, pour l'autre moitié, 35 centavos comme le stipulent les

¹⁰⁴AHJ, F. 11-914/F. 132 bis "G", 28 septembre 1914. Cité par E. López, op. cit., p. 223.

écritures¹⁰⁵.

La promotion de la Colonie et son impact sur le logement populaire

Dans son rapport de 1923, le gouverneur Antonio Valadez Ramírez signale que le fractionnement du terrain compris entre le Bois des Eucalyptus et la colonie Reforma, donna lieu à la création de six cents parcelles dont les dimensions étaient comprises entre 22,29 et 30 mètres pour la longueur sur 7,5 mètres de largeur; toutes les parcelles, d'après ce même rapport, furent distribuées immédiatement par le biais d'un tirage au sort parmi les ouvriers qui en firent la demande et qui s'engagèrent à verser "une somme modique chaque semaine auprès de la Direction Générale des Rentes, destinée à financer exclusivement les frais de construction des maisons"¹⁰⁶.

En réalité, les parcelles de la colonie furent cédées presque gratuitement à des ouvriers de l'état sous certaines conditions et en plusieurs fois. D. González Romero fait remarquer qu'il s'agissait d'une vente accompagnée d'un crédit avantageux :

Le coût (du projet) est relativement bas, accessible à tout travailleur courageux car le système utilisé pour les paiements prévoyait seulement en réalité le recouvrement des loyers¹⁰⁷.

¹⁰⁵ AIPJ, "Protocolos", notaire Francisco Labastida y Anguiano, vol.2, n°4, pp.133-136. D'après ce document, C. Altamirano avait acquis le terrain par adjudication lors du Règlement de la succession de Florentina Gateras de Altamirano le 3 janvier 1916.

¹⁰⁶ AHJ, "Informes de Gobernadores". A titre d'exemple, nous citerons le décret n°2134 émis par le Gouvernement de l'Etat le 23 avril 1923 qui prévoyait une donation conditionnelle de vingt-six parcelles de l'îlot 3, n°5 de la colonie Obrera. Ces parcelles avaient une superficie de 182 m² (7 mètres sur 26) et coûtait chacune 12 pesos. Le 23 avril 1923, on attribua vingt-cinq parcelles de l'îlot 5 avec leurs écritures correspondantes (n°40, décret 2134); elles avaient toutes la même superficie 194 m² (7,46 m. sur 26). AMG, F.123.

¹⁰⁷ D. González Romero, Arquitectura y Desarrollo Urbano - Jalisco desde la Revolución, t.X, Guadalajara : Universidad de Guadalajara, 1988, p.287.

De son côté, l'Annuaire Commercial, Industriel et Professionnel (Directorio Comercial Industrial y Profesional), édité par Levin Eicaza en 1923, indique que les ouvriers devaient payer 1,5 peso par semaine, somme qui servait à financer exclusivement les frais de construction car le terrain leur était cédé gratuitement par un acte public¹⁰⁸. Les maisons coûtaient entre 600 et 1.200 pesos payables sur vingt-sept, quarante-deux ou cinquante ans.

Les conditions d'accession étaient donc facilitées et en ce sens, on faisait de la colonie Obrera un projet à "vocation revendicatrice" du Gouvernement Révolutionnaire en réponse aux injustes conditions d'habitat des ouvriers; cette colonie devenait l'un des principaux moyens de mettre à la portée des travailleurs des logements aérés et hygiéniques :

Le Gouvernement de l'Etat considère de la plus haute importance la création de cette colonie afin d'améliorer la condition des ouvriers en leur fournissant des logements confortables dans un endroit sain et ventilé, ce dont ils ont toujours manqué; c'est avec un soin particulier que nous avons choisi l'endroit et avons tracé les plans et les façades des logements qui y seront construits¹⁰⁹.

Grâce à cette colonie, le gouvernement allait répondre aux demandes de logements des secteurs défavorisés, notamment au cours des années vingt, lors de manifestations de locataires qui eurent lieu simultanément à Veracruz, Mexico, Guadalajara ainsi que dans d'autres villes (cf. période IV). Bien que l'initiative de la colonie Obrera ait été antérieure de plusieurs années à ces manifestations, elle représentait la première intervention directe du Gouvernement de l'Etat sur le problème du logement sensible depuis la fin de la

¹⁰⁸E. López, op. cit., p.223.

¹⁰⁹D. González Romero, op. cit., p.287.

Réforme, et qui fut à son comble à cette époque. Cette intervention en rapport avec un projet spécifique, global et programmé se distinguait d'autres mécanismes de participation de l'état qui s'étaient davantage caractérisés par l'élaboration d'une législation particulière que par la production proprement dite de logement.

La colonie Obrera était une opération qui, à plus d'un titre, annonçait la politique moderne du logement (cf. période V) comme nous le montrent les aspects suivants :

- il s'agissait d'un projet -le premier de cette nature- qui faisait une part égale aux mécanismes de production et d'accession au logement, créant pour cela un plan spécifique, un programme d'action, une stratégie et des instruments juridiques spéciaux;

- ce projet dérivait d'une politique sociale d'assistanat et consistait en une intervention ponctuelle qui ne donna pas lieu à des mécanismes plus solides de production de logement (par exemple un fonds de roulement) qui auraient assuré la continuité de la politique de l'habitat dans le temps et impliqué la responsabilité constante de l'Etat vis-à-vis de la population majoritaire;

- un projet populiste de cette nature fonctionnait à l'intérieur de la logique corporative post-révolutionnaire qui commençait à prendre corps à cette époque. Indépendamment du tirage au sort qui se mit en place, nous pensons qu'assurément la distribution des logements eut lieu à l'intérieur des canaux officiels comme ceux de la centrale syndicale de la CROM (**Central Revolucionaria de Obreros Mexicanos**) ou des corporations de travailleurs proches du régime.

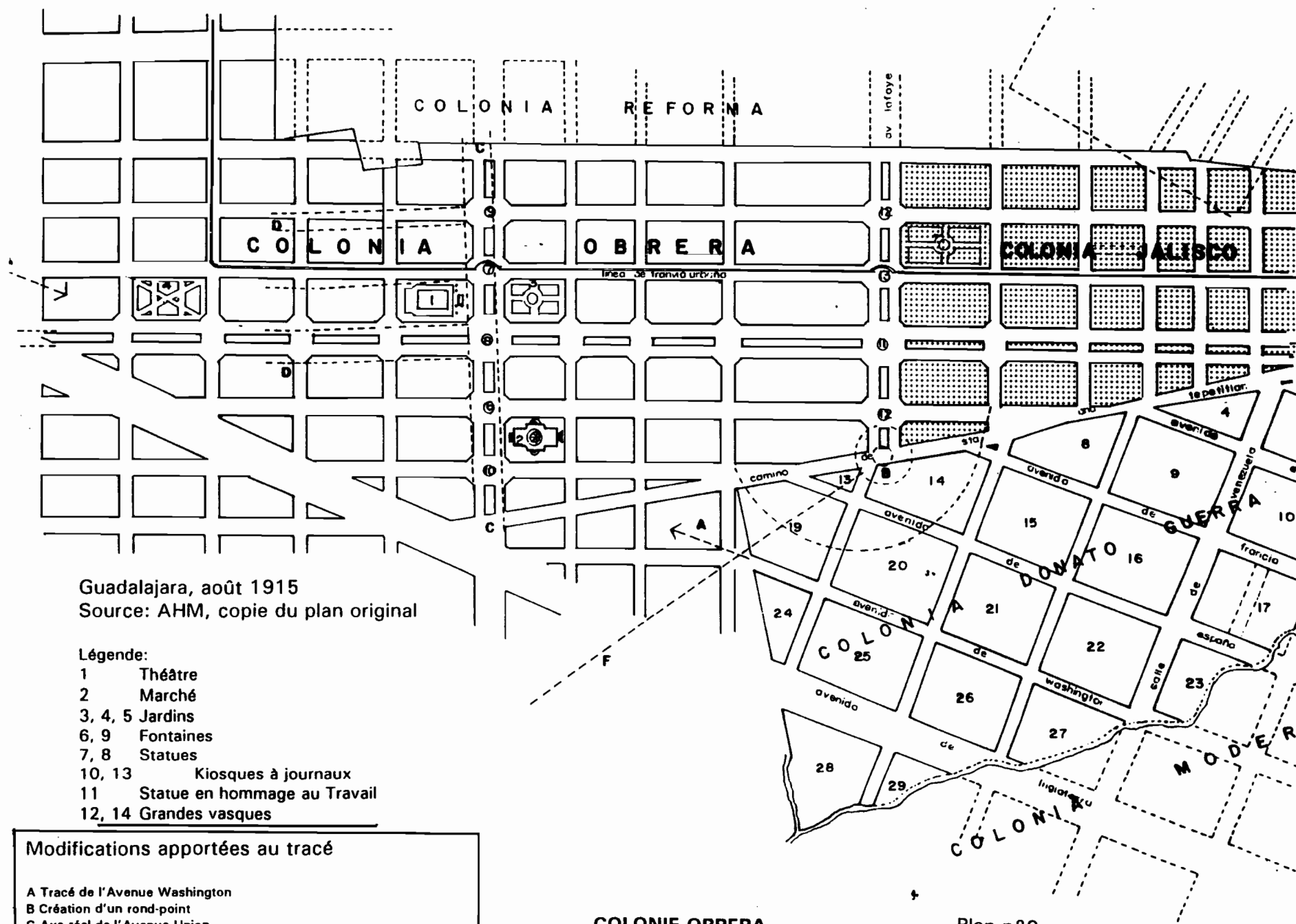
Les moyens déployés dans la promotion de cette colonie annonçaient les mécanismes et les stratégies qui mirent en évidence la façon dont la politique

du logement s'appliquera dorénavant. L'intervention de l'état avait fait l'objet d'une vaste campagne informative et publicitaire (le projet avait été conçu en 1914 et sa réalisation commença en 1922); elle résumait, en principe, la vocation du gouvernement qui faisait des préoccupations et des besoins de la société sa devise et sa raison d'être. C'était bien une version moderne de l'"Etat providence" qui, à partir d'une opération isolée et unique, manifestait une volonté d'intervenir de façon globale et constante sur le problème du logement. Cependant, cette volonté ne parvint pas à se matérialiser en dehors de la colonie Obrera puisque aucun autre projet de construction de logement dans la ville ne verra le jour pendant cette période.

A partir d'une seule opération, le gouvernement considérait avoir rempli -plus ou moins bien- son devoir d'instance chargée de procurer certains biens et services parmi lesquels le logement; voici donc, le caractère symbolique que revêtait la colonie, lié à l'intérêt du gouvernement de voir son action reconnue et acceptée afin de pouvoir légitimer un devoir moral contracté envers la société. Néanmoins, le manquement à ce devoir est manifeste si l'on tient compte de l'impact insignifiant de la colonie sur la population aux faibles revenus et en particulier sur la classe ouvrière de cette époque à qui le projet était finalement destiné.

A partir de la fin des années soixante, lorsque le logement cessera d'être considéré comme partie intégrante de la politique sociale et qu'il sera inclus à la politique économique, les ressources qui lui étaient destinées seront toujours insuffisantes et investies à fonds perdus. Ces ressources feront davantage partie d'une politique de donation liée à des dépenses de consommation qu'à une politique de subventions susceptible de générer des investissements de dévelop-

pement. Seuls quelques privilégiés, appartenant à la sphère de pouvoir, profiterons des bénéfices de cette politique en recevant un logement. Cependant, en vertu de ses faibles possibilités, l'Etat eut recours à des pratiques populistes et au clientélisme et présenta sa politique du logement comme un programme solide et consistant.



12. CONCLUSIONS

La moitié -voire les deux tiers de la superficie de la ville- était assujettie à un statut juridique qui rendait sa circulation impossible. Bien que le reste du sol, appartenant à des particuliers, ait été l'objet d'échanges ou de transactions sur le marché, il se caractérisait plutôt en général par une certaine immobilité, résultat de la conception patrimoniale de la propriété selon laquelle les biens fonciers devaient être conservés et transmis de génération en génération et non pas vendus.

Jusque vers le milieu du siècle dernier, la propriété foncière avait été regardée comme le moyen de préserver le capital et les excédents de capital, c'est-à-dire, comme un bien à accumuler et non pas comme un objet qui génère l'accumulation. De cette façon, avant la Réforme, les terrains appartenant aux corporations n'avaient virtuellement aucune valeur mercantile et les terrains des particuliers n'étaient que de très faible valeur. Ainsi, par exemple, le mètre carré bâti, à l'intérieur de la ville, équivalait-il à 690 mètres carrés de terrain urbain municipal vierge ou à 460 mètres carrés de terrain appartenant au clergé.

La libéralisation de la propriété corporative, qui correspondait à sa privatisation, permit l'apparition d'un marché de biens fonciers qui en trente ans donna lieu à une authentique révolution immobilière. En moins de deux décennies, la superficie de la ville connut un accroissement assez significatif puisqu'il passa de 1,130 hectares en 1900 à près de 2.000 hectares en 1920, soit une augmentation de l'aire urbaine de 56%.

En dépit -ou à cause- de la situation qui régnait dans le pays, Guadalajara commença à s'imposer comme un pôle d'attraction de l'ouest du Mexique, et

sa population augmenta de plus de 42.000 habitants¹¹⁰ au cours de la même période (1900-1920); cela eut pour conséquence l'accélération de l'urbanisation avec en corollaire la création d'une série de services publics et d'infrastructures en général et par une forte demande de biens et de services parmi lesquels le logement faisait figure de proue.

Pendant près de vingt ans, certains promoteurs et constructeurs répondirent à cette demande en mettant en vente environ 12.300 parcelles (en principe dotées de tous les services pour y construire des maisons d'habitation) par le biais de vingt-et-une promotions immobilières de type populaire et résidentiel. Cette offre généralisait l'accession à la propriété privée en faisant disparaître définitivement les formes de propriété partagée et les systèmes de rente perpétuelle qui avaient prévalu jusque vers le dernier tiers du siècle dernier.

L'efficacité du marché permit de vendre toutes ces parcelles dans un temps relativement court; ceci provoqua une forte plus-value des biens fonciers et, en conséquence, la valeur des terrains doubla, et parfois tripla, en très peu de temps selon le type de propriété mise en vente. Paradoxalement, la part la plus importante des gains obtenus grâce à ces opérations immobilières ne bénéficia pas aux propriétaires originels des terrains -nous voulons parler des propriétaires patrimoniaux des terrains urbains du centre, des **ranchos** et des **haciendas** de la périphérie, détenteurs de biens fonciers accumulés au fil du temps et notamment grâce à la Réforme-; les constructeurs et les promoteurs immobiliers qui, dès la fin du siècle dernier avaient inauguré et fait avancer ce nouveau marché furent les véritables gagnants.

On assistait alors à la naissance du capital immobilier qui devenait autonome

¹¹⁰Voir tableau n°1, chapitre 1.

de la propriété du sol et qui générait un profit indépendant. Il s'agissait d'une nouvelle forme de production de logement qui suscitait une transformation structurelle du patrimoine foncier. A partir de ce moment, la terre devenait partie intégrante d'un capital de promotion à l'intérieur d'une phase de production globale de type capitaliste.

Les agents -principalement d'origine étrangère- qui favorisèrent l'essor de ce marché étaient des commerçants et des industriels qui investirent des capitaux relativement modestes dans le secteur immobilier; ils étaient conscients que la dynamique même de l'urbanisation serait capable de produire de la valeur en raison de la forte pression qui commençait à s'exercer sur le sol urbain. L'activation du capital foncier, qui jusqu'alors avait stagné, se devait en grande part à leur propre intervention.

Or, les entreprises que ces agents créèrent à cet effet n'étaient pas de petites sociétés familiales au capital également familial. Tout au contraire, dès le début, les promoteurs fondèrent des agences assez complexes qui non seulement intégraient plusieurs fonctions de promotion, mais associaient aussi des capitaux patrimoniaux de diverses firmes ou individus en établissant une stratégie de fonctionnement bien définie, en fonction d'une logique de complémentarité, en particulier entre le capital et la technique.

Ces capitalistes considéraient que le secteur immobilier était capable de leur offrir des investissements rentables et à peu de risques; en effet, il ne leur était pas nécessaire de mettre en circulation des capitaux importants et les opérations -à la différence de certaines de leurs autres activités d'accumulation- avaient un caractère limité dans le temps et des objectifs assez clairs.

Contrairement à ce que certains auteurs ont affirmé, les premières opérations

immobilières n'étaient pas le résultat d'un processus naturel ou d'un développement urbain spontané; elles obéissaient à un projet spécifique qui tentait d'instaurer un nouveau système, employant pour cela un savoir-faire et des techniques importés et y compris des sociétés marchandes particulières créées dans le but d'organiser le marché immobilier qu'on tentait d'ouvrir.

Leur projet et les activités qui l'accompagnaient accélérèrent le processus de transformation du sol tant au niveau de son usage que de sa valeur économique. Le paysage social urbain subit une recomposition et nombre des valeurs socio-urbanistiques des habitants furent bouleversés. Quelques-uns de ces changements purent avoir lieu par le biais d'une série de stratégies d'ordre idéologique selon lesquelles il serait possible d'atteindre une forme de vie nouvelle si des transformations fondamentales de l'espace construit se produisaient. La rupture avec l'ordre urbain existant, qui jusque là s'était exprimé à travers la forme (par exemple, les lignes droites, les distances égales, les espaces clos dans les îlots,...) devait favoriser l'adoption de schémas d'urbanisation inédits porteurs des valeurs indispensables à la vie moderne : la santé, la sécurité publique, l'hygiène, la "nécessaire séparation physique et sociale des habitants", etc..

Ces concepts se matérialisèrent par un projet particulier : le développement des *colonies résidentielles*; reproduit en plusieurs opérations, ce projet finit par se révéler un agent très puissant capable d'éroder les idées et les valeurs séculaires et d'imposer à la place un comportement et des lignes de conduite différentes; les aspirations en matière de logement, les attentes sociales et, enfin, le concept même de l'habitat et de l'urbain se transformaient radicalement au détriment d'autres formes de vie, prétendues désuètes et pernicieuses aux dires des agents "réformateurs" ou colonisateurs.

A partir de ce moment, s'établit une opposition cardinale entre deux formes de vie; d'un côté, l'occupation d'espaces plurifonctionnels et socialement hétérogènes, mais largement dévalorisés; il s'agissait des quartiers ou des colonies populaires, localisés dans des zones centrales et qui cherchaient à structurer la société urbaine et étaient caractérisés par une proposition d'intégration. D'un autre côté, l'occupation d'espaces monofonctionnels et homogènes, absolument revalorisés; nous voulons parler des colonies résidentielles, situées à la périphérie, caractérisées par une proposition de séparation, conçues pour être en dehors de la ville et non pas pour en faire partie.

Durant de nombreuses années, cet "affrontement" se produira au détriment des quartiers et bien qu'avec le temps se soient constitués des espaces intermédiaires et des solutions combinées, l'opposition entre les deux formes de vie a perduré jusqu'à nos jours car chacune d'elles propose un projet de société différent.

Face à ce conflit, l'Etat réagit en adoptant une attitude différenciée. Les zones urbaines centrales et leurs habitants reçurent très peu d'attention de la part des autorités gouvernementales¹¹¹; et que dire de la préoccupation des promoteurs immobiliers à l'égard de ces mêmes zones si ce n'est qu'elle était nulle en dépit du fait que leurs projets étaient présentés comme une "réforme urbaine intégrale" ou globale. En revanche, les promoteurs et les habitants des colonies périphériques de haut standing obtinrent de multiples prérogatives et avantages de ces mêmes autorités. La localisation de l'intervention de l'état ainsi que la politique du logement par rapport au modèle local de développement

¹¹¹ Les mesures visaient surtout à optimiser le fonctionnement du centre de la ville (régler certaines difficultés de circulation, élargir les rues); les problèmes que connaissaient les quartiers où vivaient artisans et ouvriers étaient abordés en second lieu.

devinrent manifestes à partir de là. En soixante-six ans (de 1856 à 1922)¹¹², l'état n'entreprendra aucun programme de construction de logements en faveur des secteurs défavorisés; un tel manquement au devoir moral -et constitutionnel à partir de 1917- tentera d'être réparé au travers de discours, de belles paroles et d'une seule opération immobilière qui produira un peu plus de six cents unités d'habitation.

En conclusion, nous pouvons souligner que les agents qui intervinrent dans le marché immobilier explorèrent des formes nouvelles de récupération de capital par le biais du sol urbain. Les sociétés qu'ils créèrent à cet effet -bien qu'elles aient été parfaitement structurées- étaient constituées d'un capital marginal en considération des autres formes d'accumulation de capitaux utilisées par ces agents. A l'origine, ces sociétés utilisèrent toutes des fonds propres pour développer leurs opérations étant donné que les systèmes de financement institutionnel (banques, sociétés d'assurance, sociétés de crédit hypothécaire, ...) n'existaient pas encore; ces fonds provenaient principalement des secteurs commercial et industriel. En ce sens, nous pouvons considérer qu'un secteur immobilier "autonome" ou un système d'accumulation indépendant ne pouvaient exister. Toutefois, avec les premières opérations on vit apparaître des agents et des fonctions spécifiques à ce secteur.

En raison de la forte capacité (et de la disponibilité) financière des promoteurs, la grande majorité d'entre eux acquièrent des terrains directement auprès de leurs propriétaires sans s'associer à eux; cette façon de procéder leur garantit

¹¹²C'est-à-dire depuis la fin de la Réforme jusqu'à la mise en oeuvre de la première promotion publique (la colonie Obrera, 1922). En 1917, la Constitution réglementa le droit au logement pour certains travailleurs. Le fait que nous ne considérions pas cette mesure comme un plan ou un programme spécifique ne lui enlève rien de son importance considérable; cela signifia un progrès substantiel des droits du travail et au logement.

des marges bénéficiaires élevées puisque les facteurs de valorisation tenaient surtout au processus de transformation de ce bien.

La majorité des promoteurs centrèrent leurs opérations sur la vente de parcelles avec ou sans services et non pas sur la construction de logements; cette modalité commencera à se développer lors d'une étape ultérieure de la promotion afin de diversifier les activités, le succès des colonies n'ayant été que relatif. Les promoteurs inaugurèrent un véritable marché du sol au cours des années qui marquèrent le changement de siècle. Ils purent constamment compter sur la participation active et l'association non explicite -mais non moins effective- de l'état. La majorité des ressources et des subventions appuyèrent ouvertement cette initiative et les dispositions juridiques adoptées eurent pour but principal de l'accompagner, aplanissant les obstacles éventuels à la reproduction du capital. En contrepartie, lorsque les tensions sociales devinrent plus vives en raison de la dégradation des conditions de l'habitat des secteurs populaires, l'état intervint ponctuellement et de manière sélective, en créant une offre limitée qui lui rapportera néanmoins de substantiels bénéfices politiques pour un investissement financier minime.

Table de Matières.

Première Partie (Tome 1).

La dimension historique du travail.

INTRODUCTION.

1. Présentation -justification du terrain d'études-	13
2. Problématique : éléments constitutifs du problème du logement dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara (ZMG); maux structuraux et problèmes sectoriels	15
3. Le recours à l'Historiologie.	20
4. Quatre paradigmes et une hypothèse -proposition d'un cadre d'analyse-	25
5. Délimitation du champ de la recherche	36
6. Périodes de l'étude -structure du travail-	38
7. Présentation du cadre analytique des périodes -plan général de la thèse-	41
8. Ad fontes.	52

PERIODE I

L'évolution de la structure juridique de la propriété foncière, les systèmes d'accession au sol et le rôle de l'Etat (XVIe-XVIIIe siècles).

1. Fonder pour distribuer.	57
2. La politique d'attribution de la propriété.	60
3. Les faveurs royales : la pierre angulaire du système de privilèges.	63
4. Les faveurs royales et leurs bénéficiaires à Guadalajara.	74
5. La propriété foncière et la position sociale : la valeur des terrains urbains.	84
6. La structure territoriale de la ville et les fonctions urbaines.	89
7. La rupture de la structure juridique territoriale de la ville et son impact sur les formes de possession du sol	100

8. La propriété du sol urbain aux XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles, une tentative de construction typologique.	105
9. Stagnation et inaliénabilité : formes <u>sui generis</u> de propriété privée.	114
10. Le processus d'accumulation de la propriété ecclésiastique	121
11. Les systèmes d'accession au sol et au logement et le droit d'occupation	130
12. Le bail emphytéotique : une stratégie collective d'accession au sol (1).	153
<u>Conclusions.</u>	166

PERIODE II

Le libéralisme du XIXe. siècle à Guadalajara, son influence sur la propriété immobilière urbaine et sur le logement.

1. Le bail emphytéotique : une stratégie collective d'accession au sol (2).	177
2. L'occupation irrégulière de la propriété : un phénomène de longue date.	181
3. Premières tentatives post-indépendantistes visant à privatiser la propriété municipale.	185
4. La défense de l' <u>ejido</u> : une préoccupation d'ordre social ?	194
5. Le support théorique et idéologique du libéralisme et son rapport avec la propriété immobilière urbaine	199
6. Expropriation des biens fonciers urbains de la municipalité et du clergé.	208
7. La privatisation du sol urbain municipal : les ventes et les adjudications.	210
8. La loi Lerdo : de la rente perpétuelle à la propriété définitive.	216
9. La distribution de la propriété municipale dans la ville et la valeur du sol.	221
10. Valeurs anciennes et valeurs nouvelles : la consolidation du marché du sol	225
11. De mainmorte à main <u>vive</u> : le transfert de la propriété foncière municipale	231

12. La distribution de la propriété ecclésiastique : une autre forme d'accumulation.	237
13. Caractéristiques de la privatisation de la propriété ecclésiastique.	244
14. Un nouveau processus d'accumulation de la propriété foncière	249
<u>Conclusions.</u>	254

PERIODE III

Le développement des premières promotions immobilières (1880-1920), les "Colonies" résidentielles et populaires, leur impact sur le logement.

1. La propriété du sol urbain dans le dernier quart du XIXe siècle.	261
2. L'introduction de capital commercial dans le secteur immobilier.	265
3. Les origines de la promotion immobilière - les premiers agents.	267
4. Le système général de la promotion : des stratégies immobilières sophistiquées ou une véritable réforme urbaine ?	277
5. Principes et valeurs idéologiques de la promotion : un nouveau langage, de nouveaux besoins.	290
6. Diversité dans l'unité : comportement, stratégies et pratiques des trois premiers promoteurs privés.	295
7. La Colonie Francesa.	297
8. La Colonie Americana.	314
9. La Colonie Artesanos.	322
10. L'Etat, un associé supplémentaire de la promotion immobilière privée.	331
11. La Colonie Obrera, une intervention symbolique de la part de l'Etat.	340
<u>Conclusions.</u>	348

UNIVERSITÉ DE LA SORBONNE NOUVELLE

PARIS III

Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine.

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

(Deuxième Partie)

THÈSE DE DOCTORAT

(Arrêté du 30 mars 1992)

Présentée par : Eduardo LOPEZ-MORENO R.
Sous la direction de : Jean REVEL-MOUROZ

- 1995 -

Période IV

**LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS
POPULAIRES ET LEUR IMPACT SUR LE LOGEMENT
(1920-1970).
LES INSTITUTIONS "MIXTES" : UN MODELE *SUI
GENERIS* DE PRODUCTION ET DE GESTION DE LA
VILLE DE GUADALAJARA (1940-1970)**

Les entrepreneurs du Jalisco, par le biais du Centro Patronal, conscients de la profonde justice immanente au mandat constitutionnel qui consiste à fournir des logements à leurs travailleurs et désireux de respecter comme il se doit les dispositions relatives au logement ouvrier, sont parvenus, après plusieurs études, à la conclusion qu'il n'existe pas de capitaux publics ou privés capables, même conjointement, d'apporter de solution véritable à ce problème; le système de financement devrait donc être différent afin d'offrir les fonds nécessaires à la construction des logements ouvriers
Instituto de Bienestar Social, cité par D. Vázquez, 1992.

LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS POPULAIRES ET LEUR IMPACT SUR LE LOGEMENT (1920-1970).

Première Partie

1. DE LA COLONIE RESIDENTIELLE AU LOTISSEMENT POPULAIRE : CHANGEMENT OU CONTINUITE?

Suite aux transformations successives du sol urbain survenues au fil du temps, Guadalajara était semblable à une "île" entourée de propriétés privées détenues par un petit nombre de personnes. Au cours des années qui marquèrent la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e, des agents spécifiques -principalement des promoteurs et non pas les propriétaires patrimoniaux des terrains- entamèrent un processus de valorisation du sol par le biais du développement des premières colonies résidentielles. La référence au symbole et au statut social que revêt à l'origine le terme *residencial* laisse penser que les premières promotions étaient destinées à une clientèle aux revenus importants; ce fut certainement la cas à l'ouest de la ville, dans les "colonies élégantes" ("colonias catrinas") comme l'écrit Daniel Vázquez dans l'un de ses articles au sujet de la colonie Francesa¹. Cependant, au-delà de l'intention et de la valeur sémantique dont est chargé le terme *residencial* et si l'on s'en tient à son acception strictement fonctionnelle, les premières promotions immobilières s'adressaient également aux

¹Vázquez Daniel, "Las colonias catrinas del poniente" in Guadalajara : ensayo de interpretación, Guadalajara : Colegio de Jalisco, 1989.

personnes aisées ainsi qu'aux familles très modestes et aux classes moyennes².

Il est vrai que les colonies "riches" inaugurèrent un nouveau marché immobilier et des formes novatrices d'urbanisation mercantile mais il ne s'agissait pas d'une forme exclusive de développement urbain des premières années de ce siècle. Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, l'apparition de projets tels que les colonies Artesanos (1903), Hidalgo (1905) et Oblatos (1905) donna lieu presque simultanément à une offre de terrain de type populaire³.

En 1910, treize colonies avaient déjà été créées; cinq d'entre elles étaient des colonies résidentielles de haut standing, trois de type moyen et les cinq restantes étaient des colonies populaires. Dans l'ensemble, ces colonies offraient 8.012 parcelles dont 3.541, soit 44,1 % du total, étaient de type populaire et seulement 21,6%, soit 1.717 lots, étaient destinées à une clientèle aisée. Au cours des dix années qui suivirent (1920-1930), il n'y eut aucune promotion de type résidentiel mais six projets populaires virent le jour qui mettaient à la disposition du public 1.234 lots, c'est-à-dire 43,6% de l'offre; une seule opération, la colonie San Carlos, au sud-est de la ville, était susceptible d'intéresser des familles de revenus moyens et mettait en vente environ 1.600 terrains (56,4% de l'offre).

Le plus fort de la production visait les couches sociales basse et moyenne et non pas les groupes économiquement favorisés de l'échelle sociale; ceci était

²Il est en partie exact que, pendant les années du porfiriato (1876-1910), puis surtout de 1840 à 1900, la croissance urbaine fut déterminée par l'expansion de zones résidentielles construites à l'ouest de la ville; en revanche, les quartiers populaires de l'est et du nord s'étendirent particulièrement de 1800 à 1840, mais beaucoup moins de 1840 à 1900. Aussi, les secteurs populaires se concentrèrent-ils dans les anciens quartiers populaires, les logements communautaires et quelques maisons abandonnées du centre, c'est du moins ce qu'affirme Jorge Durand dans son article "El movimiento inquilinario de Guadalajara", 1922, CIESAS, COLMICH, 1985. Pour démontrer que cette affirmation n'est pas tout à fait exacte, il suffit de comparer la superficie de la ville sur le plan de 1842 avec celle du plan de 1899.

³Voir plan n°2, chapitre III.

très probablement dû au "poids spécifique" des différents secteurs socio-économique demandeurs de terrains. En ce sens, la stratégie de promotion ne correspondait pas ou très peu aux diverses hypothèses émises à plusieurs reprises et qui prétendaient que la croissance des premières années de ce siècle avait été déterminées par une production de type résidentiel de "haut niveau".

Sans aucun doute, les promoteurs de colonies telles la Francesa, la Americana, la Reforma, la West End, etc., furent les agents du changement des formes urbanistiques et architectoniques qui avaient prévalu jusqu'alors; ce sont eux aussi qui forgèrent des valeurs et des paradigmes culturels nouveaux et qui finirent par implanter un modèle de production et d'organisation de l'espace différent. Quelques-unes des solutions qu'ils projetèrent -destinées aux groupes représentatifs de l'avant-garde de la domination sociale- générèrent des espaces indépendants d'un point de vue formel et fonctionnel (la Colonie Americana, par exemple); au fur et à mesure de la transformation de ces colonies vers un type moyen ou populaire, ces espaces simplifièrent au maximum leurs valeurs et leurs attributs originels.

Dans leur grande majorité, les colonies populaires finirent par devenir une "parodie" des premières colonies résidentielles. Des impératifs d'ordre économique et la rigueur imposée par le capital conduisirent les promoteurs à effectuer simplement le morcellement des terrains en créant un nombre maximum de parcelles; la plupart du temps, ces lots n'étaient pas viabilisés ou, lorsqu'ils étaient dotés d'équipements, ceux-ci étaient réduits à leur plus simple expression et, en règle générale, leur fonctionnement était déficient.

En dépit du désir patent de reproduire ou d'imiter certains modèles (par exemple, l'uniformisation des façades, les alignements, etc.), l'espace des

colonies populaires perdit une grande partie de ses attributs fondamentaux : les dimensions initiales se réduisirent, les espaces semi-publics disparurent⁴. La division des terrains en lots devenait l'axe de la promotion et le terrain lui-même devenait celui du profit. Jusque dans les années soixante, l'industrie de la construction ne fut pas associée aux opérations immobilières; au sens strict, le marché n'était pas encore suffisamment moderne si nous considérons que la production et la distribution concernaient les terrains et non pas le logement proprement dit⁵. L'articulation de ces deux filières de production impliquait l'évolution du marché vers un capitalisme plus développé, thème que nous aborderons dans le sous-chapitre 5⁶.

Certains chercheurs intéressés par le développement immobilier à Guadalajara soulignent avec insistance le fait que le marché des biens fonciers et le processus d'urbanisation se sont réalisés avant les années quarante sans agents spécifiques (B. García, 1992) ou par l'intermédiaire d'agents extérieurs (Vázquez, sans année)⁷. A l'évidence, le processus d'urbanisation mercantile commencé par les étrangers dans les années de transition du XIX^e au XX^e siècle fut rapidement assimilé et mis en pratique aussi bien par les propriétaires de patrimoines fonciers que par les promoteurs locaux et parfois ces deux groupes travaillèrent à

⁴SOLINIS NOYOLA Germán, Socio-logique de la domination urbaine - La rénovation urbaine à Guadalajara, Thèse de Doctorat, EHESS, Paris IV, 1984, V.1, p.133.

⁵GARCIA PERALTA Beatriz, "Cambios en el uso de la tierra y procesos sociales entre los agrupamientos en la urbanización del México moderno", UNAM, INS, 1992, ronéotypé.

⁶En réalité, ce n'est que vers les années 1950-60, grâce au développement des systèmes institutionnels de financement du logement et à l'augmentation de la demande solvable, que le secteur immobilier lié à l'industrie de la construction se consolida. Cette transformation conduisit à un changement fondamental du mode de production de logements qui cessa de répondre aux "commandes" pour être accaparé par la promotion privée orientée vers le marché.

⁷"Les propriétaires fonciers locaux durent attendre que d'autres leur montrent le chemin", écrit D. Vázquez dans "La transformación de la tierra de rural a urbana en la periferia de Guadalajara", Guadalajara : Colegio de Jalisco, sans année, ronéotypé.

l'unisson au sein d'association ad hoc qu'ils avaient créées. La transformation de la propriété privée périurbaine en terrains potentiellement constructibles eut lieu grâce à un investissement minimum favorisé par les "rentes différenciées" générées par le propre développement urbain. Ces agents créèrent une offre relativement homogène, restreinte à un seul produit : les terrains (qui en principe devaient être viabilisés), destinés à tous les types de clientèle sociale; la dimension, la localisation et les conditions générales du cadre bâti (nous voulons parler des espaces verts, parcs, rues et/ou avenues) variaient en fonction de la capacité d'achat des éventuels acquéreurs.

Nous avons établi une classification des colonies en populaire, moyenne ou "résidentielle" en fonction des catégories socio-économiques et non pas d'une typologie légale⁸. A partir de 1940, le développement urbain se réalisa au moyen d'un instrument unique, le "lotissement", qui était en réalité la seule forme juridiquement acceptable de produire de l'espace urbain, ainsi que le prévoit le Règlement de 1944 et, plus tard, la **Ley De Fraccionamientos Urbanos** (Loi sur les Lotissements Urbains) de 1953⁹. Aucun de ces deux textes n'établissait de différenciation sociale spéciale; en revanche, ils classaient les lotissements en fonction de l'usage du sol en trois catégories : résidentielle, industrielle ou champêtre (lotissements-jardins). L'espace destiné à l'habitation ne donna pas lieu à une classification additionnelle. L'appropriation-valorisation du sol urbain et les effets d'inclusion ou d'exclusion qu'elle générerait dans la structure urbaine n'étaient pas explicitement considérés dans ces premières dispositions légales.

⁸Nous avons élaboré cette classification davantage en fonction d'un critère d'analyse quantitatif. Voir en annexe la liste générale des colonies et des lotissements à Guadalajara (1905-1970) et dans l'encadré A, les caractéristiques méthodologiques de l'exploitation de la base de données.

⁹Décret n° 5873, Gobierno del Estado, 18 août 1953, Periódico Oficial.

On assista donc à la transition de colonies résidentielles ou populaires (1898-1940) à des lotissements résidentiels de tout type (1940-1970). L'expression physique du produit créée par les colonies ainsi que par les lotissements restait la même, à condition toutefois qu'il se soit agi d'opérations destinées à des groupes sociaux similaires. L'espace urbain se produisait et se distribuait en accord avec certaines règles sociales et des objectifs qui se modifiaient constamment avec le temps. Des besoins et des exigences variables et la nature même du processus d'urbanisation créèrent de nouveaux modes de production, lesquels, à leur tour, modifièrent les systèmes de relations entre les acteurs qui, de nouveau, reproduisaient l'espace urbain. Les mécanismes d'offre de terrain et de construction de logements s'adaptèrent au fil du temps à toutes ces modifications et produisirent des effets ou des impacts différents au sein de la population majoritaire. Avant de nous pencher sur ces effets sociaux et sur leur incidence sur les formes d'accession au sol et au logement, nous analyserons succinctement l'évolution des modes de production et nous tenterons d'expliquer les causes des principales mutations ; cette analyse sera fondamentale pour comprendre ultérieurement l'évolution des formes de propriété et des systèmes de relations entre acteurs.

2. LA PRODUCTION DE TERRAINS URBAINS DANS LA VILLE : DE LA STABILITE (1900-1940) A L'EXPANSION (1940-1970).

Tout au long du XX^e siècle, la ville s'étendit et se peupla. Des exigences, des demandes et des opportunités différentes marquèrent des rythmes de production tout aussi diversifiés. La plupart des terrains périphériques firent l'objet d'une urbanisation progressive; les usages du noyau central primitif se diversifièrent et

les logements collectifs y devinrent de plus en plus nombreux.

Les lotisseurs -qui disposaient de la propriété ou du contrôle des terrains- les viabilisaient en vue de la construction, perçaient des voies de circulation interne et divisaient les terrains en parcelles mises en vente sur le marché du sol¹⁰. Si leurs opérations concernaient des terrains contigus à des zones déjà urbanisées de la ville, ils se contentaient en général de prolonger le tracé du tissu existant; si, au contraire, il s'agissait d'un terrain éloigné de l'aire urbaine, la loi les obligeait à le relier aux lotissements attenants ce qui permettait de recourir à l'expropriation éventuellement.

Dans la plupart des cas, la vente des parcelles s'effectuait à crédit. Jusqu'à l'apparition des systèmes financiers institutionnels, les promoteurs eux-mêmes ou les propriétaires du terrain finançaient avec leurs propres capitaux patrimoniaux l'opération pendant le temps accordé comme délai de paiement.

Au cours des années soixante-dix, une politique du logement centraliste et autoritaire fit table rase des systèmes locaux de production et de gestion de l'espace. A partir du début du XX^e siècle et jusqu'à cette date, deux grandes périodes marquèrent la production de sol urbain et de logements à Guadalajara :

-Une première période, qui commença avec les opérations immobilières de ce siècle et qui se prolongea jusqu'à la fin des années trente. Elle se caractérise par une production stable (peut-être légèrement régressive) sans qu'aucune de ses étapes n'ait connu de crise sévère de la production de terrain viabilisé. Elle représente un moment préalable au capitalisme industriel durant lequel

¹⁰Dans les premières colonies, la viabilité des terrains n'était pas exigée par les lois en vigueur. Les obligations des lotisseurs évoluèrent au fil du temps en vertu de plusieurs facteurs. Dans le sous-chapitre 7, nous présenterons les principales caractéristiques de cette évolution et nous tenterons d'élaborer une construction typologique sommaire des modèles ou paradigmes d'introduction des services et des infrastructures essentiels qui aboutiront à l'apparition de modèles mixtes.

Guadalajara continua d'être une ville d'échange et d'accumulation de capital commercial et non pas un lieu de production¹¹. En l'absence de croissance importante de la population et d'exigences propres au développement industriel, aucun système mixte de gestion et de production de la ville ne sera créé au cours de cette période; les mécanismes d'autofinancement des travaux publics ne verront pas le jour non plus à cette époque.

Les opérations de cette période concernèrent seulement l'acquisition et la vente de terre. La construction de logements exigeait qu'une seconde filière de production se mette en place soit par le biais de l'autoconstruction (assistée ou non) soit par celui de la construction sur commande (nous aborderons l'évolution de ces modes de production dans le sous-chapitre 5).

-Une seconde période, qui débuta immédiatement après la première et se poursuivit jusqu'en 1970, date à laquelle les lotissements populaires disparaissaient virtuellement. Elle se caractérise par une phase d'expansion de la production prolongée et nettement ascendante. Il s'agissait, sans doute, d'une nouvelle ère de production qui répondait au changement structurel de la ville, provoqué par le processus d'industrialisation et d'urbanisation qui commença à se ressentir vers la fin de la Seconde Guerre mondiale.

Au cours de cette étape, les changements se succédèrent à un rythme beaucoup plus rapide qu'au cours de la précédente; aussi, les modes de production, les types d'opérations et de produits, ainsi que les agents qui intervenaient dans la promotion furent-ils beaucoup plus complexes et diversifiés.

Ces années connurent un développement de la législation, en matière d'urbanisation ainsi que des mécanismes de représentation populaire qui

¹¹ Rével Mouroz, Jean; *Aspects de l'industrialisation à Medellin, Guadalajara et Monterrey*, IHEAL, In : *L'Espace mexicain, questions d'actualité*, T. II, Paris, 1976.

recherchaient la collaboration de divers acteurs dans la production et la gestion de la ville. Ces mécanismes dérivèrent finalement vers des systèmes mixtes où participaient les secteurs public et privé.

Le logement cessa d'être une valeur d'usage que l'on construisait soi-même ou que l'on faisait construire, comme dans la période précédente, pour devenir - aussi- un produit qui circulait tel une marchandise. Les processus productifs se transformèrent et l'Etat commença à intervenir de façon plus explicite dans la politique du logement, se transformant en un demandeur supplémentaire, à une échelle plus massive de production cependant.

Cette période marqua le début d'un processus de modernisation et d'urbanisation accélérée auquel on répondit par un modèle sui generis de financement, de production et de gestion de la ville en général et du logement en particulier. Nous examinerons le rapport existant entre le processus de modernisation, ce modèle de gestion et la production de logements dans la seconde partie de ce chapitre.

Encadré A.1 : LOTISSEMENTS DE GUADALAJARA : CONSIDERATIONS METHODOLOGIQUES CONCERNANT LA BASE DE DONNEES (cf. Annexe I).

1. Le nom des lotissements et la clef qui apparaît à leur gauche, tels qu'ils sont écrits, ont été relevés dans la "Lista de Fraccionamientos en el Municipio de Guadalajara" (Liste des Lotissements de la Commune de Guadalajara) conservée aux archives du Departamento de Obras Públicas de Guadalajara (Département de Travaux Publics de Guadalajara).

2. Cette liste a été établie d'après les démarches effectuées auprès de cette administration en vue d'obtenir l'autorisation de lotir; le lotissement pouvait consister à subdiviser au minimum un terrain en quatre parcelles, à construire des centaines de logements ou à viabiliser des milliers de lots.

3. Le concept de *type* de lotissement diffère légèrement selon qu'il s'agit d'opérations antérieures ou postérieures à 1961, date à laquelle est apparue la Ley de Fraccionamientos qui définissait comme modalité juridique la classification en populaire, moyenne et résidentielle. Pour les analyses quantitatives, nous avons considéré synonymes les expressions "lotissements résidentiels" et de "haut standing" et "lotissements-jardins".

4. Pour l'analyse, nous avons pris la date de commencement, d'autorisation ou de régularisation, étant donné que bien souvent les travaux de viabilité ont été entrepris voire terminés sans l'autorisation écrite préalable des autorités; dans ce cas, les autorités procédaient à la régularisation (post-viabilité) et appliquait les sanctions et les amendes correspondantes ou bien négociait l'installation des équipements manquants.

Huit ou neuf lotissements sur dix étaient irréguliers dans la mesure où les démarches pour obtenir l'autorisation de lotir n'étaient pas conformes aux normes en vigueur.

5. Pour notre analyse, dans les quelques cas où l'information originale indiquait le nombre de logements construits, nous avons considéré ces chiffres comme le nombre de lotissements uniquement dans le cas de maisons individuelles.

6. Nous avons considéré comme constructeurs les personnes, entreprises ou institutions qui ont viabilisé tout ou partie des lotissements et nous avons tenté d'identifier en principe, les responsables initiaux de ces travaux. La mention "travaux en collaboration" signifie l'intervention du Consejo de Colaboración Municipal (Conseil de Collaboration Municipale) dans l'installation des infrastructures nécessaires à l'approvisionnement en eau potable, au tout-à-l'égout ou au revêtement des rues. Souvent, cette intervention remédiait aux manquements du lotisseur initial.

7. Pour les lotissements dont le type, la superficie ou le nombre de parcelles n'étaient pas indiqués dans les documents, nous avons établi une estimation des informations manquantes à partir des critères suivants :

- a) le type de lotissement se déduit de sa similitude avec les lotissements adjacents
- b) le nombre des parcelles par hectare était en règle générale de 24 pour des lotissements de type populaire, 17 dans le cas de lotissements de type moyen et 11 lorsqu'il s'agissait de lotissements de type résidentiel. Ce critère a été déterminé en considération de la densité moyenne des lotissements les plus représentatifs de chaque type et pour lesquels nous disposions d'une information complète. Ainsi, par exemple, pour déterminer la superficie totale d'un lotissement, nous avons relevé ses dimensions sur un plan ou nous l'avons calculée à partir du nombre de parcelles et du type de lotissement qui nous étaient connus.

Encadré A.2 : LOTISSEMENTS DE GUADALAJARA : CONSIDERATIONS METHODOLOGIQUES CONCERNANT LA BASE DE DONNEES (cf. Annexe I).

8. Souvent, le nombre de parcelles que l'on projetait de créer -et pour lesquelles l'autorisation de lotir avait été demandée auprès de la Mairie- était largement dépassé par les lotisseurs. Ces modifications n'étaient en général pas enregistrées ultérieurement dans les archives de l'administration concernée; aussi n'est-il pas étonnant de constater des différences entre les états des archives et ce qui a été construit en réalité.

9. Le nombre de projets ou de lotissements qui furent réalisés sous l'égide du secteur public est sans doute sous-estimé. Il était courant que les institutions publiques réalisent leurs opérations sans faire les démarches préalables; par conséquent, plusieurs lotissements ne furent pas enregistrés (la plupart de ceux de Pensiones del Estado (Caisse de retraite de l'Etat) et quelques-uns de l'Instituto de Bienestar Social (Institut du Bien-être Social) et du Patronato de la Habitación Popular (Office pour le Logement Populaire) ou furent ajoutés par la suite à la base de données.

10. En réalité, quelques-uns des lotissements les plus significatifs réalisés dans les communes limitrophes -en particulier Zapopan et Tlaquepaque- ne furent pas enregistrés auprès de la Mairie de Guadalajara. Les informations les concernant ont donc dues être estimées, calculées ou obtenues par le biais d'autres sources. Etant donné que la base de données ne recense que les autorisations de lotir pour la commune de Guadalajara il reste à explorer les informations concernant les autres communes de l'agglomération de Guadalajara.

3. UNE PREMIERE PERIODE (1900-1940) - LOCATION ET PARCELLES NON VIABILISEES : DES OPTIONS FONDAMENTALES EN MATIERE DE LOGEMENT.

Pendant les quarante premières années de ce siècle, la population s'est accrue à un rythme plutôt lent. Le nombre d'habitants ainsi que la superficie de la ville ont doublé¹². Les nouveaux habitants de Guadalajara (natalité ou flux migratoires) -au nombre de 135.349 d'après les recensements de cette époque- pouvaient choisir entre deux alternatives principales de logement : (I) s'installer dans les anciens quartiers populaires, dans les logements communautaires ou dans

¹²La population est passée de 101.208 à 236.557 habitants; dans le même temps, la superficie de la ville s'est étendue de 983 à 1.994 hectares. La densité moyenne de la population était de 102 habitants par hectare au début du siècle et de 118,1 habitants par hectare quarante ans plus tard. Voir le tableau n°1 "Tendances de croissance de la population et densité de la population à Guadalajara - 1900-1970".

certaines maisons inhabitées du centre, ou (II) occuper une parcelle vendue par un lotisseur légal située à la périphérie de la ville ou bien sur des terrains interstitiels du tissu urbain.

Dans le premier cas, les occupants devenaient très probablement locataires d'une maison et dans le second, propriétaires d'un terrain où, au fil des années, ils pouvaient construire une maison.

L'esprit de profit et d'accumulation qui animait aussi bien les propriétaires d'immeubles du centre que les lotisseurs de terrains à la périphérie eut deux conséquences; d'un côté, l'augmentation de l'indice de promiscuité dans le noyau primitif de Guadalajara et, d'un autre côté, la création permanente de nouveaux fronts d'urbanisation aux limites de la ville; ces deux phénomènes étaient dus pour une grande part à une attitude hautement spéculative.

Les manifestations de mécontentement des locataires qui eurent lieu à Guadalajara au début des années vingt suffirent à confirmer notre première supposition (au sujet de l'augmentation de la promiscuité); en outre, le fait qu'au cours des premières décennies de ce siècle 9.731 parcelles aient été mises en vente pour une population qui grossit tout au plus de 4.488 familles corrobore notre seconde supposition (en ce qui concerne l'attitude spéculative).

En effet, la concentration séculaire des biens fonciers¹³ réduisait un nombre considérable d'habitants à occuper un logement sordide et à ne jouir que d'une très faible protection juridique; ceci explique que maints d'entre eux aient adhéré à la "grève" des locataires qui eut lieu simultanément dans plusieurs villes du

¹³Dans son article "El movimiento inquilinario de Guadalajara, 1922", Jorge Durand Arp signale que sur une population de 147.575 habitants à Guadalajara en 1921, 4% seulement (5.962 habitants) détenaient la totalité de la propriété foncière.

pays pour revendiquer ensemble de meilleures conditions de logement¹⁴. Certains occupants de logements communautaires et de zones pauvres comme Mexicaltzingo et Analco adhèrent localement à ce mouvement dont la principale revendication était "la réparation des maisons et leur assainissement ... ainsi que la révision du montant des cautions et des contrats qui donnaient tout pouvoir légal aux propriétaires pour augmenter les loyers à leur guise et procéder à l'expulsion des locataires"¹⁵. Les locataires n'obtinrent pas de changements substantiels de leur statut juridique ni de leurs droits; toutefois, l'approbation d'une colonie prolétarienne qui devait être réalisée par le Gouvernement de l'Etat mit fin à leur grève¹⁶. Ce projet, ainsi que l'écrit Durand, avait été conçu dans le but de calmer en priorité l'agitation provoquée par le syndicat des locataires et non pas de résoudre le problème du logement à proprement parler¹⁷.

¹⁴Jorge Durand Arp fait remarquer que la grève des locataires eut lieu parallèlement à Veracruz, Guadalajara, Mexico, Jalapa, Orizaba, Mérida, Puebla et même dans de petites localités comme Ocotlán. CIESAS, Colegio de Michoacán. Dans l'éditorial d'un journal conservateur de Guadalajara *El Informador* on pouvait lire l'année même de la grève : "Dans l'immédiat, ils réclament seulement la baisse des loyers fixés par contrat, mais ils ne tarderont pas à demander de ne plus en payer du tout ... Il est clair que ces nouvelles prétentions des bolcheviques ne peuvent aboutir ... Par conséquent, la campagne doit donc commencer par la modification des droits des propriétaires de biens urbains en nationalisant ceux-ci et en les expropriant injustement... Car, s'il n'en est pas ainsi, on ne pourra jamais obliger qui que ce soit à accepter que les locataires se moquent des contrats ... A Guadalajara, les propriétés de grande valeur situées au centre ne produisent même pas 4% de leur valeur commerciale par an, et la grande majorité du capital investi dans des propriétés produira à peine 6% par an en moyenne. Ceci est calculé sans déduire les réparations, les vacances par manque de locataires ou les pertes parce qu'ils ne paient pas de loyer... C'est pour cette raison que le produit liquide des propriétés varie à peine de 2 à 5% par an ce qui, comparé avec les 3% mensuels que rapporte l'argent actuellement, est insignifiant (8 avril 1922).

¹⁵Durand Jorge, *op. cit.*, s/ page.

¹⁶Nous faisons allusion à la colonie Obrera dont nous avons parlé dans le sous-chapitre 11 du chapitre précédent.

¹⁷Durand Jorge, *op. cit.*. Les contrats de location, presque toujours de courte durée, continuèrent assurément d'accorder un droit très précaire au locataire.

TENDANCES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Densité de population à Guadalajara. 1900-1970.

Tableau n° 1

Année	Hectares	Augmentation Nbr. d'Hectares	Pourcentage Augmentation	Population	Augment. Population	Pourcentage Augmentation	Densité de Population (hab./ha)
1900	983,63	-	-	101,208	-	-	102,9
1910	1,220.00*	236,37	24	119,468	18,260	18	97,9
1920	1,337,85	117,85	9	128,136	8,668	7	95,8
1930	1,930.00*	592,15	44	184,826	56,690	44	95,8
1940	1,994,00	64,00	3	236,557	51,731	27	118,6
1950	8,090.00*	6,096,00	-	398,543	161,986	68	49,2
1960	9,469,94	1,379,94	17	849,216	450,673	113	89,6
1970	11,005,14	1,535,20	16	1,529,598	680,382	80	139

Sources : Walton, John. Guadalajara: "Creating The Divided City". in Latin American Urban Research. p. 35.

Recensements de population et de logements. (*) Camberos Garibi, 1993.

Lorsque terrain rime avec maison

Nous ne considérerons le marché du sol que comme une spécialisation du capital commercial : les propriétaires valorisaient eux-mêmes les terrains qu'ils possédaient ou bien ces terrains pouvaient être mis en circulation par des promoteurs, qui étaient en général également lotisseurs ou par les propriétaires eux-mêmes associés à des promoteurs. La base de données dont nous disposons nous permet de comprendre partiellement comment s'effectuait la distribution de la promotion entre ces agents. Apparemment, les propriétaires patrimoniaux du sol commencèrent à jouer un rôle important dans la production de terrain urbains dès le début du siècle car ils partageaient un nombre considérable d'opérations avec les sociétés responsables de la viabilité; à partir des années vingt, des entreprises de lotissement indépendantes nouvellement créées commencèrent à réaliser les travaux de viabilité sous contrats professionnels avec les propriétaires et/ou les promoteurs¹⁸.

¹⁸Tel fut le cas, entre autres, de l'ingénieur Juan José Barragán qui travaillait pour le compte du promoteur et agent immobilier Carlos Carothers au développement de la colonie Agua Azul (1916), de l'ingénieur Camarena et de Filemón Rojo qui travaillèrent pour le Gouvernement de l'Etat sur le projet de la colonie Obrera (1922) et de l'ingénieur Hernández qui était au service de José Hemuda pour le projet Hemuda Oriente Penal (1936). Voir en annexe la base de données Les

Les propriétaires du sol étaient pour la plupart commerçants ou agriculteurs; on comptait également parmi eux d'anciens propriétaires d'**haciendas** de la région qui après la révolution avaient investi dans l'achat de terrains ou avaient mis sur le marché ceux qui leur appartenaient déjà et également des propriétaires qui avaient hérité de biens fonciers acquis au moment de la Réforme, voire des années plus tôt. Les promoteurs-constructeurs étaient en majorité commerçants, industriels, représentants de profession libérales ou quelquefois agriculteurs.

Le marché s'orienta presque exclusivement vers la production de parcelles assainies et non pas de logements¹⁹. On peut y voir plusieurs causes : la crise que traversait le marché du logement à cette époque²⁰; le fait que certains investisseurs (propriétaires et/ou promoteurs) étaient dans l'impossibilité de réunir le capital indispensable à la construction de logements; enfin, ceux qui possédaient des capitaux mais qui étaient conscients de la lenteur et de la précarité de leur rotation (principalement à cause de l'inexistence de systèmes de crédit en faveur des acquéreurs et non pas des producteurs) pouvaient également être tenus pour responsables.

Pour les quarante années que dura cette période, les archives de la **Dirección de Obras Públicas** (Direction des Travaux Publics) recensent 17.379 lots mis sur le marché; ce chiffre a été obtenu à partir du nombre de permis de construire

Colonies et les Lotissements à Guadalajara (1900-1970) où apparaissent les noms des propriétaires et des lotisseurs pour chaque opération.

¹⁹Les opérations qui incluaient la production de logements constituèrent des exceptions. La construction de maisons s'apparentait davantage à une stratégie de promotion qui cherchait à provoquer une dynamique de peuplement du lieu qu'à une opération immobilière proprement dite.

²⁰Nous faisons référence au mouvement des locataires qui très probablement avertit les propriétaires rentiers qu'à l'avenir la construction de maisons pouvait cesser d'être un investissement rentable et à faible risque.

accordés²¹. Ils représentaient une surface urbanisée de 771,3 hectares répartis sur 29 lotissements et/ou colonies²². Si nous prenons en compte que, pour la même période, la croissance en superficie de la ville fut en réalité de l'ordre de 1.000 hectares (cf. tableau n°1), nous pouvons supposer que la production de terrains constructibles atteignit 22.532 lots à condition que la densité moyenne de toutes les opérations ait été de 22,5 parcelles par hectare et que toute la superficie de la ville ait été viabilisée pour la construction de logements, ce qui, évidemment, ne fut pas le cas.

Si nous considérons que la croissance de la population fut de 22.558 familles au cours de ces quarante années, nous pouvons en déduire que le marché du sol répondit parfaitement aux besoins créés par l'accroissement de la population pendant cette période; ceci ne signifie aucunement que chacune des familles ait eu la possibilité d'acquérir son propre terrain, car même si les lots étaient vendus à crédit et en règle générale à des conditions assez favorables²³, il n'en reste pas moins qu'un nombre considérable de personnes ne purent en profiter. Pour celles-ci, la première option dont nous avons parlé au début de ce sous-chapitre - et qui consistait à louer un logement situé dans une des zones du centre de la ville- était donc la seule possibilité d'accéder au logement.

Malgré toutes les inexactitudes et les ambiguïtés que recèle le Sixième recensement de Population de 1940, nous pouvons considérer que plus de 95%

²¹Voir les critères méthodologiques qui sous-tendent l'élaboration de cette base de données et les avertissements concernant ses limites. Encadré A.

²²Voir les graphiques 1 et 2 qui rendent compte du nombre de lots et d'hectares viabilisés par décennie de 1900 à 1970.

²³En effet, les lots se vendaient avec des facilités de paiement : un délai moyen de trois ans voire cinq, pas de versement initial ou, lorsqu'il était exigé, ce versement était très faible et ne dépassait jamais 5 % de la valeur du terrain, sans intérêts et parfois même sans aval.

des habitants de Guadalajara étaient locataires, vivaient dans des maisons prêtées ou cohabitaient avec d'autres familles; les 5% restants, un nombre extrêmement réduit (7.703 personnes) étaient propriétaires occupants²⁴.

Plus de 22.000 lots furent mis en vente et ceci constituait une stratégie d'accession à la propriété conduite de façon claire et indéniable par le secteur marchand privé. Le fait que seuls 619 lots (2,8%) aient été produits par le secteur public met en évidence qu'il ne s'agissait pas d'une politique sociale de production de logements mais du développement du secteur privé qui utilisait les biens fonciers en tant que canaux pour assurer la reproduction de son capital (voir le graphique n°3 "Parcelles viabilisées par la promotion publique et privée"). Dans une politique économique libérale, il était tout à fait normal que cette production se développe par le biais du secteur privé surtout si l'on considère que, de cette façon, l'Etat se dégageait de ses responsabilités vis-à-vis des classes nécessiteuses; en effet, en quarante ans, presque sept parcelles sur dix avaient été destinées aux groupes sociaux de faibles revenus mais à l'aide de capitaux privés²⁵.

Secteur privé et gouvernement local : le début d'une alliance.

Comme nous le verrons plus loin, l'intervention des pouvoirs publics locaux peut se comparer à celle d'un associé à la promotion; leur fonction principale consistait à aplanir le chemin des promoteurs, leur garantissant des conditions

²⁴Nous parlons de 7.703 personnes et non pas de familles. Or, il est tout à fait possible que beaucoup d'entre elles aient été chefs de familles ou en tout cas aient constitué à elles seules un foyer. Dans ce cas, le pourcentage de propriétaires occupants passe de 15 à 20% du total des familles qui habitaient à Guadalajara cette année-là (39.426). Ce chiffre nous semble élevé mais, d'autre part, s'il fait référence à des habitants, il s'avère très réduit. Consulter à ce sujet le 6° Censo de Población, rubrique Jalisco, Dirección General de Estadística, 1943.

²⁵Voir le graphique n°3 qui présente la façon dont évolua l'offre de terrains en fonction du type de lotissements (publics ou privés).

optimales pour reproduire leur capital. L'inefficacité des lois, leur ambiguïté juridique, les mécanismes de dérogation extralégaux, etc., confirmèrent l'alliance étroite qui existait entre l'Etat et son "associé" le secteur privé; cette alliance s'exprimait de plusieurs façons et couvrait des domaines divers du processus d'urbanisation selon une ligne ascendante menant à l'institutionnalisation de leurs relations (cf. sous-chapitre "Les institutions mixtes"). Il n'est donc pas étonnant que la législation ayant trait à l'urbanisme élaborée par le gouvernement ait uniquement abordé quelques questions ponctuelles du processus d'urbanisation. En premier lieu, cette législation portait sur certains aspects liés à l'hygiène et à la composition esthétique des colonies, notamment le tracé réticulaire; en second lieu, la législation eut le souci de formuler un code de Construction et d'Hygiène Urbaine (*Edificación e Higiene Urbana*) qui abordait des questions d'ordre général en rapport avec la dimension des édifices, la rénovation et la construction des maisons, le revêtement des rues et les trottoirs ainsi que les conditions générales du développement des colonies (sous-chapitre 7). Quelques dispositions ponctuelles de ce code concernaient également les usages du sol et la circulation des véhicules dans certaines parties du noyau primitif de la ville là où les rues étaient étroites et où les encombrements se produisaient fréquemment²⁶.

La spéculation privée qui commençait à s'exercer sur les terrains se développa grâce à l'absence de prévisions concernant les réserves foncières (en effet, les *ejidos* urbains qui avaient été privatisés avec la Réforme n'avaient pas été

²⁶Nous nous référons principalement aux actions qui cherchaient à contrôler l'intensité de la circulation dans les voies les plus encombrées telles les rues Del Santuario et Alcalde. Ainsi, une série de mesures obligeaient-elles les voitures à chevaux et les automobiles qui allaient en direction du jardin Hidalgo à circuler par la rue Del Santuario pour ensuite revenir par la rue Alcalde afin d'éviter les embouteillages et les accidents éventuels. Quotidien *El Informador*, 19 décembre 1919, cité par Eduardo López in *La Cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana*, *op. cit.*, p.177.

restitués ultérieurement avec la réforme agraire). Ces circonstances empêchèrent -et continuent d'empêcher- l'Etat d'avoir un véritable contrôle sur le processus d'urbanisation; il connut donc des difficultés considérables pour générer sa propre offre. Le marché foncier resta par conséquent aux mains de la bourgeoisie propriétaire des terrains urbains qui agissait sans restrictions et sans planification adéquate dans la seule perspective de profit.

Les deux systèmes principaux de production de logement : l'autoconstruction et la construction sur commande

En règle générale, la viabilité et la vente des parcelles des lotissements ou des colonies duraient plusieurs années. Normalement, les promoteurs-lotisseurs commençaient presque toujours leurs opérations sans les autorisations correspondantes. L'offre de parcelles, assainies ou non, répondait au mode historico-culturel de production de logements dans la ville. Dans un premier temps, les habitants accédaient au sol et construisaient eux-mêmes, ou faisaient construire, leur maison ultérieurement; ce processus supposait l'articulation, ou la complémentarité, de deux formes de production différentes selon le groupe social qui y avait recours.

Si le terrain était acquis par des représentants des professions libérales, des commerçants plus ou moins fortunés, des cadres moyens ou supérieurs de l'administration, des industriels, des employés d'une certaine catégorie, il était alors très probable que le site ait été viabilisé ou le soit plus ou moins rapidement grâce à leurs démarches et sans doute à leur intervention économique²⁷. Jusque vers la fin de cette période (1940), il n'existait pas de réglementation spéciale

²⁷Ce sera le cas pour les colonies Reforma, Moderna, West End et Donato Guerra.

pour les lotissements de type moyen et de "grande catégorie" car cette classification n'existait tout simplement pas²⁸. Dans presque tous les cas, le propriétaire d'un terrain demandait à une entreprise ou à un spécialiste de la construction -un ouvrier spécialisé ou bien un entrepreneur- de construire sa maison; la construction sur commande était virtuellement le seul mode de production utilisé par les classes moyenne et élevée pour résoudre leur problème de logement à cette époque. Les constructions réalisées de cette façon s'apparentaient à une possession patrimoniale considérée comme une valeur d'usage.

En revanche, si le terrain était acheté par un artisan, un ouvrier, un employé de commerce ou de bureau, c'est-à-dire par un travailleur, il n'était la plupart du temps pas viabilisé; dans le cas contraire, les services étaient réduits à leur plus simple expression. Bien des années pouvaient passer avant que la viabilité de l'ensemble du lotissement n'ait lieu et qu'on ne l'étende à un usage individuel, c'est-à-dire à chaque parcelle. Avec l'apparition des systèmes de coopération et de cofinancement des travaux publics dans les années quarante, le processus de consolidation de certains lotissements populaires s'accéléra²⁹. La colonie Ferrocarril, destinée aux ouvriers du chemin de fer est, sans aucun doute, l'opération privée la plus représentative de cette période; 2.236 familles y vécurent pendant plus d'un quart de siècle sans services dans une partie de la ville qui, techniquement, était pourtant susceptible de les obtenir à court terme.

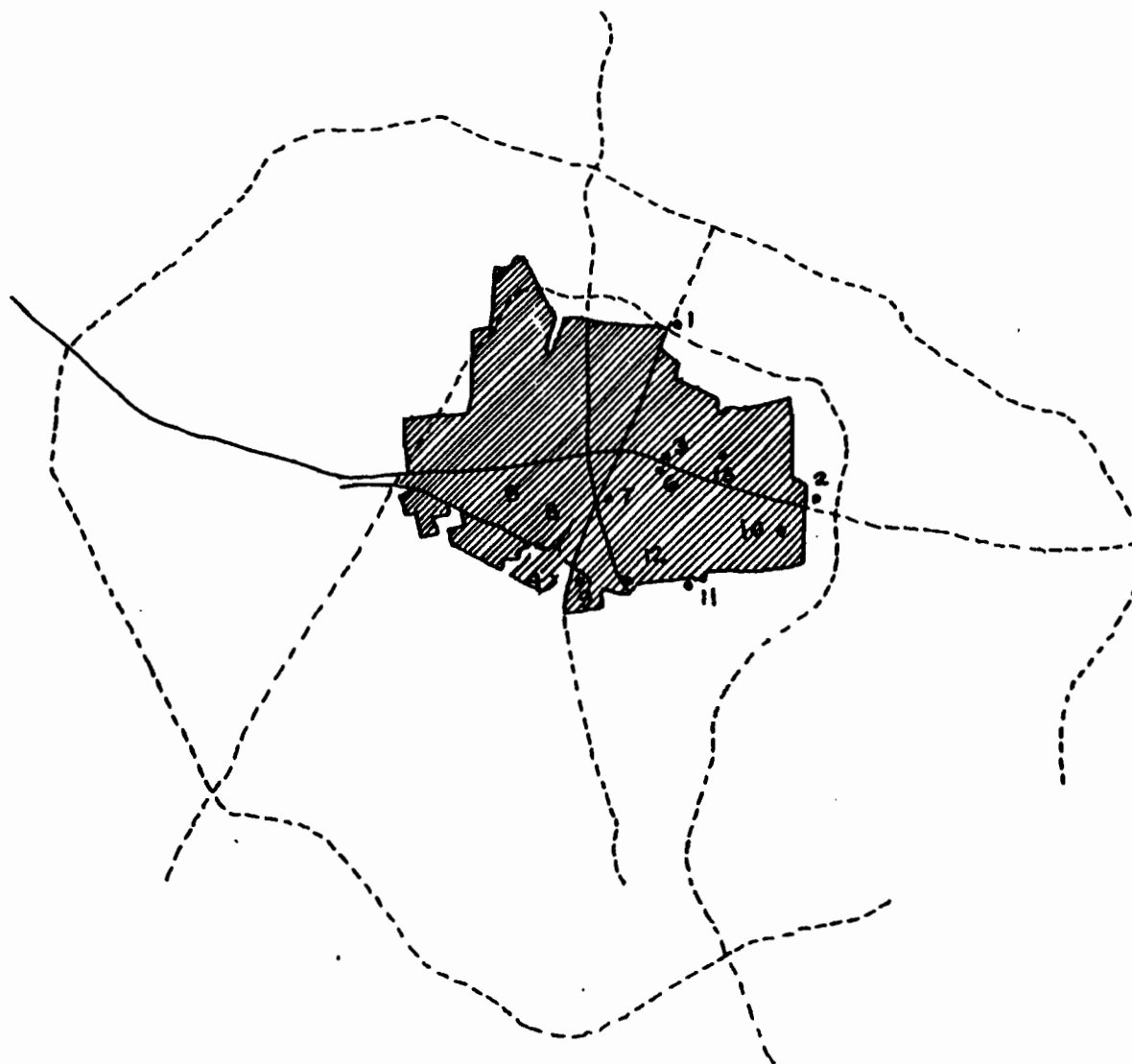
²⁸Cette classification n'apparaîtra qu'en 1961 avec la *Ley Estatal de Fraccionamientos Urbanos* (Loi sur les Lotissements Urbains pour l'état du Jalisco). Une classification très simple organisait les lotissements en deux grands types : résidentiels et populaires (art. 5).

²⁹Nous voulons parler en particulier du *Consejo de Colaboración Municipal* (Conseil de Collaboration Municipale) et de l'impôt sur la plus-value. Voir le sous-chapitre 7 "Quatre modèles d'introduction d'infrastructures".

PLAN DES COLONIES ET DES LOTISSEMENTS GUADALAJARA 1920 - 1940

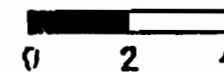
INDICE

- 1 Col. Guadalupeana
- 2 El Progreso
- 3 Somellera
- 4 Col. Morelos
- 5 Col. Obrera (Unión)
- 6 General Real Huerta
- 7 Barragán y Hernández
- 8 Barrera
- 9 Ferrocarril
- 10 Hemuda (Oriente)
- 11 Col. Atlas
- 12 El Periodista
- 13 Las Huertas



Plan n°1

Echelle en Km.



Source: Archives de Obras Públicas
Mairie de Guadalajara
Réalisation: Eduardo López Moreno



Colonia Reforma, maison construite sur commande style "régional".

A la différence des maisons des colonies résidentielles, le logement populaire était autoconstruit ou autoproduit. Dans le premier cas, le propriétaire en personne assumait les travaux avec l'aide minime d'ouvriers du bâtiment, d'amis ou de parents qui possédaient un certain savoir-faire technique; dans le second, les travaux étaient confiés à des constructeurs professionnels (maçons et maîtres-d'oeuvre principalement) qui pouvaient être aidés physiquement par le propriétaire. Il s'agissait d'une forme d'autoproduction, assistée ou non, dans laquelle le propriétaire contrôlait économiquement le processus. Comme pour la construction sur commande, le "produit final" possédait une valeur essentiellement en tant que valeur d'usage; en d'autres termes, il ne s'agissait pas d'une production mercantile proprement dite mais, à tout moment, elle pouvait être mise en circulation sur le marché immobilier si son propriétaire le désirait en tant que logement à la vente ou en location³⁰.

Le fait que le propriétaire d'un logement construit sur commande n'en soit que

³⁰Voir à ce sujet le travail du Colombien Samuel Jaramillo qui réalise une analyse minutieuse des formes de production d'espace destiné au logement à Bogota. Consulter le livre compilé par Emilio Pradilla Ensayos sobre el problema de la vivienda en América latina, México : UAM-X, 1982, pp.149-232. Voir également les ouvrages de M. Schteingarth et Oscar Núñez, cf. bibliographie.

l'usager final et non pas le producteur-consommateur, comme c'est le cas dans les deux systèmes exposés ci-dessus, explique qu'au fil des années les petites entreprises de construction aient pu prendre de l'importance tant du point de vue de leur production que de leur taille. On s'acheminait par là vers le développement de l'industrie de la construction, sujet que nous aborderons dans le sous-chapitre 5.

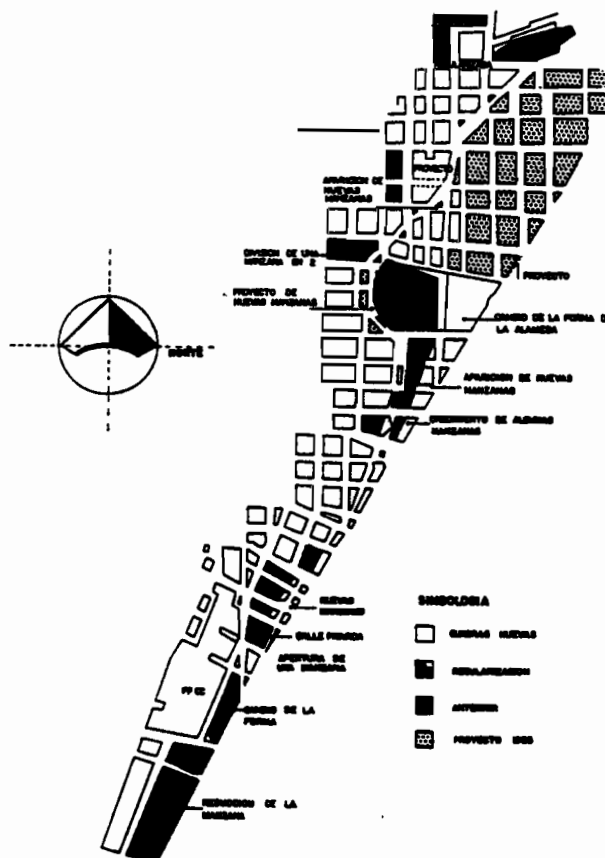
En termes généraux, la croissance de la superficie de la ville s'effectua dans toutes les directions avec cependant un axe principal de développement est-ouest et un autre, secondaire en direction du sud, apparu à la suite de la construction de la colonie Ferrocarril. Selon la nature de la promotion et la localisation des colonies nous pouvons distinguer deux types d'opérations : la saturation du tissu urbain et l'expansion de la superficie de la ville.



Avenue Independencia, construite sur le trace de l'ancien fleuve San Juan de Dios.

La saturation fut provoquée en grande partie par le recouvrement de la rivière San Juan de Dios (1897-1910) et par la création d'une grande avenue à la place de son lit : la Calzada Independencia (1910-1935). Grâce à ces travaux, plusieurs terrains furent "disponibles"; leur situation centrale ainsi que les équipements urbains dont ils étaient dotés favorisèrent une forte spéculation à l'est de l'ancienne rivière (plan n°2). Certains particuliers, propriétaires de terrains, morcelèrent les espaces créés par la rectification du tissu urbain; c'est ainsi que surgirent plusieurs colonies comme La Perla, Agua Azul, Tívoli, etc.. Dans la plupart des cas, l'opération, financée avec des fonds publics, consista simplement à subdiviser un îlot de taille bien supérieure à la moyenne, correctement desservi et pourvu d'infrastructures déjà existantes. L'obligation de prolonger les rues qui partaient du centre configura un tissu urbain très particulier et qui ressemblait assez peu au modèle réticulaire de la ville.

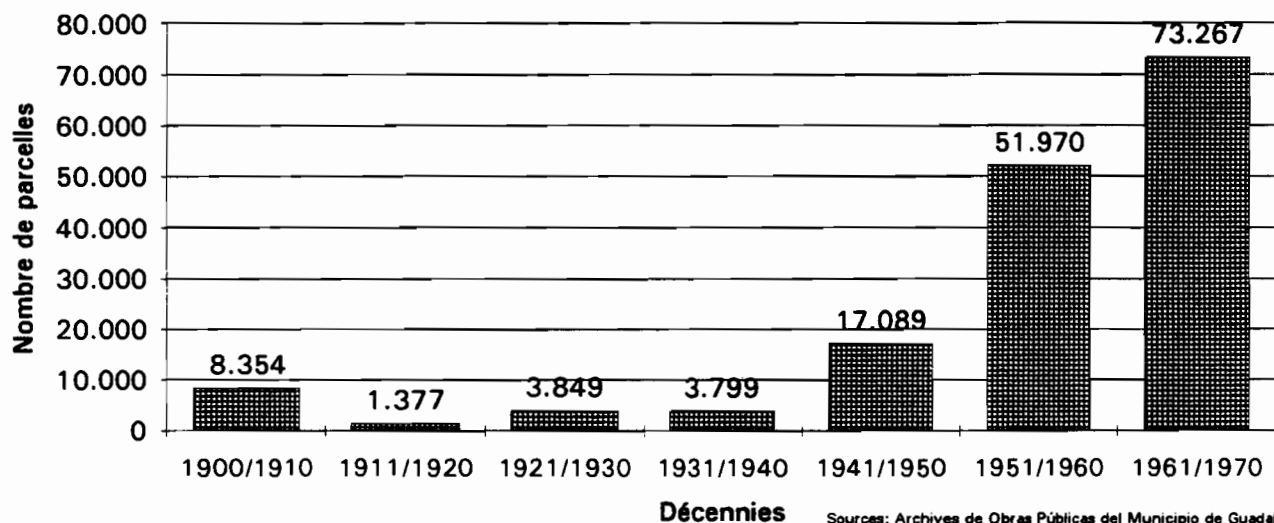
Plan n°2 : Percement de la Calzada Independencia : la saturation de la ville



L'expansion eut lieu sur deux fronts principaux : à la périphérie sud, à proximité de la voie ferrée et dans le secteur Libertad, au sud-est de l'aire urbaine de l'époque (voir plan n°1). Le développement de la colonie appelée précisément Ferrocarril contribua à fixer une main-d'oeuvre prolétarienne dans la partie sud de la ville; celle-ci cohabita avec des familles d'artisans dont la maison abritait également de petites unités de production. Dès lors on assista à une rupture -ou interface- définitive tant au niveau de la structure sociale que de la forme urbaine dotée d'une nouvelle orientation de l'axe de la trame orthogonale. Il est également à noter qu'aux abords est et ouest commença à se former un tissu urbain légèrement différent en raison de la modifications des paramètres modulaires des îlots rectangulaires à l'origine; leur forme tendit à s'allonger en vue de rationaliser les coûts d'installation des infrastructures et d'optimiser l'occupation de l'espace; ceci s'obtint au prix de la réduction de la surface destinée à la voirie et de l'élimination du coeur des îlots.

ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA COLONIES ET LOTISSEMENTS POPULAIRES

Nombre de parcelles viabilisées 1900 - 1970

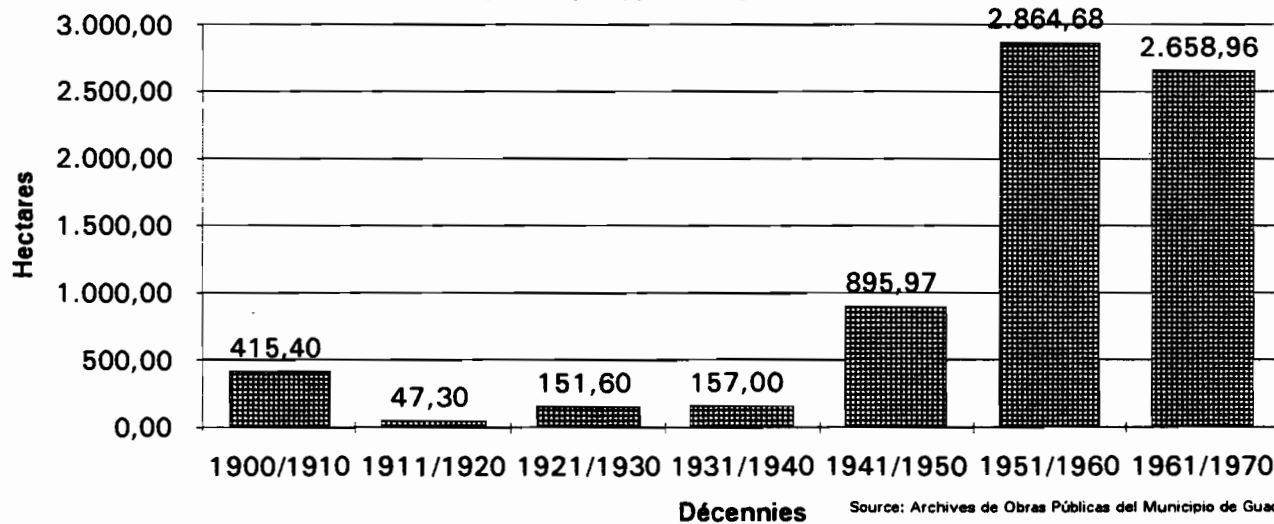


Source: Archives de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara.

Réalisation : Adriana Fausto, Eduardo López M., 1994

ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA COLONIES ET LOTISSEMENTS POPULAIRES

Nombre d'hectares viabilisés 1900 - 1970



Source: Archives de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara.

Réalisation : Adriana Fausto, Eduardo López M., 1994.

Graphique no. 1 et 2.

4. UNE SECONDE PERIODE (1940-1970) : LE DEVELOPPEMENT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE - ORIGINE ET EVOLUTION.

A partir des années quarante, la ville connut un processus accéléré d'urbanisation qui annonçait la naissance d'une grande métropole³¹. En même temps, l'industrialisation de Guadalajara connut un essor qui en réalité était le début d'un mouvement ascendant de l'économie dans tout le pays; ce mouvement s'accompagna d'importants flux migratoires vers les principales ville, notamment Guadalajara.

De 3% entre 1920 et 1940 -semblable en cela à celui de l'ensemble du pays- le rythme de croissance annuel de Guadalajara s'éleva à 6,2% et 9,2% respectivement au cours des deux décennies suivantes -taux supérieur à la moyenne nationale. L'immigration était responsable à elle seule de 56 à 60% de l'élévation du nombre d'habitants, le reste étant dû à la croissance naturelle³².

Guadalajara se consolida en tant que pôle d'attraction régional qui concentrait population, activités et services. Plusieurs études ont rendu compte, avec une grande clarté, de cette évolution, de ses causes et de ses effets³³; nous nous contenterons de souligner ici que cette capacité centralisatrice requérait en contrepartie des services et des biens tel le logement. En fait, comme l'explique J. Revel Mouroz, les facteurs principaux qui sont à la base du développement industriel sont liés à la croissance démographique et à l'urbanisation. L'industrie, centrée surtout sur la production de biens de consommation, se développa pour

³¹ ARREGUIN Manuel, La Planeación Urbana en Guadalajara, CEPES, n°4, 1984.

³² La population passa de 235.000 habitants en 1940 à 380.000 en 1950 et 849.000 en 1960. Voir le tableau n°1.

³³ Voir entre autres les travaux de Carlos de Alba (1986), Patricia Arias (1980, 1983, et 1985), Arias et B. Roberts (1984), Hélène Rivière d'Arc (1970) et Daniel Vázquez (1984).

répondre aux effets d'agglomération et non pas dans l'intention de conquérir de nouveaux marchés³⁴. C. de Alba suggère même que la Seconde Guerre mondiale et le modèle de substitution d'importations, point de départ du processus d'industrialisation dans plusieurs villes latino-américaines, n'eurent pas autant d'importance à Guadalajara que la croissance démographique et l'urbanisation de la ville³⁵.

En effet, les personnes qui arrivaient quotidiennement étaient jeunes; en 1960, par exemple, 67% des arrivants avaient entre 10 et 24 ans; leurs besoins en logement, éducation, transport, distraction et autres services publics imposèrent une forte pression sur la ville, en particulier au niveau des demandes d'emploi.

Le processus d'urbanisation précéda donc l'industrialisation et créa une infrastructure de base qui allait lui être utile. Pour répondre à l'augmentation du trafic urbain, on perça d'importants axes de communication, on développa les infrastructures liées au transport avec la construction ou la modernisation de l'aéroport (1950); la gare des autocars (1955) et la gare de chemin de fer (1958), on mit également en oeuvre des travaux de rénovation du centre et on accéléra fortement la production de terrains constructibles et de logements à partir de 1940. Il s'agit, on le voit bien, d'une étape cruciale pour le développement urbain qui, à son tour, fut déterminant pour le marché immobilier. En trente ans à peine, la superficie de la ville fut multipliée par 5,7 et la population par 6,5; pour satisfaire la demande de 7.000 nouvelles familles qui tous les ans s'installaient à Guadalajara, on produisit et on vendit 18 à 19 parcelles par jour;

³⁴Revel Mouroz, J., op cit., p. 23.

³⁵De Alba, op. cit., p. 210.

à titre de comparaison, au cours de la période précédente, la production ne dépassait pas une parcelle par jour³⁶.

L'urbanisation mercantile tendit à se développer au cours de cette phase où il était nécessaire de répondre aux demandes de logement qui se multipliaient rapidement et qui, d'une façon ou d'une autre accompagnaient le processus d'industrialisation. La possibilité d'employer une main-d'oeuvre non qualifiée, bon marché et abondante attira un grand nombre d'investisseurs de capitaux qui virent là l'occasion d'obtenir des bénéfices considérables sans risque majeur contrairement au secteur industriel.

Puisque le marché continuait de produire principalement des parcelles viabilisées, les ouvriers du bâtiment, qui dans leur grande majorité étaient des migrants, étaient occupés à des activités de deux types : tout d'abord, pendant la construction du lotissement, ils étaient employés à des tâches ayant trait à la viabilité de l'endroit puis, durant la construction des maisons proprement dites, ils pouvaient être au service des propriétaires de la parcelle, d'un entrepreneur indépendant ou d'une entreprise de construction³⁷.

³⁶Les calculs se présentent de la manière suivante : en 1940 la ville s'étendait sur 1.994 hectares; trente ans plus tard, en 1970, elle occupait 11.005,14 hectares (cf. tableau n°1); l'accroissement de 9.011,14 hectares supposa la création d'environ 200.000 nouvelles parcelles si l'on prend comme densité moyenne le rapport obtenu à partir des registres des archives du Departamento de Obras Públicas à savoir : 142.326 parcelles pour une superficie de 6.419,01 hectares. Voir les graphiques n°1 et 2.

³⁷"Les émigrés d'origine rurale trouvaient le plus souvent du travail dans l'industrie de la construction. Vers cette époque, le commerce des lotissements était né, l'industrie de la construction de logements et de bâtiments était prospère et le secteur des travaux publics était en expansion grâce au revêtement des rues les plus centrales", C. de Alba et Kruijt Dirk, Los empresarios y la industria de Guadalajara, Guadalajara : Colegio de Jalisco, 1988, p.62. Jesús Arroyo A. souligne que "les migrants ont contribué fortement par leur travail à la construction de la ville ..., surtout des logements relativement bon marché"; il fait sans doute référence à une étape plus tardive (vers 1960), car la production patrimoniale de maisons ne renfermait pas encore cette valeur d'échange dont Arroyo parle explicitement. Voir La migración de los trabajadores rurales de Jalisco hacia los Estados Unidos, Guadalajara : Universidad de Guadalajara, 1978, édition ronéotypée.

GUADALAJARA, PRINCIPAUX RESPONSABLES DE L'URBANISATION
Propriétaires et promoteurs (1940-1970)

Tableau n° 2

Nom du Promoteur.	Type	Superficie en m²	Début des travaux	Nombre de parcelles	Entreprise
Jesús Rodríguez Barba					
La Federacha	populaire	1.092.275,90	10/11/49	609	travaux en collaboration
Atemajac	populaire	66.849,80	1/01/52	65	travaux en collaboration
Postes Cuates	populaire	261.160,00	22/01/54	307	
San Joaquín	populaire	166.666,67	21/09/54	400	travaux en collaboration
Belisario Domínguez	populaire	501.374,00	26/12/55	775	Ing. Gabriel Luna Lazcano
Sta. María	populaire	223.577,00	29/12/55	286	Ing. Héctor Villaseñor
Libertad	populaire	239.272,00	24/04/59	492	
Circunvalación Belisario	populaire	450.672,00	10/05/61	1.082	Ing. Héctor Villaseñor
Balcones de Oblatos	populaire	578.340,00	18/06/65	857	Ing. Héctor Villaseñor
Lago de Oriente	populaire	787.252,00	27/01/67	3.574	Urbanizac. y Construcc. Populares, S.A.
Unidad Popular Oblatos	populaire	716.457,00	2/03/67	1.264	Urbaniza. y Construcc. Populares, S.A.
TOTAL		587,11 ha.		13.305	
Rodríguez y Morquecho					
Ciudad Universitaria	populaire	323.680,00	12/02/46	777	Rodríguez y Morquecho
Penal 2ª zona	populaire	71.985,00	10/03/47	173	Rodríguez y Morquecho
La Huerta (Rodríguez y Morquecho)	populaire	346.809,00	10/11/49	374	Ing. Juan Jiménez Romo et copropriétaires
San Rafael (Ruvalcaba) 3ª zona	populaire	488.670,00	25/10/50	216	travaux en collaboration
Granjas Chapalita	residencial	200.000,00	apr. 1951	220	Rodríguez y Morquecho
San Antonio	populaire	63.959,00	9/03/54	110	Ing. Enrique Bancalari R.
San Martín 2ª y 3ª sección	populaire	166.375,00	14/10/60	160	travaux en collaboration
TOTAL		166,17 ha.		2.030	
Nom du Constructeur					
Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina					
Vallarta Norte	residencial	255.755,30	26/05/54	281	Enrique Aldrete Camarena et copropriétaires
Angel Villaseñor Herrera	residencial	6.500,00	apr. 1954	7	Sra. Angela Harper de Villaseñor
Providencia 1ª sección	residencial	20.864,84	9/11/57	23	Inversora y Promotora, S.A.
El Rosario	populaire	245.694,00	27/02/58	590	Antonia Moreno Vda. de Cuesta et copropriétaires
Américas Colomos	residencial	24.594,00	30/10/58	44	Eduardo y Antonio Levy
Circunvalación Vallarta	residencial	166.264,00	14/11/58	273	Noé C. Botello
Circunv. Manuel Acuña	residencial	19.869,90	1/04/60	62	Antonio Rojas Ladrón de Guevara et copropriétaires
Las Américas	residencial	121.129,17	13/12/60	305	Fraccionadora CIRVASA
Lomas Independencia	residencial	49.300,00	13/12/60	54	Lomas Independencia, S.A.
Providencia 2ª sección	residencial	277.982,00	31/07/61	555	Hugo Cuesta Moreno y condueños
Zona San Lucas	residencial	102.220,13	2/08/61	167	Daniel Partida Coyt y condueños
Providencia 3ª sección	residencial	253.368,50	20/12/63	484	Promotora Américas y Promotora Providencia
El Mirador Oblatos	populaire	198.584,00	13/03/64	670	Promotora Mirador
Inversiones y Terrenos	residencial	19.870,20	21/10/64	159	Inversiones y Terrenos de Occidente, S.A.
Unidad Deportiva	residencial	131.914,00	22/08/66	578	Promotora Unidad Deportiva, S.A.
Italia Providencia	residencial	90.141,85	17/06/67	227	Inversiones y Terrenos de Occidente, S.A.
TOTAL		198,41 ha.		4.479	
Nom du Prop.-Promoteur					
Ing. Enrique Ladrón de Guevara					
Ladrón de Guevara 1ª, 2 y 3 secc.	residencial	1.191.573,00	9/03/49	1.514	Ing. Enrique Ladrón de Guevara y condueños
Circunvalación Guevara	residencial	87.269,00	12/04/61	220	Ing. Enrique Ladrón de Guevara
Lomas de Guevara	residencial	525.457,00	26/06/70	193	Soledad Castañeda
TOTAL		180,43 ha.		1.927	
Fraccionadora San Pablo, S.A.					
Alcalde Barranquitas 2ª secc.	moyen	445.976,48	28/09/61	1.014	Fraccionadora Sn. Pablo S.A.
Godoy Luna	populaire	145.972,00	25/06/68	200	Roberto Godoy Luna
Tránsito	populaire	36.620,47	5/11/69	94	Constructora Sevilla, S.A.
Udad. Santos Degollado	populaire	8.553,35	10/10/69	51	Ma. del Carmen Peña y condueña
TOTAL		63,71 ha.		1.349	

Source: Archives de Obras Públicas de la Municipalité de Guadalajara. Permisos de Fraccionamientos. (Autorisations de Lotissements).

Les agents qui réalisaient les lotissements dans les années 1940-60 appartenaient à deux catégories bien définies :

- une première catégorie qui avait sans doute cessé d'être la plus nombreuse et qui regroupait les propriétaires patrimoniaux qui avaient conservé leurs biens fonciers pendant plusieurs années; à l'occasion d'un héritage, eux-mêmes ou leurs héritiers avaient décidé de morceler la propriété familiale dans le but de la mettre en vente. Des familles telles que Vidrio, Ladrón de Guevara, Dan, Gómez, Jarero faisaient partie de la haute et moyenne bourgeoisie, descendante de grands propriétaires fonciers urbains; les lotissements créés de cette manière étaient en général mis en oeuvre par des urbanistes-constructeurs spécialisés qui pouvaient avoir passé des contrats ou être associés à la promotion. Dans ce dernier cas, l'association avait lieu tant au niveau financier que technique ;

- une seconde catégorie qui se développe au cours de ces années était celle des promoteurs qui achetaient des terrains afin de constituer leurs propres réserves foncières destinées à être urbanisées en fonction de la demande et de leurs possibilités. Ces promoteurs-urbanistes étaient autonomes (indépendants ou faisant partie d'une agence) et leurs activités étaient spéculatives dans la mesure où ils achetaient des terrains pour en faire monter le prix et faire fructifier les capitaux investis dans l'opération; Morquecho Cázares et Rodríguez Barba sont probablement les plus représentatifs de cette catégorie qui a perduré jusqu'à nos jours.

Les associations passées entre ces deux grandes catégories de promoteurs étaient fréquentes : propriétaires de terrains d'un côté, promoteurs et/ou lotisseurs de l'autre; parfois, ces deux derniers pouvaient être deux agents différents. Le propriétaire foncier, en raison de ses faibles possibilités économiques,

assurait la promotion de la société en apportant ses terrains; il existait également un deuxième cas de figure où le promoteur cherchait à intéresser le premier. Il n'était pas rare que les propriétaires soient des personnes d'âge avancé pour qui il s'avérait difficile d'assumer seul la viabilité du terrain. Rodríguez y Morquecho et Jorge Dipp sont probablement les principaux promoteurs à avoir réussi ce genre d'association en vingt ans (1940-1960)³⁸.

L'information dont nous disposons ne nous permet pas de fixer un ordre de grandeur du poids de chacun d'eux dans la promotion de cette époque; nous ne sommes pas non plus en mesure de préciser quels furent leurs principaux modes d'articulation. D'après notre base de données, il semble que chacun d'eux se soit spécialisé dans un type particulier de lotissement; toutefois, certains "envahissent" la promotion à un niveau socio-économique différent. Ainsi, par exemple, le plus important des promoteurs-constructeurs, Jesús Rodríguez Barba, a-t-il réalisé uniquement des projets populaires; en revanche, l'ingénieur Ladrón de Guevara -l'un des rares propriétaires, promoteurs et urbanistes à la fois- n'a développé que des opérations résidentielles de première classe, tout comme l'ingénieur Lorenzo Villaseñor Cortina, qui fut le principal constructeur de lotissements de cette époque³⁹. Le seul domaine d'action de toutes ces personnes, nous l'avons déjà mentionné à plusieurs reprises, était la commercialisation de parcelles viabilisées et ce n'est que vers les années soixante qu'elles s'engagèrent dans la production de logements. A l'exception de la Colonie

³⁸Ce fut le cas par exemple de la société constituée par les propriétaires patrimoniaux Roberto et Jorge Palomera et un associé promoteur qui apporta son capital, Heinrich Tiessen. Ensemble, ils réalisèrent les colonies Las Torres, El Fresno et El Sur; chacun d'eux contribua à ces opérations avec un capital égal estimé à 72.000 pesos.

³⁹D'après notre base de données, Rodríguez Barba réalisa douze lotissements, Ladrón de Guevara cinq et Villaseñor Cortina seize. Voir le tableau n°2 et la liste en annexe.

Independencia⁴⁰ réalisée par des agents et des capitaux extrarégionaux, la grande majorité des promotions furent menées par des agents locaux.

La relative homogénéité des produits correspond à celle des agents et des systèmes de production de ces années (1940-1960). Avec l'expansion de la promotion immobilière, les formes de production, les systèmes d'organisation et les produits vont se diversifier (sous-chapitre 5). Ces changements furent en grande partie provoqués par l'apparition de mécanismes financiers institutionnels et par l'accroissement de la demande qui attira de nouveaux promoteurs et investisseurs de capitaux.

Confirmation de la tendance à l'accession à la propriété

Entre 1940 et 1970, la viabilité des parcelles urbaines observe une tendance nettement ascendante malgré d'importantes fluctuations cycliques d'une durée, remarquablement similaire, de l'ordre de cinq à six ans chacune (graphique n°3). Les dépressions de 1953-55 puis de 1962-63 trouvent deux explications différentes; d'une part, il pouvait s'agir simplement d'une information discontinue et, plus qu'une crise de la production, il faut y voir les difficultés de l'administration municipale pour enregistrer et systématiser les autorisations de lotir. D'autre part, les courbes reproduisent la nature même de la production de sol dans un marché imparfait qui requérait une recomposition périodique du capital et des agents intervenants. Sans qu'il se soit agi d'une crise à proprement parler, les trois cycles reflètent l'expansion puis la rétraction de l'emploi, l'immigration et surtout

⁴⁰La Colonie Independencia, réalisée en 1950, fut l'opération de plus grande envergure de ces trente années avec la création de 5.495 parcelles. Ainsi que nous l'avons déjà commenté, Daniel Vázquez considère que cette promotion montra le chemin aux agents locaux. Cependant, il est utile de rappeler qu'à cette époque au moins cent opérations avaient déjà fait l'objet d'une viabilité réalisée par des agents locaux.

l'articulation avec le secteur macroéconomique.

L'augmentation de l'amplitude des cycles de production qui apparaissent après la Seconde Guerre mondiale met en évidence que la production de parcelles évolua d'un point de vue économique, technique, juridique et institutionnel sans doute pour une large part grâce à l'apparition d'institutions mixtes⁴¹. Par la suite, l'offre pourra satisfaire une demande importante puisque la production s'était développée. Le "boom" des années quarante et cinquante coïncida parfaitement avec l'expansion économique du pays⁴² et on observa un accroissement de l'offre de terrains lotis de l'ordre de 350% dans les années quarante (286 hectares par an) et de 200% dans les années cinquante (265 hectares par an).

Comme dans la période précédente (1900-1940), l'offre fut largement orientée vers les secteurs populaires; 72,3% de la production lui était destinée alors que seulement 15,8% de l'offre concernait les groupes aux revenus élevés⁴³. L'apparition des lotissements populaires constituaient une réponse "naturelle" à la croissance démographique et aux besoins en logement qui lui étaient inhérents. La ville s'étendit considérablement entre 1940 et 1970. Au cours de cette période, les ateliers et les petites industries familiales proliférèrent ce qui donna lieu à une forte demande et à l'essor consécutif du marché du sol

⁴¹Le sol n'est pas un produit qui répond à une logique économique ou technologique mais à un ensemble de facteurs où les relations politiques et sociales jouent un rôle fondamental. Ces systèmes de relations ainsi que le déterminisme politique sont des éléments essentiels à la production de ce bien et qu'il nous faudra analyser.

⁴²Le PIB augmenta de 6% entre 1940 et 1955 et les prix des biens de consommation de 10,7%; pour les années comprises entre 1956 et 1972, le PIB s'éleva de 6,5% et l'indice des prix de 4,1%. López G. Julio, La economía del capitalismo contemporáneo, México : Facultad de Economía, UNAM, 1985.

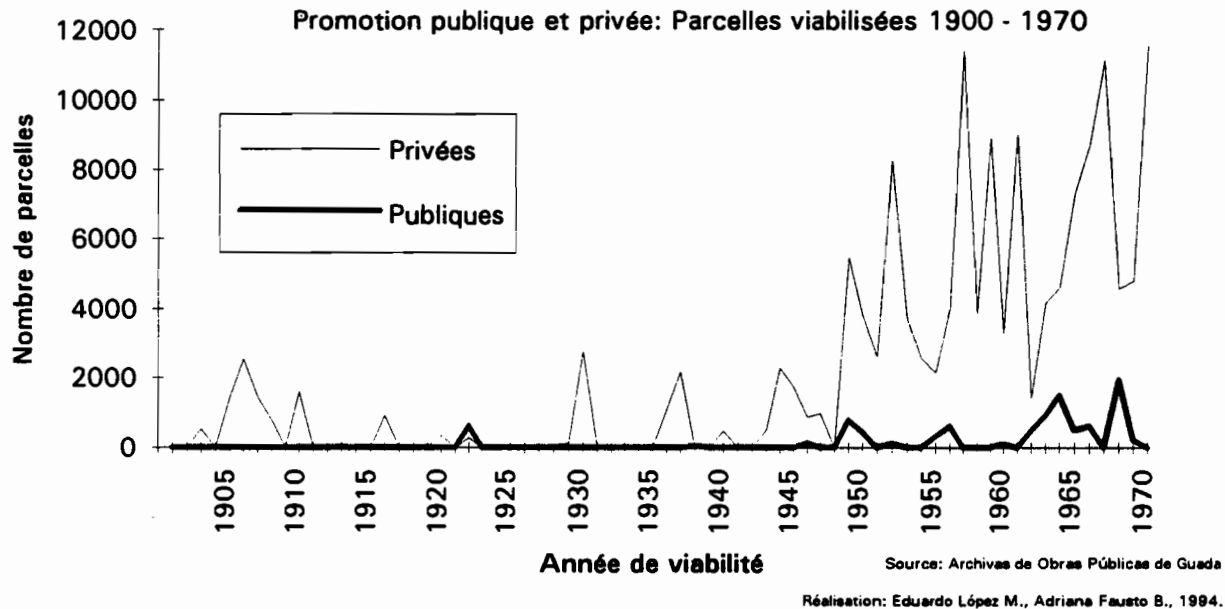
⁴³D'après les registres des archives des Travaux Publics (Obras Públicas), 142.326 lots ont été mis sur le marché du sol; 103.044 d'entre eux faisaient partie d'une promotion que nous pouvons qualifier de populaire et 22.500 étaient susceptibles d'intéresser une clientèle aisée; le reste était destiné à des secteurs intermédiaires. Voir graphique n°3 "Nombre de parcelles viabilisées par catégorie de lotissement".

destiné aux classes travailleuses. La courbe de cette catégorie de lotissements non seulement coïncide avec la construction en général mais c'est elle qui en grande partie la définit. Les trois cycles qui la composent permettent d'y voir l'impact de la macroéconomie.

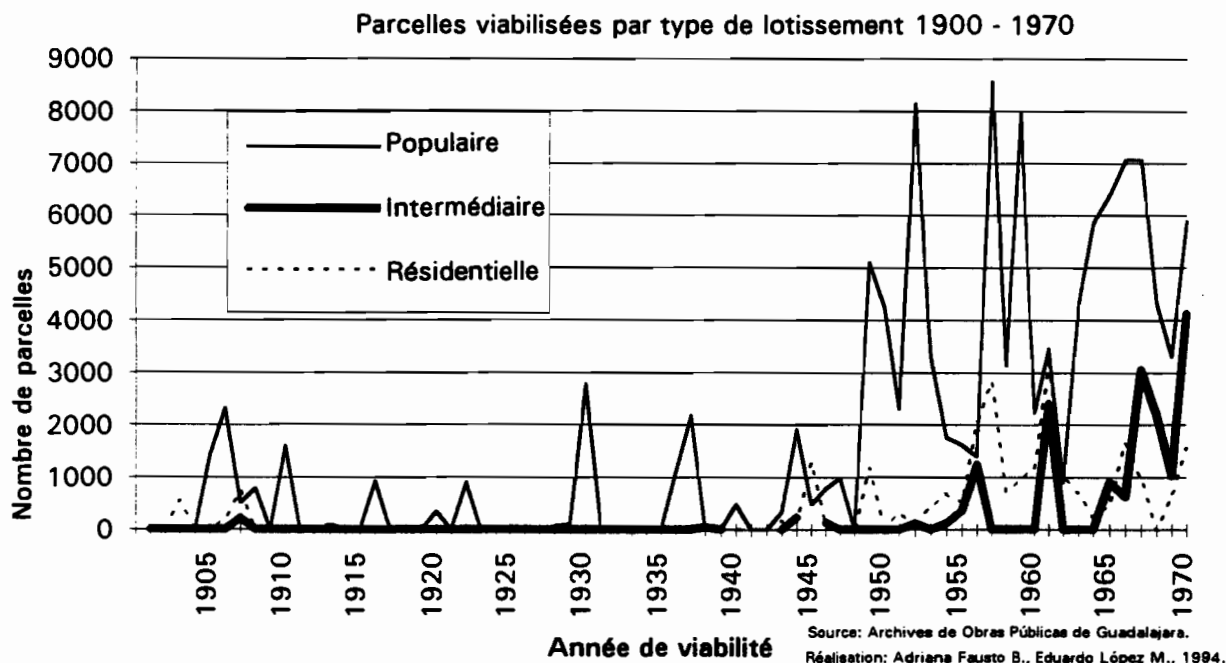
Les deux premiers cycles, qui semblent correspondre à l'intégration de la ville à l'économie nationale, sont de grande amplitude et concernent les années 1949-54 et 1956-61 avec une moyenne de 4.683 et 5.725 parcelles construites par an respectivement; ces chiffres sont très supérieurs à la production moyenne dans toute la période qui atteignit 3.434 unités seulement. Au cours de la première étape on réalisa de grands lotissements tels Quinta Velarde, Blanco y Cuéllar, Independencia, la Colonie El Fresno,... alors que pendant la seconde étape on exécuta des opérations comme la Zone Industrielle, Lomas de Polanco, Oblatos, Alcalde Barranquitas,...⁴⁴.

⁴⁴Voir les plans n°3, 4 et 5, où sont spatialement localisés les lotissements produits à cette période.

ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA COLONIES ET LOTISSEMENTS POPULAIRES



ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA COLONIES ET LOTISSEMENTS POPULAIRES



Graphique 3 et 4

Le troisième cycle, qui semble concorder avec l'arrivée à Guadalajara de capitaux extrarégionaux et internationaux⁴⁵, commence en 1963 et, comme les deux cycles précédents, dura de cinq à six ans. Il s'agit, sans aucun doute, de la période d'expansion maximum des lotissements de la ville; on y mena des opérations comme le Cerro del Cuatro, Constitución⁴⁶, Lago de Oriente, Ocho de Julio ..., avec une production moyenne très élevée d'environ 7.676 lots par an, ce qui équivaut au double de la moyenne de production annuelle au cours des trois décennies. Pendant cette étape de grande expansion du processus d'industrialisation on stimula le développement de l'infrastructure urbaine : installation du tout-à-l'égout (collecteur ouest), aménagement et entretien de la voirie et des équipements publics (centres éducatifs et culturels, services administratifs et sociaux); on vit aussi apparaître des centres urbains secondaires gravitant autour de grands centres commerciaux. L'époque était alors à la modernisation de la ville favorisée par un important investissement public et privé; des entreprises à capitaux internationaux s'installaient et le secteur financier bancaire qui accordait des prêts à la construction se consolidait.

La dépression finale de ce cycle annonça une véritable crise de grande amplitude qui mit virtuellement fin aux lotissements populaires; nous en étudierons les causes et les effets sur les conditions du logement de la

⁴⁵C'est pendant ces années que s'installèrent à Guadalajara les premières entreprises transnationales comme Kodak et Motorola. Leur localisation est due aux études effectuées par l'Instituto Jalisciense de Promoción y Estudios Económicos (Institut Jaliscien de Promotion et d'Etudes Economiques). Le tissu urbain dans lequel elles s'introduisirent évolua en zone d'habitation ultérieurement.

⁴⁶En réalité, le lotissement Constitución se trouvait sur la commune de Zapopan mais pour une raison inconnue il fut enregistré par l'administration des Travaux Publics de Guadalajara. Nous rappelons que les analyses que nous présentons concernent seulement l'information rassemblée au sujet de la commune de Guadalajara; au cours de ces trente années la ville s'étendit beaucoup et la commune proprement dite n'occupait environ que 72% de la tache urbaine (cf. Encadré A, Considérations méthodologiques au sujet de la base de données).

population majoritaire dans le dernier sous-chapitre de cette première partie.

En ce qui concerne l'offre de terrains de catégorie "résidentielle", nous pouvons observer l'existence de deux cycles liés à l'évolution générale. Un premier cycle plus ou moins long qui commença en 1952 et se prolongea jusqu'en 1963; pendant ce cycle furent menées des opérations de grande envergure comme la Colonie Jardines del Bosque, Lomas del Country, Ciudad del Sol, Vallarta Poniente, Jardines de los Arcos..., avec une production moyenne de 1.760 parcelles par an, alors qu'au cours des trente années de la période étudiée (1940-70) on créa en moyenne 750 parcelles par an destinées à une clientèle fortunée. C'est précisément au cours des années soixante, moment d'apogée du cycle, qu'on enregistra le plus grand nombre d'hectares viabilisés; curieusement, le nombre de parcelles vendues fut loin d'être aussi élevé ce qui signifie que c'est à cette époque qu'on traça les parcelles les plus vastes⁴⁷.



Le second cycle débuta de façon hésitante immédiatement après le premier et dura cinq ans seulement; les niveaux de production furent légèrement supérieurs à la production moyenne car on réalisa uniquement quelques opérations isolées comme Colinas de San Javier, Lagos del Country ou bien l'achèvement de Providencia dans ses quatrième et cinquième sections.

En réalité, ces deux cycles font partie d'une même phase d'expansion de l'habitation résidentielle qui coïncida avec la croissance des classes moyenne et

⁴⁷Ce sont des parcelles qui correspondent à l'habitat résidentiel de première catégorie. Sur les graphiques n°1 et 2 on peut voir que de 1951 à 1960 on produisit 51.970 unités et on viabilisa 2.864,68 hectares; une décennie plus tard on enregistra 73.267 terrains lotis et on viabilisa seulement 2.658,96 hectares. En supposant que 60% de l'aire totale était destinée à la vente, il en résulte que dans le premier cas les terrains mesuraient 330 mètres carrés et dans le second 217 mètres carrés.

élevée de Guadalajara⁴⁸.

Tous les types de terrain étaient offerts à l'accession à la propriété. Indubitablement, la principale voie d'accession était l'achat à tempérament. Jusque dans les années cinquante ou soixante de ce siècle, lorsque se développèrent et se "généralisèrent" les crédits hypothécaires, les prêts étaient consentis par les promoteurs eux-mêmes; sans eux, une grande partie de la population n'aurait pu devenir propriétaire. Les conditions de crédit étaient tout à fait semblables à celles de la période antérieure (1900-1940) : quatre ou cinq ans pour remboursement, pas d'intérêts ni de versement initial; toutefois, quand celui-ci était exigé, il était minime et ne dépassait jamais 5% de la valeur du terrain. Etant donné que la propriété du sol représentait la garantie du paiement, les lotisseurs n'exigeaient pas de caution. Vers la fin des années cinquante, la durée du prêt commença à s'étendre à huit ou dix ans et les créanciers fixèrent des intérêts qui variaient de 3 à 4% par an sur les sommes impayées. A cette même époque des institutions privées proposèrent pour la première fois des crédits hypothécaires pour l'achat de terrains. Un bon exemple en est l'organisme appelé **Banco Internacional Inmobiliario S.A.**, qui accordait des prêts sur sept ans pour l'achat de parcelles dans le lotissement Jardines del Bosque⁴⁹. Virtuellement, toutes les catégories sociales avaient recours au prêt. L'évolution du nombre de propriétaires occupants atteste de son importance en tant que système d'acquisition déterminant pour la diffusion massive de la propriété au sein de la société de Guadalajara.

En 1940, cinq personnes sur cent étaient propriétaires de la maison qu'elles

⁴⁸L'habitat de haut niveau avait donné ses premiers signes d'expansion dès le début du siècle avec le développement des premières colonies, cf. chapitre III.

⁴⁹Quotidien El Informador, encarts publicitaires sur plusieurs années.

occupaient; dix ans plus tard, le rapport s'élevait presque à un tiers et en 1970, il atteignait 43% de la population⁵⁰. Il est vrai que pour un grand nombre de ces familles il s'agissait d'une amélioration trompeuse de leur statut juridique en tant qu'occupants; vers le milieu du siècle, seulement 44,9% des logements avaient l'eau courante à usage exclusif et en 1960 un cinquième ne disposaient pas encore du tout-à-l'égout. Le parc immobilier existant s'adaptait peu aux normes ou standards d'habitation communément reconnus; avec un indicateur de densité domestique de 5,9 personnes par famille, il s'avère qu'en 1960, 59,5% des habitants vivaient dans la promiscuité avec plus de deux personnes par pièces⁵¹.

Les années 1940-1970 se caractérisent donc par une forte expansion de l'urbanisation de la ville et la consolidation d'une politique d'accession à la propriété privée qui en contrepartie révèle d'importantes carences quant aux éléments nécessaires à un logement digne.

La localisation spatiale des opérations immobilières et leurs caractéristiques

L'analyse de la localisation des lotissements urbains aménagés pendant cette période, montre une distribution uniforme de l'activité dans l'espace. A l'évidence, c'est la présence des promoteurs qui est la cause de cette grande mobilité, leurs opérations pouvant soit s'adapter aux tendances générales de croissance soit générer de nouvelles aires d'expansion et, partant de là, de

⁵⁰D'après le septième recensement de population (Séptimo Censo de Población), en 1950, 22.807 familles étaient propriétaires du logement qu'elles occupaient, c'est-à-dire 29,2% de la population. A peine vingt ans plus tard, le nombre passait à 75.785 familles ce qui équivalait à 43% (neuvième recensement). Secretaría de Economía, Dirección General de Estadística.

⁵¹Idem.

nouvelles conditions de localisation⁵².

Les travaux publics importants eurent un poids relatif, pour ne pas dire minime, dans la logique particulière de la localisation. Pour les propriétaires patrimoniaux il existait un facteur capital : la localisation spatiale de leurs propriétés; pour les promoteurs, qui n'étaient pas propriétaires du sol, l'important était la disponibilité et la valeur des terrains dans la ville. En vertu de l'indépendance acquise par le marché du sol au cours de cette étape, la valeur immobilière se transforma en un élément central qui régula les prix; par conséquent, la recherche d'une "bonne localisation" devint une stratégie fondamentale de la promotion⁵³.

Il semblait fondamental aux agents promoteurs de pouvoir conserver des réserves foncières dans des zones contiguës ou proches du site où étaient réalisées les opérations. Les rentes, occasionnées par la transformation de l'usage du sol et les expectatives d'urbanisation, permirent d'augmenter leurs bénéfices ou, en tout cas, de garantir des niveaux de rentabilité stables lors de nouvelles opérations.

Une telle stratégie de valorisation du sol donna lieu à un comportement franchement spéculatif favorable à un développement urbain qui dépassait les

⁵²Bien qu'en général les promoteurs aient tenté de réaliser leurs opérations à l'intérieur de l'agglomération sur des terres susceptibles d'être viabilisées à court terme et à coûts réduits, plusieurs lotissements furent situés en dehors de l'aire urbaine d'alors. Sur les plans que nous avons élaborés par décennies, nous pouvons observer comment certains de ces projets constituèrent de nouveaux fronts d'urbanisation. Nous citerons quelques cas :

1940-1950 : les colonies Santa Edwiges, Universidad, Quinta los Alamos, Huentitán... (plan n°3);
 1950-1960 : les colonies Tepeyac et Agraria et les lotissements España, Lomas de Polanco, Cerro del Cuatro, La Paz, San Joaquín... (plan n°4);
 1960-1970 : Huentitán el Bajo, Estadio Poniente, Jardines de Guadalupe, Lagos de Oriente, Clemente Orozco... (plan n°5).

⁵³Pendant l'étape de la vente des lots, les promoteurs accordaient une importance considérable à la localisation de leurs opérations dans le cadre d'une stratégie publicitaire décisive. Voir l'encadré C où nous présentons un résumé des encarts publicitaires apparus à cette époque dans le quotidien local El Informador.

besoins d'habitation de la population⁵⁴.

Dans sa thèse de Doctorat, Germán Solinís écrit que les conditions d'accumulation de capital dans le secteur immobilier déterminèrent en grande partie la configuration spatiale de la ville. Les basses densités de la périphérie, surtout à l'ouest de la ville, dues à de grands vides urbains, impliquaient un important investissement en services et en équipements publics que les lotisseurs n'assumaient pas. Ce déterminant économique fut favorisé par le développement des transports en commun qui rendaient accessibles toutes les zones périphériques⁵⁵. En général, le processus d'urbanisation se caractérisa par une désarticulation par rapport à la trace urbaine et les opérations menées par les promoteurs furent dispersées dans toute la ville, ce qui créa un tissu urbain discontinu (voir plans n°3, 4 et 5).

En effet, les lotissements apparaissaient sans qu'il existe de lien structurel ou formel entre eux et le système urbain. L'extension des réseaux d'infrastructure et des voies de circulation remplit une fonction essentielle : "prolonger le champ physique de la spéculation, laissant de véritables déserts urbains"⁵⁶. En ce sens, les lotissements furent un facteur qui accompagna voire accéléra l'expansion urbaine métropolitaine. Pendant ces années, on commença à parler de déficit de sol, terme qui renvoie à une conception complexe du phénomène urbain et qui

⁵⁴En 1940, la densité moyenne de la population était de 118,1 habitants par hectare; au cours des trente années suivantes, la population augmenta de 1.293.041 habitants pour un accroissement de la superficie de 9.011,14 hectares d'où une densité de 143,4 habitants par hectare (cf. tableau n°1).

⁵⁵Solinís G., op. cit., V.1, p.113.

⁵⁶De grandes avenues telles M. Otero, Lázaro Cárdenas, Patria..., contribuèrent à étendre démesurément la périphérie, Solinís, V.2, p.35. Notons en particulier l'influence de l'avenue Patria qui avait été conçue comme une sorte de "périphérique intérieur" et au long de laquelle un nombre élevé de lotissements se développèrent.

mérite d'être nuancé car en réalité il existait une forte spéculation sur les terrains de la périphérie et à l'intérieur de la ville elle-même; cette stratégie de "stagnation" de la propriété qui, en raison de la forte demande existante ne faisait pas courir de grands risques financiers, pourrait être maintenue pendant des années d'"attente sûre".

La structure générale de la ville reflétait l'une des principales caractéristiques de la croissance urbaine de cette époque : sa nature contradictoire. Les inégalités s'exprimaient tant au niveau de l'espace construit que dans l'armature sociale. Guadalajara se transforma en plusieurs villes :

La ville des groupes économiquement défavorisés

En général, l'habitat populaire était caractérisé par ses rares espaces verts et par un espace construit nettement supérieur à l'espace libre; il en résultait un coefficient de construction élevé et de fortes densités. L'infrastructure était très précaire et de qualité irrégulière; les équipements collectifs et sociaux y étaient extrêmement rares, voire inexistants.

Les parcelles des lotissements étaient individuelles et de dimension réduite; dans presque tous les cas, les superficies étaient de 90 mètres carrés, conformément au minimum prescrit par la loi de 1968 -la première législation qui fixait les normes des logements de type populaire-. Nous avons relevé cependant quelques cas de familles qui, à la fin des années soixante, avaient divisé leur terrain en deux afin de pouvoir payer le prix de leur parcelle (qu'elles risquaient de perdre); on le voit bien, cette stratégie d'autofinancement portait atteinte aux conditions de vie en raison de l'exiguïté de l'espace que ces familles occupaient.

L'offre de terrain considérable destinée aux classes sociales populaires forma

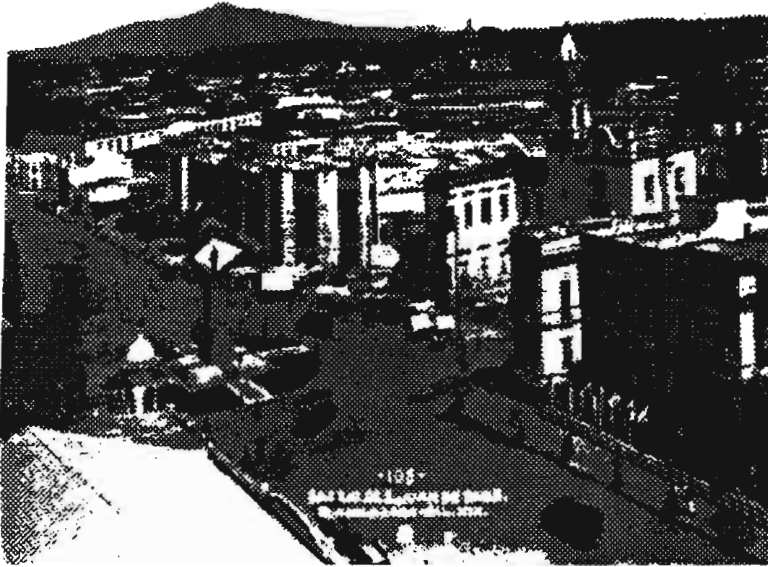
un *croissant de pauvreté* situé à l'est de la ville et dont les extrémités naissaient au nord et au sud⁵⁷. Outre les parcelles des lotissements populaires, il existait aussi des logements collectifs dans lesquelles vivaient six ou sept mille familles⁵⁸. Au sud, à proximité de la voie de chemin de fer, on conserva le Plan en Zoning : les zones industrielles étaient délimitées et entourées de logements ouvriers regroupés dans des lotissements tels que la Colonie Ferrocarril, El Fresno, Colonie del Sur...; en réalité plusieurs de ces colonies accueillait de petites unités de production familiale responsables de la diversité des activités de production et de consommation.

L'axe est-ouest polarisa de plus en plus la population et matérialisa, à travers l'espace construit et les groupes qui l'occupaient, la division des classes. A l'une des extrémités du "croissant" s'installaient les personnes économiquement défavorisées; leurs logements abritait également de petits ateliers artisanaux, des micro-industries et des unités de production clandestines. A l'autre extrémité, on trouvait les secteurs sociaux fortunés qui s'étaient approprié cette partie de la ville. A travers cette structure d'aménagement socio-spatial, l'axe finit par devenir le *miroir moral et social de la ville*.

L'habitat populaire comprenait également les zones anciennes et vétustes du centre de la ville, où des familles pauvres occupaient un logement qui bien souvent n'était composé que d'une seule pièce mal aérée et éclairée, parfois même complètement fermée.

⁵⁷D'après Germán Solinís, en 1970 les lotissements populaires représentaient plus de 60% de l'aire urbaine; *op. cit.*, V.1, p.89.

⁵⁸D'après des informations officieuses fournies par la Dirección de Obras Públicas de Guadalajara, 3 ou 4% de la population de Guadalajara vivaient dans des logements communautaires situés dans des vieux quartiers, au centre des secteurs Libertad et Reforma. Voir le mémoire de Maîtrise de F. Correa, Université Catholique de Louvain, Belgique, 1992.



Le quartier populaire de San Juan de Dios vers les années quarante.

Il s'agissait de logements communautaires insalubres, dotés d'équipements collectifs de très mauvaise qualité et le plus souvent délabrés; malgré tout, en raison de la localisation privilégiée de ces logements, le loyer en était fréquemment élevé.

A partir des années cinquante, les caractéristiques du centre -vocation commerciale et logement social- s'accrochèrent avec l'exode définitif des familles fortunées vers les périphéries ouest et nord-ouest de Guadalajara.

La ville des groupes économiquement favorisés

Ce type d'habitat était principalement caractérisé par des espaces verts et dégagés, des services urbains complets, des équipements publics et sociaux et un usage du sol strictement résidentiel. Dans cette partie de la ville, on observe un certain nombre de caractéristiques du cadre bâti : la superficie minimum des terrains était de 300 mètres carrés, plus d'un tiers de la superficie était laissée libre de toute construction, les contraintes concernaient les façades et parfois les parties latérales⁵⁹.

L'association d'un savoir-faire technique et d'un "pouvoir-faire" économique produisit des formes et des styles urbanistiques indépendants de la trame

⁵⁹Le retrait frontal obligatoire de la construction eut pour conséquence l'abandon définitif de l'îlot en tant qu'espace continu. En ce qui concerne les aspects urbanistiques du développement, voir le document La cuadrícula en el desarrollo hispanoamericano..., Eduardo López, op. cit..

réticulaire qui avait jusqu'alors prévalu dans l'aménagement de l'espace. Des réalisations, tel le Country Club, qui intègrent des tracés organiques adaptés aux caractéristiques du terrain, des séparations de fonctions, des éléments qui se différencient de la structure urbaine définissent un nouveau modèle dans les parties fortunées de la ville.

"La typologie obéit à des critères culturels importés par des architectes qui font leur entrée définitive sur la scène urbaine à partir de la seconde moitié du siècle"⁶⁰. On créa alors des lotissements avec la volonté de les intégrer au milieu ambiant par le biais du dessin urbain (Patria, Jardines del Bosque, Vallarta Poniente, Chapalita, certains situés dans la périphérie comme Las Fuentes); d'autres lotissements étaient conçus comme des éléments autonomes de la ville, presque fermés, semblables aux faubourgs nord-américains (Lomas del Valle, Colinas de San Javier, Country Club). Ces projets dérivait d'une idéologie ayant trait à la sécurité des citoyens ainsi que d'une conception monofonctionnelle de l'usage de l'espace (cf. sous-chapitre 6) et en dehors de l'aire urbaine, une partie des terres commercialisables était réservée aux groupes économiquement privilégiés qui recherchaient un habitat de faible densité⁶¹.

La ville des classes moyennes.

Ce type d'habitat se reconnaissait aux principales caractéristiques suivantes : des parcelles d'une superficie oscillant entre 140 et 250 mètres carrés en moyenne, des services réduits à leur plus simple expression -parfois même inexistants-, certains espaces libres et des aires non construites équivalents à

⁶⁰Solinís Germán , op. cit., V.1, p.90.

⁶¹Id., p.133.

20% de la superficie des lots. Avec la rupture du modèle socio-spatial concentrique, la "ville" des classes moyennes n'est désormais plus située à l'intérieur d'un "anneau intermédiaire" de l'aire urbaine. Solinís écrit que "bien qu'il soit difficile de le localiser dans une partie quelconque de l'agglomération, le paradis de la classe moyenne a tendance à se situer au sud et au sud-est"⁶². En réalité, les lotissements destinés à ce type de clientèle étaient indifféremment situés dans les zones de saturation urbaine (souvenons-nous, les lotissements San Carlos, Somellera, Agua Azul occupèrent l'ancien lit de la rivière) ou dans la périphérie de la ville tels les projets ponctuels de Prados Tepeyac, Estadio Poniente, Calzada Olímpica... (cf. plans n°3, 4 et 5).

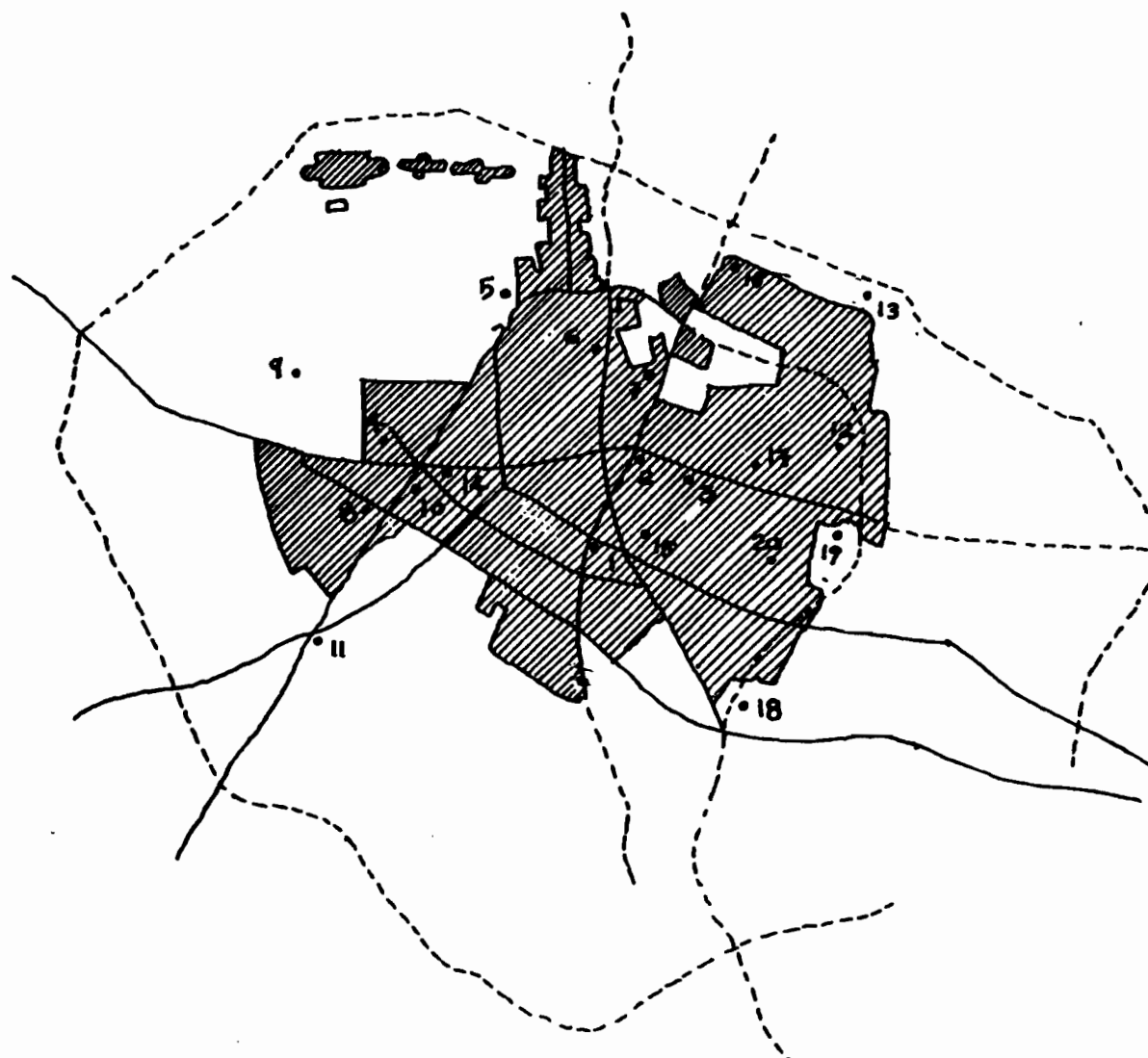
5. L'INTEGRATION DE L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION A LA PROMOTION IMMOBILIERE.

Le loyer que vous payez est une dépense à fonds perdus,
investissez votre argent dans l'achat de votre propre maison,
avec seulement 17.400 pesos de versement initial et soixante
versements mensuels de 1.560 pesos.
Visitez-la au n° 1956 de la rue Florencia,
à un pâté de maisons de l'Avenue Américas.
El Informador, encart publicitaire, 1958.

A partir de 1960, une seconde étape de la promotion fut mise en oeuvre; on passa de la viabilité du terrain à la promotion immobilière proprement dite, c'est-à-dire à la construction de maisons. Ce changement supposa une valorisation du secteur de la construction qui s'associa à l'industrie de cette branche ce qui donna lieu à une grande diversification des modes de production.

⁶²Solinís G., op. cit., V.1, p.134.

PLAN DES COLONIES ET DES LOTISSEMENTS GUADALAJARA 1940 - 1950

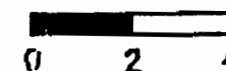


INDICE

- 1 El Tepopote.
- 2 Las Conchas.
- 3 Obrera Carrillo Puerto.
- 4 Vallarta Poniente.
- 5 Country Club.
- 6 Barranquitas Mezquitán.
- 7 Alcaraz.
- 8 Chapalita.
- 9 Ciudad Universitaria.
- 10 Arcos Vallarta.
- 11 Santa Edwiges.
- 12 Penal 2ª zona.
- 13 Hab. Popular Huentitán.
- 14 Ladrón de Guevara.
- 15 Quinta Velarde.
- 16 La Federacha.
- 17 La Huerta.
- 18 Quinta Los Alamos.
- 19 El Hormiguero.
- 20 La Loma.

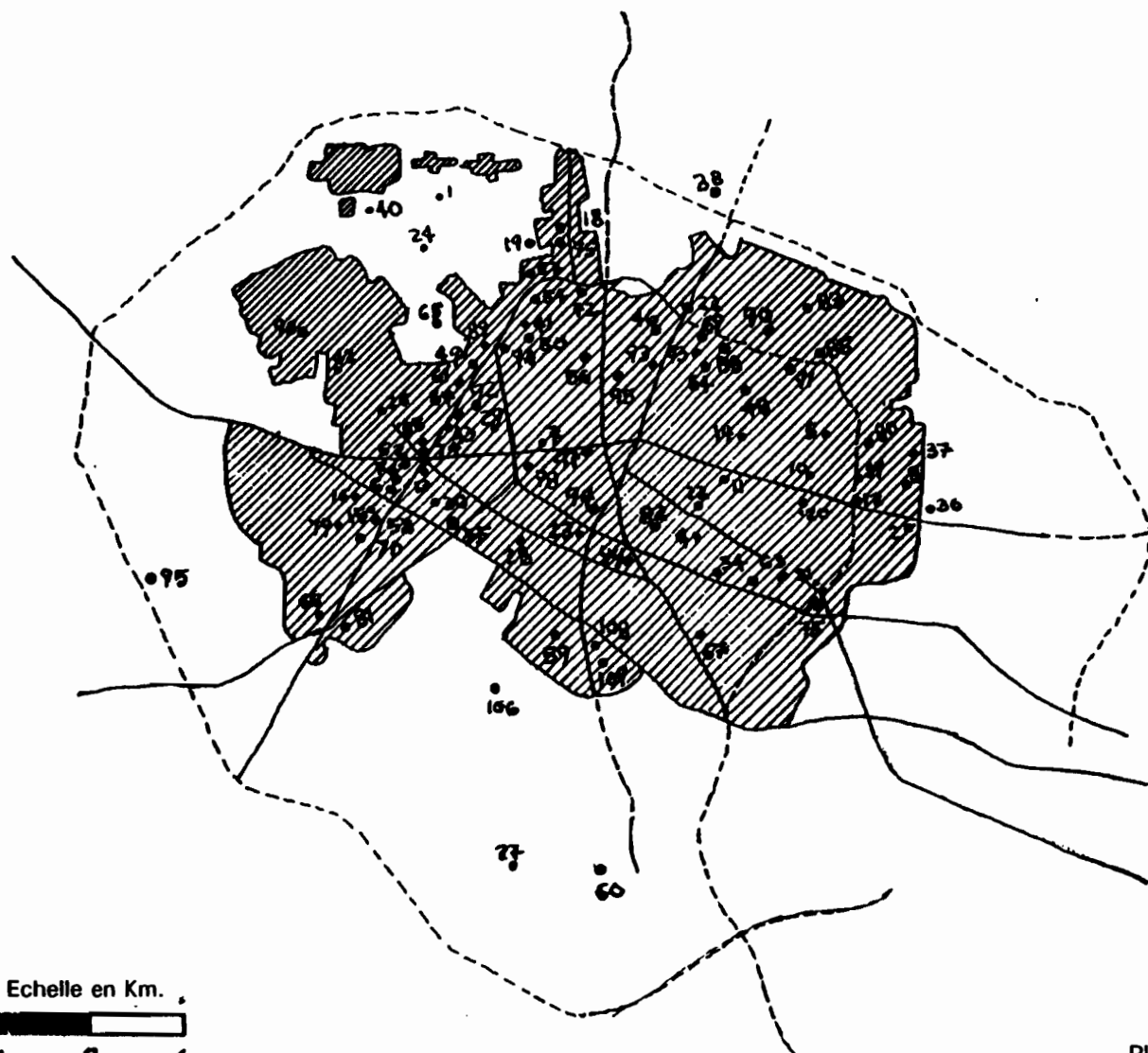
Plan n°3

Echelle en Km.



Source: Archives de Obras Públicas
Mairie de Guadalajara
Réalisation: Eduardo López Moreno

PLAN DES COLONIES ET DES LOTISSEMENTS GUADALAJARA 1950 - 1960



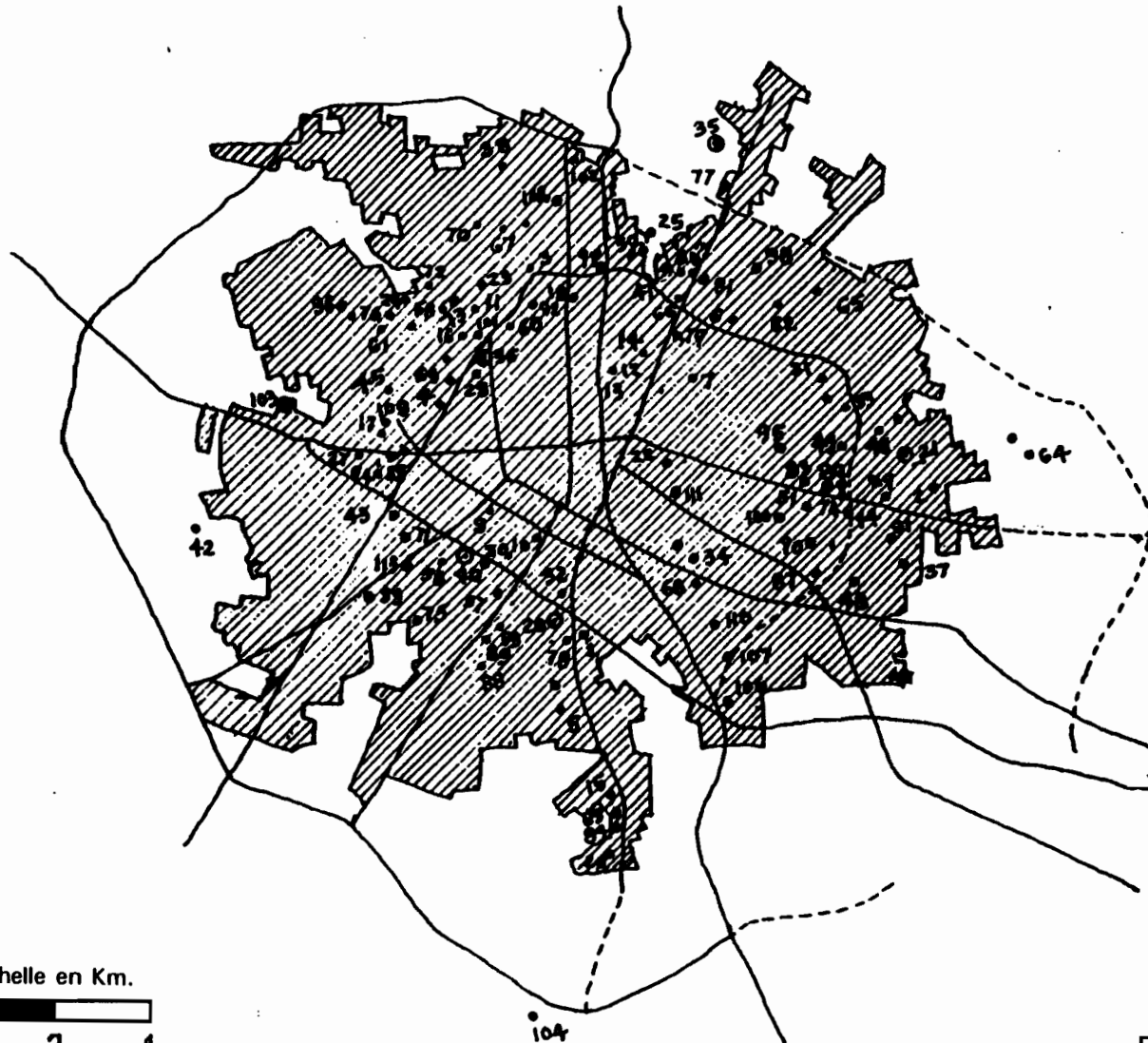
Plan n°4

INDICE

- 1 Tepeyac.
- 2 Aurora.
- 3 Lic. Figueroa.
- 4 Unidad Modelo.
- 5 Lic. Figueroa.
- 6 González Fernández.
- 7 Residencias.
- 8 San Rafael.
- 9 Blanco y Cuellar.
- 10 Potrero Alto.
- 11 Medrano.
- 12 San Rafael Ayala.
- 13 Arcos Vallarta.
- 14 La Huerta (Baeza).
- 15 Granjas de Chapalita.
- 16 Las Flores.
- 17 La Capacha.
- 18 Atemajac.
- 19 Santa Elena.
- 20 Magaña (Medrano)
- 21 Independencia.
- 22 Revolución.
- 23 Tepopote, Este.
- 24 Agraria.
- 25 Del Sur.
- 26 Monraz.
- 27 Col. España.
- 28 Col. del Fresno.
- 29 Ruiz Galindo, Santa Edwiges
- 30 Arcos Galindo.
- 31 SUTAJ.
- 32 Lomas del Valle.
- 33 Postes Cuates.
- 34 San Antonio.

Source: Archives de Obras Públicas
Mairie de Guadalajara
Réalisation: Eduardo López Moreno

PLAN DES COLONIES ET DES LOTISSEMENTS GUADALAJARA 1960 - 1970



INDICE

- 1 Fracc. El Dean.
- 2 Jardines de San Francisco.
- 3 Jardines del Country.
- 4 Circunvalación Guevara.
- 5 Zona Industrial Sur.
- 6 Circunvalación Belisario.
- 7 Ex - Ejido de Oblatos.
- 8 Estadio Poniente.
- 9 Arregui, Fresno Oriente.
- 10 Fresno, Oriente.
- 11 Providencia 2° secc.
- 12 Alcalde Barranquitas 1°, 2° secc.
- 13 Alcalde Barranquitas 3° secc.
- 14 Alcalde Barranquitas 2° secc.
- 15 Clemente Orozco.
- 16 Becerra.
- 17 San Jorge Vallarta.
- 18 Mezquitán.
- 19 Rancho Blanco.
- 20 Cerro del Cuatro.
- 21 Oblatos Pte.
- 22 El Oro.
- 23 Jardines Providencia
- 24 Providencia 3° secc.
- 25 Estadio Pte.
- 26 Número 2
- 27 Vallarta Cuahutemoc.
- 28 Ladrón de Guevara, Ote.
- 29 El Zelate.
- 30 Colón.
- 31 El Mirador de Oblatos.
- 32 Ocho de Julio.
- 33 Popular.

Source: Archives de Obras Públicas
Mairie de Guadalajara
Réalisation: Eduardo López Moreno

Colonies et lotissements (1950-1960)

(suite, voir plan No. 4)

35	Vallarta Norte.	66	Ciudad del Sol.
36	San Joaquín.	67	El Rosario.
37	Hermosa Provincia.	68	San Andrés.
38	El Mirador.	69	Belisario Montes Altos.
39	Hernández Romo.	70	Anexo C. de Polo Chapalita
40	San Francisco.	71	San Isidro.
41	Chapultepec Country Club.	72	Independencia Poniente.
42	San Lucas.	73	Americas Colomos.
43	Ladrón de Guevara 3° secc.	74	Circun. Vallarta.
44	Tepopote Oeste.	75	La Paz.
45	Alcalde Barranquitas.	76	Jardines de los Arcos.
46	Belisario Domínguez.	77	Linda Vista.
47	Fresno Mezquitán.	78	Ferrocarril del Pacífico.
48	Santa María.	79	Tepeyac (Casino).
49	Hacienda Col. Italia.	80	Libertad.
50	Villaseñor.	81	Verde Valle.
51	Hab. Popular n° 2.	82	Docar.
52	Trab. Recursos Hidra.	83	Veracruz.
53	Chapalita Sur.	84	Lomas de Polanco.
54	Cortés.	85	Oblatos.
55	Jardines del Bosque.	86	El Dean, anexo.
56	Barranquitas.	87	El Dean, Col. Obrera.
57	Lomas del Country.	88	Circun. Manuel Acuña.
58	Santa Elena Alcalde.	89	Circun. Americas.
59	Zona Industrial.	90	San Marcos.
60	Cerro del Cuatro.	91	San Martín 1° y 2° secc.
61	Col. Italia.	92	Las Americas.
62	Vallarta Sur 3° secc.	93	Lomas Independencia
63	Lomas del Paradero.	94	Ferrocarriles.
64	Belisario Sierra Madre.	95	Prados Tepeyac
65	Providencia 1° secc.	96	Colonia Guadalajara

Colonies et lotissements (1960-1970)

(suite, voir plan No. 5)

34	Calzada Olimpica.	74	Esteban Alatorre.
35	Huentitán El Bajo.	75	Jardines del Valle.
36	Constructora El Clan.	76	Arcos Acueducto.
37	La Florida.	77	El Mirador.
38	Constitución.	78	2° Zona Industrial.
39	Jardines de San Ignacio.	79	Unidad Independencia.
40	Movimiento Justicia Social.	80	Anexo San Rafael.
41	Casa Amarilla.	81	El Hormiguero.
42	Jardines de Guadalupe.	82	Magaña (Merlo).
43	Jardines de la Victoria.	83	La Aurora.
44	El Porvenir.	84	Miravalle.
45	Monraz ampliacion o Ross.	85	Miravalle IV secc.
46	Balcones de Oblatos.	86	Higuerillas.
47	2° Unidad Pte.	87	Jardines de la Paz.
48	Cuauhtemoc, anexo.	88	López de Legaspi.
49	Moreno Padilla.	89	Anex. Colón Ind.
50	Unidad Santa Elena Alcalde.	90	Golfo de México.
51	Arregui, F.F.P.P.	91	Monumental.
52	Lagos de Oriente.	92	San Bernardo.
53	Unidad Olimpica.	93	Inver. y Terrenos de Ocote.
54	Colón Alcaraz.	94	Terrenos Cerv. Cuauhtemoc.
55	Prados del Nilo.	95	Unidad Santos Degollado.
56	Unidad Justicia de las Torres.	96	Lagos del Country.
57	Unidad Deportiva.	97	Tránsito.
58	Providencia 1° secc.	98	Unidad Hab. Belisario D.
59	Colón Industrial.	99	Verde Valle ampliación.
60	Unidad Mezquitán Country.	100	La Nopalera.
61	Lomas de Providencia.	101	Providencia Ote.
62	San Vicente.	102	Rancho Nuevo.
63	Jardines Alcalde.	103	Villa Universidad.
64	Lagos de Oriente.	104	Santa María Tequexpan.
65	Unidad Popular Oblatos.	105	González Rubio.
66	Anex. Ote. Sta Elena Estadio.	106	Bosques del Boulevard.
67	Impulsora Circunvalación.	107	Lagos de Guevara.
68	Jardines del Rosario.	108	Jardines de Atemajac.
69	Italia Providencia.	109	Zona San Lucas.
70	Lagos del Country.	110	Dr. Arce.
71	Campo de Polo anexo.	111	Unidad Hab. Guad.
72	Providencia 5° secc.	112	González González.

En effet, des années quarante aux années soixante, on avait incorporé à la superficie de la ville plus de 7.475 hectares; 146 lotissements avaient été enregistrés par la Mairie et le produit offert avait presque exclusivement été limité au sol. Les acquéreurs construisaient eux-mêmes leur logement ou le faisait construire, les produits construits fonctionnaient en dehors de la logique "argent-marchandise-argent" qui caractérise le système de production capitaliste; en ce sens, nous pouvons considérer que le secteur immobilier ne s'était pas encore constitué en un "marché moderne"⁶³.

La transition vers ce marché se vit favorisée en grande partie par le mode de production du logement sur commande. Certains des constructeurs qui travaillaient pour les propriétaires des parcelles finirent par constituer de petites entreprises de construction dans le but de répondre plus rapidement et plus efficacement à une demande accrue de jour en jour. Bien que les logements n'aient pas encore été produits en série ni pour un marché anonyme, on assista à l'apparition des conditions favorables à la transformation d'une forme de production artisanale en une forme de production avec des travailleurs salariés; le constructeur n'était plus payé par l'utilisateur final avec qui il avait passé un contrat mais investissait son propre capital dans la production de maisons destinées à la vente générale et non pas à un client en particulier.

L'obligation de passer à une autre échelle de production, de rationaliser cette dernière et de réduire les coûts par rapport à ceux d'autres constructeurs

⁶³Dans son étude sur les modifications de l'usage et de la tenure de la terre (Cambio en el uso y la tenencia de la tierra), Beatriz García P. affirme que la naissance et la consolidation du secteur immobilier en liaison avec l'industrie eut lieu dans les années 1975-1985, ce qui nous semble trop tardif; nous en voulons pour preuve le Programme de Financement du Logement (Programa Financiero de Vivienda), élaboré en 1963, par lequel on accordait des crédits hypothécaires pour la production de logement social avec la participation de promoteurs particuliers (cf. bibliographie).

conduisit certains agents à envahir littéralement le domaine de la construction afin de mieux contrôler le processus. Ceux qui avaient pu accumuler un capital plus important lors de leurs premières opérations immobilières (qu'ils aient été propriétaires patrimoniaux associés à des lotisseurs ou promoteurs-urbanistes) étendirent leur rayon d'action lors de l'essor de l'industrie de la construction.

Dans ce nouveau secteur immobilier, la production cessa d'être ponctuelle et s'orienta vers le marché général par le biais de processus productifs qui tendaient à être répétitifs et continus⁶⁴. Au fil des années, le processus évolua dans un sens capitaliste grâce à la coïncidence de plusieurs facteurs :

- la croissance générale de l'économie et l'expansion du marché qui permirent une meilleure répartition des revenus,
- une demande de logement plus aiguë et en même temps plus solvable,
- une concentration plus importante du capital favorable à l'accumulation dans ce secteur,
- l'apparition de systèmes financiers qui, d'une part, étendaient les possibilités d'accession à une plus vaste population et, d'autre part, réduisaient les taux de risques de la promotion car ses agents n'étaient plus contraints d'investir une grande partie de leurs capitaux,
- la participation grandissante de l'état qui justifiait par sa demande une échelle massive de production.

De cette façon, la production industrielle put connaître une nouvelle phase de promotion immobilière qui valorisait et capitalisait pour la première fois le secteur

⁶⁴A ce sujet, voir l'article de Samuel Jaramillo "Las formas de producción del espacio construido en Bogotá" dont nous avons repris plusieurs des concepts que nous développons ici (cf. bibliographie).

de la construction⁶⁵. Les agents qui participèrent à cette phase de la promotion immobilière privée venaient évidemment d'horizons plus diversifiés que les responsables de la production antérieure; il s'agissait essentiellement de propriétaires fonciers et de promoteurs qui engageaient des entreprises de construction indépendantes, de promoteurs-constructeurs qui réalisaient eux-mêmes les opérations et qui participaient à toutes les phases de la production de logements en contrôlant les aspects techniques et économiques, d'associés apporteurs de capitaux et de quelques agents immobiliers "purs"⁶⁶ dont la fonction se limitait à promouvoir et à négocier la vente des habitations (en retour ils recevaient un pourcentage de la valeur de l'immeuble en paiement de leurs services). Même s'il est certain que ces différents agents commencèrent à s'associer de plus en plus fréquemment dans le but de parvenir à l'intégration générale du processus de production, il faut souligner que les grandes entreprises de construction n'utilisaient pas de techniques de pointe⁶⁷. Certaines des plus grandes de ces entreprises commencèrent à exercer un contrôle du sol en tant que capital productif; puis elles l'étendirent à la viabilité et à la construction de logements et, enfin, à la circulation finale du produit; dans cette logique, elles tentèrent de s'approprier de grandes extensions de terrains périphériques afin d'assurer un contrôle oligopolistique du marché. A partir de la fin des années

⁶⁵Parmi les facteurs qui contribuèrent à dynamiser la production immobilière au détriment de la production sur commande, Wario considère que l'arrivée d'une nouvelle "clientèle" constituée de cadres gestionnaires d'entreprises à capitaux extra-régionaux habitués à ce type d'offre a été déterminante. L'auteur souligne la croissance considérable du secteur de la construction dans la PEA à cette époque puisqu'il est passé de 7% à 10% du total entre 1950 et 1970 avec un taux de croissance annuel de 6,5% pour les années 1960-1965. Esteban Wario, Crecimiento urbano y acumulación de capital, op. cit., p.157.

⁶⁶Nous citons Topalov qui, dans son livre Les promoteurs immobiliers..., consacre une partie spéciale aux fonctions immobilières et à leur mode d'articulation. Cette analyse méthodologique a largement éclairé notre travail (cf. bibliographie).

⁶⁷Wario Esteban, Crecimiento urbano y acumulación de capital, op. cit., p.157.

soixante ce phénomène était déjà manifeste; de grandes entreprises prospéraient, absorbaient les petites et captaient un nombre croissant d'opérations.

Le transfert de capitaux en provenance d'autres domaines comme l'industrie, le commerce ainsi que le secteur financier, en plein essor à cette époque, continua de jouer un rôle déterminant; ce transfert s'explique sans doute par les difficultés d'expansion et d'accumulation que connaissaient en particulier les deux premiers de ces secteurs. Les détenteurs de capitaux -convertis en promoteurs immobiliers ou associés à ces derniers- investirent dans les biens fonciers et dans le secteur immobilier pour diverses raisons : la rentabilité élevée, les faibles risques, la facilité avec laquelle ils pouvaient récupérer leurs capitaux, la transparence des opérations et leur caractère limité et précis. Dans leur étude, Carlos de Alba et Dirk Kruijt font remarquer le comportement véritablement spéculatif des entrepreneurs industriels de Guadalajara qui investirent leurs excédents de capitaux dans des domaines qui ne semblaient pas toujours productifs tel le secteur immobilier mais grâce auquel ils accumulèrent des capitaux considérables⁶⁸. Pour sa part, Wario insiste sur un aspect propre au secteur immobilier et qui réside dans son étroite connexion avec les secteurs de base de l'économie locale, en particulier en ce qui concerne l'origine de ses capitaux, et plus encore avec le commerce. "Plus de 60% des quatre-vingt-dix entreprises de construction les plus importantes de Guadalajara trouvent leur

⁶⁸A l'occasion de l'une de leurs multiples remarques à ce sujet, de Alba et Kruijt écrivent: "Bien que le textile, le linge et les vêtements aient toujours été au centre de leurs compétences industrielles, ils diversifièrent leurs intérêts et achetèrent des compagnies productrices d'énergie électrique, des hôtels et des biens fonciers. Comme ils avaient acheté de nombreux terrains à Guadalajara et dans les environs, ils se trouvèrent à la tête de nouvelles fortunes avec l'urbanisation explosive de la ville dans les années soixante et soixante-dix grâce à la vente et au lotissement de leurs terrains ainsi qu'à leur participation dans diverses activités spéculatives". De Alba, Kruijt, op. cit., p.129.

origine dans le secteur commercial et industriel de biens de consommation⁶⁹. Certains faits attestent, cependant, que vers la fin des années soixante une partie de ces capitaux a commencé à se transformer en capitaux autonomes; les entrepreneurs de construction en étaient largement responsables. C'est également à cette époque que la séparation entre le capital immobilier et la propriété du sol devint plus nette; ceci était dû principalement au fait que le marché des terrains se développait de façon indépendante en raison de la pression que les promoteurs exerçaient sur lui ce qui augmenta la valeur des biens fonciers.

6. LE SECTEUR IMMOBILIER ET SES STRATEGIES DE PROMOTION.

(La Colonie Oblatos) participe à la résolution du problème du logement populaire à Guadalajara car les prix de vente seront les plus bas de la ville et les parcelles seront de dimension réduite pour permettre aux personnes démunies de les acheter; en effet, outre les prix bas, les plus grandes facilités de paiement seront accordées.
Archivo Municipal de Guadalajara, cité par D. Vázquez.

Catégorie, commodité, exclusivité, équipements de première classe et bon investissement, voici quelques-uns des messages publicitaires destinés à certains secteurs de la population.

Proximité du centre-ville, prix bas sans intérêts, échelonnement des paiements et absence de versement initial : d'autres messages visaient une clientèle différente (cf. encadré C).

La promotion -nous entendons par là une logique de commercialisation ou de circulation du produit offert- était un instrument efficace de valorisation du sol et du cadre bâti. Elle pouvait prendre diverses formes depuis la conception même de l'opération jusqu'à sa réalisation et la vente; nous mentionnons ci-dessous

⁶⁹Wario E., op. cit., p.155. Les chiffres sont tirés d'une étude menée en 1975.

uniquement les campagnes de promotion qui nous semblent avoir été utilisées par les promoteurs à cette époque :

Dans le cas de l'habitat résidentiel de catégorie intermédiaire.

1. Les promoteurs réalisaient une adaptation à échelle réduite et de qualité inférieure de l'habitat résidentiel. Il s'agissait d'un moyen terme entre la réduction mercantiliste de l'habitat des couches moyennes et l'opulence manifeste des classes élevées⁷⁰.
2. Ils créèrent de nouveaux types de produits architectoniques et financiers (cf. encadré B "Les appartements").

Encadré B : Les appartements, une nouvelle expression de l'habitat collectif

Vers la fin des années soixante, les promoteurs privés développèrent une stratégie destinée à faciliter l'accession au logement des secteurs moyens de la société; pour ce faire, ils proposèrent des formes intermédiaires entre la propriété individuelle et la simple location : nous voulons parler de la construction groupée en appartements en propriété horizontale ou verticale. Cette solution permit d'étendre le marché immobilier; avec les années, elle provoqua un changement d'attitude vis-à-vis de la consommation de l'habitat.

Soucieux d'assurer la reproduction de leur capital sans trop de risques et conscients de l'enchérissement et de la raréfaction des terrains, les promoteurs tentèrent d'attirer de nouveaux associés qui investiraient dans ce type d'immeubles résidentiels "prêts à habiter". Ce genre de marché offrait de multiples avantages : (i) si l'offre était destinée à la location, l'investissement était plus sûr; (ii) c'était un mécanisme idéal pour intervenir dans des zones de rénovation urbaine; (iii) puisqu'il s'agissait de logements neufs, les coûts de construction pouvaient être réduits ce qui avait pour conséquence l'élargissement de la demande; (iv) cette solution favorisait la politique d'accession à la propriété; (v) l'industrie de la construction ainsi que les technologies de pointe de la construction progressaient.

(*) La construction de logements locatifs s'est développée à cette époque. Toutefois, la plus grande partie du parc de logements existants a été transformée à cet effet ce qui a constitué uniquement une modification des modes d'occupation.

(* *) Rapport du Congrès Panaméricain sur les Logements Sociaux (Congreso Panamericano sobre la Vivienda de Interés Social-VIS) organisé par l'OEA au Venezuela en 1958.

⁷⁰ Nous faisons référence à des projets tels Los Maestros, Prados Vallarta, Lomas,... Solfnis G., op. cit., v.1, p.142.

Dans le cas de l'habitat de haut standing.

1. Les promoteurs menaient à bien une urbanisation par étapes au cours de laquelle ils tentaient non seulement de réduire les risques financiers et de faciliter les systèmes de financement mais ils mettaient également en oeuvre une stratégie de promotion-valorisation du sol commercialisé ultérieurement par le biais du changement du nom de la colonie qui supposait un changement de statut (par exemple, Chapalita, ville champêtre, première section, 1943; Chapalita, cité-jardin, deuxième section, 1945).

2. Les promoteurs insistaient sur l'importance de pouvoir accéder à une propriété privée, étape fondamentale de la consolidation d'un patrimoine familial; voyons un exemple :

Le bien-être à votre portée. Comment? Si vous dépensez un peu moins que ce que vous gagnez, si vous employez profitablement l'argent mis de côté en achetant un terrain dans la pittoresque Colonie Reforma. Vous posséderez une propriété ce qui *réveillera vos instincts conservateurs*. Vous vous habituerez à faire des économies et vous parviendrez à vous constituer un petit capital qui vous procurera confort, indépendance et tranquillité dans votre foyer⁷¹.

3. Ils fixaient, dans le contrat de vente, un délai court et strict pendant lequel les propriétaires de terrains s'engageaient à construire leur maison; leur but était d'intensifier l'opération et de mettre le site en valeur. Dans d'autres cas, les promoteurs ne fixaient aucune contrainte, ce qui montre bien l'esprit spéculatif de la promotion, en effet, le lotisseur misait sur la vente rapide et non pas sur la valorisation du site à moyen terme.

4. Ils déterminaient a priori les caractéristiques des biens immeubles qui allaient être construits afin de préserver une forte cohérence formelle et une grande

⁷¹El Informador, 29 mars 1923. Hémérothèque de la BPE. C'est l'auteur qui souligne.

homogénéité de l'ensemble. Ils créèrent une véritable planification urbaine de droit privé qui spécifiait les obligations et les servitudes des acquéreurs ceci dans le but de valoriser le site.

Dans le cas de l'habitat populaire.

1. Un principe idéologique capital sous-tendaient les opérations des promoteurs : l'obligation urgente de satisfaire la demande des secteurs populaires composés de "personnes modestes, humbles, pauvres qui avaient besoin d'un appui"⁷². Leur "esprit de coopération" les amena à solliciter des autorités municipales des dérogations de toutes sortes : diminution des sommes à payer à titre de dépôt de garantie et assouplissement de l'obligation de donner des terrains à la ville, exonération d'impôts, remises de dettes diverses,... y compris la réception partielle du lotissement puisque les acheteurs avaient un besoin urgent de trouver un logement; les opérations des promoteurs favorisaient l'accession à la propriété et par là la stabilité sociale, un accueil favorable leur était donc généralement réservé.

2. Les facilités de crédit accordées aux acheteurs étaient signalées avec insistance et on soulignait que les produits étaient à leur portée (voir l'épigraphe au début de ce chapitre).

3. Les agents de la promotion établissaient habilement des contacts étroits avec les pouvoirs locaux : le clergé d'un côté et d'un autre, les fonctionnaires de l'administration publique. "Il semble -écrivent de Alba et Kruijt en référence au premier de ces pouvoirs- que des relations structurelles aient existé entre les entrepreneurs et l'Eglise à l'intérieur d'un cadre général qui comportait un projet

⁷²Section "Fraccionamiento Lomas de Polanco", Archives du Departamento de Obras Públicas de la ville de Guadalajara.

tacite de coopération et de bonne intelligence"⁷³.

TERRENOS...
La mejor inversión de todos los tiempos
ESTA ES UNA VERDAD INDISCUTIBLE

CHADULTEPEC COUNTRY CLUB
ofrece a usted de garantías

Una Importante Noticia
EL FRACCIONAMIENTO
SANTA ELENA ALCALDE
próximo a terminar las obras de urbanización en su primera unidad, ofrece sus últimos
LOTES CHICOS!
COMPRA su casa y Viva...

Colonia INDEPENDENCIA

INFORMES y VENTAS
ORCINAS GENERALES:
Calzada Independencia Sur 160
Teléfonos: 4-08-11 y 4-08-12
CASETA:
Calzada Independencia Norte
Av. Circunvalación (Doble de la línea)

Es el Fraccionamiento de Guadalajara, en primera
Completa Pavimentación
Agua Abundante
Alumbrado Moderno
Drenaje Perfecto
Grandiosos Parques y Jardines
Centros educativos muy cercanos
Acceso directo a la Carretera a Zapopan, Av. Circunvalación que cruza el Fraccionamiento
Líneas de camión de constante circulación

5 MINUTOS DEL CENTRO
INFORMES MARUYA No. 5 TEL. E. 26-45
CASETA DE INFORMES EN EL FRACCIONAMIENTO

Envíenos este Cupón y le remitiremos gratuitamente y sin compromiso para usted folleto ilustrado y planes de venta
FRACCIONAMIENTO INDEPENDENCIA, S. A.
CALZADA INDEPENDENCIA SUR 160 GUADALAJARA, JAL.
NOMBRE _____
DIRECCIÓN _____ TEL. _____

LA ZONA RESIDENCIAL DE MÁS CATEGORÍA
Que ofrece a Uds.
5 Años para pagar SIN INTERESES

Ciudad DEL SOL
RUIZ GALINDO ZONA SUR
TEL. 4-02-13

TODAS LAS COMODIDADES: AGUA, LUZ, DRENAJE, ALUMBRADO DE VAPOR DE MERCURIO, PARQUES, ETC.
INFORMES EN LA CASETA DEL FRACCIONAMIENTO Y JAMAR 845 DESR 205 TEL. 4-02-13.

⁷³De Alba et Kruijt, *op. cit.*, p.236. Dans leur ouvrage, les auteurs citent J. Meyer qui insiste sur la faculté du pouvoir ecclésiastique d'influer sur les sphères idéologiques et culturelles; en effet, le clergé était toujours fortement lié au pouvoir économique et politique. Pour sa part, Margarita Sánchez soutient la thèse que les institutions gouvernementales, le secteur privé et l'Eglise avaient constitué un pouvoir triangulaire afin de conserver leur pouvoir hégémonique en contrôlant d'un côté les groupes qui appuyaient leur pouvoir et de l'autre en établissant les règles de comportement social. D'après M. Sánchez, la construction de l'espace urbain -par le biais des lotissements populaires- permet la reproduction de ce pouvoir et la consolidation du capital et de l'Etat. Voir Le phénomène des fractionnements, *op. cit.*, p. 25.

Encadré C : Stratégies de la promotion*.

(*annonces publiées différentes années dans le journal El Informador)

Lotissements résidentiels :

- *Jardines del Bosque*, le lotissement de catégorie (1957).

- Le meilleur de la vie est gratuit! ...pour qui sait le trouver. Rechercher votre bien-être à *Lomas del Valle*, où la nature offre ses plus grands bienfaits : air pur, paysage merveilleux, arbres, parcs et jardins, fleurs, soleil, larges avenues bitumées, eau en abondance, paix et tranquillité (1957).

- *Ciudad del Sol*, la zone résidentielle de plus grande catégorie qui vous offre tous les avantages : eau, luminosité, tout-à-l'égout, éclairage aux vapeurs de mercure, parcs,... (1957).

- *Jacarandas*, le paradis sur terre. Supérieur à tout pour les raisons suivantes : revêtement des rues en ciment hydraulique, câbles de l'électricité et du téléphone dissimulés, une ligne de téléphone pour chaque parcelle, éclairage public fluorescent, eau en abondance ... (1959).

- En achetant votre terrain à *Chapalita* vous obtenez tous les services : exemption des frais de notaire, obtention d'un crédit pour la construction sur dix ans (1956).

- Trois centavos par jour du mètre carré à *Chapalita*. Le lotissement le plus important. Voyez plutôt :

-Combien de familles prévoyantes ont-elles acheté de lots? 1.053

-Combien ont construit leur maison et vivent dans le bonheur? 529

-Combien sont en train de construire actuellement? 48

Vous aussi vous pouvez rendre votre famille heureuse et acheter aujourd'hui même (1955).

- Un terrain est le meilleur investissement de tous les temps; ceci est une vérité indiscutable dans le lotissement *Chapultepec Country Club*, la zone résidentielle la plus exclusive offre le maximum de garanties à votre investissement car c'est le lotissement le mieux situé de Guadalajara avec un emplacement de premier ordre(1956).

Lotissements populaires :

- Achetez votre parcelle sans versement initial, en 72 mensualités. A huit minutes du centre, *Lomas de Polanco* (1959).

- Ne vous éloignez pas de la ville. Vivez dans le centre de Guadalajara. Mieux qu'un lotissement, nous vous offrons des terrains au coeur même de la ville : vous pourrez profiter de tous les avantages du centre. Lotissement central résidentiel *Alcalde Barranquitas* (1959).

- Achetez votre terrain... construisez votre maison et vivez mieux dans la *Colonia Independencia* (1958).

- Un grande nouvelle... le lotissement *Santa Elena Alcalde* dont la viabilité sera bientôt achevée propose ses derniers terrains de petite dimension, sans versement initial, sans intérêts et payables en quatre ans (1957).

En ce qui concerne le pouvoir des fonctionnaires, la structure des rapports et des alliances qu'ils entretenaient avec les promoteurs explique que les lois aient été constamment négociées et interprétées afin que les "affaires publiques" soient assujetties à d'incessantes appropriations privées; à la longue, ceci instaura l'exercice d'un pouvoir basé sur la cooptation et la dérogation⁷⁴.

Examinons trois exemples qui illustrent bien ce pouvoir :

A. Un cas de dérogation à la loi : la transgression du premier Plan régulateur de 1943 - Promoteurs particuliers-Gouvernement de l'Etat-Mairie

Le 19 novembre 1944, José Aguilar Figueroa, agriculteur, sollicite l'autorisation de créer un lotissement situé à l'ouest de la ville entre la voie de chemin de fer Guadalajara-Ameca au sud et la route nationale Guadalajara-Mexico à l'ouest. La **Dirección de Planeación, Servicios y Obras Públicas** (Direction de la Planification, de l'Équipement et des Travaux Publics) lui répondit que "la zone se trouvait en dehors des limites de la ville et était réservée à un éventuel lotissement champêtre destiné à la formation de petites fermes agricoles"⁷⁵. Le 27 décembre de la même année, on autorisait le lotissement Chapalita conformément à cette résolution qui s'appuyait sur les dispositions du **Plan Regulador de Guadalajara** (Plan de Régulation de Guadalajara)⁷⁶. A peine six mois plus tard, le propriétaire demanda la modification de l'usage du sol de la colonie pour le transformer en terrain urbain alléguant la raison suivante :

⁷⁴RIVELOIS Jean, "L'influence des théories urbaines sur la pratique de la planification-Guadalajara (Mexique), Paris : ORSTOM, 1992.

⁷⁵AMG, "DPSOP", 20 octobre 1944.

⁷⁶Le **Plan Regulador** fut établi par les ingénieurs José Amezcua Rivas et Rafael Urzua la même année. Pour diverses raisons, il ne fut pas appliqué par la suite.

Une fois les travaux commencés ... il devint évident qu'il serait difficile à l'acheteur d'une parcelle d'installer l'eau car les puits sont très profonds; en outre, les moyens et les connaissances (techniques) actuels sont insuffisants pour mener à bien ce genre de travaux. Il en est de même des fosses septiques indispensables à chaque lot. Pour ces raisons, nous avons procédé, sous le contrôle de la Direction de la Planification, de l'Équipement et des Travaux Publics, à l'installation des conduites d'amenée d'eau et des égouts ... qui sont de première qualité ... De ce fait ce site est devenu un lotissement urbain⁷⁷.

En acceptant des dérogations au Plan, on transformait les usages du sol non seulement du lotissement mais aussi de la zone dans son intégralité; les aires de réserve urbaine étaient incorporées à la ville par le truchement d'une simple autorisation accordée pour une seule opération. Le lotisseur-promoteur réussissait ainsi à donner de la valeur à la propriété par une modification qui signifiait en elle-même d'énormes profits⁷⁸.

B. Un cas d'interprétation de la loi sur les lotissements urbains : promoteurs particuliers-Mairie.

Le cycle normal "démarches-construction-vente des parcelles", prévu et sanctionné par la loi sur les lotissements⁷⁹ durait en moyenne de quatorze à seize mois; la majorité, voire l'ensemble, des promoteurs n'en tinrent pas compte et réalisèrent simultanément la production et la mise en vente des terrains. Bien souvent, les services et les équipements prévus par la loi ne furent pas installés,

⁷⁷Lettre adressée à la Dirección de Planeación le 6 juin 1945. La demande fut autorisée par la circulaire n°5800 du 14 juin 1945 qui émanait de cette même administration; la Mairie donna son accord le 25 juin suivant. Archives de Obras Públicas de Guadalajara.

⁷⁸Il est à noter que le permis accordé pour un lotissement champêtre n'astreignait pas aux mêmes exigences que pour une promotion résidentielle : l'obligation de donner 15% et non pas 10% de la superficie totale du terrain, la quantité d'impôts à verser était différente; en outre, ce changement donnait la possibilité de vendre les parcelles à un prix plus élevé.

⁷⁹En effet, la première loi sur les lotissements stipulait : "les parcelles ... ne pourront être mises en vente ... tant que les travaux de viabilité ne seront pas complètement terminés et homologués par la Mairie". Prohibiciones y sanciones, Cap.VIII, Art.52.

au mépris des engagements du lotisseur. Comment fut-il possible de transgresser la loi pendant si longtemps (plus de trente ans) au vu et au su de tous? L'étude de Jean Rivelois sur la planification et la politique urbaine à Guadalajara apporte une réponse satisfaisante. D'après le chercheur de l'ORSTOM, la loi servait à entériner un consensus; en effet, elle constituait à elle seule une référence pour les acteurs de ce consensus sans les contraindre, toutefois, à un compromis de droit ni à un devoir envers le corps social dans son ensemble. Afin de conserver une certaine marge de liberté, les acteurs impliqués dans ce consensus s'attribuaient à titre individuel quelques possibilités de transgresser les normes avec l'assentiment des autres associés. La loi s'établissait ainsi de façon à pouvoir conserver une grande souplesse d'interprétation ce qui permettait d'actualiser constamment les négociations entre les divers groupes sociaux. En ce sens, la loi dépendait des personnes et des circonstances et son application était assujettie au développement de certaines stratégies qui ouvraient un espace d'interprétation⁸⁰.

Les "clefs" utilisées pendant toutes ces années par les promoteurs pour ouvrir cet espace étaient constituées par ce qu'on a appelé les "pré-ventes" ou "promesses de vente"⁸¹, au demeurant illégales et formellement interdites par les lois sur les lotissements qui stipulaient

Seront punis d'une peine d'emprisonnement de six mois à six ans et d'une amende de cinq mille à cent mille pesos ... ceux qui, à titre personnel ou

⁸⁰J. Rivelois, op. cit., p.15.

⁸¹La "promesse de vente" était en fait un contrat d'achat à crédit. Si l'acheteur ne pouvait continuer de payer, le vendeur ne remboursait habituellement pas les sommes déjà versées; la maison que le propriétaire du terrain avait construite faisait partie du "butin" que le spéculateur récupérait. Il n'était pas rare que ceux-ci revendent et le terrain et la construction à un prix plus élevé. Dans le meilleur des cas, le propriétaire du terrain payait des intérêts moratoires qui n'étaient en général pas indiqués sur les reçus; lorsqu'ils y figuraient, les intérêts s'élevaient à 18% par an, le double des intérêts du marché des capitaux.

par l'intermédiaire d'une tierce personne, auront réalisé des ventes au comptant ou à crédit, réelles ou simulées par le biais de contrats appelés "preparatorios" ou "promesses" (Art.62).

Pourtant, les autorités publiques elles-mêmes accordèrent parfois des concessions qui facilitaient la vente anticipée. Ainsi, la **Dirección de Obras Públicas** autorisa-t-elle le lotisseur de la Colonie Chapalita à "commencer les travaux correspondants ... afin de vendre des lots situés sur la partie urbaine ... pendant la durée des démarches"⁸²; dans d'autres cas, on concéda des "permis provisoires" ou des accords verbaux. Cette stratégie très simple, mais non moins efficace, offrait aux promoteurs d'énormes avantages comme celui de pouvoir financer une partie des travaux avec la vente de lots ce qui diminuait d'autant les risques de l'investissement. Cette stratégie peut être remarquablement résumée en une expression propre à la culture nord-américaine :

*Build and Sell -> Sell and Build.*⁸³

C. Un cas d'omission totale de la loi : Fonctionnaire public-Mairie-Gouvernement de l'Etat.

Bien que la spéculation immobilière ait été grandement favorisée par l'alliance objective passée entre les représentants du pouvoir politique et le secteur privé, il y eut d'autres formes de production de sol dans lesquelles la loi ne fut pas interprétée ou transgressée mais totalement ignorée. Cette situation ne pouvait avoir lieu que lorsque le promoteur appartenait à la sphère de pouvoir.

Ce fut le cas du représentant syndical Heliodor Hernández Loza qui, en 1932, réalisa de façon tout à fait illégale le lotissement SUTAJ destiné aux membres

⁸²AOP de Guadalajara, expediente Chapalita-A, 15 mars 1949. Il existe d'autres cas semblables : Oblatos, Lomas de Polanco, La Aurora...

⁸³Construire et Vendre -> Vendre et Construire

du **Sindicato Unico de Trabajadores Automovilistas de Jalisco** qu'il contrôlait (Syndicat Unique des Travailleurs de l'industrie Automobile du Jalisco). De façon inexpliquée, ce n'est qu'en 1952 -vingt ans plus tard- que la Mairie eut connaissance de l'existence de ce lotissement; dans une circulaire interne, la Mairie reconnaissait "qu'un processus d'urbanisation en désaccord complet avec les indications de **Obras Públicas** était en cours"⁸⁴ et ordonnait bien sûr la suspension des travaux! En 1960 -soit vingt-six ans plus tard- une première et unique infraction fut levée. En 1965 -trente-trois ans plus tard- la Mairie décida de faire intervenir le **Consejo de Colaboración Municipal** (Conseil de Collaboration Municipale) pour faire installer les services publics, c'est-à-dire que, durant plus de trente ans plus de sept cents familles avaient vécu sans eau, sans électricité ni tout-à-l'égout. Finalement, le maire, E. Aviña Batiz, donna des instructions afin que le lotissement soit légalisé et enregistré auprès du **Registro Público de la Propiedad** (Cadastre); les raisons étaient qu'"il avait été entrepris avant la loi en la matière, et qu'il ne tombait donc pas sous le coup de cette loi". On le voit bien, c'est l'autorité politique et non pas les services techniques qui approuve, légalise, autorise et réceptionne le lotissement dans l'illégalité totale.

7. LA CRISE DES PROFITS OU LA DISPARITION DES LOTISSEMENTS POPULAIRES

Ainsi que le souligne Topalov, la production à grande échelle de logements populaires est sans doute le meilleur indicateur de l'expansion du secteur

⁸⁴Ce lotissement était situé dans le secteur Reforma le long de l'Avenue Revolución et comprenait 690 parcelles (voir Plan No. 5). Il n'était pas viabilisé, la largeur des rues était inférieure aux dimensions réglementaires et il n'existait pas d'aires de donation. Voir le dossier correspondant à l'AOP de Guadalajara ainsi que la thèse de Margarita Sánchez qui fait une analyse descriptive de son évolution.

immobilier⁸⁵. En revanche, nous constatons que le rétrécissement de ce sous-marché peut être le signe d'une crise du système tout entier qui se manifeste par une forte tendance régressive de la production.

Au début des années soixante-dix, un tel phénomène se produisit à Guadalajara; la production de lotissements populaires connut un sérieux ralentissement et s'arrêta virtuellement à peine quelques années plus tard. Il s'agissait d'une crise apparemment structurelle et qui peut s'expliquer seulement par la coïncidence de plusieurs facteurs :

Facteurs internes au système :

1. cette crise était provoquée en grande partie par la logique même des nouveaux modes de production. Comme nous l'avons déjà vu, à partir des années soixante, on assiste à la diversification des agents qui intervenaient dans la promotion; chacun d'entre eux tenta de maximiser son taux de profit dans la partie du cycle où il intervenait, entrant de cette façon en concurrence pour la distribution des bénéfices et pour le contrôle général du processus⁸⁶. L'"addition" des gains à l'intérieur de ce système de rivalité détermina un mode de fixation du prix de revient de la marchandise ce qui conduisit à deux situations différentes : l'établissement d'un prix incompatible avec la nouvelle demande solvable ou le retrait de l'un ou de plusieurs agents en raison de la dévalorisation de leur capital investi. Il est possible que ces deux cas de figure aient provoqué la baisse de la production.

⁸⁵Nous faisons référence à ses explications sur les origines de la crise du système du rentier en France entre 1880 et 1914. Voir C. Topalov, Le Logement en France - Histoire d'une marchandise impossible, Paris : Presse de la Fondation de Sciences Politiques, 1987.

⁸⁶Id., p.184.

2. L'apparition ou émergence des nouveaux agents apparus sur le marché immobilier, parmi lesquels nous devons considérer la présence du pouvoir municipal de Guadalajara qui, au début des années soixante-dix devint un producteur important de logements en construisant 5.634 maisons dans dix unités d'habitation réalisées en six années à peine (cf. chapitre V). Ce type de concurrence, bien qu'indirecte en ce qui concerne le produit offert (maisons d'habitation et non pas parcelles viabilisées), fut sensible au niveau de la recherche de terrains bon marché, de la disponibilité des ressources économiques et du capital public dévalorisé investi dans les nouveaux projets municipaux.

3. La modification de la politique urbaine. Une fois devenue agent de promotion immobilière, la municipalité décida de contrôler l'urbanisation de façon plus décisive en instaurant une réglementation plus stricte et une application plus sévère des lois dans ce domaine. Elle faisait ainsi en sorte que le secteur public détrône le secteur privé en matière de décisions afin d'équilibrer les rapports de la promotion immobilière ce qui représentait un coût économique et social élevé. Cette évolution vers une certaine autonomie répondait à la recherche d'un équilibre dans l'usage des capitaux investis, des risques pris et des responsabilités assumées.

Les promoteurs privés auraient pu proposer un mécanisme permettant de compenser le manque à gagner dans une autre étape du processus; ils ne le firent pas et on assista à l'abandon progressif de la production de terrains destinés aux secteurs populaires sans aucune substitution⁸⁷.

⁸⁷Le manque d'options économiquement accessibles aux secteurs populaires explique en grande partie l'apparition des lotissements illégaux à la périphérie de la ville; nous en reparlerons dans le chapitre suivant. Cette relation de cause à effet devrait également être étudiée dans le sens inverse; il est en effet très probable que lorsque la "ville envahit les ejidos", comme l'a écrit J. Durand, on ait assisté à la création d'un nouveau type de marché -illégal- qui se transforma rapidement en une alternative; cette offre attira une partie importante de la demande qui aurait

4. Le processus même d'urbanisation. C'est au cours de ces années que les réserves de terrains situés dans l'aire métropolitaine se sont considérablement réduites; la zone urbaine était parvenue aux limites naturelles, aux *ejidos* ou aux terrains qui pouvaient difficilement être dotés d'infrastructures⁸⁸. Solinís écrit que c'est à cette époque que "l'espace des pauvres arriva à saturation"; en réalité, plus que d'une saturation, les terrains qui à l'origine étaient réservés à l'habitat populaire furent l'objet d'une modification pour y construire des industries et d'autres types d'habitat. Ceci eut sans doute pour effet de provoquer une augmentation générale des prix des terrains et la réduction des possibilités d'accession des secteurs de faibles revenus; par conséquent, on réorienta le capital immobilier vers la construction d'aires commerciales qui a priori représentaient un investissement plus rentable.

Facteur externe au système :

L'apparition de systèmes institutionnels de financement. Les crédits hypothécaires -d'origine privée ou publique- qui commencèrent à se développer à partir des années cinquante, démontrèrent aux promoteurs-constructeurs que leurs propres schémas financiers impliquaient non seulement un risque élevé mais qu'ils retardaient également de façon significative la récupération du capital investi⁸⁹. Le recours généralisé à ces nouvelles sources de financement qui permettaient uniquement l'achat de biens immeubles et non pas de biens fonciers amena les agents à produire des maisons et non plus des parcelles assainies.

vraisemblablement continué d'être satisfaite par les lotissements populaires.

⁸⁸Wario, op. cit., p.158.

⁸⁹En effet, même si la socialisation des mécanismes de financement ne conduisait pas à la disparition des systèmes traditionnels de financement entre particuliers, elle réduisait considérablement leur utilisation.

LES INSTITUTIONS MIXTES : UNE FORME SUI GENERIS DE PRODUCTION ET DE GESTION DE LA VILLE (1940-1970).

-Le rôle de l'Etat dans la production de logements-

Deuxième Partie

1. SANS COLLABORATION IL N'Y A PAS DE SOLUTION.

Bonne intelligence et collaboration furent les principes de base sur lesquels le Gouvernement et les agents privés fondèrent un mode de gouvernement tout à fait particulier à Guadalajara caractérisé par le partage du pouvoir en ce qui concerne la prise de décisions et la coordination d'activités publiques et privées.

Cette réponse locale ou interne¹ affirmait que "sans collaboration il n'y avait pas de solution"; en effet, en l'absence de ressources du secteur public, en particulier de la municipalité, il s'avérait capital de créer des mécanismes qui permettent de canaliser des fonds privés; ces fonds étaient nécessaires pour contrôler la croissance urbaine et donner une nouvelle vigueur au développement économique de l'agglomération.

Grâce à leur coparticipation dans la politique économique, les agents privés purent étendre leur pouvoir à d'autres secteurs qui, d'après eux, étaient complémentaires ou subordonnés à cette politique. Il ne se contentèrent pas d'intervenir dans la construction d'une structure productive (en développant par exemple l'infrastructure nécessaire au développement industriel); ils coordonnèrent également la résolution -en prenant bien souvent eux-mêmes les décisions-

¹Cette réponse peut être qualifiée d'interne car elle fut élaborée à partir de mécanismes qui tenaient compte des ressources et des valeurs locales et préparée au sein de la culture politique et sociale du Jalisco.

de certains problèmes en rapport avec la planification urbaine, la gestion de la ville, les schémas de financement... Un premier organisme doté d'une structure gestionnaire mixte naquit en 1930; un second, de composition similaire au niveau de la prise de décisions, vit le jour en 1943; d'autres furent créés au cours des années qui suivirent. Ainsi, entre 1930 et 1970, une panoplie d'activité diverses était-elle couverte par un spectre assez large² :

- ***La création d'organismes de crédit*** : eut lieu à travers une première collaboration des entrepreneurs de Guadalajara qui avaient constitué leurs propres agences de financement de capital au début du siècle. Ces agences donnèrent lieu à la création en 1930 d'un organisme bancaire appelé **Banco Refaccionario de Jalisco**; il s'agissait d'une institution publique administrée par le secteur privé et qui avait pour vocation d'aider le secteur agro-alimentaire de la région.

- ***Le financement et la production de l'infrastructure urbaine*** : furent assurés par le biais d'impôts spéciaux, l'un appelé de "coopération" qui faisait appel à la participation des habitants et l'autre sur la "plus-value" occasionnée par la valorisation des biens fonciers consécutive à la réalisation de travaux publics. Grâce à ces deux impôts, on prétendait établir un système de participation économique de la communauté qui fonctionnerait comme une source permanente de financement du développement de la ville³.

²Au sujet des systèmes mixtes voir l'ouvrage intitulé Metrópolis in Transition, Urbanization and Urban management in Guadalajara, W. Siembieda, E. López, Universidad de Nuevo México, 1994, ronéotypé. Sur le Consejo de Colaboración, voir les travaux de D. Vázquez, cf. bibliographie.

³Il existait également un **Sistema de Convenio** (Système d'Accord) qui fonctionnait lorsqu'un groupe de propriétaires formaient un comité afin de réaliser les travaux d'intérêt collectif à leur compte. Le comité devait recevoir le permis d'urbanisme des autorités compétentes qui, en outre, supervisaient les travaux.

Encadré D.

LES ANTECEDENTS DE LA COLLABORATION.

La politique urbaine hygiéniste et fonctionnaliste de la fin du XIX^e siècle qui entreprit le pavage des rues "dans le but primordial d'éviter aux habitants de la ville de multiples maladies provoquées par la poussière malsaine" (surtout en période sèche) et afin de "rendre plus aisée la circulation publique" dut faire face à de graves difficultés de financement du projet.

De façon "spontanée", semble-t-il, plusieurs citoyens décidèrent de prendre à leur charge le coût du pavage des tronçons de rues qui passaient devant leurs propriétés. Certains quartiers, particulièrement ceux des indiens, étaient trop pauvres pour effectuer ces travaux; ce fut le cas du village de San Sebastián de Analco -quartier important le Chemin Royal de Mexico en partait-. Il fallut donc recourir à d'autres sources de financement et l'on pensa au Consulat de Guadalajara qui venait d'être fondé. Après une analyse de la proposition, cette institution décida "d'entreprendre et de terminer les travaux dans quelques-unes des rues de ce quartier à la sortie du Pont de Medrano"; dans son ordonnance exécutoire, le Consulat précisait que "la Junta avait été spécialement chargée de prendre en considération la nécessité de construire des chemins et des ponts praticables afin d'assurer la circulation dans les deux sens et de faciliter les transports, sans quoi il ne pourrait y avoir de commerce florissant". La collaboration ne doit pas faire perdre de vue les fins poursuivies par le secteur privé qui souhaitait une amélioration du cadre urbain immédiat nécessaire aux échanges commerciaux.

(Real Cédula de Erección del Consulado de Guadalajara de 1795, AGI, Guadalajara 526, cité par Ma. de los Angeles Gálvez Ruíz, *La ciudad de Guadalajara, reglamento, reformas y desarrollo* in Carmen Castañeda, *Vivir en Guadalajara*, p.65. E. López, 1994.

Dans la pratique, l'impôt de collaboration servit à améliorer les conditions de l'habitat dans les vieux quartiers : installation de l'eau courante, du tout-à-l'égout, de l'éclairage public, de l'électricité dans les foyers et revêtement des rues; en revanche, l'impôt sur la plus-value financière des travaux de voirie : percement et élargissement de rues et d'avenues en particulier.

Le premier de ces impôts -qui étaient en fait de véritables systèmes de financement- était administré par le **Consejo de Colaboración Municipal** et le second par la **Junta General de Planeación** (Assemblée Générale de Planification); ces deux organismes étaient composés de fonctionnaires publics et de

représentants du secteur privé⁴.

- ***La Planification Urbaine dans la ville et dans l'état.*** Elle incombait aux Commissions de Planification à caractère mixte créées en 1947; leur fonction était de parer à la croissance et à la transformation physique de la ville aux moments de plus forte expansion. Après 1959 -année où les commissions furent regroupées pour former la **Junta General de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco** (Assemblée Générale de Planification et d'Urbanisation de l'Etat du Jalisco) dotée d'une structure mixte également⁵- leurs domaines de compétence se diversifièrent; dès lors, elles n'allaient plus s'occuper uniquement de la planification proprement dite, mais elles allaient aussi superviser l'exécution des travaux de viabilité effectués par les systèmes de collaboration dont nous avons parlé précédemment.

- ***Le développement des formes de participation civile,*** assuré grâce au rôle des associations de quartier qui fonctionnaient comme de véritables agences publiques décentralisées. Ces associations, semblables à des corporations, étaient proches des institutions municipales avec lesquelles elles entretenaient des rapports de clientélisme; aussi exercèrent-elles un important contrôle de l'espace urbain.

- ***Le financement de logements sociaux urbains,*** à travers la création, en 1947,

⁴Au fil des années, d'autres organismes mixtes furent créés; ils participaient à la gestion des infrastructures et des services de la ville. Ainsi, en 1952, on assista à la création du **Patronato de Abasto de Agua** (Office d'Approvisionnement en Eau) et du **Sistema de Alcantarillado** (Réseau du Tout-à-l'Egout).

⁵La JGPUEJ, créée par la **Ley de Planeación y Urbanización** (Loi de Planification et d'Urbanisation), ne connut pas le même succès que le **Consejo de Colaboración** en raison des objectifs trop ambitieux qu'elle poursuivait, de son domaine d'action trop étendu (l'Etat dans son ensemble) et de l'excessive centralisation des prises de décisions.

du premier organisme local de production de logements à Guadalajara : le **Patronato de la Habitación Popular** (PHP - Office pour le Logement Populaire) et, dix ans plus tard, l'**Instituto de Bienestar Social** (IBS). Ces deux institutions, mixtes, avaient respectivement pour vocation de financer la construction de logements pour les employés de l'Etat et pour les salariés du secteur privé⁶.

Ces divers dispositifs et organismes couvraient, on le voit parfaitement, un large éventail d'activités : la gestion administrative, la planification de la ville, le financement des travaux publics et des logements sociaux, la construction générale de la ville et la prise de décisions.

La rumeur plus ou moins répandue selon laquelle les habitants de Guadalajara auraient financé l'aménagement de leur ville est donc fondée. De tous ces organismes, le plus important fut, sans aucun doute, le **Consejo de Colaboración Municipal** jugé comme

un système efficace qui a réalisé des travaux publics d'une étendue et d'une importance considérables, améliorant la qualité des constructions modestes de la zone urbaine de la commune de Guadalajara ... Sans (lui) ces travaux, dont le coût équivaut à 30,5% du budget annuel de la commune, n'auraient pas été possibles⁷.

Plus de la moitié de la ville fut construite grâce au **Consejo** -et en général au système de collaboration-, de telle sorte qu'"on peut considérer que des années quarante aux années soixante la ville se développa de manière progressive et

⁶Voir les sous-chapitres 4 et 5 qui présentent en détail les caractéristiques principales de ces deux organismes.

⁷Il est à noter que durant les années où l'expansion de la ville et la promotion immobilière furent les plus importantes (1959-1975), le Conseil entreprit des travaux pour un coût équivalent à 35,5% du total des dépenses de la Ville. D. Vázquez, *El Consejo de Colaboración...*, op. cit., p.60. Dans le graphique No. 1 apparaissent les différents types de réalisations effectuées par le Conseil de Collaboration Municipal depuis sa création (1943) jusqu'en 1987, année où le Programme National de Solidarité a été mis en place qui s'est en grande partie substitué au Conseil de Collaboration. Cf. annexe 1.

concertée"⁸. La façon dont fut "institutionnalisée" cette relation apparaît clairement à la lumière de l'analyse des mécanismes -ou modèles- d'installation des infrastructures urbaines dès les premières promotions immobilières (1900) jusque vers la fin de la période étudiée (1970). En outre, l'analyse des organismes locaux de production de logements nous permettra de mieux comprendre le rôle joué par le secteur public, les habitants usagers et les agents particuliers, les stratégies employées par les uns ou les autres ainsi que les systèmes de relations qu'ils établirent entre eux.

2. L'EVOLUTION DES FORMES D'INSTALLATION DES INFRASTRUCTURES URBAINES (1900-1970) : deux périodes et quatre modèles.

Il s'agit par tous les moyens d'empêcher les personnes réfractaires aux dispositions de cette Direction de *continuer de vendre impunément des terrains dépourvus de tous les services* dont la plupart sont achetés par des personnes modestes qui sont ainsi gravement lésées car il sera interdit de construire sur ces terrains.
Obras Públicas, Ayuntamiento de Guadalajara, 1951.

L'installation d'infrastructures dans la ville connut une évolution bénéfique : d'une absence totale de normes (1898-1923), on passa à une réglementation de l'urbanisation très générale (1923-1944) pour aboutir finalement à une législation des activités immobilières précise (de 1944 à nos jours). Nous pouvons distinguer quatre modèles différents organisés en deux grandes périodes en fonction des agents qui intervinrent dans le processus, des rapports qu'ils entretenaient entre eux, des responsabilités acquises par chacun d'eux au fil du temps et des formes générales de production.

⁸Entretien avec E. Wario, Sous-directeur des services de Planification de l'Etat. SEDEUR, 1991.



"La Pila Seca", fontaine publique du début du XXe siècle

Une première période au cours de laquelle les lotissements ne furent plus précédés de travaux de viabilité, qui n'étaient d'ailleurs pas exigés des promoteurs.

Cette période est comprise entre deux dates ou événements importants : l'apparition des premières colonies en 1898 et la publication du premier règlement qui, bien que de manière générale, établissait certaines instructions quant à la façon dont il fallait urbaniser les terrains à l'intérieur de la ville; il s'agissait du **Reglamento de Edificación e Higiene Urbana** (Réglementation de la Construction et de l'Hygiène Urbaine), publié en 1923⁹.

Au cours des vingt-cinq premières années, l'installation des infrastructures et des équipements incombait directement à la Mairie et aux propriétaires de parcelles. Avec l'apparition du **Reglamento**, ce mécanisme aurait dû être modifié car, même s'il consacrait une petite rubrique au développement des "colonies",

⁹Reglamento de Edificación e Higiene Urbana, H. Ayuntamiento, 15 août 1923, Guadalajara : Editorial Tip. Jaime, 1925. Nous tenons cette information de Elías González Corona qui prépare actuellement une thèse de Doctorat à l'Université de Guadalajara.

ce règlement faisait clairement état de certaines des obligations des promoteurs dans le développement de leurs opérations. Malheureusement, les lotisseurs ignorèrent ce document, également bafoué par les autorités municipales elles-mêmes; les chercheurs intéressés par la législation urbanistique dans le développement de la ville n'en firent pas grand cas non plus¹⁰. Pour tous ces chercheurs, les premières dispositions datent en réalité de 1944 et non pas de 1923. D'après eux, cette étape se prolonge et prend fin au cours des années quarante de ce siècle et non pas aussi tôt que nous l'avons annoncé. Ce document est bien évidemment important car il constitue la première tentative pour exempter la Mairie de toute responsabilité, en déterminant simultanément les obligations et les engagements des promoteurs; ceci nous amène donc à citer deux articles ayant trait à cette question :

Pour pouvoir être viabilisé, un terrain devra remplir les conditions suivantes:

- I. Etre limitrophe d'une partie de la ville
 - II. Le propriétaire du terrain devra solliciter le permis d'urbanisme.
 - IV. Les terrains à "coloniser" doivent être alimentés en eau afin de pouvoir assurer l'installation des services urbains.
 - V. Les demandeurs s'engageront à construire, dans un délai raisonnable, un réseau de collecteurs d'égout analogue à celui qui existe dans la ville et à en assurer le raccordement aux collecteurs principaux, sous la supervision de la Mairie,
 - VII. Les propriétaires s'engageront à recouvrir les rues et les trottoirs à leur frais.
 - VIII. En plus des rues, un îlot sur dix devra être cédé à la Mairie. Ces îlots seront destinés à la construction de places, jardins, parcs, marchés, écoles et lieux de récréation.. (Art. 140).
- Les "colons" pourront percer des voies privées à l'intérieur d'un îlot, à

¹⁰A notre connaissance, aucune étude concernant la législation urbanistique ne fait référence à ce règlement; dans sa thèse de Doctorat, Margarita Sánchez ne tient pas compte de ce document. De son côté, le Directeur du **Departamento de Fraccionamientos** (Département des Lotissements), l'ingénieur López Arbizu, écrit que les lotisseurs qui commencèrent leurs promotions avant les années quarante ne pouvaient en aucun cas être assujettis aux obligations et aux responsabilités établies par le **Reglamento** puisqu'il n'existait encore aucune législation en la matière (1970). Nous pouvons donc constater qu'il ignore les dispositions de 1923.

condition que la largeur de ces voies ne soit pas inférieure à six mètres et que les "colons" en assurent la surveillance et l'entretien (Art.141).

Au cours de cette période on assista au développement d'un premier modèle d'installation d'infrastructures :

Mairie + Associations de quartier ...

... tel un facteur d'union et de santé morale des colons, ceux-ci travaillent avec les autorités municipales, pour le bien-être collectif, à la viabilité de la Colonie Ferrocarril.
Junta Vecinal de Mejoras Materiales, 1931.

Au cours de ces années, l'installation d'infrastructures se caractérisa par un investissement municipal et une participation des usagers plus particulièrement significative au niveau de la demande et de l'organisation du projet que des ressources économiques proprement dites. La politique de laissez-faire que l'Etat pratiquait vis-à-vis des promoteurs le contraignait en retour à assumer la responsabilité directe et explicite des travaux de viabilité au moment du développement du lotissement; les habitants l'assistaient dans cette tâche et, pour ce faire, ils se regroupèrent en associations appelées **junta vecinal** (association d'habitants de "quartier". Voir épigraphe).

En règle générale, les services étaient précaires et irréguliers. Ils étaient prévus pour un usage collectif et pour une consommation restreinte et donnèrent lieu à des solutions in situ¹¹. L'installation définitive de l'électricité, de l'eau courante et du tout-à-l'égout était la séquence habituelle de l'implantation des lotissements.

La promotion privée consistait simplement à diviser les terrains en lots dépourvus de tous les services et dont la viabilité se réduisait à la plus simple

¹¹Voir à ce sujet l'étude "Infrastructures évolutives des quartiers populaires", Patrik Bodart et Edgardo Martínez in Habitat et Développement, Université de Louvain, Belgique, n°10, 1990.

expression. La Colonie Ferrocarril est l'exemple le plus patent de ce type de promotions qui, malgré un faible investissement, furent la cause d'importantes spéculations et de l'enchérissement des terrains urbains.

C'est le propriétaire du terrain, Rómulo Silva, commerçant de son état, qui mit en oeuvre cette colonie en 1925; elle était située entre la voie de chemin de fer et l'ancien chemin qui menait à Higuierillas au sud de la ville (cf. plan n°2, chapitre 3). Comme la plupart des promotions de la même époque, les diverses autorisations ne furent obtenues que dix ans après le début des travaux; en outre, ces permis ne stipulaient pas l'obligation d'installer les équipements et les infrastructures nécessaires. En fait, bien que le lotisseur ait respecté les conditions posées par la Mairie, la colonie n'était dotée d'aucune infrastructure une fois terminée!

En 1931 la **Junta Vecinal de Mejoras Materiales** de la colonie vit le jour (Association de Quartier pour les Améliorations Matérielles); elle avait pour but de participer activement à l'installation des services d'une zone lotie qui existait depuis six ans et qui n'était pourtant toujours pas équipée des infrastructures de base. En 1956, c'est-à-dire trente-et-un ans plus tard, l'association livrait toujours le même combat et les habitants de la Colonie Ferrocarril, dépourvue d'eau courante et de tout-à-l'égout, adressèrent une pétition au Maire en ces termes:

Nos conditions de vie dans la Colonie Ferrocarril sont pénibles; nous buvons de l'eau de puits souillée par la fosse des déjections puisqu'il n'existe pas de canalisation d'amenée d'eau ni de collecteur d'égout; nous souffrons du paludisme, de graves maladies gastro-intestinales ainsi que d'autres affections moins sévères mais qui sont visibles en raison du terrible manque d'hygiène de l'endroit où nous vivons¹².

¹²Archives de Obras Públicas Municipales. Oficio n°1335 du 30 mai 1956. Lettre de doléances adressée par Adrián González, président de la Junta, à Juan Gil Preciado, Maire de Guadalajara.

Une fois installée les infrastructures, leur entretien restait à la charge de la municipalité. Les habitants, qui n'étaient pas à même de s'approprier l'espace, ne développaient pas encore de schémas d'autogestion.

Une seconde période commença en 1944 avec l'apparition du premier **Reglamento de Fraccionamientos Urbanos** (Réglementation sur les Lotissements Urbains) pour s'achever au début des années soixante-dix lorsqu'on cessa d'entreprendre des lotissements populaires (sous-chapitre 7, première partie)..

Pendant toutes ces années, on assista à la création de diverses lois dans le but de réglementer le processus d'urbanisation, de schémas d'aménagement, de plans régulateurs, d'institutions spéciales, etc... Cette volonté rationnelle se voulait au service d'un ordre urbain très difficile à instaurer car le système social était plus puissant que le corps juridique qui le supportait. En d'autres termes, la possibilité de déroger, d'interpréter ou simplement d'ignorer les lois dépassait la volonté de l'Etat de les faire respecter; ceci s'explique par le laxisme des contrôles qu'on effectuait alors et surtout par les stratégies adoptées par les divers agents lotisseurs et les fonctionnaires publics eux-mêmes. L'examen de plus de douze opérations réalisées à cette époque montre que les stratégies employées étaient généralement au nombre de deux :

1. ***Un réseau d'intérêts mutuels*** qui reposait sur l'appropriation privée, par les fonctionnaires, de la fonction publique par le biais d'un système d'organisation sociale qui leur était aussi bénéfique qu'aux promoteurs particuliers.

Un réseau de cette nature permettait d'intégrer le secteur privé au système politique et à ses pratiques; la loi -et surtout son interprétation- devenait un instrument de légitimation qui scellait une alliance d'intérêts entre ces deux secteurs. Cette alliance sous-entendait une série de faveurs accordées et de

services mutuellement rendus qui, dans le domaine qui nous intéresse, finirent par profiter aux promoteurs de diverses façons, trois principalement :

a) le promoteur-lotisseur négociait avec un haut fonctionnaire de l'administration municipale et arrivait à des accords verbaux et ambigus qui l'exemptait provisoirement de l'installation des services. Dans ce cas, le lotisseur tentait de prolonger délibérément les délais des démarches et de régularisation dans l'espoir que le changement d'administration municipale attribuerait la responsabilité de cette faille à l'administration précédente et non pas au lotisseur. Evidemment, pendant ce temps, les lotisseurs poursuivaient la vente de terrains (point c)¹³.

b) le promoteur-lotisseur négociait avec un cadre moyen de l'administration municipale et passait quelques "accords" directs qui le soustrayaient à certaines dispositions légales. Il pouvait, par exemple, être autorisé à ne donner à la ville qu'une superficie inférieure au 15 % légaux de la superficie totale du lotissement; il pouvait également obtenir l'approbation d'un projet dont les normes techniques étaient inférieures aux normes exigées. Enfin, il pouvait arriver, lors de l'inspection des travaux de viabilité, que l'on fermât les yeux sur la qualité ou le type de travaux¹⁴.

¹³Dans de nombreux cas, les démarches se prolongèrent pendant plus de trois mandats municipaux (un mandat municipal durait trois ans). Curieusement, il arriva souvent qu'un fonctionnaire à la recherche d'un nouveau poste public accorde l'autorisation de lotir au cours des derniers mois d'un mandat municipal en guise de "dernière faveur". Il est à noter que dans certains cas, la nouvelle administration ne reconnaissait pas les accords passés et obligeait à installer les services avec le concours des habitants, du lotisseur et parfois de la Mairie elle-même (modèle 2 ou 3).

¹⁴A titre d'exemples, le promoteur pouvait réaliser un lotissement excessif qui dépassait de beaucoup le nombre de parcelles autorisées; ce fut le cas des lotissements Unidad Popular Oblatos ou Santa Cecilia réalisés par Rodríguez Barba en 1945; au lieu des 1.264 parcelles autorisées, on en dénombrait 3.550; cette surdensification ne fut cependant pas remarquée par les services techniques responsables. Margarita Sánchez signale qu'en 1975 le maire lui intima l'obligation de fournir des explications au sujet de huit lotissements qu'il réalisait simultanément à différents endroits de la ville. Les infrastructures et les services de tous les lotissements étaient déficitaires,

c) Le promoteur-lotisseur jouissait de l'assentiment général de l'appareil politique et technique par exemple au moment de la "pré-vente" de parcelles (nous avons abordé l'étude de cette figure juridique dans le sous-chapitre 6, première partie). Grâce à ce mécanisme, le promoteur étendait en quelque sorte l'espace légal à l'intérieur duquel il avait établi une relation avec l'acheteur, revendiquant la liberté individuelle pour contracter librement certains droits et obligations. En dépit de son vice de forme originel, ce cas de figure était reconnu et tacitement accepté par les autorités municipales et par les acheteurs eux-mêmes. Ces derniers se mettaient dans une situation extrêmement précaire qui les amenait à négocier toujours individuellement de problèmes d'intérêts collectifs¹⁵.

2. La création d'un dispositif spécial : l'organisation des habitants de quartier en associations ou **juntas**, encouragée par les promoteurs afin que ces instances négocient directement avec le pouvoir municipal l'installation des services ou qu'elles deviennent les producteurs-gestionnaires de leur propre espace¹⁶.

Il est utile de préciser que le gouvernement a toujours eu la possibilité de recourir à une mesure qui consistait à paralyser l'enregistrement des lots auprès du **Registro Público de la Propiedad** dans le but d'empêcher ou limiter le fonctionnement des pratiques exceptionnelles mentionnées ci-dessus; cette

non conformes aux normes ou aux conditions stipulées.

¹⁵Margarita Sánchez fait remarquer que lorsque les propriétaires de lotissements se liguèrent ensemble contre le lotisseur, leur but était non pas de refuser ou dénoncer l'esprit des accords initiaux mais pour revendiquer les maigres droits que le contrat individuel reconnaissait à chacun d'eux. Il s'agissait d'une stratégie efficace à laquelle la municipalité avait régulièrement recours dans ses rapports avec ses administrés pour régler les problèmes "au cas par cas".

¹⁶C'est le cas de l'association des habitants de la Colonie Lomas de Polanco, propriété de Jaime González, qui devra assumer la gestion des problèmes hérités par le lotisseur. Voir la thèse de Margarita Sánchez, *op. cit.*, p.320.

mesure s'opposait automatiquement à la mise en vente des lots et y compris à la construction car sans titre de propriété il était impossible de demander un permis de construire¹⁷. Une telle mesure se serait probablement avérée contraire aux intérêts des propriétaires des lots; elle aurait aussi pu contribuer à l'augmentation des indices de croissance irrégulière de la ville. En contrepartie, la pression qu'auraient pu exercer les propriétaires mécontents sur le lotisseur (en cessant, par exemple, de payer les mensualités de remboursement) aurait peut-être suffi à amener ce dernier à assumer ses responsabilités. En tout état de cause, cette mesure ne fut pas utilisée à cette fin et l'installation des infrastructures eut lieu, au cours de cette seconde période, par d'autres canaux, principalement trois :

Un second modèle d'introduction d'infrastructures :
Lotisseurs + Associations de quartier + Mairie.

Il faudra en finir avec cette agglomération capricieuse et anarchique et à cette intention nous sommes en train de mettre la dernière main au Plan Régulateur de la ville qui aura pour résultat de transformer le vieux Guadalajara en une ville moderne dotée d'une distribution des zones et d'une planification des services des plus achevées.
Gaceta Municipal, 1943.

Ce modèle fut en réalité de courte durée puisqu'il ne fonctionna qu'au début des années quarante. Il s'agissait en fait d'une étape de transition qui dérivait de deux facteurs principaux : tout d'abord, on reconnaissait, pour la première fois, que le promoteur-lotisseur devait participer plus activement à la conception et à la production des infrastructures; en outre, on remarquait que les acquéreurs de lots réclamaient de plus en plus souvent les services auxquels ils avaient droit. Cependant, l'idée que la responsabilité incombait à la municipalité n'était pas encore tout à fait abandonnée.

¹⁷ Articles 55, 56 et 57, Ley Estatal de Fraccionamientos de 1968.

Les demandes que nous venons de mentionner s'effectuaient à titre individuel et ne représentaient en aucun cas une revendication collective au nom de tous les habitants. En fait, les associations de quartier -en tant qu'instruments d'auto-organisation- remplissaient simultanément un rôle de contrôle politique puisque socialement elles étaient dirigées par l'Etat lui-même. Il en sera ainsi jusque dans les années soixante-dix lorsque des associations indépendantes verront le jour (cf. chapitre V).

Ce modèle ouvrait la voie à la collaboration de divers acteurs grâce à la recherche d'une combinaison de ressources publiques, privées et sociales. Les utilisateurs d'équipements commencèrent à payer plus régulièrement leur consommation car, pendant cette même période, les mécanismes de contrôle devinrent plus efficaces.

Un troisième modèle d'installation d'infrastructures :

Lotisseurs + Associations de quartier + Consejo de Colaboración Municipal.

Pendant cette étape, on reconnut le besoin de mobiliser le plus grand nombre possible d'acteurs et de ressources essentiellement à cause du processus d'urbanisation accéléré que connaissait la ville; il devenait évident que la production et la gestion officielle n'étaient pas en mesure de répondre à la dynamique de développement.

Les changements coïncidaient avec un nouveau courant de pensée sur l'urbanisation de la ville sous-tendu notamment par le principe idéologique et culturel qui prônait la participation des habitants à travers certains mécanismes de collaboration. C'est ainsi que naquit un modèle qui proposait une conception différente du rôle de la municipalité : d'instance responsable de l'installation des infrastructures, l'Etat devenait un organe associé aux schémas institutionnels de

décision doté d'une fonction importante au niveau de la promotion mais désengagé de son rôle de producteur.

L'organe auquel nous faisons allusion est le **Consejo de Colaboración Municipal** (Conseil de Collaboration Municipale) créé en 1943; cette institution remplissait deux fonctions principales : (i) elle fonctionnait comme un système de coopération et de financement qui permettait à la municipalité d'accroître son patrimoine afin de réaliser de nombreux travaux d'installation d'infrastructures; (ii) c'était en même temps une instance de représentation et de coordination du secteur privé dans sa collaboration avec les autorités de Guadalajara en ce qui concerne les travaux et les services municipaux¹⁸.

Les agents économiques proposèrent alors la création d'un système de coopération qui, au niveau du quartier, résolvait les problèmes des lotissements dotés d'équipements déficitaires -paradoxalement sous-équipés par ces mêmes agents-; au niveau urbain, ils intervenaient dans les travaux généraux d'installation d'infrastructures. Cette espace s'avérait parfaitement adéquat à leur participation à l'urbanisation de la ville d'un point de vue mercantile. "Leur participation s'étendait de la proposition à la promotion, de l'approbation ou de la correction à la réprobation, ce qui revenait, d'une certaine façon à partager le pouvoir" écrit D. Vázquez¹⁹. Les propriétaires des parcelles de lotissements se virent contraints de couvrir deux fois le prix d'un même équipement qui, à cause de la fraude ou de l'incompétence, n'avait pas été installé ou, le cas échéant,

¹⁸Décret n°4882, loi établie à l'initiative du **Consejo de Colaboración Municipal** sous le mandat du Gouverneur Marcelino García Barragán.

¹⁹D. Vázquez, El Consejo de Colaboración Municipal de Guadalajara, Guadalajara : Palacio Municipal, 1975.

installé illégalement²⁰.

Le Conseil n'intervenait qu'une fois obtenues 75% des signatures des propriétaires des terrains; on peut donc voir que la médiation et le contrôle exercés par l'association de quartier s'avéraient fondamentaux. Ainsi, par exemple, les lotisseurs Rodríguez et Morquecho demandèrent-ils au Maire l'autorisation de remettre à plus tard et aux frais des futurs propriétaires de parcelles les travaux de viabilité du lotissement populaire La Federacha (1949) étant donné que

(il s'agissait d'un lotissement) rural et destiné aux classes nécessiteuses et en raison de son éloignement de la ville il n'est pas possible d'en réaliser la viabilité qui, pour ces raisons, sera assurée, lorsque l'aire urbaine atteindra cette zone, aux frais des acheteurs; c'est donc ce que stipule le contrat d'achat-vente qui rend cette obligation inéluctable²¹.

Bien que les propriétaires concernés aient donné leur accord au commencement des travaux, la faiblesse de leurs ressources fit obstacle à leur déroulement; vingt-cinq ans plus tard, la colonie ne disposait toujours pas d'eau ni du tout-à-l'égout : une mésaventure qui malheureusement devait se reproduire dans beaucoup d'autres colonies de la ville²².

Quoi qu'il en soit, il est important de considérer que ce modèle s'accompagnait d'une plus grande mobilisation des ressources et d'une meilleure gestion

²⁰En fait, ainsi que le fait remarquer un rapport du Consejo, le plus important était que "la ville continue son expansion de façon harmonieuse et ordonnée et qu'il n'y ait pas de quartiers misérables". Décembre 1964, Informe de las Obras del Consejo de Colaboración Municipal, cité par D. Vázquez, op. cit., p.51.

²¹M. Sánchez, op. cit., p.121.

²²Nous insistons sur le fait que le CCM n'intervenait que si les paiements étaient garantis. Le rapport du Departamento de Obras Públicas sur la colonie La Federacha en 1973 précise : l'éclairage public n'existe que dans le jardin public, les rues sont en terre, certaines voies présentent de véritables ravines, les travaux de nivellement n'ont jamais eu lieu, les parcs et les jardins sont inexistants. Devant ce constat, on est en droit de se demander si la loi était appliquée avec rigueur.

locale, de telle sorte que l'utilisation des services se régularisa plus rapidement grâce au raccordement aux réseaux principaux et à la généralisation de l'accès individuel aux services. Toutefois, le fait d'installer progressivement les infrastructures en fonction des possibilités économiques des habitants donna lieu à un dysfonctionnement; ainsi, quelques lotissements étaient-ils équipés de l'eau courante mais aucun réseau d'égout ne recueillait les eaux usées.

Un quatrième modèle d'installation d'infrastructures :
Lotisseurs + Associations de quartier.

Initié vers le milieu des années quarante, ce modèle se développa dans les lotissements résidentiels où un niveau socio-économique élevé permettait aux habitants de participer à la gestion du développement urbain sans intervention directe de la municipalité.

Après avoir été demandeurs des services qu'ils cofinancèrent (modèle 3), les habitants devinrent fournisseurs, voire producteur-gestionnaires. En effet, une fois réalisées la viabilité et l'installation d'infrastructures, la gestion et l'entretien ultérieurs en revenaient aux habitants du lotissement sans intervention directe du pouvoir municipal.

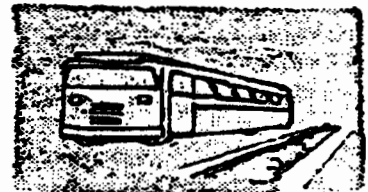
L'initiative et le contrôle devenaient alors l'affaire des usagers qui, en certaines occasions, pouvaient même participer à la conception des services. L'organisation des habitants avait lieu sous diverses formes d'auto-administration qui faisaient largement appel au principe de collaboration, tant à l'intérieur de l'association qu'à l'extérieur avec les autorités publiques²³.

²³Voir à ce sujet, l'article de Guadalupe Ruiz V., "Modelos de Participación social en el desarrollo urbano de Guadalajara" in Metropolis in Transition, W. Siembieda, E. López, University of New Mexico, 1994.

Les associations étaient des organismes à caractère privé régis par le droit civil. Les membres en étaient les propriétaires de parcelles mais il existait une différenciation entre membre actif et membre coopératif. Les services étaient financés par les cotisations des résidents. Afin de rendre obligatoire la participation de tous les habitants du lotissement -en particulier en ce qui concerne le recouvrement des paiements- l'association adopta le statut d'organe décentralisé de l'administration publique doté d'un pouvoir économique coercitif afin de recouvrer les paiements en retard; sans ce statut particulier, ses facultés auraient été limitées comme le précise un document du **Departamento de Obras Públicas** de 1952

Une association de résidents décentralisé de la municipalité, c'est-à-dire, une véritable entité qui se charge des services municipaux ne peut être considérée comme une société ou A.C.; en effet, elle ne peut se charger de ces services, elle ne peut pas non plus compter de membres recrutés de force parmi les propriétaires de parcelles, elle ne peut ordonner la coupure des services pour cause de retard dans le paiement ni, enfin, recevoir de la trésorerie aucune faculté économique coactive. En résumé, il ne s'agit pas d'un organisme public ou semi-public; en outre, elle ne peut pas exercer d'attributions publiques²⁴.

Au début des années cinquante, une première association de ce type fut créée sous le nom de **Junta de la Colonia Arcos Vallarta**; en 1953, l'association de la **Colonia Chapalita A.C. de Mejoramiento y Bienestar** vit le jour "dans le but d'assurer les services municipaux et l'administration des impôts respectifs...", ce qui signifie que la Mairie pouvait l'assister de sa



SERVICIO DE CAMIONES.

²⁴ Archivo de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara, "Chapalita", circulaire n°4320 du 19 décembre 1953.

gestion económico-coactive²⁵.

Rapidement, ses fonctions dépassèrent ce niveau d'action et s'étendirent à d'autres domaines tels que le ramassage des ordures, la sécurité publique et y compris au contrôle de la transformation des usages du sol dans la colonie et les propositions de transports en commun. Il s'agissait, on le voit bien, d'une véritable gestion de l'espace qui conduisit à reformuler les rapports existant entre les habitants et les autorités municipales; ces dernières accordèrent leur plein assentiment car ainsi elles se défaisaient de leurs responsabilités vis-à-vis d'une partie de la ville.

3. LES ORGANISMES LOCAUX DE FINANCEMENT ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.

Le cas des services publics est une bonne illustration du mode de fonctionnement de la société à partir des initiatives prises par des individus et des institutions; avec le temps, ceux-ci participèrent au développement en collaboration avec l'Etat par le jeu d'une concertation qui intégrait les divers acteurs et les multiples forces de la société. Cependant, la structure et le schéma de fonctionnement de ces mécanismes occultent deux aspects essentiels de la réalité :

a) ***L'inclusion-exclusion de l'un des principaux acteurs qui contribuaient à la construction de la ville : les habitants***

Ce phénomène d'inclusion-exclusion a lieu en vertu d'un principe idéologique de participation des citoyens selon lequel les associations d'usagers pouvaient donner leur avis, décider, promouvoir, etc.; de facto,

²⁵Idem. L'association fut créée le 26 novembre 1953; c'est l'architecte Ignacio Díaz Morales qui en devint le président.

leur participation se réduisait à une contribution financière le plus souvent perçue comme obligatoire.

b) ***La représentation d'une alliance : Etat-secteur privé-secteur social***

Il s'agissait de faire admettre également le principe idéologique d'une collaboration entre classes sociales qui donnait aux organismes mixtes la possibilité de réunir des acteurs qui en réalité avaient des intérêts opposés.

A la différence du **Consejo de Colaboración Municipal** qui n'incluait pas dans sa structure interne ce qu'on appelle le secteur social (habitants, associations de quartier,...)²⁶, les organismes dont l'activité était en rapport avec le logement (IBS et PHP) proposèrent pour la première fois la création d'une direction tripartite qui permettrait l'entrée des travailleurs. Cette innovation restait symbolique car ce secteur était par ailleurs représenté par les syndicats "officiels", de telle sorte que les décisions prises étaient assujetties au bon vouloir des hautes sphères syndicales et des propres patrons. Mixtes ou tripartites, aucun de ces organismes ne fonctionnait réellement comme un système de représentation pluraliste; cependant, ils constituent des schémas

²⁶La composition interne du Consejo de Colaboración Municipal met en évidence sa structure mixte; il était intégré par :

Le secteur public : le Maire, le Directeur des Travaux Publics de l'état et le Directeur des Travaux Publics Municipaux.

Le secteur privé : la Chambre nationale du Commerce, les Chambres des Industries spécialisées, la Chambre Nationale de l'Industrie de la Construction, le Collège des Ingénieurs Civils du Jalisco, les Clubs de Service Social, la Chambre de la Propriété Urbaine de Guadalajara et le Centre Bancaire ainsi que certains syndicats tels la Confédération Révolutionnaire des Ouvriers et des Paysans (CROC), la Fédération des Travailleurs du Jalisco (FTJ-CTM), la Ligue des Communautés Agraires et les syndicats des cultivateurs de l'état.

Il est à noter que dans le même "panier" figuraient les commerçants, les banquiers, les industriels, les syndicats et les fédérations, c'est-à-dire que le secteur privé marchand se fondait avec le secteur du travail.

viables et intéressants de financement puisqu'on eut recours à des ressources locales.

Malheureusement, ces deux instituts du logement disparurent au début des années soixante-dix avec le développement de deux grands fonds nationaux tels INFONAVIT et FOVISSSTE²⁷. Leur importance en tant que modèles véritables de gestion et d'autofinancement sur la base d'un principe de collaboration des secteurs privé et public nous conduit à en faire une présentation rapide dans les deux sous-chapitres suivants.

Il faut remarquer que chronologiquement le PHP précéda l'IBS; toutefois, l'importance de ce dernier, tant au niveau local que national²⁸ justifie que nous le présentions en premier et de façon plus détaillée. Dans les deux cas, nous nous efforcerons de nous limiter aux points suivants : i) antécédents et origines de l'institution, ii) composition interne, iii) caractéristiques de son fonctionnement dans le domaine du financement et de la production de logements et iv) causes de sa dissolution et impact sur la population majoritaire.

²⁷Cf. chapitre V.

²⁸Il existe de nombreux points communs qui nous font penser que le IBS inspira la création de l'INFONAVIT; nous aborderons ce sujet dans la première partie du dernier chapitre.

4. L'INSTITUT DE BIEN-ETRE SOCIAL (IBS) : UN ORGANISME TRIPARTITE AU SERVICE DES TRAVAILLEURS DU SECTEUR PRIVE (1957-1975).

Nous n'avons jamais permis au gouvernement de s'immiscer, le désastre de l'Infonavit est l'instrument de manipulation du Gouvernement, nous le voulions propre et non corrompu, noble.
Raúl Urrea, industriel et créateur de l'IBS.

A. Antécédents.

Trois ans après que la **Dirección de Pensiones Civiles** (Caisse de Retraites Civiles) ait commencé à fonctionner à Guadalajara (1954), les entrepreneurs locaux -rassemblés autour de Raúl Urrea qui était alors président du **Centro Patronal de Jalisco** (Centre Patronal du Jalisco)- demandèrent que les salariés de leurs entreprises puissent également bénéficier des pensions de la Caisse de Retraites; après maintes discussion, douze d'entre elles furent autorisées par le directeur Medina Ascencio²⁹ à cotiser pour leurs employés. Le fait qu'il y ait des relations de nature différente entre les ouvriers et les patrons d'une part, les bureaucrates et le gouvernement d'autre part amena à penser qu'il serait nécessaire de créer une institution spécialisée pour les premiers. En 1957, le Congrès de l'Etat reprit quelques-uns des principes de fonctionnement de la Caisse de Retraites et décréta la création de l'**Instituto de Bienestar Social**; cet organisme d'utilité publique et d'intérêt social devait avoir pour vocation la promotion et le financement de maisons d'habitation destinées aux travailleurs du secteur privé³⁰.

²⁹Francisco Medina A. fut l'instigateur et le premier directeur de la Caisse de Retraites, puis il fut Gouverneur du Jalisco de 1964 à 1970. C'est au cours d'un entretien qu'il nous accorda le 1^{er} avril 1992 qu'il nous donna le nombre d'entreprises autorisées à s'affilier.

³⁰En principe, les travailleurs de toutes les entreprises du Jalisco pouvaient être affiliés à l'IBS aux mêmes conditions, avec les mêmes obligations et les mêmes droits; dans les faits, toutes les opérations menées par cet organisme eurent lieu à Guadalajara uniquement. Sa création, par le décret n°7107, date du 5 janvier 1957.

B. Les premières années de l'Institut et la constitution d'un patrimoine sui generis.

L'IBS eut pour premier administrateur l'un de ses créateurs, José Herrera Rossi; dans un premier temps, ses bureaux furent situés à l'angle des rues Morelos et Chapultepec. Au bout de neuf mois d'inactivité en raison du manque de participation du patronat, José H. Rossi démissionna de ses fonctions. Ultérieurement, Conrado Ceballos, second administrateur général déclara :

... sa démission marqua la fin de l'Institut; quelque temps plus tard, Don Adolfo López Mateos, alors candidat à la présidence de la République, s'intéressa à cette caisse de retraites pour les employés d'entreprises privées et manifesta son désir de la visiter; le gouverneur Yáñez se vit dans l'obligation de le "ressusciter" et m'en nomma administrateur; comme je lui faisais remarquer qu'il n'y avait aucune cotisation patronale et par conséquent pas de ressources il accorda un versement mensuel de 5.000 pesos qui servirait à louer un bureau et à payer le personnel de l'Institut; c'est ainsi que nous louâmes un local au sixième étage de la Gare des autocars et nous nous consacraâmes à la recherche d'entrepreneurs intéressés³¹.

On ne peut que s'étonner qu'un organisme privé ait pu fonctionner à l'aide de fonds publics; la tâche principale de cet institut consistait à convaincre les patrons d'y adhérer dans le but de créer un fonds de roulement; trois arguments essentiels étaient alors avancés :

- en premier lieu, les responsables de l'institut évoquaient des *considérations d'ordre moral et de justice sociale*. On s'accordait à reconnaître que les fonds du gouvernement ne suffiraient pas à résoudre le grave problème du manque de logements adéquats qui affectait un vaste secteur de la société de Guadalajara. Les entrepreneurs, qui reconnaissaient leurs responsabilités sociales, précisaient

³¹C. Ceballos raconte que les Laboratoires Pissa furent les premiers à s'affilier et que, lorsque R. Urrea apprit que l'IBS fonctionnait de nouveau, il inscrivit NIBCO de México. Un an plus tard, le gouvernement cessa de verser les 5.000 pesos d'aide mensuelle. Entretien accordé le 20 mai 1992.

qu'ils étaient profondément soucieux d'apporter une solution au problème de leurs employés³²;

- en second lieu, l'adhésion à l'Institut se justifiait par des *critères d'ordre économique*. On reconnaissait qu'il était indispensable de créer un organisme qui dispose de ressources propres et suffisantes, un fonds permanent qui soit comme une sorte de "capital pyramidal que les patrons ou le gouvernement ne pouvaient constituer seuls, alors qu'une institution spéciale en avait les moyens"³³;

- en troisième lieu (de façon un peu moins explicite), on invoquait les divers *intérêts stratégiques* qu'une telle mesure présentait pour le secteur privé; R. Urrea, représentant du patronat à cette époque, en expose au moins un :

ce que veut l'ouvrier c'est se sentir propriétaire de sa maison; il a besoin d'un bien qui soit un patrimoine pour l'avenir; si des milliers ou des millions d'ouvriers sont propriétaires nous pouvons tous défendre la propriété privée ... La maison n'est pas le foyer mais c'est le siège du foyer; la mentalité de l'ouvrier change totalement quand il est propriétaire de ce siège³⁴.

Tous ces arguments semblent convaincants, cependant aucun n'eut suffisamment de poids pour décider les quatre cents industriels consultés;

³²Entretien personnel avec R. Urrea le 7 mai 1992. D'après M. Urrea, le document élaboré et présenté en 1963 au candidat à la Présidence, Gustavo Díaz Ordaz, afin de rendre obligatoire l'affiliation de tous les travailleurs, rend bien compte de cette préoccupation commune, depuis 1957, à plusieurs de ceux qui signaient cette pétition :

Nous sommes convaincus que, tant que les principes de justice sociale ne se traduiront pas par des faits réels et quotidiens, les hommes ne pourront cohabiter pacifiquement; pour cette raison, le groupe d'entrepreneurs que nous constituons ne se sentira ni satisfait, ni en règle vis-à-vis de la Société tant que les travailleurs mexicains ne disposeront pas d'un logement propre et digne.

³³C. Ceballos, entretien du 20 mai 1992.

³⁴Entretien avec R. Urrea du 7 mai 1992.

finalement, moins de vingt entreprises³⁵ acceptèrent d'affilier leurs employés, parmi elles on pouvait compter Coca-Cola, NIBCO de México, Valco, Mexali de Occidente, Productos de Trigo, Laboratorios Pissa, Swecomex, Productos Infantiles, Laboratorios Jaloma, Protomex, Hotel Morales, Canal 58, Aranguren y Cía, Imprenta Salvac, Delat, Embotelladora La Favorita, Droguerías Levy. Une si faible réponse met en évidence la faible volonté des chefs d'entreprise d'alimenter le fonds; cependant, l'Institut survécut et resta constamment sous le pouvoir et sous le contrôle du secteur privé. Le gouvernement pour sa part -en dépit du fort appui économique qu'il apportait à l'Institut- intervint peu dans les décisions internes. Toutefois, l'IBS lui était utile pour trois raisons principalement : i) il pouvait montrer ainsi au gouvernement fédéral (et en particulier au Président de la République) la capacité du pouvoir local à développer des projets novateurs³⁶; ii) une institution de cette nature réaffirmait son alliance avec le secteur privé et, simultanément, iii) il se déchargeait de l'obligation de fournir des logements sociaux, responsabilité qui lui incombait plus particulièrement.

Avec un capital patrimonial aussi singulier, l'IBS apparaissait comme une institution mixte; il est vrai qu'il fut l'un des premiers organismes locaux tripartites dont la structure interne, qui regroupait les secteurs privé, public et social, dissimulait en réalité un fort déséquilibre en faveur du secteur patronal; c'est ainsi que l'équipe dirigeante, composée de huit membres, comprenait cinq

³⁵Dans son sixième rapport de gouvernement, établi en 1959, le gouverneur Agustín Yáñez écrivait : "à ce jour nous avons obtenu l'affiliation de douze entreprises et de huit cents bénéficiaires, ce qui permettra d'entreprendre cette année la construction d'un ensemble de quinze maisons". Informe de los Legisladores, Palacio Legislativo.

³⁶C'est ainsi que dans son second Rapport de Gouvernement, présenté en 1967, Francisco Medina Ascencio insistait sur le fait que l'IBS avait été "fondé par l'Etat et administré par le secteur privé".

représentants des chefs d'entreprises³⁷, deux des travailleurs³⁸ et un délégué seulement du Gouvernement de l'Etat.

C. Le fonctionnement de l'Institut.

L'IBS fonctionnait de façon autonome et visait, entre autres, les objectifs suivants :

- obtenir et administrer les ressources provenant des cotisations patronales;
- accorder des prêts -à court terme et hypothécaires- aux travailleurs affiliés;
- acquérir des terrains dans le but de les viabiliser et de les morceler en lots;
- construire et vendre des maisons ou, à défaut, en superviser la construction ainsi que la réalisation des travaux effectués par d'autres entreprises, et
- recouvrer le remboursement des prêts ainsi que des loyers des logements.

En résumé, cet organisme assumait à la fois le financement et la promotion directe de logements. La première de ces fonctions était possible grâce aux cotisations salariales (ouvriers et employeurs) et au remboursement des prêts hypothécaires et à court terme, soit un système d'épargne et de prêts³⁹. La deuxième fonction était assurée par la construction de logements soit par les services techniques de l'Institut soit par des entreprises de construction privées.

³⁷Le secteur privé était représenté par les institutions suivantes : le Centre Patronal du Jalisco, la Chambre Nationale de Commerce de Guadalajara, la Chambre d'Industrie de Transformation, les Chambres spécialisées et le Centre Bancaire de Guadalajara (Art. 5 de la Ley interna, 1956).

³⁸Les syndicats ouvriers présents étaient la CTM (Confederación Mexicana del Trabajo-Confédération Mexicaine du Travail) et la CROC (Confederación Revolucionaria de los Obreros y Campesinos-Confédération Révolutionnaire des Ouvriers et Paysans) représentés respectivement par Heliodoro Hernández Loza et Marcos Montero Ruiz.

³⁹Il faut ajouter à ce schéma un fonds de retraite qui fonctionnait sous certaines conditions.

Les fonctions financières

Le système financier était alimenté par un mécanisme d'épargne obligatoire; les cotisations patronales étaient directement prélevées sur les salaires des travailleurs au même titre que les amortissements des crédits. En complément, le système en appelait à la bonne volonté des patrons qui pouvaient ou non inscrire leurs employés et, le cas échéant, verser en leur nom la somme équivalente à 5% du salaire brut⁴⁰. Comme nous l'avons déjà mentionné, la majorité des patrons ne versaient aucune cotisation; cette situation était loin de déplaire aux travailleurs dont le salaire n'était donc pas diminué; en revanche, pour ceux qui avaient librement consenti à verser 5% de leurs gains, la cotisation prenait un caractère fiscal mais en aucun cas elle ne constituait une obligation pour tous les chefs d'entreprises et tous les employés.

Les sommes d'argent obtenues par le paiement des cotisations et des remboursements de prêt étaient très réduites; C. Ceballos, administrateur de l'IBS, fait remarquer que pour cette raison, deux ou trois ans après la création de l'Institut, ses dirigeants se virent contraints de solliciter des prêts bancaires à Mexico⁴¹. L'utilisation de ces fonds constitua l'antécédent des "créditos puente"

⁴⁰Si le travailleur s'inscrivait de son propre chef, on retenait 5% de son salaire et s'il avait été inscrit par son patron seulement 2,5%. Dans ce cas, le patron devait verser 5% supplémentaire (Art. 13 et 14 du décret de création de l'IBS, 5 janvier 1956, Journal Officiel du Gouvernement). Il est à noter que la durée de cette obligation n'était que de cinq ans. La même loi prévoyait que les travailleurs indépendants ainsi que les patrons d'ateliers familiaux ou de petites entreprises ou de commerces qui employaient au plus quatre personnes pouvaient s'inscrire et verser 5% de leurs revenus déclarés (Loi, Chap. 8, Art. 50). Les travailleurs affiliés qui le désiraient pouvaient verser des cotisations supplémentaires sur leur propre compte; si les sommes étaient importantes, ils devenaient prioritaires pour l'assignation d'une maison.

⁴¹"C'est grâce à ce nouveau recours que la plupart des logements purent être construits, (sans ce prêt), nous n'aurions rien pu faire; nous étions tombés dans un cercle vicieux : sans capital il ne pouvait y avoir de maisons et sans maisons, pas de cotisations ... La banque soutint l'Institut en vertu de la garantie que représentait le paiement des cotisations -grâce aux prélèvements effectués par les entreprises- et parce qu'il s'agissait en fait d'un *seul client* : l'IBS". Entretien avec Conrado Ceballos, 20 mai 1992.

(prêts financement) à Guadalajara; en effet, l'Institut les allouait au financement de la construction des logements et ensuite les transformait en prêts pour l'acheteur.

Ces ressources extrarégionales étaient destinées principalement à l'octroi de prêts hypothécaires, tandis que les ressources locales (captées directement par l'Institut et non pas par le biais des circuits de recouvrement d'impôts du **Departamento de Economía y Hacienda** (Département de l'Economie et des Finances) comme cela avait été prévu initialement) étaient employées à la liquidation des crédits bancaires précédents et éventuellement à la création de nouveaux prêts.

Il existait deux grandes modalités de prêts à l'intérieur de l'IBS :

i) les prêts à court terme : pouvaient en bénéficier les travailleurs qui cotisaient à l'IBS depuis moins de six mois (2,5% de leur salaire). Les prêts autorisés avaient un plafond équivalent à un mois et demi de salaire⁴². L'emprunteur devait rembourser le capital et les intérêts dans un délai maximum de six mois à un taux de 6% annuel (les intérêts se payaient à l'avance); les remboursements ne devaient pas dépasser la moitié du salaire.

Le comptable public qui travailla pour l'Institut de 1963 à sa liquidation en 1972 souligne que l'IBS compta presque cinq mille adhérents dont deux mille huit cents bénéficièrent probablement de prêts à court terme (leur montant s'élevait à six fois le salaire et non pas une fois et demie comme le stipulait la loi); un pourcentage significatif d'emprunteurs étaient adhérents indépendants

⁴²Pour les travailleurs indépendants ou les chefs de petites entreprises, le montant du prêt pouvait être égal à la totalité des cotisations plus 50% supplémentaire à condition toutefois que le prêt soit employé à la valorisation de l'activité ou de l'atelier du demandeur (Art; 23 et 24, Loi de l'IBS).

ou volontaires⁴³.

ii) les prêts hypothécaires : destinés aux travailleurs adhérents depuis plus de six mois; l'emprunteur devait se prévaloir d'une garantie hypothécaire sur des propriétés ou des terrains urbains. Conformément à la **Ley Primitiva**, les prêts ne pouvaient être supérieurs à 20.000 pesos⁴⁴. Les emprunteurs remboursaient le capital et les intérêts (8% annuel) dans un délai maximum de quinze ans par mensualités de 180 à 420 pesos. Leur taux d'effort, qui d'après la loi pouvait atteindre jusqu'à 50% de leur salaire, fluctuait entre 30 et 40% des revenus du ménage.

Les sommes prêtées pouvaient servir au financement de trois types de projets : la construction ou l'achat d'un logement, les travaux d'amélioration du logement ou le rachat d'hypothèques. Les critères d'assignation d'un logement se limitaient à la viabilité du projet et à l'ancienneté de la demande. Les maisons étaient attribuées par tirage au sort entre les entreprises affiliées et qui avaient le droit de présenter leur propre liste. Ce type de prêt finança environ 2.200 maisons dans les ensembles d'habitation suivants : Zona Industrial, Colonie Atlas, Santa Elena Estadio, Estadio Poniente, Enrique de León, Josefa Ortiz de Domínguez, San Miguel de Mezquitán,...⁴⁵.

⁴³José Vargas Magallón, entretien personnel réalisé le 22 mai 1992.

⁴⁴Article 32. L'Institut établissait des barèmes qui indiquaient le montant maximum du prêt en fonction du salaire des travailleurs; le prêt avait alors une quotité égale à 100% de la valeur commerciale de la propriété. En réalité, en raison de l'attribution des maisons par tirage au sort, les travailleurs qui en bénéficiaient pouvaient avoir des revenus divers. D'après le troisième rapport du gouverneur J. Gil Preciado, en 1962, l'IBS accorda vingt-deux prêts hypothécaires pour une valeur de 200.000 pesos. En 1966, les maisons qui furent attribuées dans la Zone Industrielle II coûtaient entre 33.000 et 42.000 pesos.

⁴⁵Voir plan n°6 et le tableau n°3.

Les fonctions de promotion.

Afin de garantir que les logements aient un caractère social, l'IBS dut intervenir directement au cours des diverses phases du processus de production, ce qui le conduisit à assumer le rôle d'organisme promoteur. En tant que tel, ses principales fonctions furent les suivantes :

- s'assurer des revenus externes au moyen d'emprunts bancaires destinés à la construction de logements. Les principales sources de financement provinrent du **Crédito Hipotecario, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, BCH et Banco Hipotecario Azteca**; tous ces organismes étaient situés à Mexico;
- s'associer avec des propriétaires de terrains urbains afin de développer conjointement la promotion de logements. Les propriétaires pouvaient être des personnes physiques ou morales (en particulier des entreprises de construction⁴⁶) qui récupéraient l'équivalent de l'investissement en terrain au moyen des cotisations de 5%, des remboursements d'emprunts et d'un versement initial équivalent à 5% de la valeur totale du logement⁴⁷.

D. La dissolution de l'Institut.

L'affiliation à l'IBS étant volontaire, les fonds qui devaient être constitués grâce au pourcentage prélevé sur les salaires des adhérents (5%) furent assez réduits. Les entrepreneurs jalisciens qui avaient promu et participé à l'IBS proposèrent en 1963 au candidat à la Présidence de la République, Gustavo Díaz

⁴⁶C'est ainsi qu'ont été réalisés les ensembles d'habitation de la Zona Industrial et l'unité Enrique Díaz de León avec la participation de la **Constructora Sanitaria de Occidente** et l'entreprise appartenant à MM. Alberto Arce et Contreras Medellín.

⁴⁷L'IBS reçut en donation deux grands terrains, l'un de la part de M. Levy, par l'intermédiaire de la Mairie, à San Miguel de Mezquitán, où il construisit les premières maisons et le second de la part du père Garibi.

Ordaz, la création d'un institut similaire à l'échelle nationale

en lui faisant voir qu'aucun autre capital ne pourrait contribuer aussi puissamment à la construction des quelque quatre-vingt mille maisons qui faisaient défaut à Guadalajara et du million de logements nécessaires dans tout le pays. Ils lui rappelèrent également que la Loi Fédérale sur le Travail était restée en réalité *lettre morte* et qu'une entreprise comme Coca-Cola aurait dû vendre intégralement la société pour avoir de quoi construire les logements d'un millier de travailleurs⁴⁸.

D'après R. Urrea, après examen du document, G. Díaz Ordaz répondit qu'il considérait inopportun de taxer les entreprises de 5% supplémentaires en plus des divers impôts qu'elles payaient. Six ans plus tard, Luis Echeverría, alors candidat à la Présidence de la République, s'intéressa au projet et -commente R. Urrea- "l'idée lui parut excellente et il me convoqua à l'hôtel Camino Real où nous avons longuement parlé du projet; suite à cela, il chargea l'ingénieur Javelli de former une commission pour examiner la question; nous avons eu plusieurs autres conversation ici et à Mexico et en fin de compte l'INFONAVIT fut créé avec les mêmes bases que l'IBS"⁴⁹.

Avant que n'ait lieu la création de cet institution nationale, on précisa que les fonds de l'INFONAVIT iraient directement à l'IBS, au **Patronato de la Habitación Popular** (Office pour le Logement Populaire) et à la Caisse de Retraites. En d'autres termes, on reconnaissait explicitement qu'il ne serait pas nécessaire de créer une structure spéciale décentralisée d'origine fédérale dans le Jalisco. Avant d'occuper son poste, Jesús Silva Herzog, le premier directeur de l'INFONAVIT, indiqua, en présence du gouverneur Orozco Romero et de MM. Raúl Urrea, Guillermo Ramírez Valadez et Alfonso de Alba Marín, directeurs

⁴⁸Entretien personnel avec C. Ceballos, op. cit..

⁴⁹Entretien personnel avec R. Urrea, op. cit.. Voir sous-chapitre 3, chapitre 5.

respectifs des trois organismes cités ci-dessus, que l'INFONAVIT fonctionnerait à travers eux dans l'état du Jalisco. L'intention de Silva Herzog était bien évidemment de reconnaître l'efficacité de ces organismes et surtout le rôle du secteur privé et, en corollaire, de s'engager tacitement à respecter les intérêts et les groupes de pouvoir locaux.

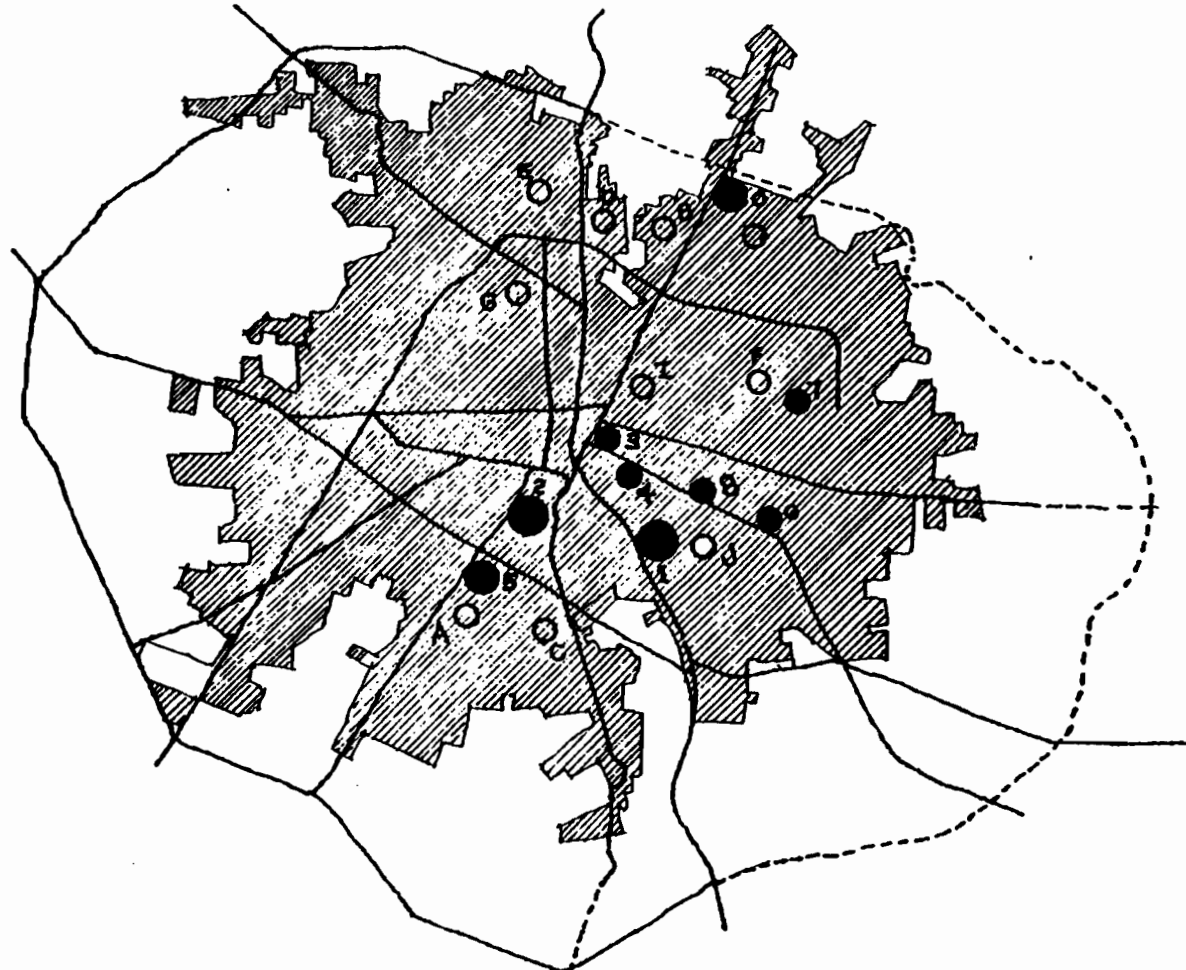
Dans les faits, les entreprises ne purent verser deux fois une même cotisation égale à 5% dans le même but; en outre, les fonds ne furent jamais canalisés vers l'IBS; enfin, et surtout, le gouvernement fédéral manifesta l'intention d'utiliser le logement comme un élément central de sa politique économique et social nationale (cf. chapitre V); pour toutes ces raisons, l'IBS cessa de fonctionner en 1972 et fut liquidé en 1975 en faveur de **Pensiones Civiles del Estado** (Caisse de Retraites Civiles de l'état).



Cité Jardin Populaire réalisée par l'Institut du Bien-Etre Social vers 1960.

L'INSTITUT DE BIEN-ETRE SOCIAL ET L'OFFICE DU LOGEMENT POPULAIRE

Localisation des ensembles d'habitation



LEGENDE

L'Office
du Logement Populaire
(1949-1972)

- 0.- Huentitán
- 1.- González Gallo
- 2.- Morelos
- 3.- Presidente Madero
- 4.- Presidente López mateos
- 5.- Unidad N°5
- 6.- Electricistas
- 7.- Unidad N°7
- 8.-

L'Institut
de Bien-Etre Social
(1959-1972)

- A.- Zona Industrial I
- B.- Estadio Poniente
- C.- Zona Industrial II
- D.- Sta. Elena Estadio
- E.- Enrique Díaz de León
- F.- Esteban Alatorre
- G.- San Miguel
- H.- Av.Patria y Aquiles Serdán
- I.- Gigante y Manuel Doblado
- J.- Fray A.de Segovia .Atlas
- K.- San Isidro

Source : Rapports du Gouvernement.
(plusieurs années) et entretiens de
terrain.

Réalisation : E. López, O. Becerra, 1994.

L'OFFICE DU LOGEMENT POPULAIRE *

1949 - 1972

Tableau n° 3

Unités	Année	Situation	Actions	Investissement
0.- Huentitán	1949	Huentitán	775	-
1.- González Gallo	1950	Bld. Tlaquepaque	348	3.154.192,38
2.- Morelos (o Tepopote)	1955	Zona Industrial (Colón)	272	12.173.369,00
3.- Presidente Madero	1958	Gigantes 388	42	-
4.- Presidente López Mateos	1965	Pensador Mexicano Bld. Tlaquepaque	317	13.563.771,88
5.- Unidad N° 5		Costado Unidad López Mateos	41(*)	-
6.- Electricistas	1968	Chamizal y Revolución	216	13.406.000,00
7.- Unidad N° 7		Mariano Escobedo	106	4.800.000,00

Total: 2.120

(*) Il s'agit probablement du prolongement de l'unité Morelos

Source : Rapports de Gouvernement, plusieurs années. Archives du Congrès de l'Etat du Jalisco.

Réalisation : Eduardo López Moreno, 1994.

INSTITUT DU BIEN ETRE SOCIAL *

1959 - 1972

Unités	Année	Situation	Actions	Investissement
1.-	1960	Zona Industrial I	152	-
2.-	1964	Estadio Poniente	123	-
3.-	1964	Zona Industrial II	556	2.600.128,00
4.-	1966	Sta. Elena Estadio	628	9.125.412,00
5.-	1968	Enrique Díaz de León	44	-
6.-		Esteban Alatorre	32	-
7.-		San Miguel		-
8.-		Av. Patria y Aquiles Serdán		-
9.-		Gigante y Manuel Doblado		-
10.-		Fray A. de Segovia y Río Autlán(Atlas)	433	15.296.000,00
11.-		San Isidro		-

Total: 1.968

(*) Patronato de la Habitación Popular.

(*) Instituto de Bienestar Social.

5. L'OFFICE DU LOGEMENT POPULAIRE : UN ORGANISME TRIPARTITE AU SERVICE DES FONCTIONNAIRES (1947-1986).

A. Origine et structure interne.

Le **Patronato de la Habitación Popular** (Office du Logement Populaire - PHP) fut créé en septembre 1947 en tant qu'organe exécutif par la **Ley para el Fomento de la Habitación Popular**⁵⁰ (Loi pour l'Aide au Logement Populaire). D'après le texte de la Loi, l'Office devait "résoudre dans l'état le problème du logement populaire", problème dû, selon le gouverneur d'alors, Jesús González Gallo, à la rareté des terrains. Sans doute en raison de la difficulté de sa tâche, l'Office fut investi de pouvoirs étendus et fonctionnait de façon autonome, décentralisé du Gouvernement de l'Etat et doté d'une personnalité juridique propre. L'Office était composé d'un représentant de chacune des institutions suivantes : le Gouvernement de l'Etat, le syndicat ouvrier majoritaire de l'avis du pouvoir Exécutif⁵¹, la Chambre Nationale de Commerce de Guadalajara, les diverses Chambres spécialisées de l'Industrie et la Société d'Ingénieurs⁵².

La composition du corps administratif révèle un caractère mixte (secteur public-privé); en effet, bien que soit intervenu également un représentant du secteur social, le poids de la décision de chacun de ces secteurs privilégiait les deux premiers. Tandis que le secteur privé jouissait du poids du nombre, le secteur public se réservait des pouvoirs effectifs : l'Exécutif de l'Etat pouvait par exemple opposer son veto aux décisions de l'Office en ce qui concerne l'octroi de prêts; en outre, il avait droit de regard sur les opérations effectuées et le

⁵⁰Décret n°5272 du Gouvernement de l'Etat.

⁵¹Suite aux modifications apportées à la Loi en 1954, ce représentant fut élu à la majorité des voix au sein des organisations ouvrières et populaires.

⁵²Qui s'est appelée à partir de 1954 Société d'Ingénieurs et d'Architectes.

Gouverneur recevait un rapport détaillé des activités de l'Office. Qui plus est, suite aux modifications de la Loi en 1954, le représentant de l'Exécutif devint Président de l'Office et détint dès lors une voix prépondérante; jusqu'alors cette charge avait été attribuée d'après le vote des membres.

Roberto Palomera semble avoir été le premier président de l'Office créé sur la décision du gouverneur Jesús González Gallo. Palomera était alors secrétaire de la Haute Cour de Justice et en même temps secrétaire fondateur de la **Cía Siderúrgica de Guadalajara** (Société Sidérurgique de Guadalajara). Il avait donc, comme on peut le constater, un pied dans le secteur public et un autre au sein du secteur privé.

B. Financement.

R. Palomera déclara⁵³ que l'Office avait pour objet de "donner la possibilité aux personnes de faibles revenus d'accéder à un logement à des conditions de crédit étendues et sans intérêts". La réalisation de ce projet supposait que le secteur public assume le poids financier des opérations; le Gouvernement de l'Etat dota effectivement l'Office de trois millions de pesos afin de lui permettre de commencer à fonctionner⁵⁴, cette subvention pouvant éventuellement être grossie par des apports des secteurs public ou privé ou par des emprunts. Ces fonds étaient censés être des fonds de roulement; en d'autres termes, les bénéfices des opérations seraient réinvestis dans la construction de logements populaires. Dans la pratique, ce n'est qu'en 1955 que l'Office sollicita un emprunt (sur la proposition du **Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas**)

⁵³Entretien personnel accordé à Olga Becerra en septembre 1993.

⁵⁴Quantité qui devait être versée en une seule fois ou en six annuités de 500.000 pesos chacune, au mois de septembre, de 1947 à 1952.

dans le but d'intensifier ses activités; avant la fin de l'année 1955, l'Office fonctionnait avec l'aide du Gouvernement⁵⁵.

C. Fonctionnement et modalités d'intervention.

Les opérations réalisées par l'Office constituaient des interventions directes sur le marché du logement; en effet, ses activités principales consistaient à construire des maisons pour les vendre ou les louer (comme dans le cas des immeubles plurifamiliaux, où quelques locaux étaient également loués à usage commercial); même s'il avait été prévu que l'Office fonctionne en seconde instance comme institution de crédit (qui financerait directement la construction, la reconstruction ou l'achat d'un logement) il semble qu'il ne soit jamais parvenu à exercer cette mission.

Le caractère social de l'Office apparaît dans les modalités initiales de ses opérations :

- il accordait des facilités de paiement pour l'achat de maisons : les acquéreurs versaient un apport initial égal à 10% du coût total et s'acquittaient du reste du prix par mensualités sur dix ans sans intérêts;
- les critères de sélection pour l'attribution de logement répondaient davantage à des préoccupations sociales qu'économiques ou politiques; les candidats au logement devaient remplir les conditions suivantes : a) avoir pour seul moyen de subsistance leur salaire; b) être respectueux de leurs engagements familiaux; c) être mariés et avoir des enfants; d) ne pas être joueurs ou buveurs impénitents; e) ne pas posséder de biens fonciers;
- les logements vendus passaient directement sous le régime de patrimoine

⁵⁵ Outre l'apport initial, en 1954 le Gouvernement versa à l'Office 196.666,67 pesos; dans le rapport de 1963, il est déjà fait état d'une subvention annuelle de 200.000 pesos.

familial; "les bénéficiaires ne pouvaient les vendre à moins de faire la preuve que le logement qu'ils désiraient acheter à la place était de meilleure qualité"⁵⁶;

- le prix de vente serait rigoureusement égal au prix du terrain et de la construction augmenté de la partie proportionnelle des frais généraux⁵⁷;

- les contrats des maisons en location prévoyaient des durées déterminées afin de donner une chance à de nouveaux occupants et de distribuer les bénéfices;

- si les acquéreurs ne remboursaient pas leurs mensualités, l'Office pouvait en exiger le paiement par voie légale et même résilier le contrat; il restituait alors seulement à l'acheteur l'apport initial versé, les mensualités étant considérées comme des loyers.

Sept ans plus tard, la Loi qui avait créé l'Office ainsi que les critères d'attribution de logement furent modifiés dans une optique moins sociale qu'économique; ces "modifications légales permettaient une plus grande liberté d'action d'un point de vue financier"⁵⁸ :

- on envisageait d'inclure dans le prix de vente non seulement le prix de la propriété construite mais aussi le coût des travaux de services publics.

- on prétendait en effet investir les liquidités ainsi que les bénéfices non seulement dans la construction de logements populaires mais aussi dans la construction d'édifices destinés aux services publics indispensables (écoles, dispensaires,...); toutefois, la plus grande partie des ressources continua d'être affectée à la construction de logements;

⁵⁶Entretien personnel avec M. Valle Núñez, ingénieur et Directeur technique du Conseil pendant le gouvernement de Agustín Yáñez.

⁵⁷Dans le troisième rapport du gouverneur González Gallo il était écrit que les soixante-dix-huit premières maisons terminées en 1950 (de trois types) coûtaient approximativement 7.500, 10.000 et 14.000 pesos.

⁵⁸Agustín Yáñez, premier rapport de gouvernement, 1954.

- afin d'assurer l'existence de l'Office et d'étendre son rayon d'action, on prit la décision de prélever des intérêts sur les sommes impayées qui n'excéderaient pas 8% par an lorsqu'il s'agissait de travaux réalisées avec des fonds propres et 10% quand les capitaux provenaient d'emprunts;

- un nouveau paragraphe abordait la question de la sélection des candidats à l'accession au logement et parlait de "garantie morale"; les bénéficiaires de logements devaient être honorables et recommandés par deux personnes de moralité incontestable.

D. Fonds publics et constructions privées.

Les ensembles d'habitation étaient réalisés grâce au financement du secteur public, alors que le secteur privé participait à la construction des logements; le secteur social intervenait uniquement en tant qu'utilisateur⁵⁹. Le public en général était informé par voie de presse ou par radio et l'attribution avait lieu après tirage au sort. Malgré l'intention initiale de résoudre le problème du logement social au niveau de l'état, l'Office décida de restreindre ses opérations à la ville de Guadalajara.

La construction de logements pouvait avoir lieu sous l'administration directe de l'Office ou par le biais d'entrepreneurs sous contrat, en principe choisis par appel d'offre. Les terrains étaient achetés sur le marché libre. D'après Felipe Arregui Zepeda, les mandataires récupéraient rapidement leurs investissements ce qui signifie qu'une partie du financement des opérations pouvait être réalisée à l'aide de capitaux privés. L'une des premières unités qui furent construites (en face de l'Institut de Technologie, Boulevard Tlaquepaque) fut supervisée par l'ar-

⁵⁹D'après Valle Núñez, les occupants devaient demander une autorisation auprès du Conseil y compris pour effectuer quelques modifications au logement.

chitecte de renom José Villagrán y Díaz Morales; par la suite, d'autres unités furent réalisées dans la Zone Industrielle, dans la rue Gigantes, ... (cf. plan n°6 et tableau n°3).

E. Dissolution de l'Office.

Bien que l'Office n'ait été dissout qu'en 1986, dès les années soixante-dix il avait déjà virtuellement cessé de construire des logement. Les raisons avancées alors étaient principalement économiques :

.... les conditions économiques et les changements radicaux observés dans l'industrie de la construction, dus principalement à l'augmentation des coûts, ainsi que la difficulté à trouver des appuis financiers et les taux d'intérêts élevés, expliquent l'impossibilité de poursuivre le programme respectif; en effet, en raison de l'inflation qui sévit actuellement dans le pays, les ressources dont dispose actuellement l'Office sont insuffisantes pour la réalisation de nouvelles actions en faveur du logement...⁶⁰

L'Exécutif de l'Etat, pour sa part, outre ces raisons, exposa d'autres motifs difficiles à comprendre mais qui devaient justifier la liquidation du PHP. Il considérait, d'un côté, qu'en raison des constantes migrations des zones rurales et des états limitrophes vers Guadalajara, le déficit en matière de logement s'était aggravé; d'un autre côté, ajoutait-il, la modification radicale de l'industrie de la construction rendaient inopérants les programmes de l'Office. En fait, ces raisons justifiaient davantage la nécessité de conserver cette institution; l'Office, nous semble-t-il, faisait double emploi avec l'**Instituto Promotor de Vivienda** (Institut de Promotion de l'Habitat-1982) et avec la **Inmobiliaria de Interés Público del**

⁶⁰Accord du Gouvernement de l'Etat, publié dans le Journal Officiel du 19 juillet 1986. Le PHP fut mis en liquidation par son président, Guillermo Ramos Ruiz, sur l'ordre du gouverneur Alvarez del Castillo.

Estado (Société Immobilière d'Intérêt Public de l'Etat-1978)⁶¹, deux organismes publics dont les actions étaient censées avoir une portée et une amplitude plus importantes que celles de l'Office. Les institutions mixtes avaient cessé d'être opérationnelles dès les années soixante-dix. Nous aborderons dans le chapitre suivant les changements intervenus dans la politique du logement.

Cependant, afin de comprendre ces changements, il nous semble fondamental d'expliquer en premier lieu de quelle façon évolua la politique de l'Etat du Jalisco au cours de toutes ces années (1940-1970), tant au niveau de ses rapports avec le secteur privé -son principal allié- que de ses propres objectifs à l'intérieur d'une logique de reproduction du système politique.

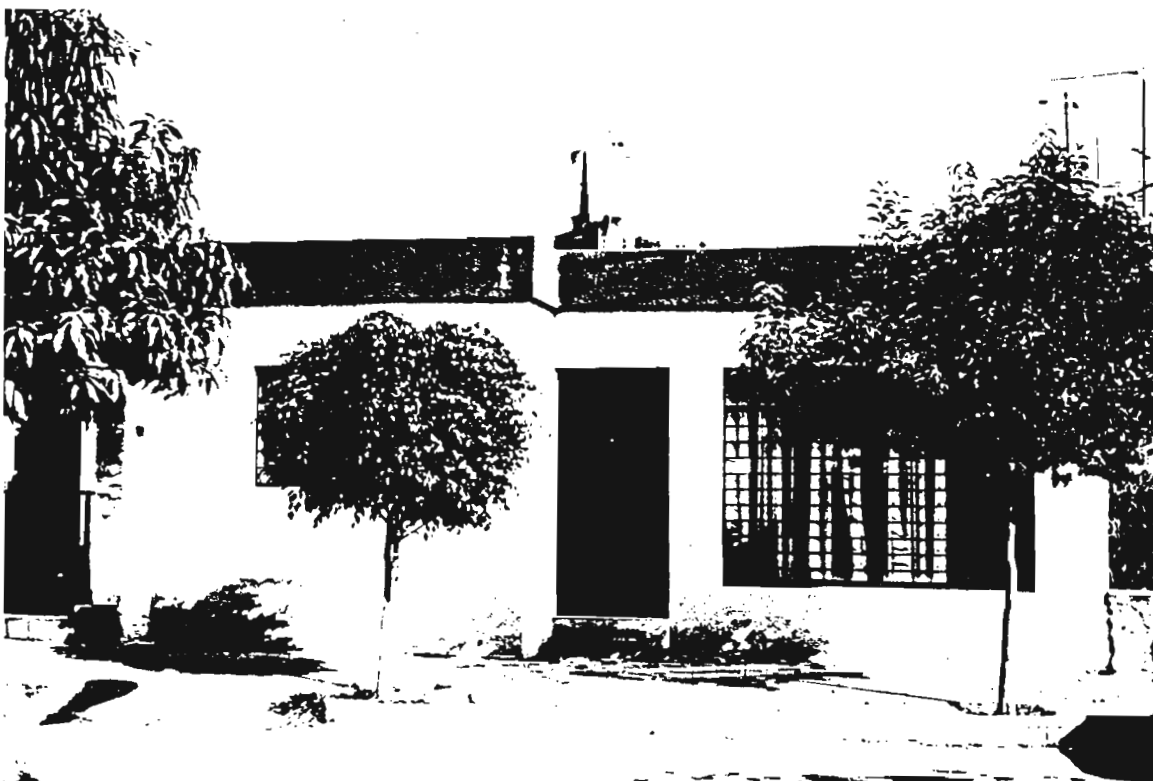


Quartier populaire réalisé par l'Office de l'Habitation vers 1960

⁶¹Voir le tableau n°4 : "Les principaux organismes qui interviennent dans la production de logements à Guadalajara".



Premier pavillon réalisé par l'Institut du Bien-Etre Social, 1958.



Logement pavillonnaire réalisé par l'Office de l'Habitation, 1960.

6. L'INTERVENTION DE L'ETAT DANS LE PROCESSUS D'URBANISATION A CETTE EPOQUE : stratégies et alliances en constante transformation.

Si nous tentions de définir le rôle joué par l'Etat dans la production de terrains viabilisés au cours des cinquante dernières années de cette période (1920-1970), il apparaîtrait probablement que la majorité de ses actions tendirent à favoriser l'accumulation de capital immobilier, dans le but de contrecarrer ou de diminuer les crises qui menaçaient ce secteur. En général, il accorda de nombreuses facilités aux agents privés pour qu'ils puissent apporter de grandes quantités de terres -appartenant à des particuliers et y compris des *ejidos*⁶² - certes indispensables au développement urbain mais dont l'origine ne fut pas véritablement contrôlée par les pouvoirs publics.

L'intervention de l'Etat ne fut certainement ni constante ni univoque. Les stratégies qu'il mit en oeuvre, les actions qu'il entreprit ainsi que les alliances qu'il passa évoluèrent avec le temps conformément aux finalités qu'il poursuivait, les pressions qu'exerçaient sur lui les différents acteurs et l'utilisation du logement dans sa logique de reproduction du système politique.

⁶²En effet, à partir des années cinquante, on commença à concevoir le développement urbain comme un objectif prioritaire. Dans ce contexte, on favorisa et on encouragea la création de lotissements. L'*ejido* -terre d'origine sociale- apparut pour la première fois comme un obstacle à la croissance; la *Comisión de Planeación* (Commission de Planification) demanda donc au gouverneur González Gallo d'intervenir auprès des autorités agricoles "afin de résoudre le problème des *ejidos*" (Actas de la Comisión, AHJ, "Gobernación". Cité par Daniel Vázquez dans la *Transformación del suelo...*, *op. cit.*, p.17). La Commission désirait simplement que le gouvernement mette en place des mécanismes nécessaires qui garantissent la transformation des terrains d'origine sociale en terrains privés afin de pouvoir urbaniser efficacement et rapidement.

Jusqu'en 1970, quand commencèrent à avoir lieu les premières occupations illégales "modernes" (souvenons-nous qu'en réalité l'occupation illégale des terres situées en périphérie de la ville commença à avoir lieu vers le milieu du XVIII^e siècle et se poursuivit sans interruption pendant un siècle jusqu'à la Réforme; cf. chapitres I et II), les lotisseurs, et non pas les occupants ou les usagers habituels, furent les premiers à occuper les *ejidos*, en ayant recours notamment aux permutations. Normalement la propriété transférée se trouvait à l'intérieur des limites de la ville ou à proximité, dans des zones où le besoin en logement ou la dynamique même d'urbanisation généraient des effets de valorisation du sol; le changement rapportait par conséquent des bénéfices importants aux lotisseurs.

Partisan du laissez-faire à un moment donné, le gouvernement devint ensuite un organe de contrôle; en même temps, il développa un nombre minimum d'opérations immobilières pour exercer ultérieurement une participation directe dans le processus de production de logement; en un stade ultime, au début des années soixante-dix, son statut évolua vers celui de promoteur-constructeur (voir chapitre V).

Au cours d'une première étape marquée par une grande stabilité dans la production de terrains (1900-1940), l'Etat effectua seulement deux opérations par lesquelles on produisit 663 parcelles; au cours des trente années suivantes, qui correspondirent au boom de l'urbanisation, il créa 8.756 parcelles réparties en vingt-cinq lotissements⁶³, ce qui représentait respectivement 3,8% et 7% du nombre total de parcelles mises sur le marché au cours de ces deux étapes. Le processus fut donc largement conduit par les promoteurs privés sans que les autorités municipales ou l'Etat ne tentent de les concurrencer sérieusement.

Durant les premières décennies de ce siècle, l'Etat n'appliqua aucune norme pour la simple raison qu'il n'en existait pas; cette carence pouvait s'expliquer par la volonté de ne pas intervenir ou bien parce qu'il se trouvait dépassé par le nouveau phénomène d'urbanisation. Ultérieurement, bien qu'il ait commencé à constitué un corps juridique, l'Etat conserva une position laxiste sans instaurer de mécanismes de contrôle ni de réglementation spécifique. Son rôle se limita à donner certaines indications générales sur le développement urbain dans le cadre d'une planification établie à titre indicatif mais qui se situa rarement au niveau d'une planification véritablement normative au sens juridique. C'est à la fin des années soixante que l'Etat décida d'exercer un contrôle plus sévère sur les

⁶³Ce nombre de parcelles est sans doute inférieur à la réalité. Voir les considérations méthodologiques sur la base de données, Encadré A, point 9.

processus de production immobilière et sur la politique urbaine en générale; ce changement, allié à d'autres facteurs, aura pour conséquence la disparition virtuelle des lotissements populaires (cf. sous-chapitre 7, première étape).

Ses rapports avec les divers agents, et particulièrement avec le secteur productif, furent plus stables et se caractérisèrent toujours par une bonne entente; avec les années, ces relations constituèrent une alliance historique qui finit par se traduire au niveau institutionnel par la création de divers organismes mixtes dont la vocation était la production et la gestion de l'espace urbain. Sans renoncer à son rôle de dirigeant de la croissance urbaine, le gouvernement local délégua à des commissions, assemblées et instances mixtes diverses le soin de conduire l'expansion de la ville et d'assurer la production publique de logements. Il est à noter toutefois, que ces instances étaient plus proches du secteur privé que du secteur public; ceci est compréhensible car, ainsi que nous l'avons déjà signalé, à l'intérieur d'une politique économique libérale la production de logements est confiée à des agents privés afin qu'il la dirigent dans une perspective commerciale; cette politique s'avéra néanmoins bénéfique à l'Etat à plus d'un titre : i) il y trouva une solution au problème du logement peu onéreuse et qui impliquait une intervention très limitée; ii) il n'en perdit pas pour autant sa légitimité en tant que gouvernement post-révolutionnaire préoccupé par les conditions de logement des secteurs économiquement défavorisés; iii) il perçut certains revenus économiques par le biais d'impôts, autorisations,...; iv) simultanément, il consolida son alliance avec le secteur privé, enfin v) il réaffirma sa présence légale et, en certaines circonstances, fit montre d'un pouvoir réel.

Tout ceci impliquait cependant l'obligation de mettre en pratique une série d'actions, d'établir un programme, de créer certaines institutions, en résumé,

d'instaurer une politique du logement explicite que nous présenterons de façon succincte dans les sous-chapitres suivants (7 et 8).

7. LES ORGANISMES DE LOGEMENT D'AIDE SOCIALE : L'ORIGINE DE L'ACTION DE L'ETAT EN FAVEUR DU LOGEMENT (1940-1950).

C'est à partir de 1950 que l'état mexicain commença à assumer une plus grande responsabilité en matière de production de logements; en effet, jusqu'à cette date, il n'avait pas jugé nécessaire d'investir autant dans l'immobilier que dans d'autres branches productives ainsi que dans l'infrastructure indispensable au progrès industriel. Les gouvernements post-révolutionnaires, écrivent Garza et Schteingart, abandonnèrent en un premier temps au secteur privé le soin de résoudre ce problème; en ce sens, Guadalajara ne constitue pas une exception puisque jusqu'à la Seconde Guerre mondiale les rares programmes existants étaient insignifiants et en règle générale ne concernaient que la ville de Mexico⁶⁴. Depuis 1925 la **Dirección General de Pensiones y Retiro** (Direction Générale de Pensions et Retraites), ancêtre de l'ISSSTE⁶⁵, puis, à partir de 1943, l'**Instituto Mexicano de Seguro Social**⁶⁶ (Institut Mexicain de Sécurité Sociale) produisaient des logements afin de les louer à leurs usagers pour une somme qui ne devait pas dépasser 25% du salaire du bénéficiaire. En 1936 eut lieu la création du

⁶⁴GARZA G. et SCHTEINGART M., La acción habitacional del Estado en México, Mexico : El Colegio de México, 1978, p.66. Voir aussi l'article de Martha SCHTEINGART *Producción habitacional y Promoción Inmobiliaria en la Ciudad de México* in Procesos habitacionales en la Ciudad de México, coord. Marco Michel, SEDUE, UAM, 1988, pp.105-139.

⁶⁵La Direction de Pensions Civiles et de Retraites fut remplacée par l'ISSSTE en 1959; l'une des fonctions de ce dernier était de constituer un fonds qui alimenterait des prêts servant à acheter une maison ou un terrain, ou des prêts hypothécaires; il proposait également des logements à loyer modéré. Estadísticas Históricas, *op. cit.*, p.123.

⁶⁶En réalité l'ISSSTE poursuivit un programme immobilier jusqu'en 1953, voir le tableau n°4 qui présente les principaux organismes producteurs de logements à Guadalajara.

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos⁶⁷ (Banque Nationale de Travaux et de Services Publics -BANHOPSA) qui, à l'instar des autres institutions, finançait la construction de logements destinés aux classes moyennes. Ces trois institutions réalisèrent à Guadalajara cent soixante dix-sept maisons seulement⁶⁸; ce très petit nombre de maisons était destiné au cercle fermé des bureaucrates regroupés dans les centrales syndicales ou au sein du parti officiel.

A l'exception du **Patronato de la Habitación Popular**, dont le rayon d'action se limitait à la capitale du Jalisco, il n'y avait virtuellement aucun organisme local pour prendre en compte les demandes des travailleurs de l'état qui employait alors plus de cinq mille personnes. Finalement, en 1954, on assista à la création de **Pensiones Civiles del Estado** (Caisse de Pensions Civiles de l'Etat), copie de l'organisme fédéral, chargée de produire des maisons (en réalité des appartements à louer)⁶⁹ grâce aux fonds de prévoyance et de sécurité sociale dont elle

⁶⁷La fonction de cette banque était d'émettre et de vendre des valeurs et des bons hypothécaires afin d'obtenir des revenus destinés à financer des travaux d'infrastructure, des équipements publics et la construction de logements, Coordinación General de los Servicios Nacionales de Estadísticas, Geografía e Informática, SPP, Información sobre aspectos geográficos, sociales y económicos, vol.II, 1982, p.138. En 1947, la BANHUOP -qui devint plus tard BANOBRAS- absorba le Banco de Fomento de la Habitación (Banque d'Aide au Logement, tableau n°4) créé en 1943 dans le but de soutenir la construction d'habitations populaires. En 1954, on créa le Fondo de las Habitaciones Populares (Fonds pour les Habitations Populaires) afin que la BANHUOP "dispose d'un mécanisme institutionnel spécialisé dans les opérations et les activités financières en rapport avec la production de logements" (Estadísticas Históricas de México, INEGI, p.123). Malheureusement, la plupart de ces actions (24.098 logements construits de 1947 à 1964) eurent lieu principalement à Mexico; nous n'avons pas eu connaissance de telles opérations à Guadalajara.

⁶⁸D'après la Mairie de Guadalajara, cent de ses maisons furent réalisées par l'ISSSTE et soixante dix-sept par la BANHUOP. Revue Unidad José Clemente Orozco, publiée par l'entreprise Constructora Popular, Guadalajara, 1962.

⁶⁹Invariablement, la Caisse de Pensions construisait des immeubles plurifamiliaux, un nouveau type d'habitat en hauteur, dont la densité d'occupation était élevée; certains locaux abritaient parfois des commerces ou des jardins d'enfants.

s'occupait⁷⁰. Le manque de fonds explique la faiblesse de son impact; au début des années soixante-dix elle avait financé la construction de cinq cent cinquante-trois unités ce qui représentait environ 10% du nombre de ses ayants droit⁷¹. A la fin de cette même décennie les organismes d'aide sociale tendirent à réduire encore plus leur production, à cause de trois facteurs principalement :

1. Les coûts élevés dus à un système de rente qui, en plus d'être largement subventionné, ne possédait pas de mécanismes de contrôle adéquats; par conséquent, les loyers étaient toujours payés en retard ce qui occasionnait des frais de gestion très lourds pour les organismes publics.

Des institutions comme l'IMSS ou l'ISSSTE décidèrent finalement d'abandonner la propriété des logements à leurs occupants au moyen d'hypothèques⁷². De son côté, la Caisse de Pensions cessa de produire des logements pour la location à partir de 1979.

2. L'impossibilité de les reproduire à une échelle significative à cause d'un système limité de récupération des capitaux qui rendait obligatoire la diversification des formes de production afin de faire face à une demande de plus en plus importante.

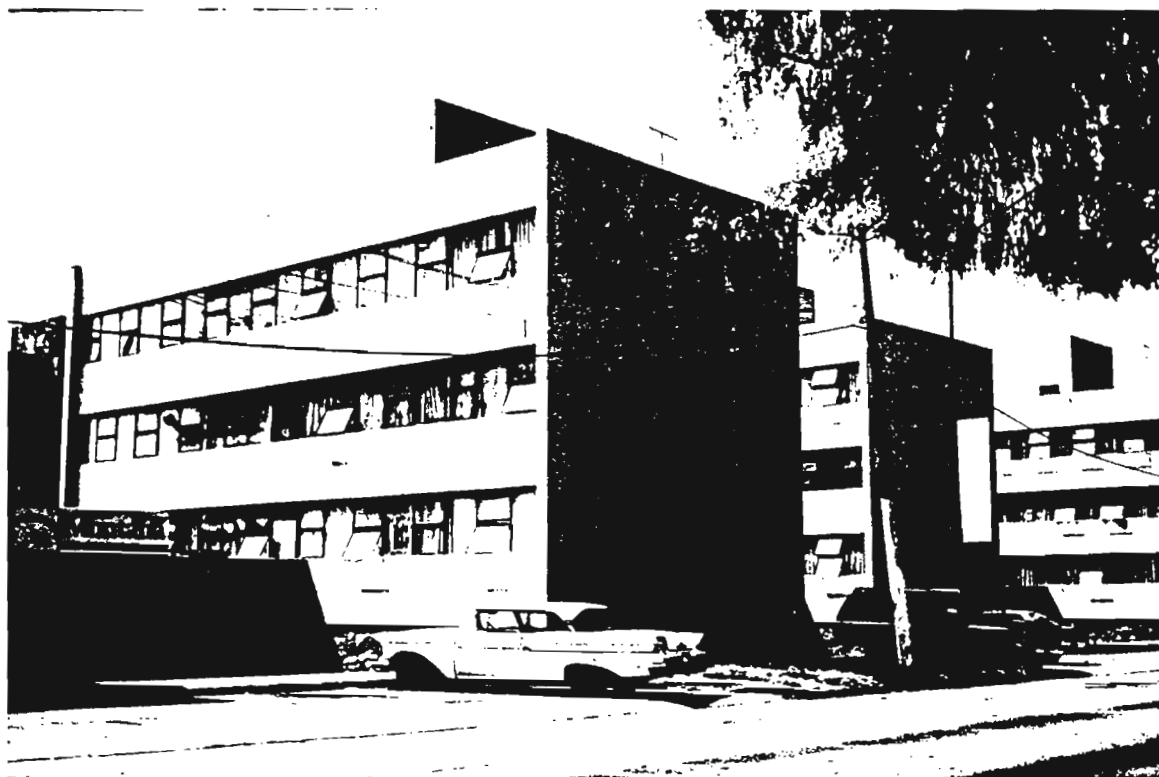
⁷⁰En effet, la Caisse de Pensions Civiles de l'Etat administrait 5,5% des sommes allouées par le budget fédéral pour le paiement de la pension des travailleurs de l'état et utilisait une partie de ces fonds pour accorder des prêts hypothécaires à ses associés et pour construire des logements. Brochure de Pensiones Civiles del Estado Veinte Años, sans année.

⁷¹Ce chiffre diffère totalement des données apparues dans une brochure publiée en 1962 par l'entreprise Constructora Popular S.A. avec l'autorisation de la Mairie; on pouvait y lire qu'à cette même date, la Caisse de Pensions avait construit 1.525 unités à Guadalajara pour une somme de 36,5 millions de pesos. Le tableau n°5 présente le nombre d'unités réalisées à Guadalajara regroupées dans les immeubles plurifamiliaux construits par cet organisme et nous aide à y voir plus clair.

⁷²R. González Rubí, "La vivienda : un desaffo atroz" in Comercio exterior, 1984, vol.34, p.7.

3. L'apparition d'autres systèmes de financement de logements. En effet, vers le milieu des années soixante-dix, un cinquième seulement de la population pouvait prétendre à ce type d'actions officielles ce qui nous donne une idée de leur limitation⁷³.

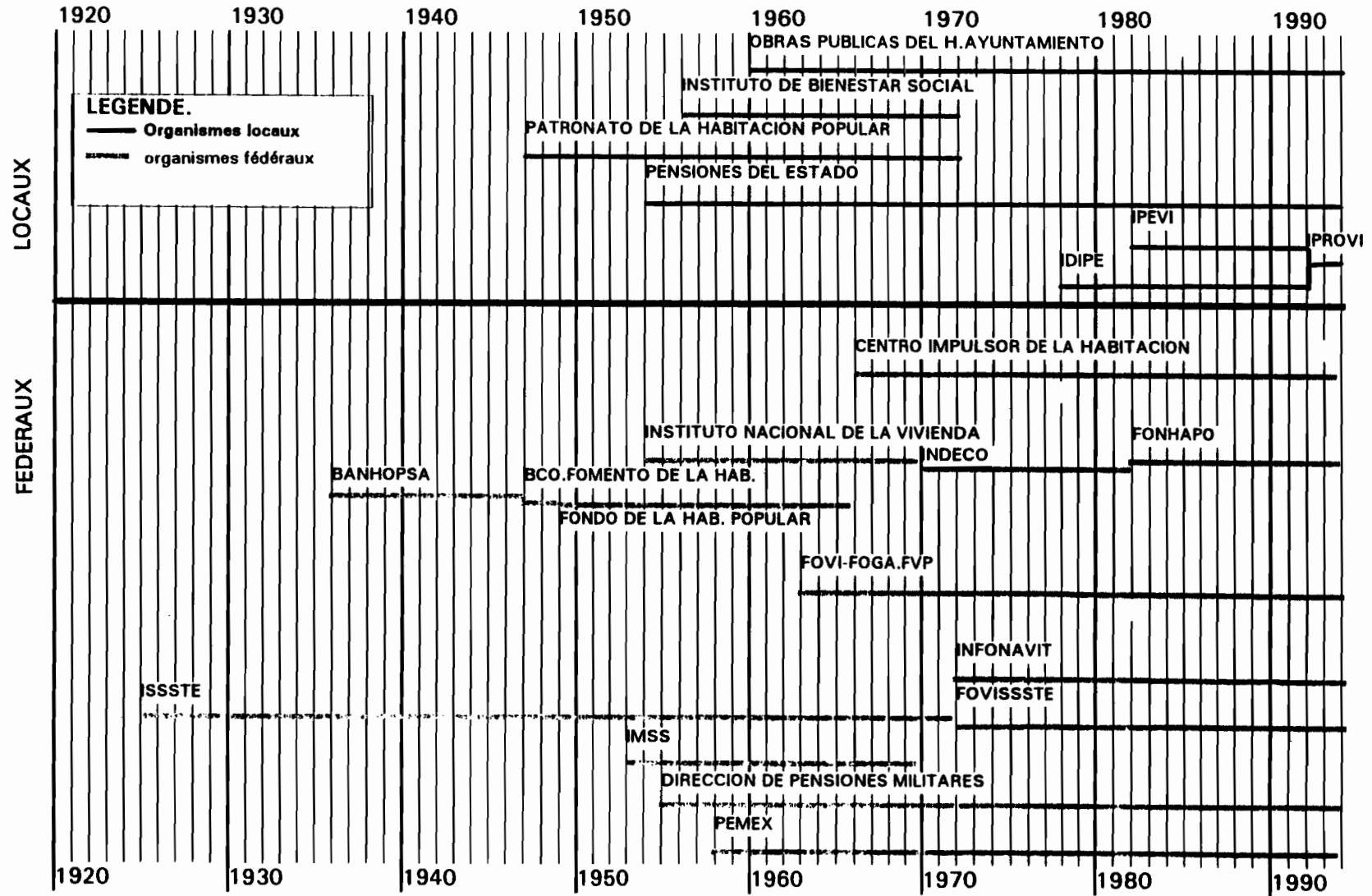
A partir de 1963, on mit en place le **Programa Financiero de Vivienda** (Programme Financier pour le Logement - PFV) dans le cadre d'une politique d'expansion des crédits hypothécaires et de soutien à la production de logements neufs en accession à la propriété. Ce programme mit en évidence l'intérêt -ou le besoin- que ressentait l'Etat de s'impliquer plus explicitement dans le problème du logement.



Ensemble collectif réalisé par la Caisse de Retraite à la fin des années 1950.

⁷³INEGI, Estadísticas Históricas, Vivienda, p.124.

PRINCIPALES ORGANISMES PUBLICS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À GUADALAJARA





Ensemble collectif réalisé par la Caisse de Retraite vers les années 1980.

tab. 5

CAISSES DE RETRAITE*
LOGEMENTS RÉALISÉS À GUADALAJARA (1954-1960)

Tableau n° 5.

N°	Unité	Localisation	Superficie(1)	Logements
1	Chamizal	Chamizal No. 751	7.600,00	112
2	Guadalupe Victoria	Calz. Independ. No. 1045	3.900,00	51
3	Zaragoza	C. Federalismo No. 1903	6.900,00	36
4	José Ma. Morelos	Av. Revolución No. 1952	9.000,00	30
5	José A. Torres	C. J. de la Fuente No. 1225	1.800,00	35
6	Independencia	Av. Centro Médico No. 210	-	36
7	Felix Palavicini	C. San Juan de Ulúa	8.000,00	32
8	Extremadura	Av. Quintana Roo No. 2560	1.100,00	30
9	Reforma	Av. Munguía No. 1189	2.200,00	26
10	Teatro República	C. Teatro de la Rep. No. 320	-	20
11	Batalla de Puebla	Federal. y J. de la Barrera	6.900,00	24
12	Constitución	C. Gante No. 580	2.400,00	22
13	Cuauthémoc	C. Fco. Zarco No. 1300	3.400,00	13
14	Venustiano Carranza	C. Antonio Rosales No. 24	690,00	21
15	Lázaro Cárdenas	C. Manzano No. 620	-	31
16	Miguel Hidalgo	C. Mezquitán No. 2245	550,00	14
17	Mariano Matamoros	C. Gob. Luis Curiel No. 2282	9.800,00	8
18	López Cotilla	C. Ciprés No. 1267	4.600,00	6
19	Felipe Berriozobal	C. Federalismo No. 1905	6.900,00	6
Total			75.740,00	553

(*) PENSIONES CIVILES DEL ESTADO (1) Superficie en mètres carrés.

Source : Pensiones Civiles del Estado

8. LE PFV : ORIGINE D'UNE POLITIQUE NATIONALE EXPLICITE EN FAVEUR DU LOGEMENT.

Dans tout le pays on considérait que le problème du logement était dû en grande partie à l'insuffisance des crédits gouvernementaux destinés à satisfaire une demande croissante en habitations populaires; il devenait impossible de différer la création de nouvelles sources de financement pour résoudre ce problème (PFV, 1954)⁷⁴. D'autre part, les organismes internationaux s'accordaient à reconnaître l'importance du logement social dans les politiques sociales successives; on y voyait le moyen d'éviter d'éventuels conflits. Finalement, en 1962, le gouvernement mexicain adopta une série de réformes visant "la création de fonds destinés aux activités productives, l'augmentation du nombre des crédits à la consommation (...) et le financement de logements populaires"⁷⁵. Ces mesures donnèrent lieu à la mise en place du **Programa Financiero de Vivienda** en accord avec les politiques internationales de la **Alianza para el Progreso** (Alliance pour le Progrès) qui s'efforçait notamment de rassembler des fonds locaux afin de contribuer à l'expansion de la capacité productive et au progrès social⁷⁶.

⁷⁴Antecedentes del PFV, Mexico : 1954, p.125. Mémoire de Maîtrise de Guido Román S., Una modalidad de Financiamiento para la producción de vivienda en México : el caso FOVI, Mexico : Colegio de México, sans année, p.85.

⁷⁵Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, G. Román S., op. cit., p.62.

⁷⁶En effet, au cours de la réunion de Punta del Este (1961) l'accent avait été mis sur le fait que le "progrès social ne devait pas être assujéti au développement économique". C'est au travers du BID, fondé à cette occasion, et de l'Agence Internationale du Développement qu'on débloqua un crédit de 375 millions de pesos en faveur du gouvernement mexicain pour le PFV; ajoutés aux 225 millions de pesos apportés par l'Etat, ces crédits servirent à la création du FOVI qui devait venir en aide aux institutions privées qui accordaient des prêts à la construction. Voir IBD, Activities, Washington, 1961-1963 ainsi que l'allocution du Secrétaire d'Etat aux Finances, Ortiz Mena, prononcée lors de la XXX^e Convention Nationale de la Banque, 1962. Rappelons que le BID administrait le **Fondo Fiduciario de Progreso Social** (fonds des USAID, voir l'Acte de Bogota de 1960) dont l'un des objectifs principaux était l'aide financière pour la construction de logements

Au travers de deux agences -FOVI et FOGA⁷⁷- le PFV poursuivait plusieurs objectifs; Garza et Schteingart en citent quelques-uns : augmenter l'offre de logements d'intérêt social, en faciliter l'acquisition, obtenir des institutions de crédit privées qu'elles accordent des financements spéciaux, promouvoir l'épargne dans l'un des secteurs de la population⁷⁸; en résumé, ce dispositif créé à l'intention des classes moyennes qui s'étaient développées au cours de la décennie précédente, stimulerait la production et financerait la consommation simultanément. Au travers du PFV, on tentait d'introduire dans la production de logements une rationalité économique et politique différente de celle des organismes d'aide sociale qui avaient existé auparavant et qui serait effective au sein d'une filière de production de logements neufs dont tirerait profit le secteur privé commercial de la construction.

Il fut décidé en particulier que les banques privées consacraient 30% des fonds constitués au titre de l'épargne à des prêts pour l'achat ou la construction d'habitations d'intérêt social et que les organismes hypothécaires élèveraient la quotité des prêts consentis aux acquéreurs à 80% de la valeur du bien dans le cas d'opérations réalisées avec le concours d'organismes publics.

Sans aucun doute, le PFV stimula fortement les investissements privés dans les actions d'intérêt social; dès sa création jusqu'en 1971 il occupa une position privilégiée sur le reste du secteur public étant donné les maigres ressources d'autres organismes de logement. Il n'existe pas de données sur le montant des

destinés aux secteurs démunis.

⁷⁷Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) et Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para Vivienda (FOGA). Deux institutions de fidéicomis constituées par le Gouvernement fédéral afin de rendre effective la mobilisation des fonds destinés aux logements d'intérêt social.

⁷⁸Garza et Schteingart, op. cit., p.66.

fonds investis et le nombre d'unités financées à Guadalajara ou dans l'état du Jalisco (à cette époque les données étaient enregistrées par zone géographique) nous ne sommes donc pas en mesure de connaître avec exactitude le nombre de prêts accordés ni celui des emprunteurs. Nous savons en revanche que l'Aire Métropolitaine de la ville de Mexico bénéficia du quart des crédits accordés et que la Zone Centre Ouest (dont faisait partie le Jalisco)⁷⁹ reçut entre 10 et 12% des investissements réalisés dans la construction de logements neufs. Cette distribution permit de financer en moyenne mille cinq cents prêts par an dans le Jalisco.⁸⁰

En général, ces crédits étaient soumis à des conditions favorables quant au versement initial et aux remboursements (avec quelques petites variations selon le destinataire). Ils permirent de compléter les fonds provenant des institutions privées de crédit tant en ce qui concerne la réduction des risques liés au prêt que pour augmenter les liquidités disponibles. De cette façon, la production des promoteurs particuliers fut puissamment stimulée par le financement apporté par la banque privée.

Il s'agit sans doute des débuts d'une politique du logement entreprise au niveau fédéral et qui se consolida au cours de la décennie suivante avec l'apparition d'institutions nouvelles et aussi grâce à une conception différente du logement. Nous aborderons dans le chapitre suivant l'impact de ce système sur les modes de financement (par exemple, leur attribution sélective à tel promoteur plutôt qu'à d'autres), sur les formes de production (avec le développement de la promotion immobilière) et sur les conditions d'accession à la propriété (en raison

⁷⁹La Zone IV était composée de cinq états : Jalisco, Colima, San Luis Potosí, Aguascalientes et Guanajuato.

⁸⁰Banco de México, Informes de Programas, FOVI, FOGA plusieurs années, México.

d'une série de conditions pour les acheteurs qui excluaient de vastes secteurs de la population).

CONCLUSIONS.

L'Institut National du Logement a récemment créé une Fondation Sociale du Logement dans chacun des états de la Fédération; bien qu'elles fonctionnent dans des conditions très précaires, ces fondations peuvent être fort bien utilisées par le parti afin de faire voir au peuple qu'il s'intéresse à son problème.

*PRI. Apuntes para un Programa Nacional de Vivienda, 1963.*⁸¹

Après une croissance plutôt lente qui, pendant quarante ans (1900-1940), avait maintenu la capitale jalisciennne dans un rêve de ville paisible, Guadalajara se réveilla soudain, en moins de trente ans (1940-1970), transformée en métropole. Limitée par certains facteurs géographiques et dans l'impossibilité de croître démesurément afin de respecter une certaine proximité de l'infrastructure et des services existants, la ville s'étendit en tache d'huile en laissant, cependant, de véritables déserts urbains dans une géographie qui se définissait surtout par la spéculation et l'appétit du gain⁸².

En l'absence d'un cadre régulateur efficace, en raison de la flexibilité presque infinie des lois et d'incessantes négociations qui dérogeaient constamment aux principes et aux normes de l'ordre public, Guadalajara n'a pas pu se développer conformément aux désirs des planificateurs et des urbanistes; très tôt, elle perdit la mémoire de son tracé originel, de son tissu socio-spatial clairement structuré

⁸¹SANCHEZ Félix, Apuntes para un Programa Nacional de Vivienda, PRI, Juillet 1963.

⁸²Les conditions d'accumulation du capital dans le secteur immobilier déterminèrent sans doute en grande partie la configuration spatiale de la ville; les grands vides et la discontinuité du tissu urbain s'expliquent par le fait que les lotisseurs, qui misèrent sur le développement des transports en commun vers la périphérie, n'assumèrent pas les investissements élevés requis pour l'installation des services et des équipements. Les lotisseurs n'accompagnèrent pas seulement l'expansion urbaine de la ville, ils l'accéléchèrent.

en quartiers; elle s'étendit au détriment des lieux publics et des espaces verts, en créant des zones d'habitation inhabitables, s'éloignant de plus en plus de la pensée fonctionnaliste représentée par le paradigme urbanistique au travers duquel on conçoit la ville de cette époque et on la projette dans le futur.

Très tôt également, la dynamique sociale se superposa à la ville et la redéfinit: à l'est (du nord au sud) un monde d'artisans, d'ouvriers, de commerçants moyens et de petits employés dessinaient un "croissant de pauvreté"; à l'ouest, étaient installés les professions libérales, les industriels et les commerçants aisés. Les différences sociales qui se sont instaurées depuis la fondation de la ville ont survécu pendant quatre siècles et ont fini par forger le miroir moral et social de la ville.

Guadalajara s'abandonna au capital immobilier qui lotit et urbanisa le sol dans un but mercantile; des parcelles assainies furent mises sur le marché et représentaient la solution principale au problème du logement indépendamment du lieu occupé par les habitants dans ce miroir social⁸³. Avant que l'industrie de la construction ne s'intègre au secteur immobilier et que l'on ne commence à construire des maisons et des appartements (vers les années soixante-dix), la production de l'espace s'effectuera à partir du principe d'évolution de l'installation des services, suivie de l'intervention postérieure de la municipalité⁸⁴ et des

⁸³Sans aucun doute, la production de sol-habitat eut lieu dans le cadre d'une politique économique libérale; en effet, au cours de l'étape antérieure au capitalisme industriel, la quasi totalité des parcelles furent produites sous l'égide du secteur privé. Après la Seconde Guerre mondiale, en plein processus d'industrialisation, ce secteur produisit 70 à 80% des parcelles mises sur le marché du sol urbain; 70% du total de ces parcelles étaient destinées à des ménages de faibles revenus.

⁸⁴Le gouvernement* fut en un premier temps le seul responsable de l'installation de l'infrastructure (1900-1940), puis il partagea cette responsabilité avec les promoteurs et les usagers eux-mêmes qu'il reconnaissait comme agents de production capables de générer des ressources à partir de leurs propres revenus (1940-1950); vers la fin des années soixante, il finit par ne plus assumer cette obligation lorsqu'il décida d'appliquer plus sévèrement les lois et les règlements en matière d'urbanisme.

habitants eux-mêmes; cette stratégie fut imposée par le comportement spéculatif des promoteurs et non pas en vertu d'une disposition gouvernementale particulière qui aurait envisagé différentes étapes de développement des lotissements populaires.

Avant les années cinquante, le secteur privé fut le principal producteur de sol-habitat de la ville: neuf parcelles sur dix furent viabilisées et mises sur le marché sous sa responsabilité et sept sur dix étaient destinées à des secteurs de bas revenus; cette constatation ne doit pas nous amener à penser que la politique sociale du logement était entre les mains de ce secteur -ce qui constituerait sans aucun doute une conclusion hâtive-; son intervention s'explique par la coïncidence de trois facteurs essentiels : i) le secteur privé décida d'intervenir dans le secteur des biens fonciers simplement parce que cela représentait une excellente occasion de reproduire son capital; ii) la viabilité et la vente de parcelles répondait à un besoin en logements croissant dans une ville en expansion et, iii) la promotion immobilière fonctionnait sur la base d'un système de relations socio-politiques qui permettait à ces agents de pouvoir réduire les risques et les coûts en recourant à des mécanismes extralégaux.

Les coûts sociaux et économiques élevés que la majorité des opérations entraînaient, l'absence d'une intervention décisive de la part de l'Etat et la crise des bénéfices (qui mit en évidence que, sans profits économiques assurés, le secteur privé ne prenait pas de participation dans le domaine du logement social) nous permettent de conclure que les lotissements populaires ne faisaient pas partie d'une politique sociale particulière, mais plutôt d'un processus d'urbanisation sauvage.

Période V

**L'INTERVENTION DE L'ETAT CENTRAL
DANS LA QUESTION DU LOGEMENT ET LA
PROMOTION IMMOBILIERE LOCALE (1970-1980).
LA POLITIQUE MODERNE DU LOGEMENT
ET LE ROLE DE L'ETAT (1980-1990).**

Chaque nouveau dirigeant politique, maire, député, sénateur, gouverneur, dirigeant des secteurs du parti et, à plus forte raison, le candidat au prochain mandat présidentiel, se rend compte du poids politique du logement populaire au point d'en faire l'un des slogans et de l'inscrire sur la liste des réalisations du prochain gouvernement.

Apuntes para un programa nacional de vivienda, PRI, 1963.

L'INTERVENTION DE L'ETAT CENTRAL DANS LA QUESTION DU LOGEMENT ET LA PROMOTION IMMOBILIERE LOCALE (1970-1980).

Première Partie

1. LE CHANGEMENT DU MODELE DE GESTION DE LA VILLE.

Guadalajara qui, à l'époque de la domination espagnole fut le centre administratif et judiciaire d'une partie considérable du territoire, Guadalajara, dont les autorités ont toujours été aussi indépendantes et puissantes que le permettait son statut de colonie, l'orgueilleuse Guadalajara qui jouissait encore de l'étonnante prospérité que lui apportait l'utilisation de ses propres ressources après l'Indépendance, allait-elle consentir à se passer de ces souvenirs et à renoncer à son avenir? Consciente de sa capacité à administrer ses intérêts locaux...Non, assurément.

Mariano Otero.

D'un point de vue historique, la gestion de Guadalajara fut assurée d'après un schéma original qui, jusque dans les années soixante-dix, fonctionna efficacement dans les domaines du financement du développement de la ville et de la prise de décisions. Ce schéma donna lieu à la création de nombreux programmes et à maintes institutions qui, à leur tour, mirent en oeuvre de nombreuses activités afin de fournir les services, financer et produire des logements et même planifier la croissance de la ville. Dans une plus ou moins large mesure, tous ces programmes impliquaient la participation de la communauté et l'existence d'un système mixte de prise de décisions; cela aboutit à la création d'un modèle qui institutionnalisa la collaboration des secteurs public et privé.

L'expansion de plus de la moitié de la ville se produisit dans ce cadre de telle sorte que la concertation et le progrès furent les caractéristiques principales du développement urbain; on peut constater que ce modèle ne provoqua que peu de conflits et, en revanche, apporta un certain équilibre. Deux facteurs principaux -l'un interne et l'autre externe- causèrent la rupture de ce modèle ou paradigme

pluraliste auquel se substitua un nouveau modèle centraliste; ce dernier permit à l'Etat d'intervenir directement dans certains secteurs déterminants pour l'accumulation et dans le processus d'urbanisation et d'industrialisation au niveau national.

Le facteur interne, ou local, apparut dès la fin des années soixante lorsque les systèmes de collaboration et de plus-value commencèrent à montrer leurs limites en tant que mécanismes d'intégration et de développement; certains des habitants de certaines colonies de la périphérie avaient en effet refusé de participer économiquement à l'installation de services dans la zone où ils vivaient. Les mécanismes d'autofinancement s'affaiblirent et le gouvernement local se vit dans l'obligation de recourir de plus en plus aux travaux publics directs ou "à fonds perdus". La nouvelle politique de subvention fut instaurée en grande partie à cause de mouvements sociaux contestataires qui revendiquaient pour la première fois les droits des habitants en matière d'urbanisation¹.

Le facteur externe, ou national, apparut à la même date lorsque le modèle de développement connut une crise économique et fiscale aggravée par des problèmes de légitimité du pouvoir et par la situation économique internationale.

Au début des années soixante-dix, on adopta une stratégie qui inaugurerait une nouvelle phase du développement du pays accompagnée de transformations

¹Nous voulons parler des mouvements menés à la fin des années soixante par la branche progressiste de l'église partisane de la théologie de la libération. Certains jésuites, préoccupés par les intérêts des classes populaires, entamèrent un mouvement à la base dans des colonies pauvres telles que Lomas de Polanco, Santa Rosa, Santa Cecilia, El Perdón, Oblatos, El Colli, Santa Elena Alcalde, San Marcos et San Vicente. Ils réclamaient le respect des droits des habitants de ces lotissements en matière de services et d'infrastructures notamment pour ceux qui avaient acheté des parcelles viabilisées. Ce mouvement s'opposait aux structures locales du pouvoir, car au-delà de ces demandes, il appelait à suivre certaines recommandations apostoliques en créant des communautés chrétiennes dans le but de mettre sur pied des programmes éducatifs, des coopératives; il encourageait également le développement des compétences manuelles et la réalisation de travaux artisanaux. Voir, entre autres, à ce sujet les travaux de Carlos Núñez de l'IMDEC (1975) et Guadalupe Ruiz (1994).

fondamentales à tous les niveaux. Après avoir reconnu que les déséquilibres structurels tendaient à s'amplifier, le nouveau gouvernement proposa d'adopter une politique économique et sociale différente de celle qui avait tendu jusqu'alors à favoriser un modèle de croissance axé sur l'économie². On proposa alors des initiatives et des politiques nouvelles destinées à divers secteurs et domaines, par exemple la dotation d'une partie des infrastructures urbaines, la réalisation de logements et même la conception d'un cadre juridique.

L'Etat et l'appareil institutionnel s'étendirent au niveau national, tandis que les systèmes de gestion locaux (et parmi eux le secteur privé) perdaient de l'importance. De nouveaux rapports de production et des dispositifs de médiation apparurent; des mécanismes de décision différents se firent jour et les relations Etat-société se modifièrent. La logique institutionnelle "d'en haut" remplaça brusquement les schémas de fonctionnement de la ville, qui sans être véritablement "d'en bas", représentaient néanmoins des initiatives et des pratiques sociales locales non strictement gouvernementales. On instaura le projet novateur de l'"Etat unificateur" dont le plan stratégique consisterait à rompre avec les instances locales afin de pouvoir mettre en place un autre modèle vertical. Pour réaliser son projet, le gouvernement disposait de beaucoup d'armes parmi lesquelles nous pouvons citer un corps juridique différent, l'installation de systèmes financiers à l'échelle nationale, le contrôle de la planification en général, ce qui revenait à pouvoir disposer des ressources...

²Il s'agit bien évidemment de la politique économique appelée "développement stabilisateur" grâce à laquelle l'économie connut non seulement une croissance élevée, de 6,5% annuel, mais aussi, et surtout, régulière. Le taux d'inflation ne fut que de 3 ou 4%, semblable en cela à celui des pays "centraux" et la parité peso-dollar, inchangée depuis la dévaluation de 1954, continua à être stable. Ce qu'on a appelé le "miracle mexicain" s'est accompagné en fait, comme nous le verrons dans le sous-chapitre 2, d'un développement inégal et de déséquilibres structurels importants. Voir l'ouvrage de C. Gribomont et M. Rimez, La política económica del gobierno de Luis Echeverría (1971-1976): un primer ensayo de interpretación, Mexico: Fondo de Cultura Económica, 1991.

Le sol urbain et le logement apparaissaient comme deux des éléments importants de la nouvelle stratégie de développement; avant d'aborder ce sujet, nous tenterons de brosser un tableau général de la situation socio-économique de cette époque; nous serons ainsi en mesure de comprendre quelle conception l'on avait des deux éléments mentionnés ci-dessus dans le cadre du nouveau projet.

2. LA SITUATION ECONOMIQUE ET POLITIQUE DES ANNEES SOIXANTE-DIX.

Fernando Benítez écrivait en 1972 que le président Echeverría avait hérité "d'un pays en faillite où les contradictions de trente années de néo-porfirisme s'étaient révélées de façon dramatique"³. Cette affirmation -considérée alors comme exagérée et fruit de la sympathie du journaliste pour le président- nous donne cependant la mesure des difficultés que connaissait le pays au début des années soixante-dix. Nous tenterons ci-après de "reconstruire" cette situation à partir des indicateurs généraux suivants qui sont, pour la plupart, économiques et politiques puisque la crise était principalement de cette nature :

- 1 Le marasme économique et la réduction des activités productives contraignaient à recourir de plus en plus au capital étranger afin de stimuler les investissements⁴.
- 2 On constate des déséquilibres sectoriels et de profondes inégalités régionales provoqués, en grande partie, par l'assignation sectorielle des

³Quotidien national Excelsior, 6 avril 1972.

⁴En effet au début de 1972, la dette extérieure totale du secteur public, à court et à long terme, atteignait 4.531 millions de pesos, c'est-à-dire, 269 millions de pesos de plus qu'en 1970. Voir *Documentos Económicos de la Administración Pública*, n°2, Mexico, 1971, p.18.

investissements et par le résultat des mécanismes de distribution des revenus⁵.

- 3 Des tensions inflationnistes se manifestèrent à travers la hausse immodérée des prix⁶.
- 4 La polarisation des revenus moyens aggrava l'inégalité de la distribution des richesses et contribua à la contraction du marché interne. L'"atonie" de la demande interne se refléta dans la plupart des secteurs de production (en particulier dans le domaine de la construction) à cause du chômage croissant, de l'accroissement du sous-emploi et de la dégradation des revenus⁷.
- 5 Il régnait un climat d'incertitude parmi les chefs d'entreprises nationaux

⁵Explications données par le Groupe de travail sur les investissements de la Première Commission intégrant la Commission Nationale Tripartite, juillet 1971. Ce groupe précise qu'un phénomène analogue se produisit dans la distribution géographique des investissements. Environ la moitié des capitaux investis, de la valeur de la production et de l'emploi créé par les activités industrielles urbaines se trouvait dans la Vallée de Mexico. En comparaison, les états dont le développement relatif était moindre, comme Campeche, Chiapas, Durango, Guerrero, Michoacan, Nayarit, Tlaxcala, Yucatán et Zacatecas, dans lesquels vivait un quart de la population du Mexique, ne recevaient que 5% des investissements industriels. *Memoria de los Actas de la Comisión Nacional Tripartita*, Mexico, document ronéotypé, 1972.

⁶Vers le milieu de 1969, des pressions inflationnistes commencèrent à se faire ressentir et devinrent plus critiques en 1970. L'indice des prix en gros a enregistré une augmentation de 6% par rapport au taux moyen annuel de 2% de 1961 à 1969. Source: Banco de México, 1970-1975.

⁷40% de la population active totale, c'est-à-dire 4,5 millions de personnes, étaient pratiquement au chômage et leurs revenus étaient inférieurs au seuil de pauvreté - Oscar Núñez, *Infonavit: un sistema corporativo para asalariados bajos* in Ensayos sobre el problema de la vivienda en América latina, Pradilla Cobos, México: UNAM, 1985, p.352. Tandis que 10% de la population percevait presque la totalité des revenus, 52% de la force de travail se trouvait alors sans emploi. cette caractéristique duale de l'économie est occultée par le sous-emploi, de telle sorte que le recensement de 1960 fournit un nombre de cent mille chômeurs seulement (ce qu'on a appelé le chômage ouvert - *desempleo abierto*) pour une population active de onze millions de personnes - Saúl Trajo R., *Desempleo y Subocupación en México* in Revista de Comercio Exterior, mai 1972, pp.411-416. D'après le Recensement, en 1970, 42% de la population active (5,2 millions de personnes) déclarèrent en 1969 avoir touché un salaire de cinq cents pesos par mois; à l'autre extrémité, 2,37% de la population active avait perçu des revenus supérieurs à cinq mille pesos. L'ampleur de ce phénomène met en évidence que plus de la moitié de la main-d'oeuvre mexicaine avait de faibles revenus et que, par conséquent, elle ne profitait pas des bénéfices produits en principe par le progrès économique.

en raison de la crise monétaire internationale⁸.

Cette situation économique était aggravée par le manque de légitimité de l'Etat et la perte importante de bases sociales par le parti au pouvoir ainsi que par la détérioration de l'image présidentielle; ces crises étaient le résultat de l'évolution très hétérogène des divers secteurs économiques, du déséquilibre de la répartition des revenus qui entraînaient une marginalisation croissante de la population et une expansion de la politique de répression des revendications du secteur ouvrier et des étudiants.

Globalement, une telle situation remettait en cause le projet de justice sociale et, en matière de logement, rendait discutable l'action de l'Etat. En effet, même si, depuis les années quarante, le gouvernement avait mené dans ce domaine une politique décisive en créant plusieurs institutions financières et de crédit hypothécaire⁹, d'aide sociale, des organismes publics non financiers et en instaurant divers programmes en faveur du logement, l'impact de son action était resté très limité, surtout parmi la population de faibles revenus¹⁰.

⁸Banco de México, *op. cit.*.

⁹En 1933 le gouvernement avait créé le **Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas** (BANHUOP, actuellement BANOBRAS) qui avait pour mission d'émettre et de vendre des valeurs et des bons hypothécaires afin d'obtenir des fonds destinés à financer des travaux d'infrastructure, d'installation de services publics et la construction de logements. Plus tard, plusieurs autres instituts et systèmes financiers furent créés (chapitre IV).

¹⁰La modicité des fonds que le gouvernement avait consacrés à son programme en faveur du logement explique le faible impact de cette action. Voir le tableau n°1 qui rassemble les chiffres globaux des investissements dans ce secteur à l'échelle nationale, de 1925 à 1974. Il est utile de rappeler que presque tous les programmes étaient destinés à des travailleurs assurés, c'est-à-dire, une population stable et syndiquée; l'ensemble des ayants droit ne devait pas dépasser un cinquième de la population totale en 1970.

INVESTISSEMENT PUBLIC FEDERAL

1925-1974

millions de pesos de 1950

Tableau n° 1

Années	Total National	Profit social				Bénéfice Social*	Autres /a/
		Total	Service public	Hôpital	Education		
1925 total	336	20	16	---	4	---	---
%	100.0	6,0	4,8	---	1,2	---	---
1930 total	402	50	39	4	7	---	---
%	100.0	12,4	9,7	1,0	1,7	---	---
1935 total	588	60	43	9	8	---	---
%	100.0	10,2	7,3	1,5	1,4	---	---
1940 total	887	89	68	12	9	---	---
%	100.0	10,0	7,7	1,3	1,0	---	---
1945 total	1.329	143	85	44	14	---	---
%	100.0	10,8	6,4	3,3	1,1	---	---
1950 total	2.672	256	113	80	29	34	---
%	100.0	9,6	4,2	3,0	1,1	1,3	---
1955 total	2.848	386	288	14	48	36	---
%	100.0	13,6	10,1	0,5	1,7	1,3	---
1960 total	4.420	990	393	270	102	225	---
%	100.0	22,4	8,9	6,1	2,3	5,1	---
1965 total	6.575	1.634	941	237	309	112	35
%	100.0	24,8	14,3	3,6	4,7	1,7	0,5
1966 total	6.045	1.335	731	314	230	54	6
%	100.0	22,1	12,1	5,2	3,8	0,9	0,1
1967 total	7.945	1.796	858	231	381	302	24
%	100.0	22,6	10,8	2,9	4,8	3,8	0,3
1968 total	8.603	228	1.334	224	422	240	68
%	100.0	26,6	15,5	2,6	4,9	2,8	0,8
1969 total	9.373	2.615	1.631	356	525	94	9
%	100.0	27,9	17,4	3,8	5,6	1,0	0,1
1970 total	10.289	2.716	1.667	473	370	93	113
%	100.0	26,4	16,2	4,6	3,6	0,9	1,1
1971 total	10.155	1.678	407	990	201	54	26
%	100.0	16,5	4,0	9,7	2,0	0,5	0,3
1972 total	10.604	2.970	1.333	454	654	455	74
%	100.0	28,0	12,6	4,3	6,1	4,3	0,7
1973 total	10.646	4.092	2.284	689	1.026	---	93
%	100.0	38,5	21,5	6,5	9,6	---	0,9
1974 total	11.368	4.876	2.448	928	924	411	165
%	100.0	42,9	21,5	8,2	8,1	3,6	1,5

Source: Garza y Schteingart, 1978.

/a/ A partir de 1965 apparaît dans la ligne d'autres investissements qui ne sont pas spécifiés

/b/ La manière spéciale de récupération ne figure pas dans le total

/c/ L'investissement public fédéral pour cette année correspond à celui qui a été autorisé.

* Le concept de "Bénéfice Social" inclut le logement

Le déficit de logements était estimé à 2,3 millions d'unités urbaines au niveau national¹¹ et à 110.000 pour Guadalajara¹²; son taux d'accroissement moyen annuel était supérieur à 3% et à 3,5% respectivement. Ces chiffres officiels parlent d'eux-mêmes de l'impact tout à fait limité de l'action publique et de l'abandon du secteur logement surtout si l'on prend en compte qu'ils diffèrent des données produites par certains chercheurs à la même époque¹³. Ainsi, par exemple, V. Urquidi et A. García du **Colegio de México** affirment-ils que le déficit total peut être calculé, avec une marge d'erreur très importante, à partir de trois composantes distinctes dont la grandeur peut varier: a) promiscuité consécutive au déficit antérieur; b) nombre de logements nécessaires pour répondre à l'accroissement de la population; c) nombre de logements à reconstruire intégralement ou en partie. La somme de ces trois composantes, d'après ces auteurs, variait de 2,3 à 4 millions d'unités, dont un tiers environ étaient situées en milieu urbain¹⁴. Cette carence représentait entre 30 et 50% du parc total de

¹¹Déclarations de Rafael Hernández Ochoa, Secrétaire d'Etat au Travail, devant le Congrès de l'Union (5 avril 1972), et de Jesús Silva Herzog, premier directeur de l'INFONAVIT, lors de l'Assemblée Constitutive de l'INFONAVIT (1^{er} mai 1972). Revista de Comercio Exterior, Banco Nacional de Comercio Exterior, Mexico, 1972 et Primer Informe de Actividades del INFONAVIT, 1973.

¹²109.569 unités d'après Garza et Schteingart. Voir leur ouvrage La cuestión habitacional del Estado en México, Mexico: Colegio de México, 1978, p.125.

¹³En 1968, l'Institut National du Logement déclarait que le déficit accumulé, logements non conformes aux normes ou inexistants confondus, était de 2,8 millions. La Coordination Générale du Plan National des Zones Paupérisées et des groupes Marginalisés (COPLAMAR) évalua que pour combler le déficit accumulé jusqu'en 1970 il aurait fallu disposer de 3,6 millions de logements neufs (1,9 pour les familles sans logement et 1,7 pour remplacer en totalité les logements vétustes). Au cours d'un entretien accordé à la **Cámara de la Industria de la Construcción**, le sous-secrétaire d'Etat à l'Industrie et au Commerce, Campillo Sainz, déclara que le nombre de logements manquants était de 3,18 millions d'unités. Les chiffres qui rendent compte du déficit en logement ont toujours été abondants et contrastés, ce qui indubitablement s'explique par les critères appliqués et l'usage que l'on désirait faire de l'information.

¹⁴URQUIDI Víctor et GARCIA Adalberto, La construcción y el empleo en México in Demografía y Economía, 1973, v.7, Colegio de México, p.7.

logements au niveau national et était bien inférieure au pourcentage de Guadalajara équivalent à 62,6%¹⁵.

Il est probable que ces chiffres abstraits rendent difficilement compte de l'ampleur du problème. Pour cette raison, il nous semble important de les mettre en correspondance avec l'aspect qualitatif du déficit en sélectionnant, par exemple, les indicateurs suivants :

- les deux tiers de la population totale vivaient dans des logements de deux pièces tout au plus; 3,9 personnes en moyenne occupaient chaque pièce¹⁶;
- sur un parc de logements estimé à 8,4 millions d'unités au total pour l'ensemble du pays, environ un tiers (soit 2,8 millions d'unités) avaient un taux d'occupation inférieur ou égal aux minimums recommandés; ces logements étaient occupés par un cinquième de la population totale, principalement en milieu urbain (8 millions d'habitants sur un total de 40 millions)¹⁷;
- 61,3% des logements n'avaient pas l'eau courante et l'habitation de près de 30 millions de personnes n'était pas raccordée au tout-à-l'égout. Environ 20% des logements à l'échelle nationale devaient être restaurés totalement et 57,4% avaient besoin de travaux importants¹⁸.

¹⁵GARZA et SCHTEINGART, La acción habitacional del estado en México, p.125. D'après ces chercheurs, le déficit de Guadalajara s'élevait à 109.569 unités sur 175.145 logements au total en 1970.

¹⁶GONZALEZ RUBI Rafael, *La vivienda, un desafío atroz* in Comercio exterior, juillet 1984, p.398. Dans le Jalisco, ces chiffres étaient supérieurs; en effet, 76,3% des logements comprenaient deux pièces et parfois moins pour un taux moyen d'occupation de 7,2 occupants par logement. GARZA et SCHTEINGART, op. cit., p.101.

¹⁷González Rubí R., op. cit., p... Voir aussi Garza et Schteingart, op. cit. ainsi que le Censo de Población y Viviendas (Recensement de Population et de Logements) de 1970.

¹⁸Idem.

Ce tableau, qui semble dramatique, peut être résumé en peu de mots : seulement 7,5% du parc total des logements à l'échelle nationale remplissait les conditions minimales recommandées et 11,4% si l'on prend en compte les logements urbains, ce qui, traduit en habitants, représentait 13,2% de la population du pays¹⁹.

Devant cette situation, dès le début de sa campagne présidentielle, Echeverría manifesta son intention de réorienter sa stratégie de développement en fonction des conditions économiques qui régnaient au niveau national et international. Dans son discours d'investiture, il déclarait

le pays a connu une époque prolongée de croissance économique, cependant ces progrès ne correspondent pas à l'augmentation de la richesse effective du peuple puisqu'il subsiste une distribution extrêmement inégale des revenus²⁰.

Afin de faire face à ce modèle de croissance inégale, il proposa des changements radicaux de la politique économique et l'adoption simultanée d'une politique d'action sociale. Son ambition était d'obtenir une participation plus équitable de la population, ce qui aurait pour conséquence une meilleure répartition des revenus et une réduction du chômage. Pour ce faire, il suggéra d'instaurer une stratégie qui non seulement permettrait d'atteindre ces objectifs mais qui, en outre, donnerait la possibilité de "renforcer la capacité économique

¹⁹González Rubí R., *op. cit.*, p.394.

²⁰Discours d'investiture; "Comercio Exterior", décembre 1970, p.972. Un an plus tard, le Secrétaire d'Etat au Budget déclarait:

... le gouvernement considère la croissance économique comme un instrument au service du peuple. Il pense que le véritable développement se mesure au niveau réel de productivité, à l'équilibre entre les secteurs et leur participation au bien-être général", Hugo B. Margain, "Discurso en la XXXVIII Convención Nacional Bancaria", avril 1971. *Documentos Económicos de la Administración Pública*, n°2, p.12. Dirección General de Prensa, Memoria, Bibliotecas y Publicaciones.

directive de l'Etat, de moderniser le secteur agricole et de rationaliser la croissance industrielle"²¹. Cette politique était influencée par les théories keynésiennes selon lesquelles il fallait renforcer les mécanismes d'intervention de l'Etat dans son rôle d'instance régulatrice de l'activité économique.

Une fois au pouvoir, le président mit en place un programme de réformes qui bouleversaient les structures économiques ainsi que politiques; quelques jours seulement après sa prise de pouvoir, il proposa des mesures susceptibles de réduire la balance des paiements, d'éviter le recours à l'endettement extérieur et de consolider les finances publiques²². Au cours de la première année de son mandat, une réforme fiscale ainsi qu'une modification de la législation eurent lieu dans le but de contrôler plus efficacement les investissements étrangers; une proposition de syndicalisme indépendant, c'est-à-dire d'un pluralisme réel se fit jour également et compta parmi les mesures économiques et politiques les plus importantes.

De façon schématique, nous pouvons dire que la nouvelle stratégie économique qui venait de se mettre en place visait: i) à promouvoir l'accroissement des biens et des services afin de dynamiser le développement industriel à long terme; ii) à modifier les systèmes de production et de commercialisation pour que le pays puisse s'incorporer aux marchés internationaux et iii) à décentraliser la

²¹Banco Nacional de Comercio Exterior S.A., Mexico, La política económica del nuevo gobierno, Mexico, 1971.

²²Voir à ce sujet, l'article *Aspectos económicos del discurso de toma de posesión*, Comercio Exterior, DIC. 1970 et les *Documentos Económicos de la Administración Pública* (Documents Economiques de l'Administration Publique) qui reprennent les déclarations du Secrétaire d'Etat au Budget et au Crédit Public au sujet des décisions du président Echeverría:

"Des mesures qu'on avait tardé à prendre, destinées à drainer des ressources internes supplémentaires afin de réussir à équilibrer le budget, redistribuer les revenus parmi la population et répartir plus correctement les recettes fiscales entre les communes, les états et la fédération".

production, condition essentielle de l'essor du développement régional et rural et de l'amélioration de la distribution des revenus parallèlement.

Partie intégrante de cette stratégie, l'action en faveur du logement cessa d'être considérée seulement comme un élément de la politique sociale pour être intégrée, pour la première fois, à la politique macro-économique; ceci constitue un changement fondamental du modèle politique et économique de Echeverría tourné vers la recherche d'une troisième voie connue sous le nom d'"*économie mixte*". A travers la production de biens comme les logements sociaux, considérée par certains comme un investissement de consommation et par d'autres comme un investissement de développement, ce projet national tenta de parvenir à la synthèse de ces deux logiques²³.

3. L'INTERVENTION DE L'ETAT CENTRAL DANS LA QUESTION DU LOGEMENT

- 1970, le logement social devient un axe important de la politique sociale et économique -

Comme nous l'avons déjà dit succinctement, le sexennat de Luis Echeverría constitua une rupture du modèle de développement national qui avait reposé jusqu'alors sur une politique de substitution d'importations²⁴ et sur la production

²³Eduardo López M., *Consideraciones sobre el origen del Infonavit* in *Vivienda*, Mexico: Infonavit, septembre 1994.

²⁴A cet égard, les conclusions du groupe de travail sur les investissements de la Comisión Nacional Tripartita réunie en 1971, sont intéressantes. En effet, d'après les membres de ce groupe, les exonérations fiscales, le système de protection de la concurrence, les encouragements au réinvestissement des bénéfices, les aides à la dépréciation accélérée des actifs fixes, les avantages financiers, autant d'éléments, parmi beaucoup d'autres, utilisés dans le but de favoriser la croissance industrielle, ne produisirent aucun effet au niveau de l'appareil productif; ils donnèrent lieu, au contraire, à un effet pervers: la croissance industrielle provoqua une augmentation des importations de produits intermédiaires, de mauvaise qualité et à un coût élevé. Ces mesures eurent des répercussions dans d'autres secteurs également, notamment le secteur agricole: on observa des distorsions des coûts de production, une réduction de la rentabilité et des possibilités d'exportation. Voir les Actes de la Confederación Nacional del Trabajo, Mexico, 1972, document ronéotypé.

d'une infrastructure industrielle à la charge de l'Etat. Ce modèle, utilisé de 1940 à 1970, était connu sous le nom de "**desarrollo estabilizador**" (développement de stabilisation), mais, en fait, il eut un coût social très élevé car il retarda les diverses actions et les formes d'intervention dans le domaine de l'action sociale (cf. tableau n°1).

La redéfinition de la politique nationale qui consista à passer d'un modèle de développement de stabilisation à un autre modèle connu sous le nom de "développement partagé" (**desarrollo compartido**) s'appuya sur une stratégie qui, conformément à ses propres propositions, chercha à répondre aux besoins de l'économie; le but final n'était pas seulement d'assurer la croissance à long terme mais aussi de corriger l'orientation et les priorités du processus de développement en particulier dans le domaine du social. "Le Mexique relève un déficit" déclarait Margain, ministre du Budget en 1971; "en dépit de nos grandes transformations, personne ne pourrait affirmer que la prospérité est à l'heure actuelle correctement partagée. Personne ne pourrait affirmer que notre progrès est harmonieux, alors que l'augmentation du produit tend à se limiter à quelques zones et à certaines couches sociales"²⁵. Cette phrase résume bien la volonté gouvernementale d'instaurer une stratégie de développement qui s'attaquerait simultanément aux problèmes économiques et sociaux.

Dans l'ordre des priorités de ce nouveau projet le *logement apparaissait comme un axe important de la politique sociale et économique*; abandonné pendant une période prolongée, le logement revint au centre des préoccupations du gouvernement. Au cours de la première année du mandat de L. Echeverría,

²⁵H. Margain, "Discurso en la XXXVIII Convención Nacional Bancaria", avril 1971. *Documentos Económicos de la Administración Pública*, n°2, p.12. Dirección General de Prensa, Memoria, Bibliotecas y Publicaciones.

le montant des investissements destinés à ce domaine augmenta de 374% par rapport aux sommes moyennes accordées de 1940 à 1972. Cette date coïncide d'un côté avec les débuts du modèle de stabilisation et d'un autre côté, avec la création de l'**Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores** (INFONAVIT - Institut National des Fonds pour le Logement des Travailleurs)²⁶.

Le président Echeverría faisait remarquer que le secteur public avait la force suffisante (en termes de capacité d'investissement) pour diriger le développement; le gouvernement, continuait-il, possédait également les ressources nécessaires pour coordonner la réalisation des grands objectifs nationaux, en particulier en ce qui concernait l'ordre social²⁷. Il était donc possible d'allier progrès et justice sociale au rythme de la consolidation du régime d'économie mixte. De ce point de vue, la classe politique dirigeante considérait la politique du logement comme un mécanisme adéquat pour atteindre cette alliance, notamment au niveau de la distribution des richesses²⁸. Ce dernier point semblait d'une part nécessaire à l'accomplissement de la politique sociale et d'autre part fondamental pour la politique économique du pays. Ces deux axes donnèrent sans doute une nouvelle expression au problème du logement.

A. Le logement social dans le cadre de la politique économique

Depuis 1956, le **Consejo Económico y Social de Naciones Unidas** (Conseil Economique et Social des Nations Unies) faisait remarquer que la santé publique

²⁶Si nous prenons en compte uniquement l'année qui précéda la création de l'Institut, l'augmentation fut de 800%. Voir tableau n°1.

²⁷Discours d'investiture; "Comercio Exterior", décembre 1970, p.978.

²⁸Dans son premier rapport de gouvernement, le président exprimait cette idée en ces termes:

"Une formule de croissance économique qui augmente automatiquement la redistribution des bénéfices de la richesse", Primer Informe, op. cit.

et le logement étaient inclus dans les dépenses de caractère social. Dans un de ses rapports, le Conseil soulignait que jusqu'alors les projets menés par le biais de la politique sociale n'avaient guère été productifs et, au contraire, avaient occasionné des frais importants; cependant, il soulignait aussi que ce type de projets s'avéraient élémentaires dans le cadre du développement économique de telle sorte qu'il pouvait être assimilé aux dépenses générales des projets de cette nature: transports, communication, énergie électrique, etc...²⁹.

Au Mexique, l'action gouvernementale en matière de logement connut un changement significatif avec le PFV; on passa alors d'un schéma de production de logements qui fonctionnait avec des fonds très réduits, généreusement subventionné et destiné à une certaine catégorie de travailleurs³⁰ à un autre schéma de production massive soutenu par un système d'épargne canalisé par le système bancaire privé pour un public plus large (système de financement FOVI-FOGA mis en place en 1964).

Suite à ces changements survenus au cours des années soixante-dix, l'Etat commença à utiliser la politique du logement pour résoudre les problèmes les plus graves tel le chômage, l'absence de marché interne et, évidemment, le déficit de logements.

En 1972 furent créés deux grands fonds de solidarité en faveur du logement: INFONAVIT et FOVISSSTE, le premier destiné aux travailleurs du secteur privé et le second au personnel du secteur public³¹. Le Directeur Général du premier

²⁹Actes du Congrès Panaméricain de la OEA, 1956, Venezuela, p.150.

³⁰Nous voulons parler des organismes de sécurité sociale qui produisirent un certain nombre de logements. Voir sous-chapitre 7, chapitre IV.

³¹Les caractéristiques principales de ces deux fonds sont présentées dans la seconde partie de ce chapitre, sous-chapitre 2.

de ces fonds déclara lors de l'Assemblée Constitutive :

Nous avons écarté cette idée équivoque qui conçoit le logement comme un problème social dans lequel il semble improductif d'investir; il s'agissait d'un concept purement axé sur le développement³².

On pensait donc que la politique du logement pouvait, à court terme, contribuer à faire sortir le pays de l'atonie caractéristique des premiers mois de l'administration de Echeverría; à long terme, on considérait qu'elle pouvait réactiver l'économie en général. Le gouvernement soutenait que l'industrie de la construction avait la capacité d'éviter les fluctuations cycliques qui avaient traditionnellement affecté l'activité économique. Lors de la création de l'INFO-NAVIT, le ministre du Budget, Margain, affirma devant le Congrès que "la branche de la construction (avait) eu une courbe de développement en pics, et (avait) connu diverses phases d'activité, d'inactivité, d'emploi, de licenciements ... la création de l'institut (permettait) de prévoir une ligne constante et ascendante"³³. Cette position se trouva renforcée par les conclusions apportées la même année par le **Centro de Estudios Económicos y Demográficos del Colegio de México**; Urquidí et García y font remarquer que le problème du logement pouvait exercer une forte pression sur l'appareil productif si l'on considère qu'une "unité" de demande finale de logement exigeait de l'économie un investissement global de l'ordre de 2,3 "unités"; en outre, l'effet-valeur de la production de ce bien retombait à 48% sur le secteur de la construction et à 52% sur le reste de

³²Entretien avec Jesús Silva Herzog paru dans la Revista de la Cámara de la Industria de la Construcción, 1972, op. cit., p.26.

³³Documentos Económicos de la Administración Pública, n°13, 6 avril 1972. Dirección General de Prensa, Memorias, Bibliotecas y Publicaciones.

l'économie³⁴.

Dans ces conditions, la politique du logement dépassait le cadre purement sectoriel et se présentait comme un instrument d'une importance extrême pour la vie économique du pays, en particulier en termes de création d'emplois (il s'agissait essentiellement d'emplois non qualifiés, ce qui permettait d'absorber une main-d'oeuvre d'origine rurale); c'est ainsi que, par exemple, les cent mille premiers logements que projetait de construire l'INFONAVIT en 1972 (d'une surface moyenne de cinquante mètres carrés) donnèrent un emploi à cent vingt-six personnes par an: soixante-quatorze mille emplois directs et cinquante-deux mille emplois indirects; cela représentait 25% de l'augmentation probable de la population active à cette époque au niveau national. En théorie, à elle seule, la création d'emplois directs couvrit 100% du chômage dans ce secteur³⁵.

En résumé, l'action en faveur du logement s'insérait pleinement dans la politique économique qui cherchait à soutenir l'industrie de la construction et toutes ses conséquences: augmentation du travail, du nombre d'emplois, utilisation de l'infrastructure industrielle existante, génération d'effets multiplicateurs, expansion du marché interne...

³⁴V. Urquidi et A. García, *Vivienda y empleo* in Demografía y Economía, Mexico: Colegio de México, 1972, p.17.

³⁵Il s'agissait du plan de production de logements élaboré par l'INFONAVIT mais qui, comme nous le savons, n'atteignit pas les objectifs escomptés. Cependant, les chiffres nous sont véritablement utiles car ils reflètent la position gouvernementale au sujet du logement et de l'emploi. Nous soulignons que Margain allait au-delà de la position défendue par Urquidi et García et déclarait que le nombre d'ouvriers susceptibles de trouver un emploi dans la construction des cent mille premiers logements allait de 1,2 à 2,4 personnes par logements pour les emplois directs et 0,6 personne dans les emplois indirects; globalement entre 180.000 et 300.000 emplois seraient ainsi créés ce qui représentait 2.200.000.000 de pesos en salaires sur les cinq milliards qui seraient utilisés par l'INFONAVIT au cours de sa première année d'existence. Margain, *Documentos de la Administración*, op. cit., p.20.

B. Le logement social dans le cadre de la politique sociale (et de la politique politicienne)

Quand le nombre des personnes hautement privilégiées est réduit et que celui des personnes désespérément pauvres est important et que le fossé qui les sépare se creuse au lieu de se combler tôt ou tard il faudra faire le choix décisif entre le coût politique d'une réforme et le risque politique d'une rébellion.
R. Mc Namara, World Bank, 1972.

"La justice sociale n'est pas seulement un impératif moral mais aussi politique" répétait lors de chaque réunion annuelle le président de la Banque Mondiale R. Mc Namara devant le Conseil des Gouverneurs de cette institution³⁶. Il faisait remarquer la tendance de la croissance à se concentrer dans les secteurs modernes de l'économie ce qui ne rapportait que de maigres avantages aux groupes de faibles revenus -groupes en marge des forces traditionnelles du marché et des services publics- (environ 50% de la population du pays); il devenait donc nécessaire de prendre des mesures en leur faveur non seulement pour le principe mais aussi par prudence.

Mc Namara insistait sur le fait que les gouvernements avaient la responsabilité de réaliser des réformes internes fondamentales et ne leur reconnaissait pas le droit de s'y soustraire; "les retarder serait une façon d'inviter à l'extrémisme social"³⁷.

D'après plusieurs auteurs, les causes les plus évidentes des conflits sociaux qui avaient lieu au Mexique à cette même époque étaient les problèmes du travail

³⁶Worlds Bank, *The Mc Namara years of the World Bank*, World Bank Publications, New York, 1972.

³⁷Idem.

ainsi que les revendications économiques³⁸ qui y étaient liées et non pas la question du logement³⁹. Des problèmes de l'emploi dérivèrent une série d'implications qui en faisait un conflit politique; en effet, le mécontentement provoqué par la situation de l'emploi, la réduction des salaires et des prestations sociales, l'intensification des journées de labeur sans compensation, etc... exigeaient que les syndicats connaissent une certaine indépendance afin d'atteindre leurs buts⁴⁰.

En ce sens, il n'est pas facile d'expliquer pourquoi le logement se trouvait au centre de la politique sociale⁴¹, si les pressions exercées alors n'avaient pas pour motif principal le problème du logement social. Luis Echeverría, qui était alors président de la République, réfute l'opinion de ceux qui considéraient que le problème du logement n'avait pas fait l'objet de revendications importantes lorsqu'il était au pouvoir. Lors d'un entretien accordé en 1992 il commentait:

Lors du défilé du Premier mai, vers midi, on commença à voir de nombreuses banderoles, portées par des syndicats et des associations d'ouvriers, qui réclamaient des logements. J'étais sur le balcon du Palais National et j'ai appelé Fidel Velázquez et M. Espinoza Iglesias pour leur dire: "Regardez, presque toutes les demandes concernent le logement; pourquoi n'en

³⁸Voir les travaux de J. Basurto (1983), R. Millán (1988) et O. Núñez (1985) entre autres. Cf. bibliographie.

³⁹Ce n'est qu'en 1976 que le Front National d'Action Populaire (FNAP) accepta dans ses rangs des regroupements d'habitants qui revendiquaient l'installation de services, mais non pas un logement à proprement parler. Voir J. Basurto, *op. cit.*, p.29. Une exception importante figure dans le document La vivienda a bajo costo en América latina...; SIAP, 1975, p.195; il fait référence au mouvement indépendant des employés du chemin de fer en 1959 qui incluait, parmi leurs revendications, l'application de l'article 123 de la Constitution selon lequel les patrons devaient fournir le logement à leurs ouvriers.

⁴⁰"Indépendants vis-à-vis et face au pouvoir, y compris les syndicats officiels, les partis politiques et la bourgeoisie étant donné que leurs intérêts sont ou peuvent être antagoniques". Jorge Basurto in La clase obrera en la historia de México en el régimen de Echeverría: rebelión e independencia, UNAM, Siglo XXI, 1983, p.21.

⁴¹Par la création de ce qu'on a appelé "fonds de solidarité" (fondos solidarios) pour les travailleurs du secteur privé (INFONAVIT) et ceux du secteur public (FOVISSSTE).

parlez-vous pas entre vous pour voir ce que nous pouvons faire tous les trois" Plus tard, il fut décidé de créer la Commission de la Fondation Tripartite afin de résoudre divers problèmes, à commencer par celui du logement; c'est ainsi qu'a germé l'idée de l'Institut National du Logement⁴².

Le logement devint un *élément central de la politique sociale* limitée au cadre purement sectoriel indépendamment du fait que l'Etat ait eu assez d'intuition pour anticiper les revendications populaires qui, plus tard, feraient du logement un motif de luttes sociales et pour éliminer du même coup une source importante de conflits avant que ceux-ci ne soient clairement articulés et ne commencent à être gênants. On peut également expliquer cette prise de position par la volonté de l'Etat de résoudre un problème qui avait déjà, à cette époque, atteint une dimension virtuelle de crise⁴³. Cependant, la dimension politique d'une telle attitude ne doit pas être mésestimée car non seulement le logement signifiait un progrès significatif des droits sociaux - "une victoire des ouvriers", comme on l'a dit à l'époque⁴⁴ - mais il avait trait à d'autres objectifs, nombre d'entre eux d'ordre politique. Cela explique qu'on en ait fait un instrument de contrôle décisif

⁴²Entretien personnel accordé par Luis Echeverría à San Jerónimo, Mexico, 16 juin 1992.

⁴³Cette crise était due aux énormes déficits de logements, à l'occupation illégale de terrains qu'on commençait à observer dans certaines villes, au risque de massification des manifestations qui jusqu'alors avaient été rares et ponctuelles... Depuis 1970, la Commission chargée de la rédaction de la nouvelle Loi Fédérale du Travail soulignait que "... d'une part ... le problème du logement, en raison de la situation démographique, *montrait les signes d'une véritable catastrophe* et que, d'autre part, cinquante ans après la Déclaration des Droits Sociaux, on avait fait bien peu". La Commission arriva également à la conclusion que "la responsabilité de la gravité du problème revenait, en premier lieu, au mouvement ouvrier qui avait laissé passer les années sans se décider à exiger des entreprises, en utilisant leur droit de grève, qu'elles respectent leurs obligations; en second lieu, aux gouvernements, qui n'avaient pas eu le courage de faire respecter la Constitution, et, en troisième lieu, aux chefs d'entreprises qui, soucieux de s'enrichir, n'avaient pas eu une vision d'ensemble de l'avenir du Mexique et qui s'étaient donc systématiquement opposés à toute réglementation ...", Mario de la Cueva, *El nuevo Derecho Mexicano del Trabajo*, t.II, Mexico: Ed. Porrúa Hnos, 1979, p.96.

⁴⁴Voir à ce sujet l'article *Consideraciones sobre el origen del INFONAVIT*, E. López, *op. cit.*, p. 31.

car les bénéfices qu'on pouvait en tirer était de nature différente. Ci-dessous, nous en présentons quelques-uns en rapport avec les trois acteurs (ou secteurs) concernés par la politique de l'habitat social de cette époque.

i) *Pour l'Etat* lui-même, son principal promoteur, les bénéfices pouvaient être divers :

- la reconnaissance de son rôle d'"Etat unificateur" ou promoteur du rapprochement de groupes antagoniques; parallèlement, il faisait la preuve de sa capacité à rassembler⁴⁵;
- le progrès sensible du projet économique et social du nouveau gouvernement, dans lequel le droit social était consolidé par la création d'un organisme qui était simultanément présenté comme l'un des "piliers" de la stratégie économique⁴⁶;
- le renforcement du secteur public, en particulier du pouvoir exécutif; en effet, bien que les organismes liés au logement créés à cette époque aient été tripartites, les décisions principales ayant trait aux techniques et à la politique revenaient au gouvernement;
- la légitimation de l'Etat en tant qu'instance responsable des intérêts de la

⁴⁵On a souvent insisté sur la capacité et la volonté de l'Etat de jouer le rôle d'"arbitre"; à titre d'exemple, nous citerons les paroles de Margain: "Le Mexique, heureusement, grâce au sentiment de solidarité du gouvernement, nous rassemble tous". Cuadernos Económicos de la Administración Pública, n°19, 1972, p.19.

⁴⁶C'est ce qu'affirme Humberto Chávez Martínez, Administrateur Général de la Banque Nationale de Travaux et de Services Publics:

"C'est à travers ce type de programme que nous réalisons l'harmonie entre les droits du travailleur et le capital; dans le même temps, nous obtenons l'équilibre entre l'objectif de croissance économique et les buts tracés de justice sociale" (Entretien publié dans la Revista Mexicana de la Construcción, décembre 1972).

En réalité, c'est par la création de plusieurs institutions, par la consolidation de certaines autres qui existaient déjà et la promulgation de lois inspirées par la politique en faveur du travail que se renforça le projet économique et social. Nous citerons par exemple la fondation de la *Comisión Nacional Mixta de protección al Salario* (FONACOT-Commission Nationale Mixte de Garantie des Salaires) ainsi que les fonds réunis prélevés sur les salaires pour le logement.

collectivité et défenseur des principales valeurs sociales telle la justice sociale.

C'est ce que laisse apparaître le discours de la classe dirigeante:

Obéissant aux vœux du constituant de 1917, nous travaillons à la victoire des causes de la Révolution Mexicaine, fruit de la lutte armée, de la révolution et de la lutte de classes qui a considérablement progressé dans le domaine des droits des ouvriers (grâce à la politique du logement)⁴⁷.

ii) *Pour le secteur privé*, la reprise de la politique du logement s'avérait favorable pour cinq raisons principales au moins: a) l'essor de la construction de logements neufs dans le pays; d'après N. Robinson et P. Connally, depuis plus de dix ans les industriels de la construction faisaient pression sur le gouvernement pour que celui-ci favorise la reprise de la construction de ce genre de logements⁴⁸; b) la possibilité d'élargir le marché interne suite à la création d'emplois, ce qui donnait lieu à de nouveaux investissements privés; c) l'amélioration des conditions de vie des travailleurs par l'augmentation de la productivité et la réduction (plus importante encore) des coûts de production; d) consolider le patrimoine de la classe ouvrière ce qui, de l'avis du secteur patronal signifiait "une garantie supplémentaire de l'emploi et une forme de contribution à la paix sociale"⁴⁹ et, enfin, e) la présentation des progrès en matière de logement comme une nouvelle

⁴⁷Quotidien national Excelsior, 17 avril 1972. Déclaration de Hugo B. Margain, Secrétaire d'Etat au Budget, devant le Congrès. Le ministre n'hésita pas à signaler au député Gascón Mercado, du Parti Populaire Socialiste, que "le fonds (en faveur du logement) était un fonds ouvrier, que les maisons étaient pour les ouvriers, que l'épargne était destinée aux ouvriers et que messieurs les ouvriers feraient partie de l'Institut".

⁴⁸ROBINSON Nancy, The politics of low cost housing in Mexico, a case of study of INFONAVIT, Thèse de Doctorat, Stanford University, 1980, document ronéotypé. CONNALLY P., El problema habitacional en la Ciudad de Mexico, COPEVI, 1976.

⁴⁹Entretien personnel avec Raúl Urrea qui était alors président du Consejo Patronal de Jalisco (Conseil Patronal du Jalisco). Guadalajara, 7 mai 1992.

orientation des solutions à apporter à ce problème; cette stratégie appuyait une idéologie de coopération et de collaboration interclasse, d'où était écartée toute allusion à la lutte des classes, cruciale à cette époque⁵⁰.

iii) *Le secteur du travail* -ou plutôt les dirigeants de ce secteur- eut la possibilité de récupérer une partie de sa légitimité entachée par des négociations peu favorables à la classe ouvrière, au travers de la question du logement et du débat qui l'accompagnait. Le résultat de ces négociations avait même été soupçonné d'être le fruit d'accords "secrets" passés entre le patronat et l'Etat; ces derniers désiraient donc des actions claires qui leur permettent d'affronter le syndicalisme indépendant. Dans son étude sur la classe ouvrière, J. Basurto écrit :

L'Etat mexicain a apporté un soin particulier à la mise en place de solides structures destinées à exercer un strict contrôle des organisations du travail, c'est-à-dire, de ses dirigeants et à travers eux, des travailleurs de sorte que, en premier lieu, leurs revendications ont toujours été dûment canalisées et les concessions faites ont constamment été soigneusement soupesées pour éviter toute tentative de rébellion; en second lieu, on a veillé à ce que les personnes directement impliquées dans l'exécution d'une telle politique, c'est-à-dire, les dirigeants, détiennent une large participation tant du point de vue politique que, et ce de façon subreptice, dans le domaine économique⁵¹.

D'après cet auteur, le contrôle des travailleurs ne pouvait s'obtenir qu'au travers d'un certain degré de consensus lui-même atteint par deux moyens: de façon légale, grâce à de nombreuses dispositions hautement favorables aux travailleurs et par la corruption. A notre avis, il existait un troisième moyen:

⁵⁰ Au sujet de la création de l'INFONAVIT, la CANACINTRA déclarait:

L'expression d'intérêts communs par-dessus les intérêts sectoriels ... jamais auparavant ne s'était manifestée une base aussi large de collaboration sectorielle et de négociation sociale des problèmes nationaux ... Nous nous rallions à ce qui constitue un droit social et non pas un droit de classe.

⁵¹ J. Basurto, *op. cit.*, p.15.

l'intervention des dirigeants syndicaux dans le but d'obtenir certains avantages tels des logements pour leurs affiliés; ils s'exposaient cependant au risque de voir leur crédibilité entachée lorsque leurs demandes restaient vaines.

En conclusion, l'adoption d'une politique du logement ne répondait pas uniquement à des critères économiques ou sociaux; en fait, il s'agissait d'un ensemble de stratégies et de systèmes employés à différents niveaux d'intervention correspondants à des conflits différents. Nous pouvons dire en résumé que le but du projet gouvernemental était l'intégration sociale et la légitimité politique.

D'une part, l'utilisation du logement tel un instrument politique de négociation servait l'intégration sociale en conciliant des intérêts contradictoires à un niveau institutionnel; "les groupes concernés se présentaient comme une fédération d'intérêts convergents"⁵² rassemblés grâce au rôle unificateur de l'Etat.

La légitimité politique se trouvait sous-tendue non seulement par ce rôle unificateur mais aussi par des stratégies clientélistes qui devinrent progressivement la pierre angulaire du système.

A travers l'intégration sociale et la légitimité politique on instaura un nouveau modèle de gestion, de production d'espace et de prise de décisions. L'ancien schéma pluraliste local se rompit et, à sa place, on vit s'installer un Etat autoritaire qui gouvernait depuis le centre. Paradoxalement, l'Institut National du Logement -l'INFONAVIT, pilier de la politique du logement que nous venons de décrire- fut conçu à partir de plusieurs éléments propres à l'une des institutions oeuvrant en faveur du logement mise sur pied par le patronat jaliscien dès 1957: **l'Instituto de Bienestar Social.** Cet organisme tripartite naquit grâce à la participa-

⁵²O. Núñez, *Significación social de la vivienda en México - El caso INFONAVIT* in El problema de la vivienda en América latina, Mexico: UAM-X, 1985.

tion des habitants et aux systèmes d'association et de collaboration apparus à Guadalajara au cours de la période précédente (voir sous-chapitre 4, seconde partie du chapitre 4).

Pour valider cette affirmation, nous ferons une étude comparative de ces deux organismes dans laquelle nous mettrons en évidence leurs similitudes et leurs différences essentielles; nous insistons sur le fait qu'il s'agit d'une étude simple et brève qui ne nous détournera pas du second objet d'analyse de cette première partie qui aborde le thème de la promotion immobilière locale publique et privée, assurée, comme nous allons le voir, par de nouveaux acteurs économiques et sociaux dans un contexte politique inédit.

Notre intention est de démontrer que, d'un point de vue technique et financier, le fonds national fut créé (ou mieux inspiré) à partir de l'**Instituto de Bienestar Social**. Pour cela, nous tenterons de restituer le contexte dans lequel fut créé l'INFONAVIT, d'examiner le rôle joué dans sa création par les entrepreneurs de Guadalajara et, enfin, de comparer, sur un plan formel et fonctionnel, les caractéristiques de chacun de ces deux organismes; nous nous appuierons en particulier sur des entretiens réalisés auprès des principaux acteurs qui lui donnèrent le jour ainsi que sur des documents contemporains à la création de ces deux instituts⁵³.

⁵³ Entre autres documents, nous avons consulté les Actes de la **Comisión Nacional Tripartita**, des revues spécialisées, des quotidiens locaux (El Informador) ou nationaux (Excelsior), quelques thèses écrites sur le sujet, certains rapports d'activité, la législation en la matière...

4. D'UN SCHEMA DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCALE (IBS) A UN INSTRUMENT D'ENVERGURE NATIONALE (INFONAVIT).

A. Une première piste : la réunion de San Luis Potosí⁵⁴

La loi qui créait le fonds fut publiée au Journal Officiel du 24 avril 1972. Elle était le résultat direct des travaux de la Commission Nationale Tripartite (1971). Les réunions de la Commission semblent avoir été précédées par la Conférence Nationale sur le Logement réalisée à San Luis Potosí, en juin 1970, dirigée par Luis Echeverría qui était alors candidat à la présidence de la République. Les débats tournèrent autour des actions gouvernementales à mener en matière de logement pendant l'administration qui allait suivre. Le projet original qui y fut présenté abordait la délicate question de la participation des chefs d'entreprise à la résolution du problème du logement mais les pressions qui s'ensuivirent de la part des diverses tendances du patronat conduisit le gouvernement à reconsidérer son projet et à le poser en d'autres termes.

Lors de la réunion de San Luis, on proposa d'organiser une concertation nationale pour débattre de la nécessité de réglementer l'article de la Constitution relatif au logement ouvrier (article qui était resté lettre morte depuis cinquante-trois ans). Un courant important, soutenu apparemment par L. Echeverría, suggérerait de promulguer une loi qui obligerait les patrons à verser une somme au prorata des salaires des travailleurs pour alimenter les caisses de l'Institut Général du Logement administré par des représentants du patronat et des travailleurs. Cette proposition, qui de toute évidence annonçait l'INFONAVIT, fut repoussée par les chefs d'entreprise qui arguèrent que la responsabilité de

⁵⁴Pour de plus amples informations à ce sujet, voir l'article de E. López, *Consideraciones sobre el origen del Infonavit* in *Vivienda*, op cit.

résoudre le problème du logement ne leur incombait pas à eux seuls; au contraire, ajoutèrent-ils, le problème devait trouver une solution par l'application de mesures collectives auxquelles participerait l'Etat⁵⁵.

En fait, certains des délégués du gouvernement qui assistaient à la réunion, exprimèrent un avis qui rejoignait celui des entrepreneurs de la construction⁵⁶; ils considéraient que la proposition n'aurait probablement représenté qu'une charge fiscale supplémentaire pour les entrepreneurs mais qu'elle n'aurait pas donné aux travailleurs l'impression que l'on respectait les dispositions constitutionnelles. Cette position finit par s'imposer, de sorte que les modifications apportées à la Loi Fédérale du Travail (qui réglementait les dispositions constitutionnelles sur le logement) furent laissées au gré des parties.

L'ex-président Echeverría commentait vingt ans plus tard qu'en réalité la réunion de San Luis avait eu lieu dans le cadre de la campagne présidentielle. A l'origine, elle avait eu pour objet de servir de forum pour la présentation d'innovations technologiques dans le secteur de la construction de logements; le caractère politique que prit par la suite la réunion fut provoqué par les débats qui eurent lieu au sujet des réformes des articles réglementant les droits au logement des travailleurs⁵⁷.

Nancy Robinson, chercheur à l'Université de Stanford, soutient dans sa thèse

⁵⁵Revista Mexicana de la Construcción, CNIC, novembre 1970, n°194.

⁵⁶Id. Voir l'entretien accordé par Campillo Sainz à la revue de la CNIC, sous-secrétaire d'Etat à l'Industrie et au Commerce, qui déclare : "en premier lieu, il me semble que notre devoir est de fournir des logements non pas de lever des contributions. En second lieu, cela n'allait pas servir notre volonté de résoudre le problème du travailleur qui occupe un emploi en dehors d'une agglomération, cela n'allait non plus résoudre le problème du travailleur au point de le lier à son entreprise et de lui donner le sentiment de sa propre dignité à travers son rapport avec l'entreprise".

⁵⁷Entretien avec Luis Echeverría dans sa résidence de San Jerónimo, 19 juin 1992.

de Doctorat⁵⁸ que l'INFONAVIT fut en réalité une solution post-hoc au problème créé par la version originale de la proposition de loi de San Luis Potosí. En effet, d'une part, cette proposition de loi attribuait la complète responsabilité aux patrons (qui la refusèrent) et, d'autre part, les travailleurs perçurent que même un document préparatoire pouvait ouvrir la voie à la remise en question du droit des travailleurs au logement. Il est inutile de préciser que ceux-ci firent pression pour que cette loi soit promulguée. Le gouvernement était, dans une certaine mesure, responsable du conflit et cherchait le moyen de recouvrer en partie sa légitimité perdue; il tâcha de concilier les intérêts des deux groupes opposés et l'INFONAVIT s'avéra être la réponse à une éventuelle situation de crise provoquée par une proposition de loi présentée comme un *fait accompli* et dont on n'avait pas suffisamment mesuré les conséquences⁵⁹.

Lorsque les parties en présence furent parvenues à un accord, par le biais de la Commission Nationale Tripartite, le gouvernement s'empessa d'annoncer son succès en tant que médiateur; cela lui permit de renforcer son image d'"arbitre" des conflits sociaux.

B. Le patronat de Guadalajara et la création de l'INFONAVIT.

Nous nous inscrivons en faux contre N. Robinson et d'autres chercheurs; en effet, nous proposons de démontrer que des *points de vue technique et financier*, *l'INFONAVIT fut créé en reprenant certains éléments propres à l'Instituto de Bienestar Social*; L. Echeverría adopta les principes fonctionnels de ce dernier,

⁵⁸N. Robinson, op. cit., p. 15.

⁵⁹Il n'est pas exclu que l'on ait véritablement mesuré les conséquences de cette loi; dans tous les cas, la loi apparaissait comme une réforme "surprise" dont on proposait la discussion a posteriori; le gouvernement avait déjà utilisé cette stratégie en diverses occasions. N. Robinson, op. cit., p.16.

en les modifiant légèrement, afin de les adapter aux exigences d'un instrument d'envergure nationale.

Avant d'analyser le rôle joué par le patronat local dans ce processus, nous préciserons que notre désir de récupérer et de valoriser certaines actions passées, ainsi que leurs protagonistes, n'est pas motivé par une quelconque revendication régionaliste; bien au contraire, notre objectif est de tenter de comprendre un acteur privilégié : le secteur privé, dont l'influence, au sein de l'appareil de décision local, lui permet de contribuer au développement d'un modèle spécifique de production et de distribution de logements à Guadalajara. En "alimentant" l'INFONAVIT naissant, ce modèle déborda de son espace physique et servit de cadre pour l'adoption de solutions similaires au niveau national.

En réalité l'influence des chefs d'entreprises de Guadalajara correspondait davantage au *transfert d'une idée générale* et avec elle, d'un système technico-financier global. En revanche, le processus même de la création de l'Institut est le "résultat direct d'une série de négociations entre des intérêts divergents, mais qui pourtant donnèrent lieu à une formule concertée"⁶⁰. Dans ce processus, chacune des parties ou secteurs tenta d'imposer ses propres points de vue et ses propres intérêts. Ainsi, par exemple, le patronat exerça-t-il une forte pression pour obtenir l'intégration des propositions que les industriels de la construction avançaient depuis plusieurs années afin que la construction des logements soit de leur seul ressort. Les travailleurs, pour leur part, firent en sorte que l'obligation imposée par la Loi Fédérale du Travail soit étendue à toutes les entreprises. Le gouvernement, enfin, chercha le moyen d'accommoder les résolutions adoptées

⁶⁰Silva Herzog Jesús, entretien personnel réalisé à Madrid, septembre 1992.

à l'esprit de la loi existante. Finalement, les trois secteurs firent des concessions et tombèrent d'accord sur un "projet commun" au sein de la Commission Nationale Tripartite.

Dans cette perspective, nous pouvons distinguer deux moments-clefs du processus de création de l'INFONAVIT à charge du secteur privé de Guadalajara pour l'un et des confédérations nationales de chefs d'entreprises et dirigeants ouvriers pour l'autre. Nous pouvons en dresser le résumé suivant :

- le premier, qui eut lieu de 1963 à 1970, en est rapport avec les antécédents immédiats de l'INFONAVIT et plus particulièrement avec l'**Instituto de Bienestar Social** créé par un petit groupe de chefs d'entreprise proches du Centre Patronal du Jalisco⁶¹. Nous ne reviendrons pas sur les caractéristiques principales de cet organisme; nous nous limiterons à rappeler que l'industriel R. Urrea présenta à Díaz Ordaz en 1963 et à Echeverría en 1970 un projet de création d'instituts semblables dans tous les états du pays; ce document proposait aussi que l'affiliation des travailleurs et, par conséquent, qu'une cotisation de 5% des salaires de la part des patrons, soient rendues obligatoires :

Il est indispensable, par conséquent, de penser à la création d'un organisme qui permette à l'ouvrier d'acheter sa maison ... ceci sera possible si cet organisme dispose de fonds propres et suffisants, s'il élimine toute pensée de lucre et limite le recouvrement d'intérêts au minimum indispensable pour couvrir ses frais de fonctionnement. Avec ce système, en moins de quinze ans, un travailleur aura fini de payer sa maison pour le prix d'un loyer ordinaire.

Dans le Jalisco, l'**Instituto de Bienestar Social** réunit les caractéristiques mentionnées à grands traits et ses fonds sont alimentés par une quantité équivalente à 5% des salaires des travailleurs. Ces fonds sont destinés à

⁶¹Raúl Urrea, Francisco López González, Jesús Valencia Barragán, Francisco Medina Ascencio et José Herrera Rossi. Entretien personnel avec R. Urrea en mai 1992. Voir également l'ouvrage de Carlos de Alba, Los empresarios y la industria de Guadalajara, Guadalajara, Colegio de Jalisco, 1985.

la construction et à la vente de maisons pour les ouvriers ou à l'octroi de prêts hypothécaires pour les acheter.

Nonobstant l'ineffable bonté des objectifs de l'Institut et malgré les multiples efforts faits pour obtenir une adhésion massive, les cotisations ont été assez réduites et il est fort à craindre qu'une idée aussi noble et généreuse n'aboutisse à aucune réalisation pratique. Pour cette raison, dans le but sincère et désintéressé d'apporter des solutions pratiques et immédiates au problème du logement ouvrier, nous proposons : *l'adoption des réformes légales nécessaires à la création d'un Instituto de Bienestar Social dans chaque état de la République, l'obligation pour tous les chefs d'entreprises d'y affilier leurs employés* ainsi que l'apport consécutif de 5% sur les salaires, suivant en cela les caractéristiques générales de l'*Instituto de Bienestar Social* de l'Etat du Jalisco⁶².

- le second moment, de 1970 à 1971, vit la création proprement dite de l'INFONAVIT grâce à l'action de la Commission Nationale Tripartite (CNT) et plus particulièrement de la Cinquième Commission chargée des études relatives au problème du logement populaire. Les promoteurs de l'INFONAVIT faisaient remarquer que les similitudes étaient de pures coïncidences et insistaient sur le fait que le fonds pour le logement était une "solution à la mexicaine"⁶³. Il est bon de remarquer qu'au cours des réunions de la CNT, il ne fut à aucun moment fait référence, de manière implicite ou explicite, à l'IBS). Au contraire, la lecture des actes met en évidence un processus acharné de négociation qui par moment faillit tourner au pugilat pour redevenir, à d'autres moments, un espace d'accords et de consensus. Le débat fut alimenté par de nombreuses propositions intéressantes et l'on finit par adopter une solution intermédiaire, en principe conforme aux intérêts des trois secteurs de la production qui participèrent aux discussions.

Or, même si les représentants de l'IBS de Guadalajara n'assistèrent pas aux

⁶²Allocution prononcée en présence du candidat lors de sa campagne électorale en 1963. Photocopie du document original en possession de l'industriel R. Urrea.

⁶³Jesús Silva Herzog, entretien personnel, *op. cit.*.

réunions, on ne peut que constater l'existence de fortes similitudes entre l'IBS et le fonds pour le logement, ce qui nous permet de penser que, d'une façon ou d'une autre, la création de l'INFONAVIT fut influencée par l'organisme jaliscien. Luis Echeverría, promoteur de l'institut du logement, reconnaît s'être entretenu à plusieurs reprises sur un projet de ce type avec certains industriels de Guadalajara (particulièrement avec Raúl Urrea, président du Conseil du Patronat à cette époque).

Afin d'éclairer les termes de la controverse, nous présentons ci-après les caractéristiques principales des deux organismes mexicains.

C. L'Instituto de Bienestar Social et l'INFONAVIT.

Les rapports ouvriers-patronat si particuliers qui s'établirent dans le Jalisco à partir des années quarante furent propices à la création d'un organisme semblable au modèle INFONAVIT. Carlos de Alba précise que le Centre du Patronat du Jalisco encouragea un rapprochement avec les dirigeants syndicaux de cette époque dans le but de les convaincre "qu'il valait mieux arriver à l'entente des classes sociales que de lutter". Ce rapprochement entre patronat et syndicats continue d'exister sans faille de nos jours et a constitué la clef de voûte des négociations et du contrôle socio-politique du secteur ouvrier⁶⁴.

Sans aucun doute, la création d'organismes de représentation, de caractère mixte ou tripartite, compta pour beaucoup dans cette entente; il s'agit du **Patronato de la Habitación Popular** (1947), du **Consejo de Colaboración Municipal** (1953) et de l'**Instituto de Bienestar Social** (1957). Plus que des systèmes de représentation -en tant que commissions tripartites-, ces organismes furent de

⁶⁴C. de Alba, op. cit., p.190.

véritables et efficaces systèmes de gestion de la ville. Au moment d'adopter certains principes de l'IBS, le président Echeverría avait sans doute une double optique : reprendre un système ou un outil de gestion qui avait fait la preuve de son efficacité et l'utiliser tel un instrument de négociation politique en raison de sa forte capacité de représentation idéologique. Pour cela, il effectua quelques transformations et conserva intacts d'autres éléments. L'analyse comparative que nous présentons maintenant révèle les différences et les similitudes entre l'IBS et l'INFONAVIT et met en évidence une indiscutable parenté.

Les principales similitudes.

1. Les deux fonds possédaient une structure interne de représentation tripartite et leur fonction principale était de produire des logements sociaux.
2. Tous deux étaient des organismes décentralisés et jouissaient d'une autonomie fiscale⁶⁵. Leurs fonds étaient alimentés grâce aux cotisations salariales (5% dans les deux cas) et aux remboursements des emprunts, ce qui leur permettait de disposer d'un fonds constant. Par décret, les cotisations étaient captées par l'administration fiscale⁶⁶.
3. L'IBS, de même que l'INFONAVIT, exerçait des activités promotionnelles en plus de ses fonctions principales qui consistaient à financer la production de logements.
4. Les deux fonds accordaient des crédits pour l'achat ou les travaux d'amélioration du logement; cependant, leurs actions se concentraient sur la construction

⁶⁵Excepté dans un cas : le versement de la cotisation équivalente à 5% du salaire à l'IBS avait ce caractère mais seulement pour ceux qui avaient librement consenti à cotiser. Art. 16, Chap. III de la Loi établie par l'IBS.

⁶⁶On concéda une faculté exceptionnelle à l'IBS qui recevait directement les fonds sans respecter l'article 16, Chap. III de sa propre Loi.

de logements neufs destinés à l'acquisition à titre privé.

5. L'un et l'autre avaient organisé un fonds d'épargne qui offrait certains avantages eu égard à la situation professionnelle instable des travailleurs et qui fonctionnait également comme une caisse de retraite.

Les principales différences :

A. Bien que les deux fonds aient fonctionné grâce aux cotisations salariales, le système de l'IBS apparaissait davantage comme une épargne forcée (une grande partie des ressources étaient prélevées directement sur le salaire du travailleur) alors que les fonds de l'INFONAVIT provenaient des cotisations salariales directement versées par les patrons.

B. Dans le cas de l'IBS, les cotisations patronales ont toujours été soumises à la bonne volonté des employeurs (comme avec la Loi de 1917)⁶⁷ alors que l'INFONAVIT étendit l'obligation de cotiser à tous les chefs d'entreprise.

C. L'INFONAVIT possédait un nombre d'ayants droit bien supérieur à celui de l'IBS et son action avait donc pour principe de base *la solidarité sociale*; malheureusement, diverses pressions politiques, parmi lesquelles les discussions sur l'assignation des logements, eurent raison de ce principe. L'IBS, en revanche, ne considérait que la validité et l'ancienneté de la demande et ne retenait aucun autre facteur de qualification.

D. L'INFONAVIT substitua l'obligation de cotiser étendue à tous les patrons à une obligation limitée.

⁶⁷On accorda aux employeurs un délai de cinq ans pendant lequel ils n'étaient pas contraints de cotiser; l'IBS ne put donc pas se constituer de capital propre et eut recours à des emprunts bancaires. Voir sous-chapitre 4 du chapitre 4.

Globalement, nous pouvons dire en conclusion que le **Fondo Nacional de la Vivienda** était la synthèse des luttes et des désaccords qui opposèrent les trois principaux secteurs le composant.

Nous ajouterons en substance que l'**Instituto de Bienestar Social** était le résultat de la conciliation et de l'entente mutuelle des acteurs locaux.

Soulignons que l'IBS émanait d'une volonté particulière et, en fait, durant ses quinze années de fonctionnement, il ne put à aucun moment se soustraire au contrôle du secteur privé. En ce sens, l'Institut de Guadalajara était la concrétisation de la volonté patronale d'intervenir dans l'appareil gouvernemental par le biais d'un instrument de nature technique. Les chefs d'entreprise qui le créèrent ont toujours conservé le contrôle total des décisions qui leur incombaient, faisant passer au besoin ces décisions pour le résultat de processus collectifs alors qu'en réalité il s'agissait d'alliances entre les dirigeants du secteur privé et l'Etat. Le discours officiel accordait une place au secteur du travail, mais en fait, sous couvert d'une idéologie de concertation tripartite, la structure de fonctionnement de l'IBS était mixte. D'un autre côté, l'INFONAVIT, résultait d'une véritable action de conciliation de la part de l'Etat; en dépit des constantes oppositions pour le contrôle interne de l'Institut, et pour en projeter une image qui soit favorable à chacun des secteurs, il apparaissait comme un instrument de négociation politique dont la finalité était la production de logement.

De ce point de vue, le Fonds National semble avoir été davantage un instrument récupéré par l'Etat qu'un modèle inspiré par un organisme local. Sa création a soustrait les prises de décisions des intérêts des chefs d'entreprise pour les soumettre à l'appréciation du gouvernement et plus particulièrement aux intérêts poursuivis par la politique réformatrice de Echeverría. En réconciliant des

secteurs traditionnellement opposés (patronat et ouvriers), l'Etat finit par les subordonner tous deux à son contrôle. La disparition de l'IBS et la création de l'INFONAVIT signifièrent une modification importante des relations entre les trois acteurs. Le rôle essentiel qu'avaient joué les patrons de Guadalajara devint moins prépondérant au sein du nouvel institut et l'intervention du gouvernement dans le domaine du logement à Guadalajara s'accrut enfin.

5. LA MUNICIPALITE DE GUADALAJARA DANS LES ANNEES SOIXANTE-DIX : LA PARTICIPATION LOCALE DANS UN SYSTEME DE PLUS EN PLUS CENTRALISE.

Comme nous l'avons vu, le début de l'intervention de l'Etat dans la question du logement coïncida presque parfaitement avec le développement de la promotion immobilière; avec les premiers organismes d'aide sociale, la production étatique fut relativement marginale jusque dans les années soixante; à partir de cette date, le **Programa Financiero de Vivienda (PFV)** autorisa un autre niveau de production grâce à des fonds d'origine bancaire. Toutefois, il convient de signaler que le PFV excluait tous les travailleurs dont les revenus étaient faibles et attribuait des logements à ceux qui jouissaient d'une solvabilité plus élevée; en outre, les patrons ne respectaient toujours pas les dispositions constitutionnelles (1917) en vertu desquelles ils auraient dû fournir un logement aux travailleurs. Ces facteurs, entre autres, furent à l'origine de la création des "fonds de solidarité"⁶⁸, mécanisme financier de grande envergure qui, comme nous venons de l'analyser dans les sous-chapitres précédents, visaient plusieurs objectifs.

⁶⁸Garza y Schteingart, op. cit., p.145.

En réalité, c'est à cette époque que le gouvernement fédéral commença à assumer une plus grande responsabilité dans le domaine du logement par le biais de la diversification des sources de financement, des modes de production et des niveaux d'accès au logement pour différents secteurs de la population. Garza et Schteingart font remarquer que de 1970 à 1974 l'intervention de l'Etat augmenta considérablement en assurant 18% du total de la production de logements au niveau national⁶⁹; en 1972 (année où les fonds commencent à fonctionner), ce pourcentage était de l'ordre de 14,2% ce qui représente un niveau de production tout à fait comparable à celui que la **Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas** indiquait pour Guadalajara (14%)⁷⁰, avec une contribution importante de la municipalité semblable à celle qu'avaient obtenue, au cours de la décennie précédente, les organismes mixtes dont nous avons parlé dans le chapitre 4⁷¹.

En effet, entre les mains des gestionnaires et des promoteurs urbains convertis à la fonction publique, la municipalité de Guadalajara modifia son rôle d'instance régulatrice et remit en cause le pacte passé avec la bourgeoisie des affaires pour réaliser à son propre compte un vaste programme de développe-

⁶⁹Cette augmentation est patente si on analyse l'évolution des dépenses totales du secteur public par rapport au secteur de la production de logements. Dans le tableau n°1, il apparaît que le poste "Beneficio Social" (qui comprenait le logement) passe de 1,7% en 1965 à 0,9% en 1970 pour s'élever à 4,3% en 1972.

⁷⁰SAHOP, Diagnóstico de Vivienda, Jalisco, 1972.

⁷¹Nous insisterons sur le fait que pendant le mandat du gouverneur Francisco Medina A. (1965-1970), les investissements réalisés dans l'Habitation Populaire avait correspondu en moyenne à 9,3% du total des ressources publiques d'origine fédérale, de l'état du Jalisco et de la municipalité de Guadalajara investies dans l'entité (en 1966 et 1968, ces investissements avaient représenté 11,9% et 16,9% respectivement); cette étape coïncide avec les années de plus grande activité d'organismes mixtes tels que le PHP et l'IBS. En revanche, pendant les années 1971-1976, administration du gouverneur Orozco Romero, le poste "Habitación Popular" ne reçut que 5,4% par rapport au même type d'investissement. Departamento de Economía del Estado, rapports des gouverneurs pour les années en question, Biblioteca del Palacio Legislativo.

ment urbain appelé "Proyecto Sur" ainsi que plusieurs autres opérations de logements localisées de préférence dans la banlieue est. La ville construisait soit sur des terrains de son propre patrimoine soit sur des réserves foncières qu'elle commença à se constituer à cette époque. Elle réalisa 3.871 logements pendant l'administration 1971-1973 et 813 au cours de l'administration suivante au travers de dépendances créées ad hoc : la **Dirección de Viviendas y Colonias Populares** (1971) et la **Dirección de Obras Públicas y Servicios Municipales** (1973). La ville réalisa de grands ensembles pavillonnaires comme "La Hermosa Provincia" (1.300 maisons), Miguel Hidalgo (1.368), Beatriz Hernández (500) et Flores Magón (452) entre autres⁷². Ces opérations furent réalisées au moyen de fonds normalement destinés à l'initiative privée (FOVI, Banco de Londres et México S.A., Banco Nacional Mexicano S.A., la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A.); les logements furent commercialisés grâce à un capital social public qui prévoyait des crédits spéciaux pour la consommation⁷³.

Bien que l'intervention sur le marché du logement ait donné lieu à des perspectives commerciales intéressantes pour ces fonctionnaires-promoteurs et que l'habitat social ait été un instrument important de légitimation politique, dans les années qui suivirent, la municipalité cessa d'occuper une position influente dans ce secteur; se substituèrent à elle des organismes qui dépendaient du gouvernement central et qui dès lors allaient prendre en charge la politique du logement.

⁷²Voir tableau n°2.

⁷³Certaines unités, comme Flores Magón (1976), étaient conçues comme des projet d'autoconstruction; on n'exigeait donc pas de versement initial puisque les habitants apportaient la main-d'oeuvre; les prêts accordés étaient d'une durée de dix-sept ans. En raison des caractéristiques mêmes des projets, les prix de revient restaient très bas et les maisons étaient vendues environ 68.000 pesos alors qu'une maison de catégorie similaire en ville coûtait entre 130 et 150.000 pesos. Voir la revue Construcción Mexicana, n°269, Mexico, février 1982.

**MAIRIE DE GUADALAJARA
PROMOTION PUBLIQUE DE LOGEMENT**

Tableau n°2

1971 - 1973		
Unité	Nbr. de logements	Investissement
1.- P. Benito Juárez	264	
2.- Margarita Maza de Juárez	689	
3.- P. Benito Juárez (2e. section)	250	
4.- Hermosa Provincia	1.300	
5.- Libertador Miguel Hidalgo	1.368	
Total:	3.871	
1974 - 1975		
Unité	Nbr. de logements	Investissement
1.- Presa Osorio	106	8.662.800,00
2.- Pablo Valdez	370	30.001.600,00
3.- Pablo Valdez (2 ^e Section)	75	8.428.900,00
4.- Beatriz Hernández	500	40.925.600,00
5.- Logements collectifs	260	102.020.600,00
Total:	1.311	190.039.500,00
1976		
Unité	Nbr. de logements	Investissement
1.- Flores Magón	452	

Source : Mairie de Guadalajara. Travaux Municipaux 71-73 et 74-75. Pour 1976, "Unidad Flores Magón ..." en Construcción Mexicana. Novaro International, Février 1982.

6. LES NOUVELLES FORMES DE PRODUCTION D'ESPACE DESTINE AU LOGEMENT : LA PROMOTION PUBLIQUE ET SOCIALE ET LA REAPPARITION DE L'OCCUPATION IRRÉGULIERE⁷⁴.

L'intervention croissante de l'Etat dans l'économie et dans certains autres secteurs tel que le logement s'avère manifeste, d'une part, au travers de l'augmentation des dépenses publiques qui passèrent de 23,6% du PIB en 1970 à 36,6% en 1975⁷⁵ et d'autre part, avec l'accentuation de sa présence dans les

⁷⁴Rappelons que l'occupation irrégulière apparaît pour la première fois vers le milieu du XVIII^e siècle, se généralise au cours de la première moitié du XIX^e siècle, disparaît vers la fin de ce même siècle pour réapparaître, avec plus de vigueur encore au début des années soixante-dix du XX^e siècle. Voir les chapitres 1 et 2 de ce travail.

⁷⁵C. Gribomon et M. Rimez, *op. cit.*, p.785.

mécanismes de production et de circulation de ce bien. Cette accentuation s'accompagnera de la disparition des organismes et des systèmes financiers locaux au profit d'autres systèmes d'origine fédérale, de telle sorte que vers la fin des années soixante-dix, toutes les opérations de logements réalisées à Guadalajara sont virtuellement formulées, décidées et supervisées depuis le Centre.

La forte rétraction subie par le secteur privé de Guadalajara dans le financement et la production de logement populaire annonce la disparition définitive de ce sous-marché; l'intervention croissante du secteur public et l'émergence -ou plutôt la réapparition- d'une forme de production alternative telle que l'occupation illégale, constituent les nouvelles formes de production d'espace destiné au logement à cette époque.

La promotion sociale non mercantile -qui représente un retour aux formes populaires de production- fait de l'autoconstructeur un consommateur direct qui, en règle générale, s'installe sur des terrains d'origine sociale dans des conditions de logement difficile, voire fréquemment déplorables. Le logement auto-construit ou auto-produit possède fondamentalement une valeur d'usage que son propriétaire peut convertir en valeur d'échange lorsqu'il décide de le mettre en vente ou en location; il s'agit d'un nouveau type de promotion sans capital immobilier particulier qui voit surgir de nouveaux agents et se mettre en place des systèmes sociaux et économiques différents; rapidement, ce type de promotion se place au second plan pour devenir avec les années la forme de production dominante. Les facteurs sociaux, culturels, économiques et politiques qui en favorisent le développement mériterait un examen minutieux encore

inexistant à Guadalajara⁷⁶.

La promotion privée mercantile, de son côté, s'oriente définitivement vers le logement de catégorie intermédiaire et résidentielle ainsi que vers le logement d'intérêt social en accession à la propriété à l'aide de prêts bancaires déterminés par la Banque du Mexique. Il s'agit d'une forme de production qui reste relativement stable et qui varie de façon conjoncturelle en fonction des fluctuations des marchés financiers immobiliers; pendant la décennie suivante, elle continuera d'être la principale forme de production de l'espace ainsi qu'elle l'avait été pendant les trente dernières années avec les colonies et les lotissements populaires.

La promotion publique, enfin, produit des maisons et des appartements en petit nombre dans des bâtiments multifamiliaux qui sont mis à la disposition de ménages de faibles ressources qui ne parviennent jamais à couvrir le coût réel du logement étant donné que ce type de programmes ne vise pas des bénéfices économiques. Passée une courte étape d'expansion commencée en 1972, et qui dura environ cinq ans, la production se stabilisa en se maintenant toujours à la troisième place de la production de logement dans la ville avec un quart, et parfois un cinquième, du total des unités construites. En réalité, cette forme de production dépend de la volonté et de la politique de l'Etat qui fixe les flux d'investissement et les niveaux de production mais non pas du marché des capitaux comme dans le cas de la promotion privée.

⁷⁶Il existe évidemment quelques essais sur les occupations irrégulières dont la plupart ont été élaborés dans une perspective tout à fait sectorielle (mouvements sociaux, aspects techniques de la construction, politique urbaine et pouvoir politique) ou, au contraire, d'un point de vue très général qui porte sur le pays tout entier; nous pensons en particulier aux travaux du CIESAS, CISMOS, INESER,...(voir la bibliographie à la fin de ce travail). Dans la seconde partie de cette période nous n'aborderons ce problème que partiellement mais davantage dans la logique d'un sous-marché du logement. Cf. sous-chapitres 1 et 2.

Evidemment, l'évolution de ces formes de production entraîne des changements dans le système des agents, dans les flux de capitaux, les relations sociales, les conditions de logement et les modes d'accumulation. Pour chacun de ces changements, l'Etat intervient de façon différente en harmonie avec les grandes orientations politico-économiques du moment et les instruments dont il peut et veut bien se doter. Dans le sous-chapitre suivant, nous tenterons de mettre en évidence quels furent ces instruments, ces stratégies, ces plans, en d'autres termes, en quoi consista la politique dont se prévalut l'Etat pour faire face au problème du logement dans une ville qui atteignait les années quatre-vingts avec 2,2 millions d'habitants, dont le rythme d'urbanisation couvrait trois cent quatre-vingts hectares et qui exigeait environ seize mille nouveaux logements par an⁷⁷.

Encadré A, 1

UNE STRATEGIE D'INTERVENTION NON CONVENTIONNELLE.

Avec une vision très pragmatique sur la façon de relever les grands défis du développement urbain dans les pays du "tiers-monde", Mc Namara, président de la Banque Mondiale, insiste sur le fait que ces pays adoptent un *point de vue non conventionnel* qui se matérialise principalement au travers de trois points : a) la réduction des normes techniques du logement (afin de réduire les coûts et de favoriser l'accessibilité); b) la transformation du concept de logement populaire (qui cesse d'être un produit pour devenir un processus) et c) l'intégration des habitants aux projets et aux programmes (dans le but de les faire participer en tant qu'agents actifs du processus de production). De ce point de vue, on cherchait à généraliser ou massifier les projets de logements, en créant des fonds de roulement qui permettent de les multiplier par le biais d'une stratégie tendant à privilégier les modèles de "maîtrise d'oeuvre partagée" par deux grands types d'opérations : les parcelles assainies (Sites and Services) et les opérations de restructuration des occupations irrégulières existantes (squatter-slum upgrading).

E. López, 1992.

⁷⁷Ces chiffres ne tiennent pas compte du déficit accumulé qui à cette époque devait déjà atteindre les 130.000 unités.

Encadré A, 2

UNE STRATEGIE D'INTERVENTION NON CONVENTIONNELLE.

Les grandes lignes directrices en faveur de ces politiques sont appuyées également par la Conférence des Nations Unies sur le milieu humain qui a eu lieu à Stockholm en 1972 et, ultérieurement, par la déclaration de Vancouver, publiée suite à la Conférence des Nations Unies sur l'Habitat (1976). Dans ces documents, on constate, d'une part, le coût financier excessif des solutions "classiques" de logement, le coût social et la pauvreté associés à ces établissements humains; d'autre part, on y reconnaissait le droit à la ville et à la capacité d'auto-organisation des plus pauvres, ainsi que le droit à l'existence des quartiers spontanés qui définissent, en marge de la *ville de droit*, la *ville de fait* (B.Declève, 1994).

Au cours de la réunion annuelle de la Banque Mondiale qui eut lieu en 1975, Mc Namara insista sur les programmes de réhabilitation et déclara que les "gouvernements se réjouissaient de posséder des constructions subventionnées bon marché dotées de structures impressionnantes, mais il est déprimant que ce type de logements, réputés bon marché, sont toujours trop chers pour les pauvres; les autorités désapprouvent normalement les occupations irrégulières car elles sont illégales, peu agréables à la vue et antihygiéniques. Les villes ont toujours échoué à leur trouver une solution excepté la démolition; en fait, leur réhabilitation peut être une solution pratique et de faible coût pour les ménages démunis, car, outre la légalisation de l'occupation, elle garantit la tenure de la terre et une infrastructure minime : eau, tout-à-l'égout, électricité; on peut ajouter à cela l'éducation et d'autres services communautaires". Cependant, ajoute ce fonctionnaire, ces occupations peuvent fournir le cadre propice à l'amélioration de l'habitation d'une grande partie des personnes nécessiteuses, à la stimulation de l'autoconstruction et à la solution à leur problème de logement de façon viable, cohésive et communautaire avec des dépenses publiques minimales" (Banque Mondiale, 1975, p.328).

En fait, depuis 1972, la Banque Mondiale elle-même était devenue l'un des principaux agents de diffusion de ces modèles "Trames Assainies" en lançant le projet de Dakar (14.000 parcelles assainies) avec un schéma novateur qui marquait l'entrée d'acteurs importants dans le domaine du développement urbain, les habitants, et qui ouvrait, en même temps, un nouveau courant de recherches suscité par la publication de l'ouvrage Learning by doing, l'apprentissage par l'action (B. Declève, 1994).

Cette stratégie fonctionna tant que l'on soutint une croissance économique au moyen de programmes et de mesures incitatives qui favorisèrent la construction de logements au prix de la capacité d'épargne et de l'apport de main-d'oeuvre des habitants économiquement faibles; avec la récession, cette stratégie -qui s'avérait très bon marché pour l'Etat- perdit tout son sens (SIAP, 1991).

E. López, 1994.

7. LA POLITIQUE DU GOUVERNEMENT CENTRAL : UNE INTERVENTION A TROIS NIVEAUX.

Les déséquilibres qui accompagnèrent plus de trente ans de "développement stabilisateur" se manifestent au début des années soixante-dix : une partie significative de la population connaît alors un appauvrissement relatif et est de plus en plus fréquemment condamnée à vivre en marge de la ville. Durant le mandat du président Echeverría, l'intervention gouvernementale en matière de logement s'exprime clairement en fonction des groupes sociaux à qui elle s'adressait. A l'une des extrémités, sans doute la plus pauvre, on répondait aux problèmes causés par de nouveaux établissements irréguliers au travers d'instances chargées de régulariser la propriété foncière et de doter de services élémentaires; au point intermédiaire de la ligne du secteur populaire, on instaure des programmes publics de logement destinés aux secteurs de revenus faibles et irréguliers grâce à ce qu'on a appelé "l'Habitation Populaire" (HP); enfin, à l'autre extrémité, où se situent les secteurs de revenus moyens et faibles mais réguliers, on mit en place des programmes publics et privés connus sous le nom de "Habitation d'Intérêt Social" (HIS)⁷⁸. Ceci constitue le commencement d'un processus de bipolarisation de la politique du logement dans lequel de vastes secteurs de la population autoconstruisent illégalement et ciblent leurs revendications sur des problèmes plus élémentaires et prioritaires comme la régularisation de la tenure de la terre, l'approvisionnement en eau et l'installation du tout-à-l'égout, la construction de la voirie; en revanche, les secteurs de la population qui ont atteint une certaine stabilité de leurs revenus expriment, au

⁷⁸Groupes que Garza et Schteingart différencient en secteurs "non incorporés" ou marginaux et les secteurs "incorporés" à l'économie du pays ou syndicalisés. *Op. cit.*, p.52. Au sujet des caractéristiques de la HP et de la HIS, voir le sous-chapitre 5 de la deuxième partie de ce chapitre.

travers de leurs demandes de logements, une aspiration de classe⁷⁹.

La distinction entre les différents "concepts" de logement et les priorités des divers secteurs évoluent clairement. D'une part, le gouvernement se voit dans l'obligation d'ouvrir davantage la "clef" de la solution de régularisation déjà généralisée et omniprésente⁸⁰ afin de répondre à l'accroissement du secteur populaire et à la paupérisation de la classe travailleuse; il s'agit d'une forme manifeste d'intervention a posteriori destinée à faire face massivement au problème du logement des habitants urbains et périurbains démunis. D'autre part, le gouvernement créa des programmes spécifiques, des dispositifs juridiques et des moyens divers destinés aux autres secteurs populaires avec la volonté explicite de s'occuper a priori de la question du logement⁸¹.

Globalement toutes ces actions font partie de la politique du logement; étant donné l'aspect pléthorique qu'elles pouvaient prendre, il paraît d'emblée difficile de les dénombrer. Néanmoins, en se référant aux finalités recherchées (considé-

⁷⁹Cornelius Wayne, *Urbanización y demandas políticas : participación política entre migrantes pobres en las ciudades latinoamericanas* in *Demografía y Economía*, V.VIII, n°2, Mexico : Colegio de Mexico, 1972, p.215.

⁸⁰Le processus d'occupation-régularisation de la tenure de la terre est mis en évidence par les faits suivants : en 1970, seules 2.053 parcelles étaient enregistrées à Guadalajara; en cinq ans (1975-1980), la Commission Régulatrice de la tenure de la Terre (CoReTT) parvint à régulariser 8.000 terrains dans la même ville. Dans son article *La transformación de la tierra de rural a urbana en la periferia de Guadalajara*, D. Vázquez montre clairement l'attitude centraliste qui présida à la constitution de cette commission et fait remarquer son manque de lien avec les autorités locales ainsi que le manque de coordination de leurs actions ce qui entraîna des surcharges et des conflits pour les municipalités de la ZMG (Colegio de Jalisco, document ronéotypé, sans année). Sans doute, la CoReTT donna-t-elle lieu à un moyen sûr d'acquisition de terre illégale qui, par la suite, put être légalisée, en établissant une connexion entre les marchés informel et formel ce qui favorisa la spéculation.

⁸¹Cette intervention peut se faire à partir de moyens conventionnels et non conventionnels; ces derniers désignent les actions proposées par des organismes internationaux comme les Nations Unies; voir Encadré A où nous en présentons, de façon sommaire, les principales caractéristiques. Parmi les programmes les plus importants de cette seconde forme d'intervention, méritent d'être signalés les programmes de parcelles assainies et, en particulier, les Lotissements d'Intérêt Social (FOS) qui ont été réalisés à Guadalajara de 1984 à 1991; nous en reparlerons dans le sous-chapitre 7 de cette première partie.

rées comme les conséquences des actions) on peut s'apercevoir que trois grands niveaux ou ensembles peuvent être répertoriés :

- 1) l'intervention directe ou indirecte sur les mécanismes de production de logements, la finalité des actions étant d'améliorer le système de fourniture ;
- 2) l'intervention directe ou indirecte sur les mécanismes d'accession au logement, la finalité des actions étant d'accroître les possibilités d'accession au produit ;
- 3) l'intervention directe ou indirecte sur les aspects juridiques, la finalité des actions étant de réguler et de réglementer les modes de fourniture de logements et les caractéristiques du produit.

Même si en principe les gouvernements fédéral, de l'état du Jalisco et de la municipalité pouvaient intervenir indistinctement à l'un de ces niveaux, ce n'est qu'à partir du premier d'entre eux que la plupart des actions sont orchestrées; les organismes de l'état du Jalisco sont presque inexistants⁸² et les municipalités

⁸²En dehors des organismes normatifs ou de ceux qui étaient chargés de la gestion des fonds publics dans l'état, il n'existait plus, depuis la disparition des institutions mixtes (1972) de programmes ni d'instances locales chargés particulièrement de la production de logement social. En 1978, on créa dans ce but la *Inmobiliaria de Interés Público del Estado (IDIPE)* dont la vocation, inscrite dans la loi organique, était d'intervenir directement "pour résoudre les problèmes urgents des classes économiquement faibles, en les dotant d'un logement digne afin d'apporter bien-être et tranquillité à tous ceux qui jusqu'à un certain point sont restés marginalisés" (art. 4). E. Wario accuse cet organisme d'avoir "uniquement travaillé à fournir des terrains aux classes économiquement fortes" avant 1981; il fait remarquer en outre que d'une part, la *Inmobiliaria* s'était constituée en bureau de promotion et de vente des terrains situés dans le centre de la ville, produits des politiques de réforme urbaine du centre; d'autre part, elle effectuait les démarches en vue de mettre sur le marché des terrains destinés à l'usage industriel dans les nouveaux parcs périphériques et cherchait, par des exemptions fiscales, à attirer les entrepreneurs. E. Wario, *op. cit.*, p.162.

Avec l'apparition d'une nouvelle modalité d'urbanisation en 1984, les FOS, l'IDIPE intervint pour la première fois (sept ans après sa création) dans la question du logement en soutenant le développement de cinq lotissements assainis dans la ZMG ce qui signifia un offre d'un peu moins de 4.000 unités; un lotissement fut créé pour apaiser les tensions soulevées par le *Foro de Lucha por la Vivienda* (1987), l'un des rares mouvements sociaux à avoir revendiquer le droit au logement dans l'histoire moderne de l'état.

de l'agglomération⁸³ ont une faible participation dans les programmes de logement, leur rôle d'interface entre les habitants et les autres instances du pouvoir réduisant leur intervention surtout dans la fourniture de services publics et en tant qu'acteurs-négociateurs.

Lorsque l'intervention se fait sur les mécanismes de production de logement (niveau 1).

L'Etat, peut, soit fournir un logement social ou populaire par le biais de ses propres institutions et agences et à l'aide de ses propres ressources, soit contribuer à la fourniture d'un logement social (produit conjointement par l'action publique, para-publique et par le secteur privé) par le biais d'une aide économique et en imposant une réglementation spécifique⁸⁴.

Le premier type de logement, produit par le concours direct de l'Etat, est considéré comme un *logement public*. Le deuxième, produit par le concours direct ou indirect de l'Etat (mais à partir d'une intervention partielle) est considéré comme appartenant au *secteur public*. L'intervention étatique peut donc être d'une double nature :

- soit une production en régie ou maîtrise d'ouvrage publique, consistant à mettre en place une série d'outils ou de moyens d'intervention destinés à accroître la production de *logement populaire*, mais utilisés à l'intérieur de la sphère publique (donc à caractère endogène) ;

- soit une production à maîtrise d'ouvrage déléguée (à caractère exogène), par référence à la création d'outils destinés à accroître la production de *logement*

⁸³C'est à la fin des années soixante-dix qu'on reconnut officiellement la **Zona Conurbada de Guadalajara** (Agglomération de Guadalajara) composée de quatre communes : Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque et Tonalá.

⁸⁴Voir le travail *Les politiques du logement social au Mexique*, López M. Eduardo, Document de recherche du CREDAL No. 220, IHEAL, Université de Paris III, Paris, 1991.

social. Il s'agit notamment d'une forme d'aide à la pierre, donc d'une politique principalement financière, adressée au principal producteur de ce type de logement : les constructeurs privés.

Les finalités sociales de la politique favorisent le premier type d'intervention et les objectifs économiques, le second; les caractéristiques principales de ces deux types, ainsi que les tendances de leur évolution seront analysées en détail dans la seconde partie de ce chapitre.

Lorsque l'intervention se fait sur les mécanismes d'accès au logement (niveau 2)

L'Etat tente de s'orienter simultanément sur une voie économique et sur une voie sociale. Dans le premier cas, il essaie de stimuler la construction neuve (notamment en accession à la propriété) et de financer l'industrie de la construction pour relancer l'économie en tant que principal moyen d'intervention sur les mécanismes de production (niveau 1). Dans le second cas, il fait en sorte que de vastes secteurs de la population puissent accéder à un logement en renforçant leur pouvoir d'achat (au moyen d'appuis, de subventions,...) en en faisant des candidats solvables ou en réduisant les normes urbaines afin que les terrains leur soient économiquement accessibles (niveau 2).

Cette double stratégie représente l'une des caractéristiques essentielles de la politique urbaine du logement qui, dans la réalité, fait la preuve de ses limites par sa capacité à faire converger les deux voies. Ainsi, par exemple, si le premier de ces niveaux ou objectifs (stimuler la production) se présente comme un succès relatif qui, sous le gouvernement de López Portillo (1973-1978), réussit à couvrir aux trois quarts les buts que s'était fixés le Programme National du Logement

(PNV)⁸⁵, pendant l'administration du président de la Madrid (1983-1988), il doubla ces résultats, "mettant en oeuvre un effort sans précédent"⁸⁶; le second de ces deux niveaux ou objectifs (améliorer l'accessibilité) est un échec retentissant : 13,3 % du total des logements construits dans le pays pendant ces années furent des logements évolutifs, conçus pour des personnes disposant de revenus inférieurs à deux fois et demie le salaire minimum⁸⁷; ce type de production fut encore plus critique pour le Jalisco car moins de 5% des logements furent destinés à cette couche de la population qui, en 1988, représentait environ 77% des habitants de l'état.

Il est donc évident que les logements produits par le secteur public ont été distribués sur un marché où les contraintes étaient minimales⁸⁸; ainsi, quel que soit le contexte économique, de récession ou d'expansion, l'intervention étatique en matière de production de logements (int. I) aura toujours les mêmes effets au niveau de la distribution de ces logements :

En période de récession, la situation de crise économique impose une politique de restriction budgétaire qui affecte en premier lieu le secteur du

⁸⁵Le PNV prévoyait de construire 740.000 logements sous l'égide du secteur public; à la fin du programme, en 1983, près de 550.000 unités avaient été réalisées ce qui correspondait à un rythme de construction de 110.000 par an. Banque Mondiale, rapport n°7097-ME, op. cit., p.2.

⁸⁶Au cours de cette période, la promotion publique permit de réaliser 260.000 logements par an ce qui donna un total de 1,3 million d'unités; cette production permit d'atteindre 80% des objectifs prévus par le PNV. Id.

⁸⁷12% du total des logements produits étaient de "Type A", l'alternative la moins chère du système financier bancaire, qui s'adressait à des personnes dont les revenus étaient inférieurs à quatre fois le salaire minimum, c'est-à-dire, près de 15% des habitants; le reste (74,7%) étaient des unités destinées à la population dont les revenus étaient moyens ou élevés et qui ne représentaient même pas un décile de la population. Voir à ce sujet, les statistiques de base de la SEDUE pour les années de référence et le document de FONHAPO, La problemática de la vivienda popular, Mexico, 1988.

⁸⁸L'une des principales conditions de sélection, l'attestation de non possession de biens immobiliers, était aisément contournable par les ménages et difficilement vérifiable par la banque.

logement, quelle que soit la politique sociale mise en place pour compenser les effets négatifs de la récession.

En période d'expansion, l'amélioration des conditions économiques peut entraîner une augmentation de la production publique de logements sociaux; or, la réussite quantitative des objectifs de production de ce secteur ne garantit que partiellement l'accès au logement des familles défavorisées.

Pour remédier à cette situation, l'Etat va tenter de mettre en place une série d'instruments afin de pouvoir intervenir sur les mécanismes d'accession au logement (int. 2). Etant donné que ces instruments s'adressent directement ou indirectement aux habitants, ils représentent une forme d'aide à la personne qui ne vise pas à rendre solvables les ménages (afin qu'ils puissent, par exemple, payer leur loyer ou rembourser un prêt)⁸⁹; la finalité de cette aide est de faciliter l'accès au logement, quel que soit le statut juridique de cette occupation. Pour cela, l'Etat va déployer une stratégie consistant à utiliser conjointement ou séparément deux mécanismes souvent complémentaires : a) améliorer les possibilités d'accès au logement, c'est-à-dire stimuler la demande afin de la rendre compatible (autant que possible) aux produits du marché; b) développer des moyens qui modifient le produit logement, afin de le rendre compatible (autant que possible) aux capacités financières des habitants.

Dans l'ensemble, cette stratégie représente le versant social de la politique du logement qui vise théoriquement à réorienter le système de distribution des finances publiques. Toutefois, c'est la spécificité des clientèles visées et de l'objet recherché (logement social ou populaire) qui détermine en grande partie la nature de l'aide. Par exemple, concernant le logement social on constate que

⁸⁹Comme c'est le cas dans certains pays industrialisés avec l'APL en France, le décret-loi 31/78 en Espagne et les prêts SCHL au Canada.

l'aide financière directe à la demande n'existe ni pour l'accession ni pour la location; certaines subventions sont donc accordées aux bénéficiaires à travers le crédit hypothécaire pour qu'ils deviennent propriétaires immobiliers; ces subventions peuvent être de deux types différents :

- elles peuvent faire partie d'un programme de logement social bancaire, et dans ce cas, elles visent en réalité à favoriser le secteur de la construction et le marché de logements et elles ne constituent donc pas une véritable aide à la personne.

- elles peuvent faire partie d'un programme de logement social public ou para-public ou d'un programme de logement populaire, et dans ce cas, elles visent effectivement à avantager la demande et elles constituent une aide indirecte à la personne (car la subvention est supportée par les organismes prêteurs ou collecteurs, c'est-à-dire, qu'elle ne leur sera pas reversée).

Ces deux types de logements ont fait l'objet d'une série de transformations quantitatives et qualitatives (la réduction de l'espace au niveau de la surface habitable et de la taille de la parcelle ainsi que l'abaissement des normes constructives et de la qualité des matériaux de construction). Ces changements, visant à adapter les produits-logements aux moyens financiers limités des ménages, pourraient être considérés comme des aides à la personne, s'ils étaient correctement programmés, réglementés et encadrés.⁹⁰ Cependant l'Etat, dépourvu de mécanismes d'action pour intervenir à ce deuxième niveau (int. 2) est souvent contraint de "codifier" a posteriori les moyens et les mesures d'adaptation au produit que le libre jeu de l'offre et de la demande a spontanément créé. Dès lors, une intervention étatique systématique et continue,

⁹⁰Voir le cas du Lotissement d'Intérêt Social dont nous parlons plus en détail dans le sous-chapitre 8.

accompagnée de moyens techniques financiers et sociaux fait toujours défaut⁹¹. De ce fait, l'aide à l'accession au logement et les mécanismes dont elle dispose apparaissent, de nos jours, comme insuffisants et inadaptés pour prendre en compte le problème de la faible solvabilité des ménages.

L'Etat, lorsqu'il est confronté à des crises sociales, met en place certains moyens, non pour faire face aux problèmes structurels du secteur, mais pour intervenir à titre supplétif et d'une manière ponctuelle ou indirecte sur les mécanismes d'accession au logement. En général la politique du logement populaire reflète cette forme d'intervention ponctuelle et la politique du logement locatif pourrait convenablement définir une forme d'intervention indirecte; dans l'encadré B, nous nous proposons de démontrer les stratégies que l'Etat déploie en ce qui concerne le logement locatif.



Vue aérienne du centre historique de Guadalajara
avec l'avenue Independencia qui le divise

⁹¹Les moyens techniques sont constitués, par exemple, par les programmes d'innovation technologique cherchant des solutions alternatives afin d'abaisser les coûts tout en favorisant l'autoconstruction (voir les documents "El papel de la tecnología en los proyectos de vivienda popular" FONHAPO, 1987., "En busca de una alternativa tecnológica" GRET-TAP, 1988 etc.); les moyens financiers peuvent contribuer à réduire la fiscalité, à limiter les coûts de charges, etc; les moyens sociaux consistant à rechercher des alternatives pour améliorer la gestion, promouvoir l'organisation sociale, l'épargne collective, etc..

Encadré B.

LA POLITIQUE PUBLIQUE DE LOGEMENT LOCATIF.

Au Mexique, la politique d'aide à la personne ne concerne ni la construction de logement public locatif ni l'aide financière aux locataires.

L'Etat intervient seulement au niveau du financement de logements adressés aux habitants désireux de devenir propriétaires bailleurs ou à ceux qui, l'étant déjà, envisagent d'augmenter leur patrimoine. Toutefois, l'Etat n'impose aucune réglementation spéciale à ces propriétaires pour qu'ils garantissent l'accès au logement aux familles à bas revenus (par exemple, en spécifiant un plafond de loyers). De même, l'Etat ne s'est pas donné les moyens qui pourraient bénéficier économiquement aux familles qui louent ce type de logements. L'intervention étatique, dans ce domaine, s'exerce à trois niveaux : i) par la création d'un système de financement destiné à la construction de logement locatif et géré par les banques commerciales; ii) par des mesures visant le développement de la construction de ce type de logements (Certificados de Promoción Fiscal, 1987) et iii) par la création d'un ensemble de lois qui visent à protéger le maintien des locataires de toutes catégories sociales à l'intérieur de n'importe quel type de logement.

De ce fait, les instruments financiers et les instruments juridiques liés à ce marché ne sont pas, ou très peu, articulés à la politique d'habitat social.

Concernant les instruments financiers, on constate que la mise en oeuvre de programmes de logement locatif est officiellement justifiée comme une "alternative sûre, rentable et à la portée des épargnants moyens.. et dont le produit généré peut déboucher sur une offre de logement à caractère social" (PNV : 1984) ce qui est sans doute vrai dans certains cas. Néanmoins, l'Etat, en réalisant ces programmes, n'est pas à l'origine d'une politique d'accession au logement (niv. 2). Toutefois, il va tenter d'intervenir sur les mécanismes d'accession au logement afin que les familles défavorisées puissent en bénéficier. Cette intervention s'effectue d'une manière indirecte et vise simultanément deux objectifs : a) le financement de la construction de logements sociaux en accession à la propriété qui, en réalité, ne seront pas occupés par leurs propriétaires qui possèdent déjà la plupart du temps d'autres biens immobiliers (ce que la loi leur interdisait explicitement); ce dispositif constitue une politique d'aide à la pierre dont le but est d'accroître le parc de logements; b) la production de ces mêmes logements qui seront loués par des familles connaissant un besoin réel. Dans ce cas, l'objectif non déclaré consiste à construire des logements qui viendront s'ajouter au parc locatif existant (par un effet en cascade); ainsi le programme conserve sa vocation sociale même s'il génère la spéculation immobilière.

De cette manière, l'Etat peut favoriser simultanément une classe moyenne en voie de paupérisation -laquelle peut ainsi accéder à un logement et donc à un patrimoine- et une classe défavorisée qui pourra accéder à un logement en location ou en sous-location; de cette façon, il intervient indirectement sur les mécanismes d'accession au logement.

Lorsque l'intervention se fait sur les dispositifs juridiques pour améliorer les systèmes de production ou d'accès au logement (niveau 3).

Des trois niveaux, celui-ci est sans doute le plus avancé actuellement. Pendant

longtemps, l'intervention de l'Etat s'est limitée à créer certaines lois et des normes juridiques qui devaient lui permettre de légitimer et de rénover le discours d'un Etat qui, durant son étape révolutionnaire, tenta de répondre aux revendications de justice et, au cours de son étape de modernisation, considère avec attention les droits sociaux de la population, essayant de conserver en permanence un idéal collectif de justice sociale.

Evoquer la naissance précoce, en 1917, du droit au logement pour les travailleurs et son extension à la société tout entière en 1983 peut permettre de comprendre qu'au sein de la politique du logement, tous les niveaux d'intervention n'ont pas bénéficié du même degré de valorisation et d'utilisation. Le premier de ces droits resta lettre morte durant plus de cinquante ans et le second, dès son apparition, a été inscrit au nombre de ce qu'on appelle des "faux droits" comme le travail, la santé et l'éducation. Normalement, les diverses techniques juridiques ne se sont pas accompagnées d'une réglementation adéquate, surtout lorsqu'il s'agissait de dispositions prises au niveau local et qui créaient un grand espace d'ambiguïté afin que les divers agents puissent interpréter les textes ou y déroger quand bon leur semblerait. Tout au contraire, à certains moments historiques, ces techniques reflétèrent l'esprit novateur de la société qui les a utilisées comme tremplin du développement et moteur de l'urbanisation⁹².

Une loi, un décret ou un règlement particulier peuvent stimuler la production ou bien améliorer les conditions d'accès au logement⁹³, rarement les deux à la

⁹²Nous pensons en particulier aux mécanismes d'autofinancement des travaux publics, aux services urbains et au logement dont nous avons largement parlé dans le chapitre 4; cf. "Les institutions mixtes".

⁹³Par exemple, en cherchant à transférer les subventions de la production vers la consommation, afin de renforcer la demande non seulement dans le cadre d'une politique de redistribution des revenus mais aussi de financement et de circulation du logement.

fois; les modifications apportées à la Loi sur les Lotissements de l'état du Jalisco en 1984 poursuivaient ce double enjeu : d'une part, mettre sur le marché du sol viabilisé bon marché et, d'autre part, en faciliter l'accès à des ménages démunis. Il s'agissait d'un dispositif juridique original conçu à partir d'une double stratégie : réaliser un processus d'urbanisation concertée (qui reçoive la participation de divers agents en rapport avec la promotion et la production de logement) et permettre simultanément l'introduction légale d'infrastructure de façon progressive. Le programme auquel nous faisons allusion -connu sous le nom de Lotissements d'Intérêt Social (LOS)⁹⁴- fonctionna huit années durant (1984-1991), temps pendant lequel on mit en oeuvre vingt-deux opérations dans la ZMG et environ soixante-dix-huit dans le reste de l'état; l'offre atteignit environ 35.000 parcelles dont moins d'un tiers (10.730) étaient situées dans la capitale de l'état; l'importance des LOS en tant que mesures sociales nous amène à ouvrir un sous-chapitre où nous présenterons leurs caractéristiques principales et leur impact comme mécanisme de lutte contre l'occupation irrégulière de l'espace.

8. LES PROGRAMMES D'URBANISATION CONCERTÉE ET D'INFRASTRUCTURE EVOLUTIVE (1984-1991).

-Une nouvelle tentative de réponse locale au problème du logement-

A. Antécédents, objectifs et modalités de fonctionnement.

Le gouvernement de l'état du Jalisco adopta plusieurs mesures dans le but d'intervenir d'un côté sur l'espace informel par des programmes tels que le PEZUC⁹⁵ (appelé par la suite PRE), qui consistaient à créer des réserves foncières

⁹⁴En espagnol *Fraccionamientos de Interés Social* (FOS).

⁹⁵Le PEZUC, *Programa de Empleo en Zonas Urbanas Críticas* (Programme d'Emploi dans des Zones Urbaines Sensibles), appelé ultérieurement *Programa Regional de Empleo* (PRE; Programme Régional pour l'Emploi), prétendait créer des emplois dans les zones d'occupation irrégulière, en

sur les **ejidos** ou des parc de matériaux pour l'autoconstruction; d'un autre côté, les autorités cherchèrent à intervenir aussi sur l'espace formel au moyen de plans d'aménagement du territoire ou la création de nouveaux organismes promoteurs de logement comme l'IDIPE⁹⁶. Toutes ces mesures obtinrent si peu de succès qu'elles ne permirent pas d'augmenter de façon substantielle l'offre de sol ou de logement; elles ne furent pas non plus un obstacle à la spéculation incessante ni à l'occupation irrégulière de l'espace. Aussi le gouvernement de l'état décida-t-il d'instaurer une nouvelle modalité de lotissement beaucoup moins rigide dans l'espoir que cette souplesse faciliterait l'accès au sol à des ménages aux bas revenus en vertu du principe d'urbanisation progressive.

Les autorités jalisciennes s'inspirèrent de l'expérience de la gestion participative et de la collaboration si spécifiques à Guadalajara et basées sur les stratégies non conventionnelles proposées par la Banque Mondiale et qui stipulaient la réduction des normes techniques et la participation active des habitants (voir Encadré A); elles mirent alors en place des dispositifs juridiques spéciaux qui poursuivaient trois objectifs : i) mettre sur le marché des terrains à un prix accessible et de façon planifiée, ordonnée et organisée; ii) réguler le marché du sol urbain et, iii) éviter la prolifération des occupations irrégulières⁹⁷.

On prévoyait de réaliser cette nouvelle modalité de lotissement appelée d'Objectif Social (LOS) par le biais d'une gestion publique à laquelle partici-

introduisant du même coup l'infrastructure essentielle. Ces deux actions précédèrent le programme SOLIDARIDAD.

⁹⁶Suite à la disparition de l'organisme fédéral appelé INDECO (Instituto de Desarrollo Comunitario y Vivienda) en 1982, on créa des organismes pour le logement dans chaque entité du pays; dans le Jalisco cet organisme appelé IPEVI (Instituto Promotor de la Vivienda) fut créé un an après.

⁹⁷Departamento de Planeación y Urbanización de Jalisco, Dirección de Suelo Urbano, ¿Qué es un fraccionamiento de objetivo social?, sans date.

peraient les municipalités et/ou le Gouvernement de l'Etat*; conformément à la loi, la présence des entités officielles garantissait aux acquéreurs des parcelles la réalisation de l'urbanisation progressive. Les travaux de viabilité complémentaires seraient garantis par des accords passés entre la Mairie et/ou le Gouvernement de l'Etat (l'autorité associée) et les acquéreurs des parcelles (le particulier bénéficiaire) ; en général, le promoteur limitait sa responsabilité à l'installation de l'infrastructure de base : approvisionnement en eau potable par des bornes situées aux coins des rues et le tracé de la voirie -à l'origine, les LOS ne disposaient ni d'électricité ni de tout-à-l'égout.

Les agents qui pouvaient participer à la promotion de ce type de lotissements étaient le secteur public (Mairie et Gouvernement de l'Etat), le secteur social (groupes organisés légalement comme des coopératives, associations civiles, etc.) et le secteur privé (propriétaires de terrains, lotisseurs, et urbanistes). Un fois que l'un des ces promoteurs avaient opté pour cette modalité, il devait obligatoirement passer un *Accord d'Association* avec une des administrations citées; en fait, l'obtention du lotissement donnait lieu à quatre types d'accord différents qui reflétaient le processus de production de logement : accord de lotissement social, accord d'acquisition du sol, accord de viabilité, accord d'appui à l'auto-construction.

Encadré C

Méthodologie d'analyse-évaluation des LOS*.

Bien que par la loi le Departamento de Planeación y Urbanización ait été l'institution chargée de "coordonner, de gérer et d'autoriser la création des LOS" (SEDEUR : sans année), cette dépendance reconnaît qu'elle n'a jamais eu connaissance du nombre exact de lotissements construits durant les huit années d'application du programme. A partir de cette constatation, nous avons procédé à la collecte et à la systématisation du plus grand nombre possible d'informations auprès des diverses institutions officielles associées à ce programme; à la fin de cette étape, nous avons été en mesure d'identifier et d'établir la distinction typologique de cent LOS qui ont été réalisés en principe dans tout l'état (cf. annexe 1).

Dans l'impossibilité d'étudier tous les cas identifiés, nous en avons sélectionné certains d'après les critères suivants : a) équilibre atteint en raison du type de promotion : publique, privée et sociale; b) information générale les concernant (aspects financiers, crédits, etc...); c) diversification des produits urbains et architectoniques (parcelles, parcelles et services et logement évolutif) et d) privilégier dans l'analyse les LOS de la capitale de l'état.

Finalement, nous avons sélectionné un échantillon de onze lotissements, dix d'entre eux étant situés dans la ZMG (cf. tableau n°3 et plan n°1); nous leur avons ajouté deux établissements irréguliers dans le but de faire une analyse comparative puisque l'objectif principal des LOS était, ne l'oublions pas, de se substituer à l'irrégularité.

L'analyse-évaluation a privilégié les points suivants : le degré et les formes d'insertion dans les processus de production, l'articulation avec les différents sous-systèmes, la logique des accords de concertation et leur fonctionnement. Il nous a semblé également important de soulever les questions suivantes : les lotissements et les filières de production observés dans le cadre des LOS avaient-ils réellement un objectif social? Contribuaient-ils vraiment à l'intégration urbaine des classes pauvres? Etaient-ils de véritables instruments de lutte contre l'irrégularité? Comment s'intégraient-ils aux politiques locales? Quel fut leur impact sur la planification urbaine et sur la population bénéficiaire? Enfin, quelle a été, en ce qui concerne notre échantillon, l'efficacité de leurs moyens, des efforts et des ressources utilisés?

(*) Le document *Infraestructura evolutiva y urbanización concertada* présente de façon beaucoup plus détaillée le travail d'évaluation-recherche mené par une équipe de chercheurs de l'Université de Louvain (Belgique), de l'Université du Nouveau-Mexique (Etats-Unis), de l'Université de Guadalajara et de l'Atelier d'Architecture Populaire, une ONG locale en 1991. Document rédigé par E. López M. sous l'égide de l'Université de Guadalajara et de l'Université de Louvain, 1992, ronéotypé.

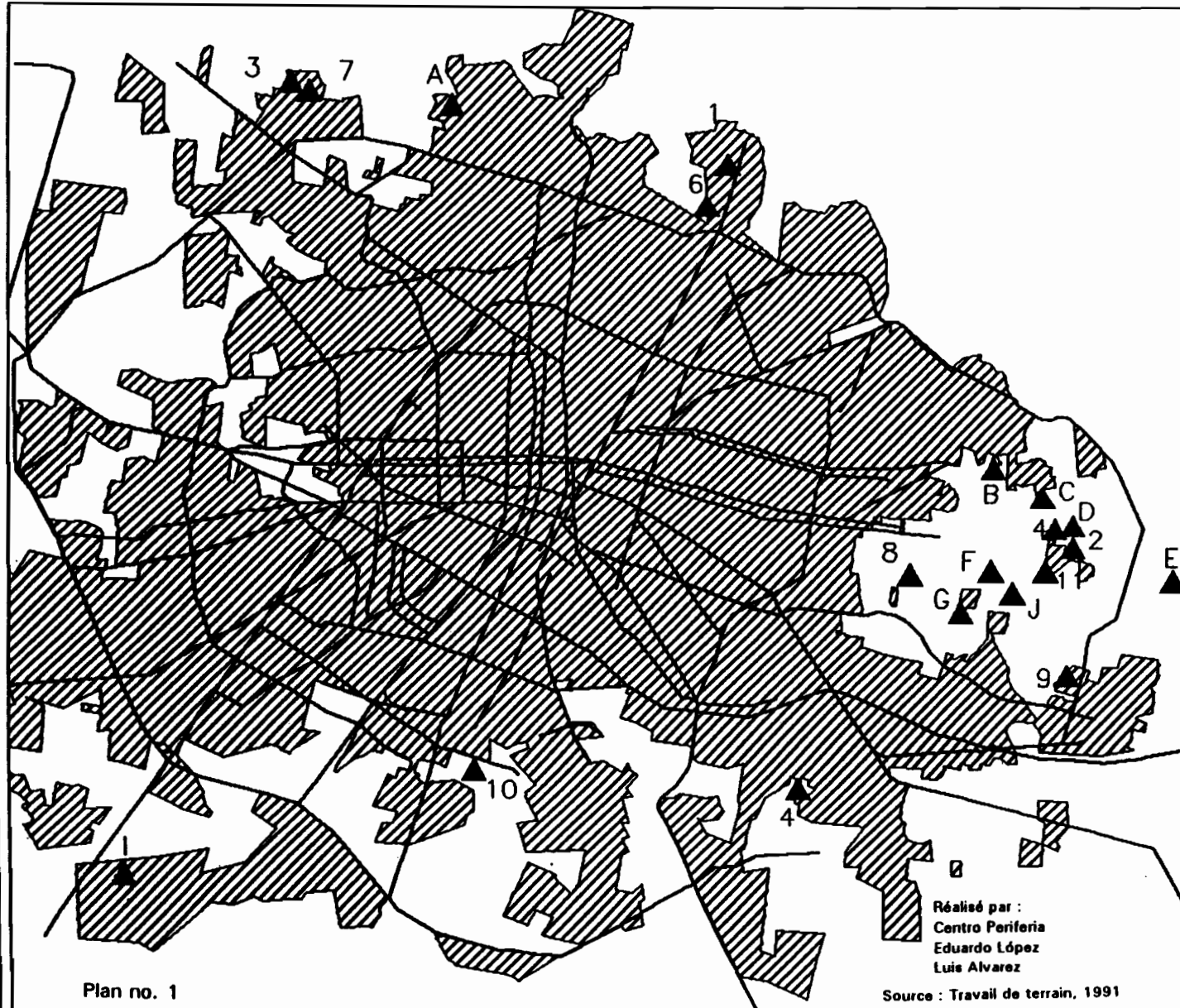
B. Les LOS : une lutte inégale contre l'irrégularité.

A priori, les LOS semblaient être un programme tout à fait fondé et pertinent, tant en raison de leur adéquation aux moyens d'intervention urbanistique existants que par les formes historiques de production de l'espace à Guadalajara; en outre, pendant leur construction, il apparut clairement qu'ils représentaient un grand potentiel comme mécanisme d'urbanisation progressive et concertée; malgré tout, ils eurent une existence éphémère (1984-1991).

LOTISSEMENTS D'OBJECTIF SOCIAL (LOS) ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA (1984-1989)

LEGENDE

-  Aire urbaine 1985
-  Voirie
-  Ensembles



- A El Vergel
- B Lomas del Laurel
- C Camichines
- D Pinar las Palomas
- E 3 de Mayo
- G Doradito
- F 20 de Noviembre
- H L. de San Pedrito
- I Ojo de Agua
- J Rosarito

- 1 San Antonio
- 2 B. Vadillo
- 3 Tigre I
- 4 Constancio Hdez.
- 6 Colonial
- 7 Tigre II
- 8 El Barro
- 9 Artesanos
- 10 F. Magón
- 11 A. de Zalatlán

Echelle en Km.



Réalisé par :
Centro Periferia
Eduardo López
Luis Alvarez

Source : Travail de terrain, 1991

Plan no. 1

Lotissements d'Objetif Social : Echantillon

Tableau n° 3

N°	Cas	Date de début	Nombre de parcelles	Taux d'occupation	Type de promotion
1	San Antonio	1984	283	71	Sociale
2	Basilio Vadillo	1985	3.214	70	Publique
3	Tigre I	1986	787	45	Privée
4	C. Hernández	1988	405	35	Publique
5	La Barca-Rev.	1986	445	20	Publique
6	Colonia Indepen	1987	212	20	Privée
7	Tigre II	1987	800	45	Privée
8	El Barro	1987	132	40	Publique
9	Artesanos	1987	125	100	Coopérative
10	Flores Magón	1987	125	50	Sociale
11	Arcos de Zalalit	1990	204	50	Publique
			6.732	49,64	
<i>Etablissements Irréguliers : Echantillon</i>					
11	Lomas de T.	1979	1.500	100	Privée
12	Col. Jalisco	1981	12.960	90	Privée
			14.460	95	

Source : Travail de terrain. B. Déclevé, E. López, G. Ruiz et al, 1992.

Le fait qu'il se soit agi uniquement de mesures juridiques (niveau 3), que l'on n'ait pas employé de ressources économiques directes et que les LOS n'aient pas été articulés avec d'autres sous-systèmes de production, explique qu'ils aient représenté une alternative importante mais trop limitée pour prétendre se substituer au phénomène de l'occupation irrégulière de l'espace. Avant de présenter les principaux obstacles qu'ils rencontrèrent et les déficiences structurelles qui limitèrent leur développement, nous signalerons sommairement trois de leurs avantages potentiels; nous ne reprendrons pas la question de l'urbanisation concertée ni de l'urbanisation progressive, éléments-clefs pour garantir l'accès au sol aux personnes démunies.

i. ***Un mécanisme utile à la politique de décentralisation.***

Malgré leur impact limité, les LOS représentaient l'un des rares instruments

à travers lesquels l'Etat pouvait intervenir simultanément sur les mécanismes de production et d'accès au sol urbain; étant donné que la promotion était réalisée par des agents locaux (Mairie, propriétaires, urbanistes), les lotissements pouvaient se développer facilement sur n'importe quelle commune de l'état du Jalisco; en raison de cette relative autonomie et de la simplicité des opérations, les LOS s'inscrivaient parfaitement dans la politique de déconcentration puisqu'ils permettaient d'offrir des terrains dans les petites et moyennes localités. Ainsi, sur cent lotissements recensés, cinquante-quatre furent réalisés dans des localités de moins de quinze mille habitants et vingt-sept dans des villes moyennes (tableau n°4); de tels programmes constituent des mécanismes d'intervention viables -à partir de la question du logement- dans la politique de consolidation des villes de petite et moyenne importance. Leur abandon reflète une certaine incompréhension du besoin de favoriser le développement de programmes locaux "autonomes" qui impliquent des ressources économiques, des biens et des agents de la localité.

DISTRIBUTION DES LOTISSEMENTS D'OBJECTIF SOCIAL PAR LOCALITE DANS L'ETAT DU JALISCO

Tableau n° 4

Type de promotion	Etat du Jalisco		ZMG		Villes Moyennes		Reste de l'Etat	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Publique	32	32,00	5	26,32	15	55,56	12	22,22
Privée	57	57,00	11	57,89	9	33,33	37	68,52
Sociale	11	11,00	3	15,79	3	11,11	5	9,26
Total	100	100	19	100	27	100	54	100

Source: SEDEUR et travail de terrain. Alma Heredia, E. López, 1992

ii. Un instrument en faveur de l'aménagement de l'espace.

La possibilité d'utiliser l'infrastructure comme élément d'aide à la planification, en orientant, par exemple, certaines zones d'extension dans la ville, ne fut pas utilisée par les pouvoirs publics qui soutenaient ou sanctionnaient ce type de programmes; tout au contraire, certains des fronts d'urbanisation ouverts par les institutions gouvernementales contribuèrent à la prolifération de zones occupées sans services (ce qui apparaît comme une forme d'irrégularité du point de vue technique); ce phénomène se produisit lors du développement de la partie est de la ville ou la **Inmobiliaria de Interés Público (IDIPE)** procéda à la vente massive de sol viabilisé sans que les habitants puissent s'approvisionner en eau à moyen terme faute d'infrastructure adéquate⁹⁸. Par contrecoup, cette situation provoqua une dynamique d'occupation de la zone en raison des attentes créées par l'intervention des pouvoirs publics⁹⁹.

iii. Un mécanisme d'intervention de l'Etat dans le système d'accès au sol.

Un certain nombre de stratégies, utilisant ce dispositif juridique, étaient envisagées dans le but de permettre à de vastes secteurs de population d'avoir accès au sol et, à travers lui, au logement; nous en citerons ci-après les principales : réduire l'infrastructure au minimum vital afin de diminuer les coûts de viabilité, utiliser des parcelles d'une superficie réduite également, proposer des

⁹⁸Les lotissements ne disposaient pas d'eau car les travaux d'amenée d'eau (projet appelé "Acueducto Oriente") n'étaient même pas commencés de l'aveu même des services de l'eau dans un rapport envoyé à l'IDIPE et qui reconnaissaient que les travaux de raccordement n'avaient pas été effectués; ce rapport fut ratifié par la *Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado* le 19 juin 1990 (accord du SIAPA n°0223, 91-007).

⁹⁹Nous faisons référence au développement du lotissement Basilio Vadillo, opération de 3.214 parcelles, commencée en 1985 et qui fut rapidement suivie de plusieurs autres opérations privées telles Arcos de Zalatitlán, El Rosarito, Pilar de las Palomas et quelques occupations irrégulières (voir plan n° 1).

mesures incitatives afin de promouvoir ce type de lotissements, enfin, adopter un modèle de production basé sur la collaboration et la progressivité.

Dans certaines localités de l'état, où la terre n'avait pas un coût élevé, le dispositif pouvait sembler a priori adéquat; à Guadalajara, en revanche, où la valeur des terrains est très élevée, il aurait fallu adopter des dispositions spéciales qui auraient garanti aux promoteurs (publics et sociaux) de pouvoir accéder à ce bien sans passer par le marché conventionnel; en l'absence de celles-ci, le prix de revient de cette marchandise s'est avéré dans certain cas incompatible avec le pouvoir d'achat de la population pour laquelle le programme avait été conçu.

Outre la volonté d'intervenir dans le marché du sol, en apportant des terrains à un prix accessible et de façon planifiée et organisée, l'un des objectifs primordiaux des LOS était de contrôler le développement de l'habitat informel afin d'éviter la prolifération des occupations irrégulières. Cependant, plus qu'une substitution à ces pratiques, les LOS représentaient un type d'offre qui finit par agrandir l'éventail des possibilités d'accès au sol et au logement; la parcelle-habitat située dans un lotissement illégal est regardée davantage comme une valeur d'usage que comme une valeur d'échange et la logique d'occupation y est immédiate; dans un LOS, au contraire, le fait de devoir attendre les services et les équipements modifie les perspectives d'habitabilité et le rapport entre usage et investissement, la possession d'une parcelle dans ces lotissements s'assimile à un mécanisme de capitalisation future; en d'autres termes, plus qu'une alternative d'accès au logement, les programmes offraient des possibilités d'épargne et d'investissements dans des biens fonciers; ceci pourrait expliquer qu'actuellement, la moitié des LOS de la ZMG soient inoccupés à 50% bien que la totalité

des parcelles soient vendues depuis plusieurs années¹⁰⁰. Il s'agit en fait de "produits" difficilement comparables puisque la demande qui répond à l'offre de LOS est sensiblement différente de celle des lotissements irréguliers en ce qui concerne les délais et les logiques d'occupation. Pour plusieurs raisons, les LOS n'ont pas la capacité de faire face et encore moins de se substituer aux occupations irrégulières; l'une de ces raisons -tout à fait évidente si l'on considère les données quantitatives- est que les lotissements d'intérêt social produisirent en moyenne 1.341 parcelles par an dans la ZMG de 1984 à 1991; en revanche, la production informelle donna lieu à la création de 13.000 parcelles par an dans le même temps. Il existe d'autres raisons de poids, d'ordre qualitatif, qui mettent en concurrence les LOS et l'offre illégale :

a. *Un processus de consolidation défavorable aux LOS.*

Les risques encourus suite à l'occupation d'une zone irrégulière sont minimes; les habitants de la ville l'ont bien compris qui savent qu'il n'existe pas en réalité de précédent d'expulsion. Outre le fait qu'ils s'opposent à une offre de sol relativement sûre et d'occupation immédiate, les LOS se heurtent à un problème supplémentaire : l'évolution du site. En effet, toute personne ayant acquis une parcelle légale doit lutter -individuellement ou collectivement- pour obtenir le recouvrement des rues, l'approvisionnement en eau, l'installation du tout-à-l'égout ainsi que le ferait l'acquéreur d'un terrain sur le marché illégal; mais en fait, le processus de consolidation est plus rapide dans ce dernier cas pour deux raisons essentiellement :

¹⁰⁰Ce taux d'inoccupation est très élevé (voir tableau n°3) et s'avère difficile à comprendre si l'on considère, d'autre part, l'énorme déficit de logements qui existe dans la ville. Une étude sur le comportement et les stratégies des consommateurs semble nécessaire afin de faire la lumière sur des aspects tels que les pratiques d'économie populaire et d'épargne ou encore les stratégies de spéculation et d'urbanisation progressive.

i. le gouvernement fédéral décide de canaliser des ressources de diverses provenances au profit de la régularisation technique et juridique du sol en raison des importants bénéfices politiques qu'il en tire et des faibles coûts économiques que cela suppose¹⁰¹. Il s'agit d'une forme d'intervention a posteriori qui, loin de compléter certains programmes tels que les LOS, finit par s'y opposer en raison de leur rythme de consolidation fort différent. En réalité, cette stratégie suppose le retrait ou l'abandon virtuel des mécanismes d'intervention a priori dans l'habitat social dont ce schéma constituait l'une des principales formes.

ii. Nombre de ménages qui acquièrent une parcelle avec le désir explicite de s'y installer ne peuvent le faire à cause de l'absence de services, ceux-ci à leur tour n'étant pas installés en raison du faible nombre d'habitants. En revanche, un lotissement illégal très peuplé peut exercer une telle pression sur les autorités que celles-ci se voient contraintes de satisfaire (même en partie) quelques-unes des demandes. La logique d'évolution des LOS considère qu'avec le temps les habitants vont se transformer, au moment de l'étape de consolidation, en promoteurs et en coopérants; néanmoins, avec un taux d'occupation élevé, ce rôle est fort difficile à tenir et les quelques familles qui y vivent ne peuvent réunir les fonds nécessaires à la réalisation des travaux de viabilité; l'évolution des Lotissements d'Objectif Social repose essentiellement sur le niveau d'occupation du lieu.

¹⁰¹Nous voulons parler en particulier du Programme National de Solidarité, axe de la politique sociale du gouvernement du Président Salinas, créé dans le but de combattre la pauvreté à partir de quatre principes fondamentaux : (i) respect de la volonté, de l'initiative et de la forme d'organisation des communautés; (ii) incitation à la participation sociale; (iii) co-responsabilité et (iv) transparence dans l'utilisation des fonds. Les projets d'installation de services, d'équipements, etc., revêtent un fort contenu politique dont l'analyse, malgré son intérêt évident, sort du cadre de notre étude.

b. Une évolution de la valeur immobilière défavorable aux LOS.

Les LOS réalisés par la promotion publique offrent un produit relativement semblable aux occupations irrégulières; l'avantage pour l'acquéreur d'un terrain dans ces conditions est qu'il accède à un "tout" -sol bon marché et crédit souple- qui n'existe pas sur le marché formel. Les conditions sont plus rigoureuses lorsque les promoteurs privés interviennent : le versement initial ("el enganche") est plus élevé et le délai de remboursement plus court. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la grande majorité des promoteurs illégaux proposent un système d'achat différé dans lequel les délais de paiement sont de durée équivalente ou plus réduite que pour les opérations privées, mais les mensualités sont plus élevées¹⁰².

Comparativement, le schéma des crédits des LOS est supérieur à celui des lotissements irréguliers, ce qui semble en principe normal; le prix du terrain est tout aussi avantageux, en effet, le mètre carré "légal" coûte en moyenne 1,92 salaire minimum mensuel¹⁰³ alors que le mètre carré "illégal" ne coûte que 1,22 salaire minimum¹⁰⁴. Cette différence perd toute signification si l'on prend en compte l'évolution de la valeur du sol dans les deux cas; en effet, cinq ans après

¹⁰²Voir le tableau n°5 qui rend compte des caractéristiques financières de deux lotissements irréguliers et de sept programmes LOS; deux de ces programmes étaient d'origine privée et les cinq autres d'origine publique : deux de ces lotissements furent réalisés par la Inmobiliaria de Interés Público del Estado (IDIPE), l'un par l'Instituto Promotor de la Vivienda (IPEVI), et deux par le Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

¹⁰³Si nous convertissons la valeur du sol en salaire minimum, nous réduisons la variable temps à sa plus petite expression, en effet, l'achat d'un mètre carré de terrain représente un effort plus ou moins semblable à n'importe quelle année durant la vie de LOS; cette estimation ne tient évidemment pas compte de la perte de pouvoir d'achat pourtant particulièrement importante au cours de ces années.

¹⁰⁴Cette différence devrait en principe être compensée par le fait que, dans le cas de l'une des options, les acquéreurs accèdent au sol légal; cependant, sur les vingt-et-un LOS réalisés dans la ZMG, aucun ne fut terminé ni réceptionné par les autorités municipales en 1994, ce qui empêcha les habitants de recevoir leur titre de propriété; cette situation les mettait paradoxalement dans une position d'irrégularité proche de celle de l'option informelle.

l'achèvement de la dernière opération d'intérêt social, le prix du mètre carré équivalait en moyenne à cinq ou six salaires minimums mensuels, un prix étonnamment semblable à celui de l'offre illégale que l'on voulait combattre¹⁰⁵.

CARACTERISTIQUES FINANCIERES DES CREDITS POUR LES LOTISSEMENTS POPULAIRES

Tableau n° 5

Année de vente Caractéristiques	Lotissement d'objectif social							Etablissements irréguliers	
	C. Hdez. 1989	B. Vadillo 1985	El Barro 1987	El Tigre II 1986	El Tigre I 1986	S. Antonio 1989	La Barca 1987	Colonia Jalisco 1986	Tabachines 1986
Plafond du crédit *	180	221,4	260	340	215	710,3(!)	402!!	233	273
Apport initial	10%	10 al 15%	40%	24,5	30%	10%	10%	23,80%	4,10%
Taux d'effort ***	16,66	35,5	35%	49,5	18,50%	27,5	11,50%	133%	75%
Délai de remboursement	32	3,18, y 2	11	12	12	240	88	5	12
Taux d'intérêt	inexistant **	inexistant **	-3% du sm.	6%	6%	15%	inexistant **	inexistant	inexistant
Type de Promotion	Publique	Publique	Publique	Privée	Privée	Publique	Publique	Promotion illégale	

* Calculé sur la base du salaire minimum (s.m.) de l'année concernée

! Le montant du crédit comprend la construction.

** Indexé sur le salaire minimum.

!! Il s'agit d'un programme de parcelles assainies réalisé grâce au crédit FONHAPO.

- Le prix d'achat-vente de chaque opération varie dans le cas d'occupations illégales ; il s'agit d'une moyenne.

Source : Contrat d'achat-vente. Réalisation : E. López. 1992.

PRIX DU TERRAIN DANS LES LOTISSEMENT D'OBJECTIF SOCIAL (LOS)

Tableau n° 6

LOS ZMG	Année de l'opération	Prix m2(1)	Prix du m2 en fsm (2)
C. Hernández*	Oct-1989	16.950,00	2,00
El Barro*	Jun-1987	11.000,00	3,20
B. Vadillo*	Déc-1985	2.598,00	2,40
El Tigre I*	Nov-1986	3.593,00	1,70
El Tigre II*	Déc-1986	5.100,00	2,30
	Moyenne	7.848,20	1,92
Etablissement Irreguliers			
C. Jalisco**	1985	1.627,00	1,50
Tabachines***	1986	1.675,00	0,93
	Moyenne	1.651,00	1,22

(1) Pesos constants // (2) exprimé en nombre de salaires minima (s.m.),
à la date de l'opération.

(*) Prix moyen de l'ensemble d'opérations.

(**) Prix moyen calculé à partir de 21 opérations réalisées en 1985.

(***) Prix moyen de 13 opérations réalisées en 1986.

Source : Contrats d'achat-vente et étude de terrain. E. López., 1992.

¹⁰⁵ Une évolution aussi différenciée de la valeur foncière s'explique par plusieurs facteurs : les LOS sont situés sur les terrains les plus dévalorisés de la ville en raison de leur éloignement des infrastructures primaires (drainage..), de la déficience des équipements (marché..), et de l'inaccessibilité au service de transport (cf. plan n°1); le milieu ambiant dans lequel ils se trouvent est parfois tout à fait défavorable (conditions topographiques difficiles, zones exposées à la pollution); la superficie habitable y est radicalement inférieure à celle des terrains offerts par les promoteurs informels (effectivement, la parcelle moyenne d'un LOS est de 100 mètres carrés et jamais supérieure à 150 mètres carrés, alors qu'un terrain irrégulier mesure en moyenne 160 mètres carrés et, dans certains lotissements, peut aller jusqu'à 240 mètres carrés); enfin, le niveau de consolidation dont nous avons déjà parlé est fort différent.



Lotissements d'Objectif Social (LOS) réalisés par la Coopérative Flores Magón sur financement FONHAPO (1987).



L'omniprésence des publicités PRONASOL dans les quartiers populaires

LA POLITIQUE MODERNE DU LOGEMENT ET LE ROLE DE L'ETAT (1980-1990).

Deuxième Partie

1. LA TRANSFORMATION DE LA NATURE DE L'ETAT.

Certaines des théories de Keynes d'une part, la crise économique qui sévissait ainsi que les critiques à l'égard de la légitimité du gouvernement d'autre part, déterminèrent la volonté centralisatrice de l'Etat qui s'exerça au cours des années soixante-dix; dans cette perspective, l'Etat intervint dans la question du logement qu'il considérait comme l'un des divers canaux de régulation de l'économie et comme un moyen pour conduire la croissance dans le cadre d'un vaste projet d'intégration sociale et politique.

La persistance de la crise économique dans les années quatre-vingts suscita des pressions de la part des organismes supranationaux (Banque Mondiale et Fonds Monétaire) qui, dans le cadre des politiques de réajustement, en arrivèrent à remettre en cause l'Etat et à redéfinir ses fonctions et ses activités (y compris sa propre nature); ceci provoqua des changements structurels dans la stratégie d'intervention du secteur du logement. Les principales orientations des gouvernements libéraux (à partir de 1982), et surtout les vives contradictions qui s'en dégagèrent, déterminèrent de façon catégorique la politique du logement dans la ZMG et dans le pays en général⁷².

⁷²Suite à quelques actions isolées menées par la municipalité de Guadalajara et à un nombre insignifiant d'opérations réalisées par les organismes d'état (IDIPE et IPEVI), le gouvernement central décida de la politique du logement et en prit les rênes; il contrôla et disposa de l'affectation des financements qui alimentaient les fonds d'origine fédérale. La décentralisation ou déconcentration du pouvoir au bénéfice de la municipalité (1982) ne dépassa pas le seuil des intentions et ne fut d'aucun effet en matière de logement.

D'une part, en fonction des souhaits communément exprimés par le gouvernement, le secteur logement fit l'objet d'une série de régulations et de dégrèvements; les systèmes financiers furent soumis aux principes de rationalité financière (qui, par exemple, proscrivaient radicalement les subventions directes au nom de l'efficacité et de la compétitivité). Nous voici en présence de l'orthodoxie libérale la plus évidente qui tente de confier la production publique de logements aux agents privés, faisant en sorte que les nouveaux instruments gouvernementaux se limitent à stimuler le marché⁷³. Dans cet univers économique, "*l'Etat producteur*" passe le relais à "*l'Etat fournisseur*" afin que celui-ci se charge dès lors de créer les conditions nécessaires à l'instauration d'une économie de marché par un processus qui suppose l'abandon progressif de sa fonction centralisatrice et l'incorporation définitive du logement au domaine économique.

D'autre part, il s'avéra inéluctable que le logement et les services fassent l'objet d'un marchandage et d'un échange avec le retour évident au système primitif du troc; la rationalité financière passa au second plan et on eut de nouveau recours aux subventions. Il s'agissait du système clientéliste dans une société prémoderne qui non seulement coexistait avec le modèle libéral mais qui permettait également à ce même modèle de fonctionner et de progresser dans ses objectifs et ses stratégies. Dans ces conditions, il était nécessaire de ressusciter l'Etat central afin qu'il soit le seul à prendre en considération les demandes -et non pas les besoins- des personnes sans ressources dans un système dans lequel le logement répondait à des impératifs sociaux et politiques et non à la logique macro-économique précédente; ces impératifs finirent par entraver le processus de décentralisation et d'administration politique.

⁷³Les formes ou niveaux d'intervention de l'appareil gouvernemental ont été analysés dans le sous-chapitre 7 de la première partie de ce chapitre.

Ainsi, d'un côté, l'Etat se déresponsabilise et, d'un autre côté, il se voit dans la nécessité d'intervenir de façon sélective en abandonnant de larges secteurs de la population aux forces du marché (formel ou informel) avec l'idée qu'une intervention ponctuelle, stratégique, compensatoire en permettrait le fonctionnement efficace. Cependant, comme nous le verrons ci-après, la prétendue efficacité n'est pas synonyme d'équité et de justice; le déséquilibre structurel existant entre l'offre et la demande oblige à une constante révision des politiques et des stratégies en matière de logement. L'examen de ces dernières, leur évolution et leurs tendances, à partir des années quatre-vingts, requiert une analyse préalable du fonctionnement du marché, de ses effets ainsi que de ses impacts sur la population majoritaire.

2. LA TRIPLE SEGMENTATION DU MARCHE DU LOGEMENT.

La transformation des agents qui participaient à la production-circulation de logements, l'émergence ou la disparition d'acteurs, les modifications des flux de capitaux et en général des systèmes financiers et l'hétérogénéité des groupes sociaux produisirent des transformations structurelles du marché du logement; on assista alors à une triple segmentation du marché que nous pouvons établir comme suit, en fonction des principaux agents intervenants et du type de capital employé :

1. Un secteur privé officiel ou formel,
2. Un secteur gouvernemental subventionné,
3. Un secteur informel ou non institutionnel.

Chacun de ces segments s'accompagne d'effets particuliers : une intégration

différenciée à l'ossature urbaine, une localisation de l'intervention et une spécialisation des produits et de la clientèle avec des flux de valorisation et des modes d'accumulation également différenciés.

Avant de considérer ces effets, nous présenterons tout à fait succinctement les principales caractéristiques de ces trois segments dans la ZMG :

Un premier marché, connu sous le nom de secteur privé officiel -ou formel- intégré par les banques commerciales privées et la Banque du Mexique (**Banco de México**) à travers certaines instances de financement de la production de logement de catégorie moyenne et de la production d'habitation d'intérêt social (HIS); nous avons décrit plus haut ce dernier type de logement comme une forme de production publique⁷⁴ réalisée grâce à l'intervention d'agences spéciales comme le FOVI⁷⁵.

On trouve dans ce premier groupe des ménages aux revenus élevés ou moyens qui vivent dans des appartements ou des maisons unifamiliales qu'elles ont fait construire par des maçons ou des sociétés immobilières privées : il s'agit d'une production de type résidentiel particulier. Excepté pour les personnes les plus fortunées, les familles ont recours à des crédits bancaires soit pour financer leur propre logement soit pour développer une promotion commerciale particulière; c'était le cas, par exemple, des constructeurs immobiliers regroupés au sein

⁷⁴La HIS n'est pas exactement un type de logement public mais elle est assimilée au secteur public. Voir dans le sous-chapitre 7 de la première partie, le premier niveau d'intervention gouvernementale sur les mécanismes de production.

⁷⁵Fondo de Operaciones y Financiamiento Bancario a la Vivienda; il s'agit d'une agence de la Banque du Mexique chargée en outre de : i) l'approbation technique de normes (à partir de 1988, cette fonction a été en grande partie abrogée, ceci sous prétexte de la décentraliser au niveau des agences bancaires locales; en réalité, il s'agissait d'une mesure de déréglementation qui permettait de libérer les normes de construction; ii) assurer un suivi pour vérifier la réalisation des conditions de crédit; iii) influencer la localisation des opérations, par le biais de prêts attribués aux banques commerciales dans le but, par exemple, de développer les villes moyennes.

de l'**Asociación Jalisciense de Industriales Promotores de Vivienda** (AJIPROVI- Association Jaliscienne d'Industriels Promoteurs de Logements).

Ce premier marché compte parmi ses produits des colonies de type moyen et résidentiel, en général bien équipées, ainsi que quelques ensembles d'habitation isolés. De densité moyenne et faible, ces produits occupent une part significative de l'espace urbain et abritent environ un tiers de la population de Guadalajara.



Logements semi-collectifs privés destinés aux classes moyennes et construits avec un financement bancaire

Du point de vue des flux financiers et des modes de production, ce segment répond aux exigences du capital et à sa logique de reproduction et de valorisation.

D'après des estimations générales, des trois types de marchés, celui-ci offre près d'un quart du total des logements produits dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara. Si nous considérons uniquement la production de logements par le secteur public en 1990, année pour laquelle nous disposons des informations

statistiques officielles les plus récentes, ce marché, par l'intermédiaire du FOVI, produisit 1.266 logements, soit 25,12% du total des unités financées grâce à 16,07% des ressources investies dans la ville (cf tableaux 1 et 2)⁷⁶.

Un second marché connu comme le secteur public proprement dit, intégré par les agences et les institutions gouvernementales dont l'action est de financer ou de construire des logements sociaux ou populaires. La constitution de ses fonds est assurée de deux façons :

- i) Un *système de cotisations salariales des travailleurs* des secteurs public et privé; ces fonds sont administrés par deux grandes institutions publiques : le **FOVISSTE**, au services des fonctionnaires des administrations, et l'**INFONAVIT**, pour les salariés des entreprises privées⁷⁷.
- ii) Un *système qui canalise des ressources publiques* provenant du budget national et des prêts consentis par des institutions supranationales comme la banque Mondiale; ces fonds sont administrés par des agences gouvernementales à l'échelle fédérale et locale⁷⁸.

⁷⁶SEDUE, Estadísticas de Vivienda, 1990. Il est à noter qu'il s'agissait de logements financés par le Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI); les prêts à long terme étaient accordés à des promoteurs-constructeurs dont les capitaux étaient administrés par les banques commerciales, pour la construction de logements d'intérêt social et de catégorie moyenne. Le système FOVI traditionnel apporta 28,14% des capitaux brassés par ce marché; le reste de capitaux s'obtint par le biais d'un système de ventes aux enchères des crédits qui fonctionna à partir de 1989. Dans le Jalisco, ce sous-marché produisit un peu moins de 20% des logements construits par le système de financement public en utilisant pour cela 15,8% des fonds investis (cf. tableaux 1 et 2).

⁷⁷Sur l'origine de ces "fonds de solidarité", voir les sous-chapitres 3 et 4 de la première partie de ce chapitre.

⁷⁸A l'exception des années soixante-dix au cours desquelles la municipalité de Guadalajara participa activement à la production de logements (cf. sous-chapitre 5) et d'une opération massive réalisée dans les années quatre-vingts (connue sous le nom de Villas de San Juan comprenant plus de 2.000 unités), leur intervention en tant qu'instances de promotion ou de financement a été nulle. Les municipalités sont fréquemment dans l'impossibilité d'intervenir pour les motifs suivants : leur insolvabilité quasi permanente, le niveau de formation peu élevé de leurs fonctionnaires, leur manque de vision opérationnelle de la gestion publique, la faible légitimité politique et le fait que

Les bénéficiaires, peu nombreux, de ce marché sont essentiellement constitués de ménages de condition moyenne, fonctionnaires et salariés des secteurs public et privé, qui acquièrent des maisons terminées situées soit dans des unités de développement progressif (appelés **pies de casas**) soit dans des lotissements viabilisés (**lotes con servicios**).

Les constructions réalisées par ce segment de production se retrouvent en général dans des ensembles d'habitations ou dans des quartiers et des colonies populaires. La densité d'occupation y est élevée ou moyenne et les superficies urbaines occupées sont minimales.

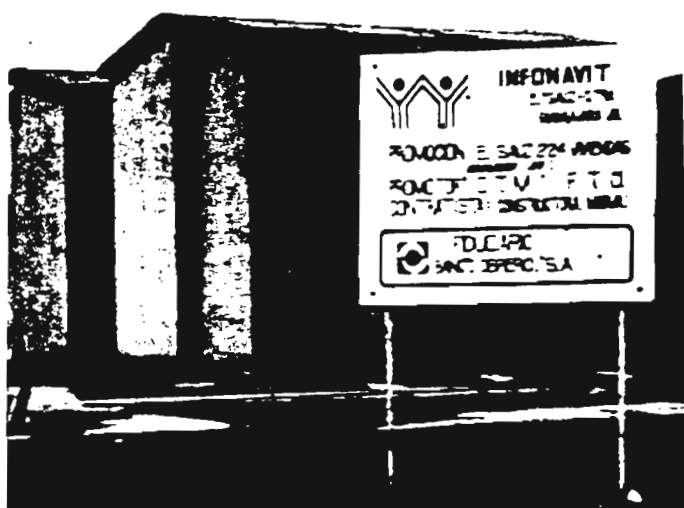
Ce marché s'est ouvert en raison de l'incapacité du premier segment de satisfaire les demandes de ce secteur de la population ainsi que des inégalités provoquées par les exigences du marché de capitaux. Il s'agit d'un marché subventionné dont le système de financement et la filière de production de logements sont doubles : d'une part les cotisations salariales, appelées également fonds de solidarité⁷⁹ et les fonds publics d'origine nationale et internationale.

En comparaison avec les deux autres secteurs du marché (c'est-à-dire y compris la production informelle), la contribution moyenne de ce second marché a été de l'ordre de 20 à 25% du total des logements produits dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara. Cependant, si nous prenons en compte la seule

celles-ci se trouvent confrontées à de multiples problèmes quotidiens qui les contraignent à apporter des solutions immédiates sans vision globale du processus d'urbanisation.

⁷⁹L'INFONAVIT est sans doute le plus important de ces fonds de solidarité; avant les réformes qui lui ont été apportées en 1992, les taux de récupération atteignaient entre 60 et 70% du montant des crédits grâce au système de remboursement introduit en 1987. Avant cette date, les subventions étaient extrêmement élevées, en effet, d'après un rapport interne de l'INFONAVIT, les taux de récupérations étaient de l'ordre de 14,4%. Dans ces conditions, l'INFONAVIT devait amortir 6,9 crédits avant de pouvoir en consentir un autre. Voir le document Análisis del Sistema de Crédito del INFONAVIT y Propositiones para su Modificación, Mexico, mai 1987.

production publique, sa participation est assez considérable puisque sur dix actions en faveur du logement réalisées en 1990, 7,4 furent financées par ce marché, en utilisant pour cela 83,29% du total des investissements⁸⁰.



Logements collectifs publics
réalisés par INFONAVIT

A l'échelle du Jalisco, la participation de ce sous-marché est un peu plus élevée : huit maisons sur dix sont financées ou construites grâce aux cotisations salariales (7,5) ou aux fonds publics (0,5. Voir tableaux n° 1 et 2). La production de l'INFONAVIT est élevée si nous nous limitons aux logements d'origine publique.

Un troisième marché connu sous le nom de secteur informel est composé de familles aux revenus modestes. C'est de loin le plus important des trois secteurs et il se caractérise par le fait que les agents qui y interviennent sont surtout des individus et non pas des institutions, d'où son appellation de marché non institutionnel également.

Il s'agit d'un secteur dont la pleine expansion est due aux carences des deux secteurs antérieurs ainsi qu'à l'inégalité intrinsèque du système de production de logements.

Les maisons autoproduites, dotées ou non de services minimums composent

⁸⁰Il faut préciser que sous l'appellation *unités* ou *actions en faveur du logement* sont regroupés les divers types de logements et les différentes modalités de crédit réalisés par les organismes financiers (par exemple logement terminé ou progressif, parcelles viabilisées, logement amélioré...). En d'autres termes, une parcelle viabilisée est considérée dans les statistiques comme un logement. SEDUE, *Estadística de Vivienda*, plusieurs années.

le paysage urbain des colonies qui entourent la ville et qui couvrent déjà plus de 23% de la superficie urbaine avec une production qui varie de dix à quinze milles parcelles par an⁸¹.



Lotissements irréguliers périphériques (Cerro del Cuatro)
au sur de la ville

En termes de dynamique urbaine, nous pouvons constater que la clientèle des autres secteurs est venue grossir progressivement les rangs de la population responsable de la croissance marginale de la ville. Actuellement, un peu plus de 60% des logements urbains sont produits à travers des mécanismes informels qui ne bénéficient d'aucun investissement public particulier; en effet, comme nous le verrons plus loin, hormis une stratégie d'intervention qui suivit l'occupation, le gouvernement n'a pas été capable de mettre en place une politique du logement qui tente d'intervenir dans ce troisième grand secteur du

⁸¹L'information qui concerne la superficie a été obtenue à partir du Plan de Ordenamiento de la Zona Municipal de Guadalajara de 1991. Les estimations du nombre de parcelles mises annuellement sur ce marché ont été fournies à titre officieux par la CORETT en 1992.

marché du logement⁸².

L'importance des liens entre individus, la souplesse des relations humaines et l'absence d'un caractère réglementaire strict de la production font que ce secteur soit connu également sous le nom de "secteur social" ou "secteur privé non marchand".

INVESTISSEMENT PUBLIC ET NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS JALISCO ET ZMG (1989-1990)

(millions de pesos)

Etat du Jalisco

Tableau n° 1

Système de Financement	Unités		Investissement		Unités		Investissement	
	1989	%	1989	%	1990	%	1990	%
Système 1	5.047,	70,40	149.025,1	78,95	6.191	76,02	231.213,1	82,62
Infonavit	4.520,	63,05	140.199,1	74,28	5.703	70,03	220.336,0	78,73
Fovissste	527,	7,35	8.822,2	4,67	488	5,99	10.877,1	3,89
Fovimi	0,	0,00	3,8	0,00	0	0,00	0,0	0,00
Système 2	2.045,	30,53	35.518,8	18,82	1.558	19,13	44.222,1	15,80
Fovi enchères	276,	5,85	1.015,7	0,54	828	10,17	31.182,8	11,14
Fovi-Traditionnel	1.769,	24,68	34.503,1	18,28	730	8,96	13.039,3	4,66
Système 3	77	0,00	4.212,6	2,23	395	4,85	4.432,5	1,58
Fonhapo	0	0,00	2.427,0	1,29	351	4,31	2.940,9	1,05
Ipevi-Idipe	0	0,00	0,0	0,00	0	0,00	0,0	0,00
CFE..PEMEX	77	0,00	1.785,6	0,95	44	0,54	1.491,6	0,53
<i>total sist. 1,2 y 3</i>	7.169	100,00	\$ 188.756,5	100,00	8144	100,00	\$ 279.867,7	100,00

Zone Metropolitaine de Guadalajara

Tableau n° 2

Système de Financement	Unités		Investissement		Unités		Investissement	
	1989	%	1989	%	1990	%	1990	%
Système 1	3.268,	69,27	95662,7	81,65	3.766	74,74	148518,1	83,29
Infonavit	2.868,	60,79	88958.19(*)	75,93	3.704	73,51	143104.42(*)	80,25
Fovissste	400,	8,48	6700,7	5,72	62	1,23	5413,7	3,04
Fovimi	0,	0,00	3,8	0,00	0	0,00	0,0	0,00
Système 2	1.450,	30,73	19602,5	16,73	1.266	25,12	28646,2	16,06
Fovi enchères	197,	4,18	1015,7	0,87	828	16,43	20273,3	11,37
Fovi-Traditionnel	1.253,	26,56	18586,8	15,86	438	8,69	8372,9	4,70
Système 3	0	0,00	1.896,7	1,62	7	0,14	1153,3	0,65
Fonhapo	0	0,00	1.896,7	1,62	0	0,00	628,3	0,35
Ipevi-Idipe	0	0,00	0,0	0,00	0	0,00	0,0	0,00
CFE..PEMEX	0	0,00	0,0	0,00	7	0,14	525,0	0,29
<i>total sist. 1,2 y 3</i>	4718	100,00	\$ 117.161,9	100,00	5039	100,00	\$ 178.317,6	100,00

(*) Chiffres approximatifs

Source: SEDUE, Statistiques de Logement plusieurs années.

Réalisé par : E. López, 1994.

⁸² A l'exception du programme des Fraccionamientos de Objetivo Social (Lotissements d'Objectif Social), cf. sous-chapitre 8, première partie.

3. LE DESEQUILIBRE STRUCTUREL ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT.

En ce qui concerne la production et la distribution de logements, le gouvernement agit uniquement au niveau des deux premiers des trois segments que nous venons de présenter et qui représentent conjointement le marché du logement tant à Guadalajara que dans le reste du pays.

Le premier segment, financé par les organismes bancaires, mobilisa de 16 à 19% des "investissements publics" en 1989 et 1990 (ces investissements ne sont pas réellement "publics" comme nous le verrons plus loin) pour une population qui ne représentait pas plus de 11% du total de la population active de Guadalajara, c'est-à-dire, 109.500 travailleurs⁸³. Ces estimations ne tiennent pas compte des flux privés drainés par les banques commerciales pour la production de logements de qualité intermédiaire.

Le second segment, plus complexe, comme nous avons pu le voir, fonctionne grâce à deux grands systèmes de financement de logements, chacun d'eux ayant des objectifs, des stratégies et des plans de développement différents : i) les cotisations salariales et ii) les fonds gouvernementaux.

Dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara, le premier système fonctionne essentiellement grâce à l'action de l'INFONAVIT; en comparaison avec cet organisme, FOVISSSTE capte seulement un dixième des ressources économiques, proportion légèrement supérieure à l'échelle de l'état.

La "clientèle" de l'INFONAVIT est composée d'un univers fermé, c'est-à-dire uniquement les personnes dont l'employeur cotise au fonds. D'après les

⁸³INEGI, SPP, XI Censo General de Población.

estimations de l'INFONAVIT, en 1989, un peu plus de trente-et-une mille entreprises cotisaient pour 488.000 travailleurs dans la ZMG et pour 557.300 personnes dans l'état du Jalisco⁸⁴. La même année, l'institut réalisa seulement 4.460 prêts⁸⁵ destinés à acheter ou construire un logement ou à y faire des travaux d'amélioration; ceci signifie que le fonds traitait la demande de 9% de ses affiliés, pourcentage qui n'a pas considérablement varié aujourd'hui et qui s'élèverait au double si l'on prenait seulement en compte la demande active qui remplit les conditions stipulées par l'INFONAVIT; dans les deux cas, la quantité de demandes satisfaites n'atteint pas 30%, capacité moyenne de satisfaction aux dires de l'institut⁸⁶.

L'action gouvernementale en faveur du logement fut menée par l'intermédiaire d'une institution qui fonctionnait au niveau national (FONHAPO) et de deux autres au niveau de l'état (IPEVI et IDIPE)⁸⁷; ces trois organismes étaient chargés de financer la production de logements destinés aux secteurs les plus défavorisés de la population c'est-à-dire des personnes dont les revenus oscillaient entre une fois et demie et deux fois et demie le salaire minimum. Les fonds étaient extrêmement faibles en considération du grand nombre de personnes à loger.

⁸⁴INFONAVIT, Departamento de Aportaciones, mars 1991.

⁸⁵Dix-huitième rapport annuel de l'INFONAVIT, Tableau n°7, p.85. Sous-direction juridique.

⁸⁶A ces chiffres, il faudrait ajouter les travailleurs dont les patrons éludent systématiquement le paiement des cotisations à l'INFONAVIT et qui représentent un pourcentage considérable; d'après le nombre de cotisations versées à l'IMSS (Institut Mexicain de Sécurité Sociale), le nombre des employés doit être supérieur de près de 40%.

⁸⁷Institutions qui fonctionnèrent jusqu'en 1933 année où elles fusionnèrent pour donner naissance à l'IPROVIPE (Instituto Promotor de la vivienda de interés público del Estado), organisme aussi stérile que ses géniteurs.

INFONAVIT : ENSEMBLES D'HABITATION DE LA ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA.

LEGENDE



Aire urbaine 1985



Voirie



Ensembles

Nombre de logements.

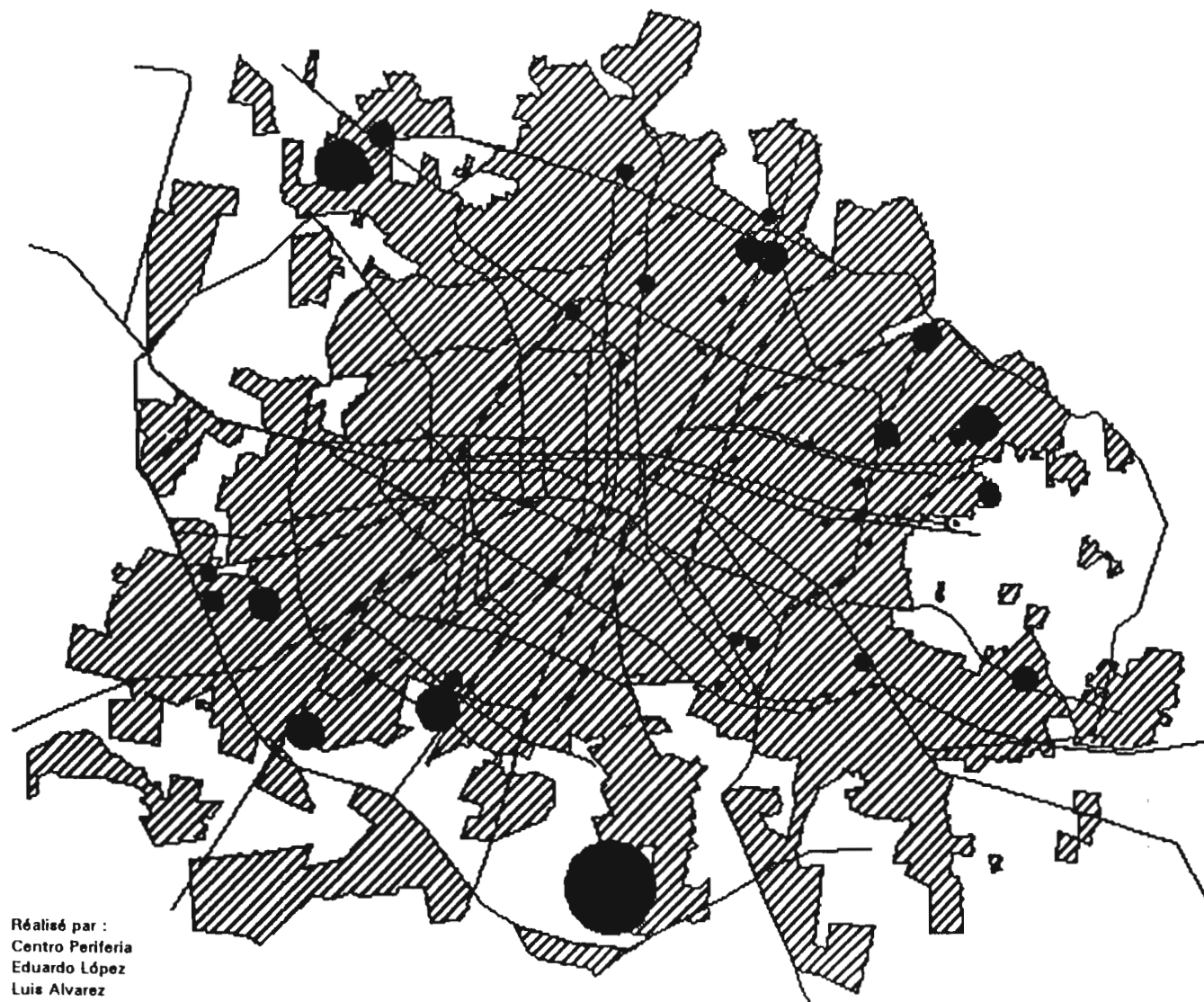
• 50.0

• 135.0

• 575.0

• 4053.0

• 12563.0



Réalisé par :
Centro Periferia
Eduardo López
Luis Alvarez

Source : INFONAVIT, 1993.

Plan no. 1

Echelle en Km.



0 2 4

Encadré A.
L'INFONAVIT à Guadalajara.

Depuis le début de son fonctionnement dans la ZMG (1972) jusqu'à 1992, l'INFONAVIT a réalisé 48.824 logements répartis en cinquante-deux ensembles d'habitation; les deux tiers de ces logements sont situés à Guadalajara (32.312 unités dans trente-six ensembles), 25,3% sur la municipalité de Zapopan (12.-355 appartements dans onze ensembles) et le reste sur les municipalités de Tonalá et Tlaquepaque (cf. plan n° 1); la moitié de toutes ces actions furent menées au cours des années soixante-dix et la production moyenne de ces vingt dernières années fut de 2.441 unités par an.

En 1989, environ trente mille entreprises versèrent 204.678,4 millions de pesos en cotisations pour un peu moins de cinq cents mille travailleurs de Guadalajara employés dans différents secteurs de la production : 43,61% dans les diverses branches de l'industrie (dont 22,31% dans l'industrie de capital, 15,52% dans l'industrie de la consommation et 5,14% dans la construction); 15,32% dans le secteur tertiaire et 15,06% dans le commerce. L'industrie, le commerce et les services employaient 70,74% des travailleurs affiliés et versaient 73,99% des cotisations.

Avec un investissement de l'ordre de 260.293,3 millions de pesos en crédits accordés, le fonds destinait à la ZMG entre 20 et 30% de plus des ressources qu'il y puisait jusqu'à l'établissement d'un plafond dans l'utilisation de ces ressources dans les trois principales métropoles du pays ce qui empêchait d'utiliser plus de 15% du total des fonds au niveau national; d'autre part, des villes moyennes telles que Lagos de Moreno, Puerto Vallarta et Ciudad Guzmán disposaient du double de leur contribution (189,81%).

A partir de 1976, le financement et la construction de logements se réalisèrent par des promotions externes; d'après des études de l'IJPEE*, 61,7% du total des logements construits dans l'état du Jalisco furent produits par l'intermédiaire des syndicats et le reste par les chambres des entreprises.

60% des capitaux investis dans le logement dans l'état du Jalisco par le secteur public de 1981 à 1990 furent canalisés par l'INFONAVIT pour financer 52,56% des actions menées en faveur du logement par le même secteur. Les réformes réalisées par l'administration du président Salinas en 1992 sont encore trop récentes pour connaître l'impact qu'elles auront sur les ayants droit locaux et en général sur le secteur du logement.

Source : INFONAVIT, Departamento de Aportaciones, Oficina del Sistema de Catálogos, 1991. Area de Proyectos y Control de Obra, 1992.

*Instituto Jalisciense de Promoción y Estudios Económicos del Centro Empresarial de Jalisco, 1991. E. López, 1994.

En 1990, FONHAPO reçut des fonds équivalents à 0,64% du total des investissements réalisés dans la ZMG et à 1,58% des investissements réalisés dans l'état; cet argent devait servir à satisfaire la demande d'une population probablement égale à la moitié des habitants de Guadalajara et sans doute à un nombre sensiblement plus élevé si l'on prend l'état du Jalisco dans son

ensemble⁸⁸. Il existe donc un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande au sein des deux segments du marché du logement dans lesquels intervient l'Etat. Si nous comparons les résultats quantitatifs de ces deux segments avec le besoin annuel en logements dans la ZMG, estimé par les autorités de Guadalajara à trente ou trente-cinq mille unités, globalement, il s'avère que cet effort ne parvint à couvrir que 16 à 20% de la demande dans la capitale en 1990 (année de référence statistique que nous avons choisie). De cette façon, on ne s'attaque pas au déficit chronique qui continue donc d'augmenter chaque année puisque seulement 3,3% des besoins sont couverts (Voir tableau n°3).

**SATISFACTION DES BESOINS ANNUELS
EN LOGEMENT PAR LES ORGANISMES
PUBLICS POUR L'ANNEE 1990**
Zone Métropolitaine de Guadalajara

Tableau n° 3

1. Déficit (1) accumulé en 1990	150.000 (2)
2. Pourcentage du déficit par rapport au parc de logement en 1990	26,90%
3. Besoin annuel en logements des organismes publics en 1990 (3)	30.000 à 35.000 logements
4. Nombre d'actions en faveur du logement menées par les organismes publics en 1990	5.039
5. Besoins en logement couverts par les organismes publics.	16,79 à 20,15%
6. Couverture du déficit historique par les organismes publics en 1990	3,36%

(1) Déficit - logement qui en raison de ses caractéristiques (dimension, taux d'occupation supérieur à 2.5 personnes par pièces et des matériaux utilisés pour les murs et les plafonds) ne répond pas aux normes minimales de bien-être (SEDUE, 1987, annexe méthodologique).

(2) Pour les différences observables dans les estimations du déficit, confer "Période 5".

(3) Unités de logement nécessaires annuellement en raison de l'accroissement démographique et de la détérioration du parc déjà existant afin d'éviter une augmentation du déficit de logement signalé en (1).

Source: SEDUE 1990, AJIPROVI 1990.

⁸⁸ INEGI, Onzième recensement de population et logement. D'après la SEDUE, ce secteur représentera 68% des besoins en matière de logement en l'an 2000.

Ce déséquilibre met en évidence le caractère trop hétérogène du fonctionnement du marché du logement. A la différence d'autres marchés, lorsque la demande subit une augmentation quantitative, l'offre ne suit pas; bien au contraire, au lieu de s'accroître dans les mêmes proportions, l'offre tend davantage à se séparer ou à s'orienter vers d'autres sous-marchés. Ce comportement s'explique par le nombre important de demandeurs non solvables.

Par conséquent, la population dont les revenus étaient inférieurs à une fois et demie le salaire minimum reste automatiquement en marge du marché formel; c'était sans doute le cas d'une population de plus en plus importante car en réalité, l'action publique et l'action commerciale privée excluaient un peu plus de la moitié des habitants de Guadalajara (familles qui perçoivent moins de deux fois le salaire minimum).

Au-delà des discours et de la rhétorique officielle, la politique du logement abandonne virtuellement les familles aux revenus modestes salariées ou non. Depuis 1987 jusqu'à nos jours, le FONHAPO et les organismes locaux n'ont réalisé aucune action en faveur du logement dans la ZMG. La mésentente et l'absence de compromis sont évidents et le gouvernement décide de laisser la population majoritaire avoir recours au troisième secteur du marché : le secteur informel⁸⁹ et concentrer ses efforts sur le premier secteur et sur le fonds de

⁸⁹ Apparemment, avant les réformes constitutionnelles de l'article 27 (1992), ce secteur du marché tendait déjà à réduire ses marges d'accès au sol bon marché; en effet, les terrains, affirme Alan Gibert, devinrent de plus en plus rares et chers ce qui eut pour conséquence d'écarter du marché les personnes les plus pauvres. Voir l'article *Some Thoughts about land markets and land prices in third world cities*, Conférence d'Oxford, n°8, 1992. D'après P. Ward, E. Jiménez et M. Jones, ce phénomène ne peut pas se généraliser car dans les villes moyennes comme Querétaro, les personnes économiquement faibles ont un libre accès relatif aux terrains sociaux; en revanche, leurs possibilités de pénétrer les secteurs moyens sont très réduites. Voir la communication intitulée *Residential Land Prices Changes in Mexican Cities and the Affordability of Land for Low Income Groups*, présenté au cours de la même Conférence. Une étude de cette nature n'a pas encore été réalisée à Guadalajara.

solidarité du second secteur; cette stratégie, comme nous allons le voir, est effectivement compatible avec les grandes orientations de la politique économique nationale : renflouer l'industrie de la construction, augmenter la capacité productive, créer des emplois, réduire les subventions...

4. POLITIQUES ET STRATEGIES NOUVELLES : LA RECOMPOSITION DES TROIS SEGMENTS DU MARCHÉ.

Confronté à la grave crise des systèmes de production et d'accès au logement, le gouvernement fédéral a mené -et continue de mener- deux actions importantes : la réforme de l'INFONAVIT (1992) et la signature des Accords Nationaux sur le Logement (*Acuerdo Nacional para la Vivienda*-1993). Ces deux actions reflètent non seulement les possibilités mais aussi les limitations des stratégies gouvernementales libérales. Les Accords Nationaux sur le Logement constituent par exemple, une manœuvre de déréglementation et de dégrèvement de la production de logements; le gouvernement réduit les démarches et leur coût, demande aux notaires de diminuer leurs frais et aux promoteurs immobiliers d'abaisser leur marge bénéficiaire. Les Accords reçurent la sympathie du secteur privé et des banques qui avaient engagé des moyens importants. Néanmoins, ainsi que l'ont reconnu les propres signataires, les principales limitations des Accords étaient les suivantes : en premier lieu, dans le meilleur des cas, la construction de logements atteindra au total dix mille logements dans l'état du Jalisco en 1993 (et non pas les quarante mille annoncés); en second lieu, la baisse des prix des logements n'atteindra pas 20% comme il a été dit; en troisième lieu, les mesures officielles pourront difficilement favoriser l'accès au logement à d'autres groupes que ceux qui y ont traditionnellement eu accès⁹⁰.

Ces changements faisaient face à la crise économique et à la nécessité de répondre à certains impératifs sociaux et politiques. La redéfinition des champs d'action et des stratégies des institutions, de leurs programmes et de leurs politiques particulières supposait une recomposition de chacun des secteurs du marché du logement. Examinons d'un peu plus près les transformations apportées et leurs effets :

⁹⁰Luis M. González et E. López, *Consideraciones sobre el origen del INFONAVIT* in *Revue INFONAVIT*, Mexico, 1994.

-Impact sur le système de financement bancaire -premier segment du marché-

La menace du proche effondrement du système qui finançait les logements publics en 1983, obligea à revoir les normes de fonctionnement des institutions dans le but de réduire leurs taux de décapitalisation et de maintenir le flux de leurs investissements⁹¹. Dès lors, et pour y parvenir, une série de mesures furent prises :

- 1982 on mit en oeuvre le PIRE (Programme Immédiat de Remise en ordre Economique) pour stabiliser et réactiver l'économie à court terme en faisant face à une crise qui se traduisait par la chute du PIB, par des difficultés à rembourser la dette extérieure, par un déficit public considérable ainsi que de forts taux d'inflation... Dans ce contexte, le Programme National du Logement vit le jour un an plus tard (PNV - 1983-1988) conformément aux postulats de base du Programme National de Développement (PND), qui n'étaient autres que les grandes lignes de la stratégie de réordonnancement économique et du changement structurel⁹². A long terme, la stratégie du PNV proposait de corriger les problèmes structurels du logement : concentration des ressources plus efficace, réorientation des ressources fiscales et croissance du taux de récupération...
- 1984 Dans le but de maintenir sa production habituelle, le Programme Financier du Logement (FOVI-BANCA) doubla les fonds provenant de la banque nationalisée; à partir de cette année-là et jusqu'en

⁹¹COULOMB René, *La política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes* in Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80s, Mexico : SIAP, 1991.

⁹²R. Coulomb, op. cit..

1986, le pourcentage d'encaissement légal bancaire destiné à financer les logements d'intérêts social passa de 3 à 6%.

- 1987 En raison des forts taux d'inflation (160% en 1987), le montant des crédits hypothécaires fut recalculé en utilisant comme unité de base le salaire minimum; ainsi, était-il possible de réactualiser périodiquement les mensualités impayées en fonction des augmentations du salaire minimum⁹³.
- 1987 Au plus fort de la politique de réajustement structurel et dans la perspective d'un prêt de la Banque Mondiale au FOVI⁹⁴, le gouvernement mexicain adopta un programme appelé "Récupération Totale des Coûts" (Full Cost Recovery) présenté comme une mesure destinée à introduire une plus grande rationalité économique ce qui supposait de réduire les taux d'intérêts; en réalité, ce programme proposait : i) une recapitalisation totale des intérêts par le biais d'une augmentation réelle des montants de récupération;

⁹³ Les taux d'intérêt de certains crédits hypothécaires étaient de l'ordre de 6% et l'inflation fluctuait autour de 5%; il fut donc possible d'obtenir certains bénéfices économiques au cours de la période 1968-1972. Au début des années quatre-vingts, alors que l'économie évoluait vers une hyperinflation, les taux d'intérêt restèrent fixes aux environs de 14%; le *Costo Porcentual Promedio* (CPP) atteignit en revanche un niveau record de 73%. C'est dans ce contexte alors qu'on accorda les plus fortes subventions à la construction de logements sociaux ce qui provoqua une décapi-talisation substantielle du système bancaire. Suite à cela, on créa des mécanismes financiers tel le *Crédito Hipotecario Variable* (1984-Crédit Hypothécaire Variable) et le système d'indexation sur le salaire minimum. Banque Mondiale, Rapport sur le logement au Mexique, n°7097-ME, 6 mai 1988.

⁹⁴ Nous faisons référence au prêt n°7097 d'un montant de trois cents millions de dollars consenti par la Banque Mondiale au FOVI à travers BANOBRAS. Il faut souligner que depuis 1985, la Banque Mondiale a contribué au financement d'actions en faveur du Logement d'Intérêt Social en apportant plus de 1,25 billion au Mexique en quatre prêts différents afin "d'aider le gouvernement à créer un *contexte plus adéquat* à l'expansion du secteur privé et ainsi contribuer à la solution du problème du logement qui sévit dans le pays en donnant davantage de poids aux opérations et en augmentant les fonds du secteur public". Thomas Lee Zearley, *Creating an enabling environment for housing : Recent Reforms in Mexico* in *Housing Policy Debate*, v.4, t.2, USA, 1993.

cela revenait à réduire à zéro les subventions et ii) la réduction de la période de remboursement des emprunts.

- 1988 La banque entreprit un processus de déréglementation interne pour s'ouvrir à l'internationalisation croissante; cela supposa la disparition des affectations obligatoires de crédit, parmi eux celui de l'Habitation d'Intérêt Social, dans la perspective de déterminer librement par la suite les taux d'intérêt.
- 1989 On assista à la reprivatisation du système bancaire (nationalisé en 1982) afin de stimuler la concurrence dans le secteur financier et en permettre un meilleur fonctionnement.⁹⁵ On autorisa la constitution de holdings et l'existence d'un marché secondaire d'hypothèques afin de faire participer la **Banca Central**, certaines agences gouvernementales ainsi que la **Bolsa de Valores** au Système Financier du Logement.
- 1989 La Banque du Mexique releva les banques commerciales reprivatisées de l'obligation de consacrer un pourcentage de leurs passifs (6%) au financement d'habitations d'intérêt social. Par cette mesure, les prêts-financement étaient accordés au taux réel du marché de capitaux sans que la banque ne soit obligée de prêter un pourcentage prédéterminé de ses fonds à des acheteurs particuliers.

Avec ces mesures, la politique de logement social tendit à disparaître ou, en tout cas, à se redéfinir en fonction de priorités et d'orientations macro-économiques nouvelles.

Pour ceux qui avaient la chance d'obtenir un crédit hypothécaire -"1,2

⁹⁵Thomas Lee Zearley, op. cit., p. 91.

habitant sur dix"-, la nouvelle logique financière pouvait théoriquement leur faire payer un nombre de fois illimité le montant de leur emprunt, avec un taux d'effort équivalent à 33% de leur salaire mensuel et qui ne tenait aucun compte de la perte réelle de leur pouvoir d'achat⁹⁶. Pour la grande majorité de la population, les possibilités d'accéder à un crédit s'amenuisaient petit à petit, pour certaines même elles étaient véritablement inaccessibles.

Le fait que les sources de financement dépendent de flux institutionnels privés explique la nature du système : une forte exigence de ce même marché de capitaux, une soumission des politiques nationales aux politiques internationales (menées en fonction de ces capitaux) et une redéfinition des priorités à partir de critères macro-économiques; simultanément, le gouvernement n'assume plus ses responsabilités. Les inégalités existant entre les offres bancaires et les conditions économiques de la population s'avèrent donc de plus en plus flagrantes.

Par voie de conséquence, à l'intérieur de ce premier segment, les besoins et les logiques commencèrent à devenir incompatibles. D'un côté, les établissements bancaires désiraient accorder des prêts de courte durée assortis de conditions draconiennes, afin d'en garantir le remboursement, et de taux de récupération de 100%; d'un autre côté, les emprunteurs désiraient se constituer en demandeurs solvables afin d'obtenir des prêts subventionnés et de longue durée⁹⁷. Ainsi que nous l'avons commenté dans l'introduction de ce travail, l'un

⁹⁶Par dispositions de la Banque du Mexique, le plafond de capitalisation des intérêts des prêts passa de 70% en 1985 à 200% en 1986, 500% en 1987 mais fut libéré en 1988. Le plafond d'actualisation des mensualités de remboursement, déterminé en fonction des variations du salaire minimum, passa de 70% en 1984 à 100% en 1986. Banco de México, Series of regulatory instructions on mandatory housing lending, Rapport interne, 1986.

⁹⁷Ce dernier point est développé dans une étude menée par le Taller de Arquitectura Popular y el Centro Periferia de la Universidad de Guadalajara, *Evaluación del Sistema de Financiamiento del Programa de Ayuda Mutua (PAM) en el sur de Jalisco*, étude non publiée, avril 1993.

des problèmes fondamentaux qui se posaient à la majorité des Mexicains était l'accès au crédit immobilier. Les valeurs nominales élevées de l'argent en étaient en partie responsables. Indépendamment de la somme, ces coûts restaient prohibitifs et le financement exigeait un important effort de médiation entre la banque et les candidats au crédit (mutuelles, associations d'épargne,...).

-Impact sur le système de financement gouvernemental- second segment du marché-

A la différence du système précédent, plus compact et homogène, celui-ci tend à être hétérogène ou, mieux encore, dual en raison de la nature même des systèmes financiers le composant.

Les deux fonds de solidarité, INFONAVIT et FOVISSSTE, furent littéralement "aspirés" par la logique bancaire et la rationalité financière qui l'accompagne. En revanche, la FONHAPO et l'organisme local promoteur de logements sociaux (IPROVIDE) conservèrent leur statut d'investisseurs dans le logement subventionné et de mécanisme de redistribution des revenus.

En effet, depuis sa création en 1972, on avait reproché à l'INFONAVIT de ne pouvoir se consacrer à son rôle d'organisme financier sans avoir "construit" auparavant la structure qui lui aurait permis de consolider l'industrie de la construction. Dès lors, de multiples fonctions et activités le mirent dans la délicate position de "dédoublement" fonctionnel et opérationnel. D'une part, il réalisait les activités d'un organisme promoteur : formation de personnel, élaboration de normes et de manuels de techniques de construction, coordination avec diverses institutions, promotion sociale, etc.. Et d'autre part, il fonctionnait comme un organisme financier mais en s'efforçant constamment d'avoir une

participation directe dans l'offre et la demande de logement social⁹⁸. Dès ses débuts, on tenta de fondre ces deux fonctions en une seule : créer une banque du logement qui intègre des systèmes de gestion et de contrôle capables de capitaliser des intérêts en faveur des travailleurs et de financer l'industrie de la construction; en d'autres termes, on proposa que l'INFONAVIT fonctionne conjointement au développement financier global, en particulier au niveau macro-économique.

En 1992 finalement, pendant le mandat du président Salinas, on procéda à plusieurs changements dont les objectifs principaux étaient :

- convertir l'INFONAVIT en une authentique institution financière, une banque "de second étage";
- capitaliser le fonds pour le logement à travers le Système d'Épargne pour la Retraite (SAR) en développant son programme de crédits mais aussi en créant les conditions propices au financement du développement productif du pays;
- confirmer le rôle de l'INFONAVIT en tant que système d'épargne et de prêts destinés au logement en versant des intérêts réels aux ayants droit et
- utiliser les ressources de l'institut sur le marché capitaliste du logement par exemple, par des appels d'offre pour construire des maisons ou des appartements et en sélectionnant les offres de logements financés par des tiers.

En résumé, l'INFONAVIT et, ultérieurement, le FOVISSSTE étaient en cours

⁹⁸Dans le domaine de l'offre et afin de "garantir le contrôle social des travaux" il agissait en tant qu'intermédiaire entre les promoteurs, les constructeurs et les fournisseurs de matériel de construction. En ce qui concerne la demande, il exerçait un contrôle sur les bénéficiaires. Voir E. López *Los orígenes del INFONAVIT* in Vivienda, revue de l'INFONAVIT, Mexico : 1994.

d'intégration au modèle libéral de croissance économique nationale; on leur demandait de répondre aux revendications d'une partie de la population que le système bancaire (le premier segment) ne pouvait ou ne voulait satisfaire en construisant pour elle principalement des logements terminés. L'INFONAVIT s'acquitta de cette tâche en tenant compte d'une logique de production semblable à la logique bancaire adaptée aux attentes de la politique macro-économique; la possibilité d'assurer des financements constants et à long terme en fit un instrument efficace du développement.

Le FONHAPO, de son côté, souffrit des contradictions de la politique nationale du logement et en général de la politique sociale du régime actuel. Depuis 1986, en raison de l'incapacité de cet organisme à fonctionner avec ses ressources propres et grâce aux apports fiscaux, le FONHAPO eut recours aux prêts de la Banque Mondiale⁹⁹. Jusqu'en 1989, 40% des actions menées furent financées par cette institution qui assura également près de 33% de ses ressources. En 1991, la moitié des fonds du FONHAPO provenait de la Banque Mondiale et cette tendance s'est conservée jusqu'à nos jours (Voir tableau n°4). Il ne faut pas y voir une aide désintéressée; bien au contraire, il s'agit de prêts accordés en vertu d'un principe appelé "aide financière assujettie à conditions" qui poursuit, entre autres, deux objectifs : que le financement des logements fonctionne selon la logique des circuits financiers internationaux et que les systèmes de production s'ouvrent au secteur privé.

⁹⁹Prêt n° 2621-ME accordé en 1986 pour une quantité de cent cinquante millions de dollars. Rappelons que dans le cadre du programme de reconstruction suite au séisme de 1985, le FONHAPO reçut deux prêts supplémentaires qu'il utilisa pour le programme "Fase II" à Mexico et dans le sud du Jalisco.

FONHAPO
Sources de revenus approuvées par la SPP
 1991 *

Tableau n° 4

Nature des revenus	Montant(1)	%
Fiscaux	\$119.522,6	24,9
Propre	\$121.989,6	25,4
Prêts Banque Mondiale	\$239.045,2	49,7
Total	\$480.557,4	100,0

(*) Avant la r n gociation de FONHAPO avec SPP (Secrétariat de
 Programmation et Budget), (1) En millions de pesos.

Source : Rapport annuel du Directeur Général (budget estimé) 1991.

En 1986, le FONHAPO créa de nouvelles conditions pour que l'urbanisation et la construction de logements se fassent par appels d'offres publics lancés aux entreprises privées; mais cette innovation négligeait l'appui à l'autoconstruction et aux organisations sociales.

En un an, les entrepreneurs de la construction passèrent de la réalisation de 9,2 maisons sur cent à 71,2, au niveau national. En 1980, il fut stipulé qu'"  titre exceptionnel seulement ... et lorsque l'état des crédits empêcherait l'appel d'offres ... le FONHAPO autoriserait l'administration directe de la réalisation des travaux"¹⁰⁰. La production de logements populaires fut donc abandonnée aux entreprises privées de construction au détriment des organisations sociales et de leurs groupes assesseurs. Avec cette disposition, disparaissait l'un des objectifs qui avaient fait du FONHAPO l'une des institutions de financement de logements les plus innovatrices non seulement du Mexique mais aussi des pays en voie de développement; nous faisons allusion au principe qui avait tenté d'"accorder des crédits collectifs au secteur social organisé afin de renforcer la participation

¹⁰⁰FONHAPO, Adjudicaci n de Obras, Reglas de Operación y Política de Operación Crediticia, 1990.

populaire"¹⁰¹.

En 1987, le FONHAPO créa un nouveau schéma financier qui lui permettait de récupérer la moitié des crédits octroyés et en 1990, les Politiques d'Opérations de Crédits de cet organisme proposaient "d'obtenir des niveaux d'opération qui permettraient de financer la construction de deux logements grâce aux intérêts sur des prêts accordés au préalable à trois familles"¹⁰². On se pliait ainsi aux "recommandations" de la Banque Mondiale qui insistait pour que l'on parvienne à une révision du mécanisme des opérations, en particulier du remboursement des prêts.

Or, cette tentative pour rendre le schéma financier plus rationnel du point de vue économique était en opposition avec les besoins et les impératifs de caractère politique et social provoqués par les demandes de logements exprimées par les secteurs populaires. Le FONHAPO ne consacra que très peu de crédits et dut faire face à une demande sans cesse croissante; le fidéicomis agit alors tel un instrument de contrôle politique et distribua les crédits de façon sélective et conformément à certains intérêts qui ne coïncidaient pas toujours avec les critères technico-financiers que la banque Mondiale s'efforçait de mettre en place. Il s'agissait bien d'une contradiction fondamentale qui rendait les objectifs económico-politiques assez peu compatibles avec les objectifs socio-politiques (voir sous-chapitre 6 de cette deuxième partie).

Au travers des objectifs económico-politiques on tente de faire fonctionner le FONHAPO à l'intérieur d'une logique semblable à celle des fonds de solidarité et

¹⁰¹Les deux autres principes étaient (ou sont?) : i) répondre aux besoins en logement de la population aux faibles revenus, en particulier la population non salariée; ii) favoriser les familles dont les revenus étaient inférieurs à 2,5 fois le salaire minimum.

¹⁰²FONHAPO, SOC, Política Financiera, 1990.

la plus proche possible de celle du système bancaire. Le logement est considéré comme partie intégrante d'un projet de développement assujettie néanmoins à un projet rationnel d'investissements. Des notions telles que la récupérations des coûts, les fonds de roulement s'avèrent indispensables pour tenter d'articuler cet organisme avec les grandes orientations libérales du gouvernement et des agences internationales.

Les objectifs socio-politiques s'adaptent davantage à des politiques changeantes; le logement fait partie d'un projet gouvernemental de justice sociale et de redistribution des richesses. Des taux d'intérêt nominal bas et un programme de subventions mettent en lumière une autre "facette" du FONHAPO qui l'éloigne de la rigueur imposée par la reproduction du capital. De nos jours, l'irrégularité du flux des capitaux et leur usage discrétionnaire transforment le FONHAPO en un système inefficace et très peu équitable.

Indépendamment de ces contradictions, le FONHAPO représente actuellement la seule option pour la population économiquement défavorisée (moins de 2,5 fois le salaire minimum), non salariée ou en marge de toute possibilité d'accéder à un logement terminé, réalisé par le Programme Financier du Logement (premier segment du marché) ou grâce aux fonds de solidarité (partie "élevée" du second segment du marché); à l'intention de cette partie de la population, le FONHAPO produit des logements évolutifs appelés "pie de casa" ainsi que des parcelles assainies.

En dépit de la faiblesse des fonds qui lui furent attribués de 1983 à 1988, cet organisme put réaliser 17,6% des actions publiques nationales en faveur du logement avec seulement 4,1% de l'investissement national en matière de loge-

ment¹⁰³, ce qui fait du FONHAPO un organisme différent, c'est-à-dire une sorte de "soubassement" de ce second segment du marché.

Par la petitesse des sommes réellement canalisées et les politiques de distribution des investissements à l'échelle nationale et régionale, l'état du Jalisco et la Zone Métropolitaine de Guadalajara ont été virtuellement négligés depuis 1987¹⁰⁴. Les données statistiques, fournies par les différentes institutions, en ce qui concerne le nombre d'unités produites et les investissements réalisés par le FONHAPO au cours de ces années sont totalement contradictoires; la SEDUE comptabilise un total de 2.573 logements construits dans l'état alors que le FONHAPO rend compte de 5.100 unités¹⁰⁵, toutes en dehors de la ZMG¹⁰⁶. Nous sommes donc en droit de nous demander s'il est possible de considérer comme une option un organisme, en fait un système financier, qui ne réalise aucune action en matière de logement dans la capitale de l'état depuis plus de sept ans¹⁰⁷. N'aurait-il pas été nécessaire de mettre en place de nouveaux mécanismes ou de nouveaux programmes, ou, tout simplement, d'exercer un autre type de mesures ou de pressions pour que le FONHAPO fonctionne

¹⁰³SEDUE, Estadística de Vivienda, 1990.

¹⁰⁴Le FONHAPO a reçu des sommes très réduites qui ont cependant produit des résultats similaires à ceux de l'ensemble du pays (rapport entre les investissements et le nombre d'actions menées); ainsi, par exemple, en 1990, le FONHAPO a-t-il réalisé 4,31 % des actions menées dans tout l'état avec seulement 1,05 % des fonds (voir tableau n° 1).

¹⁰⁵Dans le premier cas, il s'agit seulement de "pies de casa" et dans le second, des différents produits financés par cet organisme. Voir graphique n° 1.

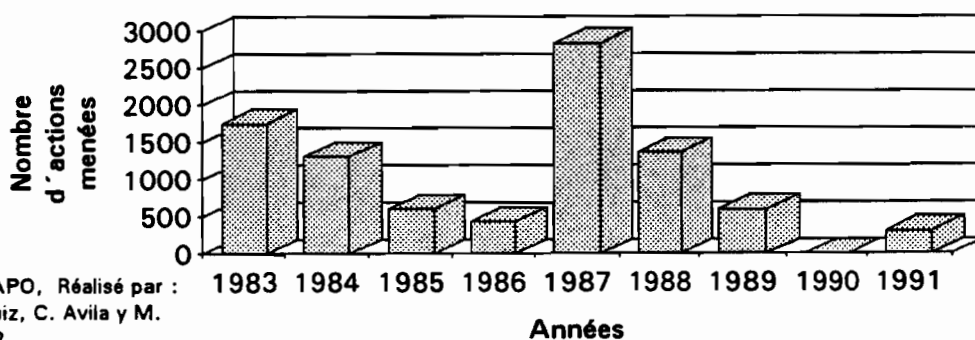
¹⁰⁶En fait, les fonctionnaires du FONHAPO eux-mêmes reconnaissent que ces données ne correspondent pas au nombre total de logements construits réellement par cet organisme; l'un des cadres précise que depuis 1987 aucun projet nouveau n'a été entrepris, ce qui signifie qu'en réalité on n'a construit aucun logement supplémentaire.

¹⁰⁷Les sommes qui lui furent allouées avant 1987 ont été complètement dépassées par la dynamique de croissance des besoins; après cette date, les investissements ont été virtuellement réduits à zéro sans que ne soit entreprise aucune action nouvelle. Voir tableau n°... "Unités terminées et investissements réalisés".

vraiment? Le schéma qui montre l'évolution du nombre d'actions menées en faveur du logement depuis la création du fonds jusqu'en 1991 (Graphique n°1) ne correspond pas aux données fournies par FONHAPO au sujet des opérations qu'il a réalisées (type, nombre d'actions, investissements, localisation...; voir tableau n°6); apparemment, lorsqu'on travaille sur des chiffres globaux (comme c'est le cas avec ce graphique), les institutions disposent de marges plus importantes pour manipuler les informations à leur entière discrétion. Les opérations ratées ou les désirs des fonctionnaires se matérialisent au travers de rapports et se projettent sur les tableaux sous la forme de chiffres falsifiés, ce qui malheureusement ne change en rien la réalité.

Graphique No. 1

**Evolution du nombre d'actions menées en faveur du logement
FONHAPO, état du Jalisco, 1983-1991.**



D'autre part, les schémas qui rendent compte des crédits alloués à la délégation ouest de 1982 à 1991, dont fait partie l'état du Jalisco (Tableau n°5), mettent en évidence cette carence qui a été favorable à d'autres états de la région, en particulier le petit état de Colima, qui reçut des fonds importants de 1982 à 1984, simplement parce que le Président de la Madrid y était né; plus tard, les états du Michoacán et du Nayarit, firent l'objet d'attentions particulières

sans aucun doute en raison de la gravité particulière des pressions sociales liées à des questions d'ordre politique qui se sont manifestées au cours de ces dernières années.

FONDS NATIONAL DE LOGEMENTS POPULAIRES

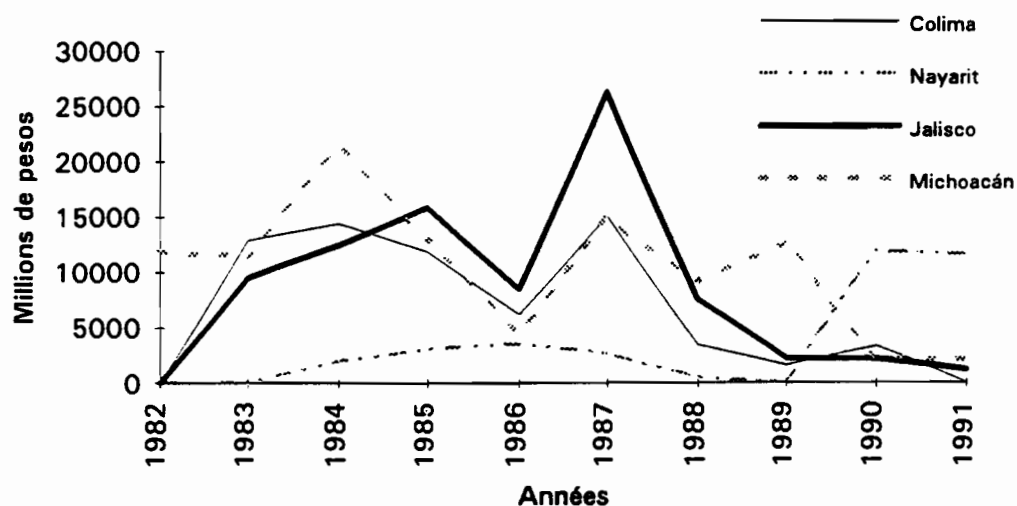
Exercices de la délégation Ouest par Etat

(en millions de pesos, base 1990)

Tableau n° 5.

Années	Colima	Nayarit	Jalisco	Michoacán
1982	\$0,000	\$0,000	\$0,000	\$11.826,392
1983	\$12.878,011	\$0,000	\$9.477,864	\$11.498,879
1984	\$14.396,732	\$2.015,188	\$12.412,581	\$21.322,416
1985	\$11.833,108	\$3.062,273	\$15.815,891	\$12.863,235
1986	\$6.195,427	\$3.564,068	\$8.506,072	\$4.606,952
1987	\$15.081,504	\$2.698,148	\$26.340,876	\$14.880,664
1988	\$3.441,714	\$500,055	\$7.577,729	\$9.168,024
1989	\$1.593,025	\$10,765	\$2.213,998	\$12.647,565
1990	\$3.346,240	\$11.843,200	\$2.196,700	\$2.179,200
1991	\$0,000	\$11.595,035	\$1.147,979	\$2.133,839

Graphique comparé des exercices de la délégation
Ouest par Etat, (base 1990)



Source : FONHAPO, 1992. Réalisé par : E. López, 1994.

Graphique 2.

FONHAPO
REPARTITION DES ACTIONS ET MONTANT DES INVESTISSEMENTS
DANS LA ZMG ET L'ETAT DU JALISCO 1982 - 1993 (*)

Zone Métropolitaine de Guadalajara

Tableau n° 6

Crédit	Année	Désignation	Type	Nombre d'actions*	Montant des investissements**	Secteur	Institution
1	1983	Cuatro Colonias	L.A.	300	\$48.000.000,00	Public	IPEVI
2	1983	Tonalá	L.A.	150	\$24.000.000,00	Public	IPEVI
3	1983	San Pedrito	P.M.	1	\$14.082.000,00	Public	IPEVI
4	1983	Guadalajara 2000	L.A.	839	\$160.000.000,00	Public	IPEVI
5	1984	Arboledas	L.P.	981	\$685.840.000,00	Public	Mairie de Guadalajara
6	1984	Huentitán I	A.T.	0	\$52.406.000,00	Social	Ind. Refresq. A. C.
7	1984	Atemajac del Valle	A.S	0	\$6.685.000,00	Social	Coopérative
8	1985	Tonalá	L.P.	125	\$243.172.000,00	Social	Organisation d'habitants
9	1985	5 de Mayo	L.A.	6	\$4.569.000,00	Social	5 de Mayo
10	1986	Santa María III	L.P.	125	\$158.935.000,00	Social	RFM A. C.
11	1986	Huentitán II	L.P.	90	0*	Social	Ind. Refresq. A. C.
12	1986	Atemajac del Valle	L.P.	126	\$1.091.859.625,00	Social	Coop. Atemajac
13	1986	Santa María II	L.P.	125	\$112.355.000,00	Social	Comité Populaire S V
14	1986	Huentitán II	L.P.	193	\$1.635.942.000,00	Social	Ind. Refresq. A. C.
15	1986	Santa María I	A.T.	0	\$79.225.000,00	Social	Col. Ferrocarril
16	1987	Urbanos Cetemistas	P.A.	470	\$1.779.718.000,00	Social	Union d'habitants
Total :				3.531	\$6.096.788.625,00		

Etat du Jalisco

Crédit	Année	Désignation	Type	Nombre d'actions*	Montant des investissements**	Secteur	Institution
1	1983	Puerto Vallarta I	L.A.	200	\$31.200.000,00	Public	IPEVI
2	1983	Puerto Vallarta II	L.P.	100	\$35.996.000,00	Public	IPEVI
3	1983	Lagos de Moreno	L.P.	100	\$18.410.000,00	Public	IPEVI
4	1983	Encarnación de Díaz	L.P.	60	\$10.335.000,00	Public	IPEVI
5	1983	Puerto Vallarta	P.M.	1	\$14.080.000,00	Public	IPEVI
6	1983	Pto. Vallarta (la Loma)	L.P.	53	\$42.876.000,00	Public	Fideicommis Pto. Vallarta
7	1983	Cd. Guzmán (Alto de Pérez)	L.P.	180	\$80.660.000,00	Social	Coopérative OLI
8	1983	Cd. Guzmán (Colonias)	L.A.	67	\$13.958.000,00	Public	IPEVI
9	1984	Pto. Vallarta (Ixtapa)	V.T.	168	\$174.714.000,00	Public	IDIPE
10	1984	Autlán de Navarro	A.T.	0	\$30.225.000,00	Public	IPEVI
11	1984	Pto. Vallarta (La Loma II)	L.P.	27	\$35.468.000,00	Public	Fideicommis
12	1984	Cocula	L.P.	202	\$231.589.000,00	Social	Association d'habitants
13	1985	Sayula	E.P.	0	\$1.650.000,00	Public	IPEVI
14	1985	Tuxpan	E.P.	0	\$2.250.000,00	Public	IPEVI
15	1985	Teocuitatlán	E.P.	0	\$1.969.000,00	Public	IPEVI
16	1985	Huaxtla A. Hahuisculco	L.P.	224	\$388.207.000,00	Social	Tala (planteurs de canne à sucre)
17	1985	Pto. Vallarta (Ixtapa)	L.P.	566	\$2.757.379.200,00	Social	Groupeement de Promoteurs
17bis	1985	Pto. Vallarta (Ixtapa)	P.A.	800	\$1.070.579.378,00	Social	
18	1986	Pto. Vallarta (Pramurva Pitillal)	L.A.	430	\$159.187.000,00	Public	Mairie Pto. Vallarta
19	1986	Pto. Vallarta (Pramurva 7 Colonias)	L.A.	913	\$566.519.000,00	Public	Mairie Pto. Vallarta
20	1986	Autlán de Navarro	P.A.	333	\$267.457.275,00	Public	IPEVI
20bis	1986	Autlán de Navarro	L.P.	189	\$728.488.265,00	Public	
21	1986	Cd. Guzmán (La Paz)	L.P.	300	\$1.453.063.000,00	Public	IPEVI
22	1986	La Barca	P.A.	202	\$416.490.064,00	Public	IPEVI
22bis	1986	La Barca	L.P.	243	\$2.080.462.482,00	Public	
23	1986	Altos Tepetitlán	A.T.	0	\$435.026.000,00	Public	IPEVI
24	1986	Ameca	A.T.	0	\$312.259.000,00	Public	IPEVI
25	1986	Ocotlán	A.T.	0	\$495.881.000,00	Public	IPEVI
26	1986	Lagos de Moreno	A.T.	0	\$443.102.000,00	Public	IPEVI
27	1986	Tomatlán	A.T.	0	\$97.563.000,00	Public	IPEVI
28	1987	Pihuamo (Plutarco Elías Calles)	A.T.	0	\$220.591.000,00	Social	Unidad de Colonos PRI
Total :				5.358	\$12.617.634.664,00		

L.A. = Logement Amélioré

P.M. = Parc de Matériaux

A.T. = Achat de Terrains

L.P. = Logement Progressif

P.A. = Parcelles Assurées

E.P. = Etudes et projets

Source : FONHAPO

Délégation Régionale IV Ouest, Bilan des Crédits à Terme, 1982.

* = Depuis 1987, FONHAPO n'a mené aucune action dans la ZMG

** = Ancien pesos

Réalisé par : E. López, 1994.

L'impact sur le système de production informelle - Troisième segment du marché.

Dans ce segment du marché, l'intervention explicite de l'Etat s'exerce toujours a posteriori¹⁰⁸. Un certain nombre de familles exclues du système bancaire (segment 1), qui ne cotisaient pas aux fonds de solidarité (segment 2a) et qui ne pouvaient obtenir de prêts pour acquérir un logement populaire (segment 2b) construisirent leur maison grâce à un processus de production et d'investissements progressifs. Dans l'impossibilité de recourir à des financements institutionnels, ces familles occupèrent des terrains mis en vente sur un marché non réglementé par la loi grâce à l'entremise de divers agents -nombre d'entre eux entretenant des liens structurels avec le pouvoir politique en place-¹⁰⁹.

Les terrains occupés sont illégaux pour trois raisons principales :

1. la tenure juridique du sol,
2. le non-respect des règlements et des normes urbains,
3. l'absence totale ou partielle d'infrastructure urbaine essentielle.

1. La tenure juridique du sol.

C'est sans aucun doute la plus importante de ces trois raisons. Il s'agit de la propriété d'origine sociale (*ejidos* ou communautés indigènes) intégrée au

¹⁰⁸L'intervention a priori serait dans ce cas explicite ou implicite. L'intervention explicite correspond par exemple aux Lotissements d'Objectif Social, dispositif juridique créé en 1984 et dont l'objectif était de mettre en vente des terrains dotés à peu de frais d'équipements minimes et destinés aux secteurs majoritaires de la population (Voir sous-chapitre 8, première partie). L'intervention implicite correspond aux actions entreprises par l'Etat qui permettaient la mise sur le marché immobilier privé de terrains sociaux; parmi ces actions, on peut citer les régularisations entreprises par la CoReTT au cours des années soixante-dix et quatre-vingts. Cette stratégie consistait, d'après E. Wario, à "régulariser des superficies de terrains supérieures à celles qui étaient illégalement occupées, probablement dans le but de les mettre à la disposition de promoteurs particuliers; ce fut notamment le cas de lotissements de type intermédiaire et de haut standing créés sur les *ejidos* de Santa Ana Tepatitlán et El Colli au sud-ouest de la ville occupés de façon irrégulière à 45% et à 10% respectivement. E.Wario, op. cit., p.161.

¹⁰⁹G. Ruiz et G. Solinís, 1987, 54, cf. bibliographie.

développement urbain par le biais de ventes illégales à des fins d'habitation¹¹⁰.

D'après les recherches menées par Olga Becerra de l'**Instituto de Asentamientos Humanos**¹¹¹, 22,25% des 26.500 hectares occupés par la ZMG, soit 5.898 hectares, correspondent à ce type de propriété.

Selon une étude interne du FONHAPO, réalisée en 1988 dans le but de définir les caractéristiques des occupations illégales dans les principales villes du pays¹¹², on peut constater que les terrains d'origine sociale ne comptent que pour 75% de la superficie illégalement occupée dans la ZMG, le critère étant l'irrégularité de la tenure; d'après le même document, les 25% restants appartiennent à des particuliers (21%), à l'état ou à la fédération (4%). Or, si nous prenons en considération le fait qu'à Guadalajara aucun type de propriété n'a été squatté, nous pouvons en déduire que l'occupation illégale de la propriété privée est due en réalité à une autre cause.

2. Le non-respect des règlements et des normes urbaines.

Il s'agit du morcellement de terrains privés en marge des normes respectives ou en dehors des zones urbaines définies à cette fin. Certains propriétaires de terrains, des lotisseurs ou des promoteurs intégrèrent des terrains appartenant à des particuliers au développement urbain dans le cadre de projets d'habitation

¹¹⁰L'appropriation du terrain a lieu sans contrat légal d'achat-vente; les possibilités d'accès sont au nombre de trois:

1. Achat extraofficiel au propriétaire de l'ejido qui en réalité ne fait que céder ses droits.
2. Squat, très rare à Guadalajara.
3. Achat à un promoteur immobilier illégal ou à un intermédiaire (Voir la thèse de G. Solinís, V.1 et les enquêtes de 200 lotissements irréguliers réalisées par Jean Rivelois et Eduardo López, Guadalajara, 1989).

¹¹¹BECERRA Olga C., Propiedad del suelo, evaluación, tendencia y perspectivas, Instituto de Asentamientos Humanos, Universidad de Guadalajara, 1992. Voir Plan n°2, "Les ejidos et les occupations illégales dans la ZMG" en 1993.

¹¹²FONHAPO, Noemi Stolarski, Benjamín Méndez, Caracterización de los Asentamientos Irregulares en el país, 1988.

ou parfois industriels au mépris des conditions stipulées par la Loi sur les Lotissements et des diverses dispositions en la matière.

D'un point de vue historique, certains organismes publics ayant trait au logement tels le **Patronato de Habitación Popular**, l'**Instituto de Bienestar Social** et plus récemment la **Inmobiliaria de Interés Público del Estado** entreprendent des programmes de promotion de logements sans effectuer les démarches d'usage et sans se soumettre aux normes en vigueur. L'illégalité de ces projets, en raison du non-respect des dispositions, est également imputable à ces instances gouvernementales ainsi qu'à certains particuliers qui morcellent leur propriété sans les autorisations nécessaires; bien souvent il est vrai, les permis ne pourraient être accordés car les parcelles sont de superficie inférieure aux dimensions légales.

Il est fort probable que 21% des terrains privés dont parle le document du FONHAPO aient été produits grâce à ce genre de pratiques.

3. Absence totale ou partielle d'infrastructure urbaine essentielle.

Doivent évidemment être inclus dans les occupations illégales les lotissements installés sur des terrains d'origine sociale et qui se trouvent dans une phase de consolidation ainsi que les lotissements publics ou privés qui sont dépourvus des services et des infrastructures dont ils devraient être dotés conformément à la loi¹¹³.

L'irrégularité est davantage considérée comme une carence qualitative des logements s'il n'est pas fait allusion au statut juridique de la propriété du sol.

¹¹³Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, un grand nombre de lotissements populaires privés n'étaient pas viabilisés contrairement aux termes de la Loi sur les Lotissements; cette carence en infrastructure et en services s'aggrave de plus en plus en raison de l'augmentation des occupations illégales. Il faut remarquer, cependant, qu'il est difficile d'enregistrer toutes les irrégularités de la promotion privée car la plupart des opérations sont présentées comme achevées et homologuées.

Dans la ZMG, le Recensement de Population et de Logements de 1990 est très discret à ce sujet : 12,1 % de la population n'avait pas l'eau courante à domicile et seulement 8,5 % des logements étaient raccordés au tout-à-l'égout. L'absence de services publics est plus perceptible en périphérie de la ville, dans les lotissements illégaux; l'étude du FONHAPO dont nous avons déjà parlé, précise qu'en 1988, 30 % de l'alimentation en eau se faisait par camions citerne, 65 % seulement des eaux usées étaient évacuées par raccordement au réseau urbain et 25 % de l'électricité était obtenue illégalement¹¹⁴.



Maison particulier à l'intérieur d'un lotissement irrégulier

Aucune administration n'a officiellement exprimé le nombre d'habitants des lotissements irréguliers de la ZMG non pas à cause du peu de fiabilité des chiffres mais parce que ceux-ci n'ont jamais été systématisés ou bien, le cas échéant, n'ont pas encore été publiés à ce jour.

¹¹⁴FONHAPO, Características de los asentamientos irregulares en el país, op. cit., 1988.

Des études sérieuses bien que partielles, régulièrement mises à jour, ont été réalisées par certaines communes dont font partie Guadalajara ou Zapopan; ces études consignent les progrès de la régularisation des terres mais non pas le nombre d'habitants qui y vivent. Les services techniques des mairies de Tlaquepaque et Tonalá en revanche n'ont pas été en mesure de comptabiliser le nombre de lotissements illégaux, leur évolution ni surtout le nombre d'habitants qui les occupent. Par conséquent, les estimations concernant le pourcentage de la population qui habite à la périphérie de la ville tiennent davantage de la spéculation et de la désinformation que d'une étude formelle et rigoureuse.



L' "entreprise" d'autoconstruction dans un lotissement irrégulier

Une chose est certaine : les chiffres sont vains lorsqu'il s'agit d'évoquer le problème de l'irrégularité; il suffit de se rendre dans ces zones et de pénétrer dans certaines colonies pour avoir une impression directe, vécue, faite non pas de chiffres abstraits mais de réalités concrètes qui mettent en évidence la marginalité et la pauvreté. Si toutefois, il s'avère indispensable de produire des

chiffres, les calculs que nous avons nous-même établis au sein de chacune des municipalités qui composent la ZMG en 1994 indiquent que près de 1,23 million d'habitants vivent dans des lotissements irréguliers sur un total de 2,8 millions d'habitants pour la capitale de l'état (voir tableau n°7). En d'autres termes, un peu moins de la moitié des habitants -43,9% exactement- trouvent à se loger par le biais de ce segment du marché du logement. Bien que nous ne disposions pas de données dignes de foi, ce pourcentage atteint sans aucun doute les deux tiers de la population si nous prenons en compte les trois types d'irrégularité décrites ci-avant.

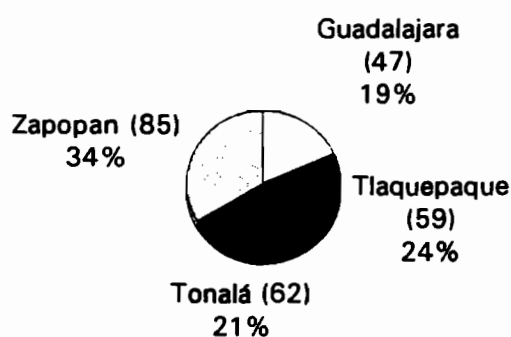
**Lotissements : Irréguliers (E.I.) de la Zone
Métropolitaine de Guadalajara**

Tableau n° 7.

Municipalité	Nbr. d' E.I.	Nombre d'Hectares	Nombre d'Habitants *	Nbr. d'habitants par hectare
Guadalajara	47	1.700	255.000	150
Tlaquepaque	59	3.170	523.182	165
Tonalá	62	3.291	177.306	54
Zapopan	85	3.306	284.359	86
Total	253	11.467	1.239.847	455

* Informations fournies par les différentes municipalités. J. de J. Castillo, E. López.

**Nombre de lotissements Irréguliers par
Municipalité**



Source : Informations fournies par les différentes municipalités, 1994. Graphique 3.

EJIDOS ET LOTISSEMENTS IRREGULIERS ZONE METROPOLITAINE DE GUADALAJARA (1993)

LEGENDE

-  Ejidos
-  Aire urbaine
- Voirie :

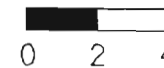
 Lotissements irréguliers



Centro Perifeira

Université de Guadalajara

Echelle en Km.



- 1 Atemajac del Valle
- 2 Oblatos
- 3 Huentitán el Alto
- 4 Huentitán el Bajo
- 5 Tetlán
- 6 Tonalá
- 7 Los Laureles
- 8 Puente de Arcediano
- 9 San Gaspar de las Flores (1)
- 10 San Gaspar de las Flores
- 11 El Rosario
- 12 Coyula
- 13 Zalatit n
- 14 Mezquitán (1)
- 15 Zapop n
- 16 Los Guayabos (2)
- 17 Los Belenes
- 18 El Colli
- 19 Santa Ana Tepetitlán
- 20 Col. López Mateos
- 21 Jocotán
- 22 Santa Eduwiges (2)
- 23 San Juan Ocotán (1)
- 24 San Juan Ocotán
- 25 San José Tateposco
- 26 Toluquilla
- 27 La Calerilla
- 28 San Sebastianito
- 29 San Sebastianito
- 30 Las Juntas
- 31 San Pedro Tlaquepaque
- 32 Los Ranchitos
- 33 Santa Mar  Tequepexpan
- 34 El Cuatro
- 35 Palanco
- 36 Santa Anita
- 37 San Martín de las Flores
- 38 Los Puestos
- 39 San Agustín
- 40 Concepción del Valle
- 41 San José del Valle
- 42 Santa Cruz del Valle
- 43 San Sebastián
- 44 El Zalate
- 45 Juanacatlán
- 46 Jesús Mar 
- 47 San José del Castillo
- 48 El Verde
- 49 Las Pintas

Curieusement, ce qui a traditionnellement été considéré comme marginal est en même temps le mode de production dominant. Le **Plan de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Guadalajara** (Plan d'Aménagement de la Zone Métropolitaine de Guadalajara) reconnaît que "l'offre informelle, produite par l'urbanisation des **ejidos**, a été supérieure à l'urbanisation légale au cours des trois dernières années"¹¹⁵; la croissance incontrôlée qui ne respecte pas les normes et qui ne s'adapte à aucune réglementation juridique a été supérieure à la production des deux autres segments du marché. Tous les ans, quinze ou vingt lotissements illégaux viennent s'ajouter aux deux cent cinquante-trois existants dans la ZMG; cent quarante-quatre sont situés sur les communes de Tlaquepaque et Zapopan où, jusqu'en 1992, étaient concentrées 59,1% de ce genre de colonies (voir graphique n°3).

L'ampleur du problème n'est donc pas négligeable; les réponses qu'on y a apportées ont été en revanche insignifiantes ou pour le moins très limitées. Le **Plan Estatal de Desarrollo Urbano** (Plan de Développement Urbain, 1989-1994) prescrivait par exemple :

La régularisation de la tenure de la terre et la création de réserves foncières, qui permettraient de conférer une légalité garantie à l'usage ainsi qu'à la tenure du sol et d'éviter la formation de nouveaux lotissements irréguliers, sont des desseins prioritaires des politiques urbaine et du logement.

De telles déclarations manifestent une certaine volonté d'intervenir a priori dans le processus d'urbanisation. L'exemple le plus achevé de cette politique est

¹¹⁵La croissance "incontrôlée" a représenté environ 60% de la croissance de la ville au cours des dernières années. Sur les sept cents hectares dont s'agrandit la ville tous les ans, quatre cent vingt sont mis en vente sur le marché informel. *Proyecto del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbana de Guadalajara, 1990-1995. Las Condiciones del Mercado del Suelo*, p.3.

probablement l'amendement apporté en 1984 à la Loi sur les Lotissements et qui prévoyait la création des Lotissements d'Objectif Social (LOS) dont nous avons parlé antérieurement. Il s'agissait d'une modalité particulière qui, grâce à l'association de divers acteurs et d'une urbanisation progressive, visait à offrir des terrains à des prix accessibles de façon planifiée et organisée dans le but de faire disparaître l'illégalité¹¹⁶. De 1984 à 1991, période de développement des LOS, on réalisa cent deux lotissements dans tout l'état du Jalisco dont vingt-deux dans la ZMG ce qui permit de mettre en vente environ 10.730 lotissements dans le cadre de l'infrastructure progressive. Cette production représenta environ 11,5% de la croissance illégale de la ville pendant le même temps.

En 1991, méconnaissant l'impact de ce programme, le gouvernement décida d'y mettre un terme; cet arrêt fut prononcé sans que l'Etat n'ait eu connaissance du nombre d'opérations menées à ce titre (les chiffres que nous avons présentés sont le fruit de nos calculs); aucune évaluation permettant de pondérer et éventuellement de conserver les aspects positifs d'un tel programme n'avait été entreprise au préalable. Cette décision marquait la disparition de l'unique dispositif d'intervention a priori dans le processus d'urbanisation et supprimait également l'une des rares possibilités dont jouissaient les secteurs les plus défavorisés d'acquérir un terrain.

Par la suite, la politique gouvernementale se limita presque exclusivement à intervenir a posteriori dans ce troisième segment du marché essentiellement au travers de mesures de régularisation (soit de la propriété juridique du sol soit des services urbains) et parfois en mettant en place des programmes de rénovation

¹¹⁶Se référer au document Infraestructura Evolutiva y Urbanización Concertada - Los Fraccionamientos de Objetivo Social, Eduardo López Moreno, Centro Periferia de la Universidad de Guadalajara et Habitat et Développement, Université Catholique de Louvain, Belgique, 1992.

de logements. L'intégration sociale, écrit Ann Varley, est dans la pratique synonyme d'intégration politique¹¹⁷; elle devient l'un des axes centraux de la politique nationale en consolidant certaines zones urbaines et en intégrant leurs habitants; par contrecoup, l'intégration sociale favorise la stabilité politique et probablement aussi la démobilisation des organisations indépendantes.

5. LES TRANSFORMATIONS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT :

Vers une polarisation des objectifs économiques et des objectifs sociaux (ou la lutte entre la récupération et l'accessibilité).

La construction des logements urbains est assurée indistinctement par les trois segments du marché présentés dans les sous-chapitres 1 et 2. Comme nous l'avons vu, le gouvernement n'intervient guère -voir pas du tout- dans la production du troisième de ces segments. Ses efforts -concrétisés au travers de programmes, d'instruments opérationnels, de stratégies, de moyens d'action, d'institutions spécialisées,..., en résumé de tout ce qui constitue la politique du logement- sont centrés principalement sur les deux premiers segments.

Les systèmes de financement et les schémas de production de ces segments subissent des modifications en fonction des variations des besoins, des priorités et des circonstances; en réalité, ce sont surtout les objectifs et les finalités de la politique elle-même qui se modifient. Dans le sous-chapitre précédent, nous avons présenté quelques-uns de ces changements, en particulier ceux concernant la structure du fonctionnement interne des différents marchés; nous aborderons ci-dessous les transformations générales de la politique du logement.

D'une part, les systèmes bancaires tendent à fusionner avec les fonds de

¹¹⁷ VARLEY Ann, Dilemmas of Transition, éd. Neil Harvey, ILAS, London, New York, 1993.

solidarité; en d'autres termes, le premier segment du marché s'allie à une partie du second segment. La stratégie globale est d'accompagner et de relancer la politique économique du secteur de la construction dans le cadre d'un modèle en cohésion avec le programme national de développement.

D'autre part, les fonds strictement gouvernementaux tendent à rester isolés et, sous certaines conditions et à certains moments, à fusionner -ou en réalité à se diluer- avec la production informelle. La stratégie globale est de multiplier les possibilités d'accès des personnes de faibles revenus en leur proposant une offre économiquement à leur portée. Ces dispositions sont conformes aux textes juridiques et au "pacte social" contracté par l'Etat dans le cadre de son projet politique national.

En conséquence, la politique du logement se polarise sur deux objectifs apparemment complémentaires mais qui en réalité sont contradictoires en raison des effets qu'ils provoquent :

- **des objectifs économiques**, relevant d'une politique qui prétend relancer l'industrie de la construction, générer des effets collatéraux dans l'économie de ce même secteur, améliorer les conditions de l'emploi, développer le marché interne,...
- **des objectifs sociaux**, dépendant d'une politique qui prétend redistribuer la richesse et, au travers du logement, satisfaire les besoins sociaux; cette politique est imposée principalement par des revendications sociales et politiques.

La confrontation de logiques et de projets différents de chacun de ces objectifs ainsi que la nature également différente des capitaux (privés et publics) qui les soutiennent conduisent à des positions actuellement non compatibles.

Les objectifs économiques cherchent à récupérer intégralement le coût des crédits; les objectifs sociaux, de leur côté, visent à garantir l'accès à ces mêmes crédits. Les premiers de ces objectifs supposent la "réduction et l'élimination progressive des subventions" et les seconds reconnaissent que celles-ci sont indispensables à la consolidation du pouvoir d'achat, à condition toutefois d'en garantir une utilisation sociale.

En ce qui concerne les objectifs économiques, le recouvrement des coûts du crédit prévaut sur l'accessibilité. L'action de l'Etat se limite à mettre en place les politiques et les mécanismes légaux, financiers et administratifs qui permettent aux citoyens de résoudre individuellement leur problème de logement par l'intermédiaire du marché.

En revanche, dans le cadre des objectifs sociaux, l'accessibilité aux crédits est mise en avant. Malheureusement, dans la ZMG, le **Plan Nacional de Vivienda** (Plan National du Logement-PNV), qui canalise les investissements publics, décide d'allouer 99,65% des fonds aux programmes et aux institutions dont les objectifs sont plus économiques que sociaux; il n'est donc pas difficile d'en déduire que les objectifs économiques se sont substitués aux objectifs sociaux.

L'Etat apparaît alors comme le "garant de la reproduction d'un rapport de reproduction de l'espace économique, il participe même activement à l'institutionnalisation de ce rapport"¹¹⁸. Ainsi, par exemple, le PNV précise-t-il que les crédits doivent, dans la mesure du possible, être récupérés dans leur intégralité "sans qu'en soit affectée la capacité des familles à accéder aux crédits". Comment ces deux objectifs peuvent-ils être conciliables? De nombreuses études mettent en évidence que l'une des conditions essentielles du financement des

¹¹⁸ ALLIES Paul, *Le local et la société civile* in Espaces, jeux et enjeux, coord. F. Auriac et R. Brunet, Paris : Fayard, 1986.

logements pour les groupes économiquement faibles est le recours aux subventions¹¹⁹. Les ouvriers de l'industrie, spécialisés ou non, le personnel public mal payé, les employés de bureau, les personnes sous-employées sans travail stable, c'est-à-dire la majorité de la population, doivent pouvoir couvrir leurs besoins vitaux : alimentation, habillement, santé, logement,... Pour toutes ces personnes, il est impossible de grever leur budget du montant exigé par la reproduction du capital et le paiement "normal" d'un logement d'intérêt social. La différence entre ce coût et ce que ces ménages peuvent verser est énorme et l'équilibre peut être atteint uniquement au travers de systèmes financiers à rentabilité limitée, c'est-à-dire, au travers de subventions directes ou indirectes.

Toutefois, pour cent pesos investis, ces systèmes ne bénéficient que de trente-cinq centavos! Plus que d'une incompatibilité entre les revenus extrêmement bas d'une partie de la population et le coût du logement, il s'agit d'un déséquilibre structurel qui tend à s'accroître à cause de facteurs tels que l'augmentation du prix des logements et la perte du pouvoir d'achat.

Aujourd'hui plus que jamais, il devient utile de réhabiliter la définition de Logement d'Intérêt Social, promulguée par la OEA au cours du Congrès Panaméricain de 1956 :

(Le logement d'intérêt social) est construit à un coût minimum dans le cadre des normes essentielles d'habitabilité, dans le but de le mettre à la disposition et à la portée des ménages de faibles revenus...¹²⁰.

¹¹⁹ Voir à ce sujet l'étude du GRET (Paris) qui recense systématiquement l'intégralité des subventions accordées à onze pays des Caraïbes en 1985; voir également le rapport Document pour un débat. Accès au financement du logement pour les ménages les plus démunis, GRET, PSH, Paris, 1991. Consulter aussi Filières formelles et informelles de financement du logement au Mexique, Centro Periferia, GRET, 1992.

¹²⁰ Memorias del Congreso Panamericano sobre vivienda, OEA, 1956, p.79 (c'est l'auteur qui souligne).

Cette définition fait essentiellement référence au coût du logement; la même organisation internationale proposa au **Consejo Interamericano Económico y Social** (Conseil Interaméricain Economique et Social) une autre définition qui insiste davantage sur l'accessibilité :

Le Logement d'Intérêt Social est un bien dont l'usage, en propriété ou en location, doit être accessible sans trop grever le budget familial des personnes aux faibles revenus économiques; il doit leur offrir un logement dans un contexte physique et social qui réponde aux normes indispensables de sécurité, d'hygiène, de décence et doit être doté des équipements sociaux correspondants.

Cette seconde définition aborde plus clairement que la première la question du confort du logement; cependant, comme la précédente, elle présente une faille : l'engagement social. Ces déclarations répondent à une logique d'ordre économique : créer un produit bon marché accessible aux personnes de faibles revenus. Cette volonté suscite deux interrogations qui restent sans réponses : comment produire ce type de logement et, plus encore, comment contribuer à la réduction des inégalités sociales? La politique du logement, en particulier celle du logement social, devrait sans doute favoriser l'intégration sociale. B. Boubli écrit à cet égard qu'"un logement social doit représenter une action volontariste ayant une responsabilité sociale particulière, puisque sa qualité, sa disponibilité, son insertion dans l'agglomération expriment une partie de l'aménagement de la société, une politique de logement"¹²¹. Cette action volontariste peut uniquement émaner de l'Etat car c'est lui qui dispose des moyens pour la mener à bien dans une logique claire de substitution du marché; ceci suppose d'ailleurs une autre conception du logement social et du rôle des pouvoirs publics -seuls capables

¹²¹BOUBLI B., Le logement, collection *Que sais-je?*, n°2210, Paris : PUF, 1985, p.17.

d'assurer l'intégration-¹²². Cependant, la politique qui fonde la production de ce type de logements, tout en apportant une réponse à certaines familles démunies, accentue la différenciation sociale existante et renforce les exclusions.

Les grandes orientations et les priorités de la politique économique nationale ainsi que des organismes internationaux ont polarisé la politique du logement. La ville offre une fragmentation de plus en plus marquée entre privilégiés et démunis et il se crée un paradoxe : au lieu de favoriser une meilleure répartition sociale et spatiale de la population, la politique du logement contribue à concentrer et à fixer les groupes sociaux, à institutionnaliser les différences.

Encadré B.

LE CONCEPT DE LOGEMENT SOCIAL.

Un logement social est un bien-logement dont la fixation des niveaux de quantités offertes et des prix est exogène au marché du logement et résulte d'une décision de l'Etat adoptée dans une logique de substitution au marché. Quatre conditions doivent être réunies :

1. La quantité de logement offerte fait l'objet d'une programmation des pouvoirs publics et ne résulte pas du jeu du marché.
2. La fixation du prix du logement est elle aussi exogène au marché et relève d'une décision des pouvoirs publics.
3. La production et la gestion s'effectue dans une logique hors marché selon une réglementation spécifique, généralement dérogatoire au droit commun.
4. La production et la gestion est assurée par des acteurs spécifiques agissant à but non lucratif dans un cadre réglementaire spécifique à cette activité.

L'existence de logements sociaux signifie par conséquent que le marché du logement est segmenté entre un secteur libre et un secteur social. Cette segmentation du marché du logement se traduit par le fait que toute évolution de situation sur le secteur libre n'a pas d'incidences mécaniques directes et immédiates en terme de prix et de quantités sur la situation du secteur social. A contrario, outre l'objectif de créer une zone "de basse pression" caractérisée toute chose égale par ailleurs, par un niveau de prix inférieur à celui du marché et affecté de droit ou de fait à un segment déterminé de la demande (ménages à revenus inférieurs), l'objectif d'un secteur social consiste également à peser indirectement sur le niveau de prix du secteur libre par une augmentation exogène des quantités globales de services de logement offertes.

Politiques du logement des Etats membres de la CEE., 1993.

¹²² De ce fait, nous adhérons à la définition proposée par les pays membres de la C.E.E. que nous présentons, en raison de son importance, dans l'encadré B.

6. LES ORIENTATIONS MANIFESTES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ACTUELLE : LE LOGEMENT D'INTERET SOCIAL ET LE LOGEMENT POPULAIRE.

On considère de plus en plus que la production de logement social est un facteur de développement économique du pays et en même temps, une conséquence de cette croissance.

En tant que facteur de développement, il s'avère que certains problèmes aigus tels le chômage et la récession économique peuvent être combattus par une croissance constante du secteur de la construction; le logement dépasse alors le cadre purement sectoriel et se présente comme un instrument de grande importance pour la vie économique du pays.

En tant que conséquence de la croissance, il faut préciser que le développement du pays, et plus particulièrement de l'économie nationale, aboutiront à une phase expansive bénéfique pour la production de logement.

Le discours qui sous-tend cette logique est favorable à une économie et à une politique libérales. Ses auteurs soulignent que "la stratégie globale de modernisation, mise en oeuvre par le gouvernement actuel, s'appuie sur la croissance de la productivité, capable dans le futur d'apporter des améliorations fondamentales du bien-être social"¹²³.

Or, étant donné que le problème du logement sera résolu grâce à l'expansion du marché, l'engagement social pris par le gouvernement, loin d'être calculé ou programmé, ne sort de l'oubli qu'au moment de crises graves. Ceci explique le fait que dans la ZMG (et en général dans l'état) les programmes gouvernementaux de construction de logement financés par des fonds publics aient été

¹²³ Programa Nacional de Desarrollo (PNV), 1989-1994. Editorial du quotidien Occidental du 6 juillet 1990.

abandonnés dès 1987, année où l'on connut la dernière "crise" provoquée par les revendications du **Foro de Demandantes de Vivienda** (Forum de Demandeurs de Logement); nous comprenons donc également pourquoi il ne fut pas nécessaire d'adopter une véritable politique qui garantisse l'accès au sol à la population défavorisée.

Les objectifs sociaux sont pour ainsi dire les "retouches" qui recouvrent les craquelures des objectifs économiques et qui permettent de faire avancer le projet national libéral. Cependant, ce projet s'accompagne d'un *déficit social croissant*; il devient donc nécessaire de mener parallèlement une politique du logement social destiné à la population majoritaire. C'est ce qui explique l'apparition de deux types de logement différents, chacun possédant des particularités tant au niveau de la logique de production que des produits finis et des objectifs poursuivis : il s'agit de l'**habitation d'intérêt social** et de l'**habitation populaire**. Les lignes qui suivent en présentent les caractéristiques principales.

L'habitation d'intérêt social (HIS)¹²⁴

Sa caractéristique principale est sans nul doute le fait qu'il s'agisse d'unités neuves, vendues en tant que logements terminés dans le cadre d'une politique générale d'accès à la propriété privée¹²⁵. Ce type d'habitation n'est pas destiné aux groupes les plus démunis de la société; il a pour fonction d'accroître le parc de maisons et/ou d'appartements.

La HIS est le fruit des objectifs économiques dont l'ambition est de parvenir

¹²⁴En espagnol, **Vivienda de Interés Social**.

¹²⁵De 1983 à 1988, environ 13% des actions menées en faveur du logement financées par FOVI dans l'état du Jalisco concernaient des logements en location. En 1987, le pourcentage s'éleva à 25% et en 1989 ce type de programme cessa d'être financé. Estadística de Vivienda 1983-1988.

à un rythme de construction acceptable, bénéfique pour le secteur de la construction et pour l'économie en général, indépendamment de la nature du produit offert et des personnes à qui il est destiné¹²⁶.

Ce type d'habitation contribue dans une large mesure à la réactivation de l'économie et à l'emploi; en outre, l'industrie de la construction et le capital qui en assure la promotion en tirent des bénéfices tout à fait significatifs; pour tous ces facteurs, on observe une augmentation des pressions afin que cette ligne de construction ne cesse de dominer la politique de distribution des ressources¹²⁷. De 1983 à 1990, dans l'état du Jalisco, 71,10% des opérations menées à termes et 86,04% des investissements réalisés concernèrent les habitations terminées; 6,24% seulement des unités étaient des logements évolutifs qui avaient reçu 1,98% des fonds totaux. L'unité d'habitation la plus simple et la moins chère -la parcelle assainie- bénéficia de 0,70% des investissements avec lesquels on put réaliser 2,33% des actions réalisées (voir tableau n°8 et graphique n°4). Si nous analysons la même information par année, nous pouvons constater que, en dépit de ses objectifs, le Programme national du Logement n'a pas fait des parcelles viabilisées une alternative primordiale au problème de logements des secteurs défavorisés de la ville; ceux-ci pourtant, nous n'insisterons jamais assez, représentaient plus de 50% des habitants de la ZMG¹²⁸. Des opérations de ce type ont été réalisées pendant une seule année (1988; elles atteignirent alors 13,25% du total); pendant les sept autres années qui ont fait

¹²⁶ HEYMANN-DOAT, L'Etat et le logement - Histoire comparée des techniques juridiques, Paris : L'Arbre Verdoyant, 1987, p.260.

¹²⁷ R. Coulomb, op. cit., p.35.

¹²⁸ C'est-à-dire les personnes qui percevaient moins de deux fois le salaire minimum.

l'objet d'une étude, nous n'avons recensé aucune offre de terrains viabilisés¹²⁹. Il est évident qu'au-delà des textes et des déclarations officielles, *le logement, en tant que processus, n'a pas fait partie des priorités de l'Etat qui a préféré privilégier largement le logement en tant que produit*¹³⁰.

Le principal producteur de HIS est l'INFONAVIT. Bien que son système de production soit semblable à celui de la banque (en particulier aujourd'hui alors que cet organisme s'ouvre au marché), ses mécanismes de distribution et les critères d'affectation de ses crédits sont totalement différents (leur analyse ne fera pas l'objet d'une étude dans le cadre de ce travail).

La banque finance les actions sous forme d'aide directe en faveur de la construction; par la suite, cette aide se transforme en crédit accordé à l'acheteur appelé "crédito puente" ou prêt-financement¹³¹.

Jusqu'en 1987, l'Etat intervenait dans diverses phases de la production des HIS bancaires, principalement à deux niveaux : i) le financement partiel des Sociétés Nationales de Crédit (auxquelles il destina en moyenne 16,6% du total des crédits accordés de 1982 à 1987 d'après la Banque Mondiale¹³²) et ii) la réglementation du marché.

¹²⁹ Les parcelles assainies par des organismes d'Etat (IPEVI et IDIPE) dans le cadre des FOS ont été comptabilisées globalement en 1988; pour une raison qui nous est inconnue, elles n'apparaissent pas dans les statistiques officielles réalisées annuellement par la SEDUE.

¹³⁰ Voir tableau n°9 et graphique n°5. Il faut remarquer que les autorités gouvernementales considèrent le logement rénové comme unité produite; même si des actions de ce genre sont essentielles pour combattre le déficit qualitatif, elles ne permettent cependant pas d'augmenter quantitativement le parc de logements car en réalité il ne s'agit pas d'une production proprement dite. En 1985 et 1987, ce type de programmes représenta plus du cinquième des "unités produites" (voir tableau n°9).

¹³¹ Il s'agit d'un financement à long terme destiné aux promoteurs-constructeurs; les fonds sont administrés par les banques commerciales pour des habitations d'Intérêt Social et de catégorie moyenne neuves. Après avoir financé la production, ces crédits se transforment en prêts pour l'achat d'un logement.

¹³² WORLD BANK, Mexico Housing Finance Project, 6 mai 1988, Circulaire n°7097-Me.

LOGEMENTS PRODUITS DANS L'ETAT DU JALISCO

Total d'unités produites et ressources utilisées par type de programme (1983-1990)

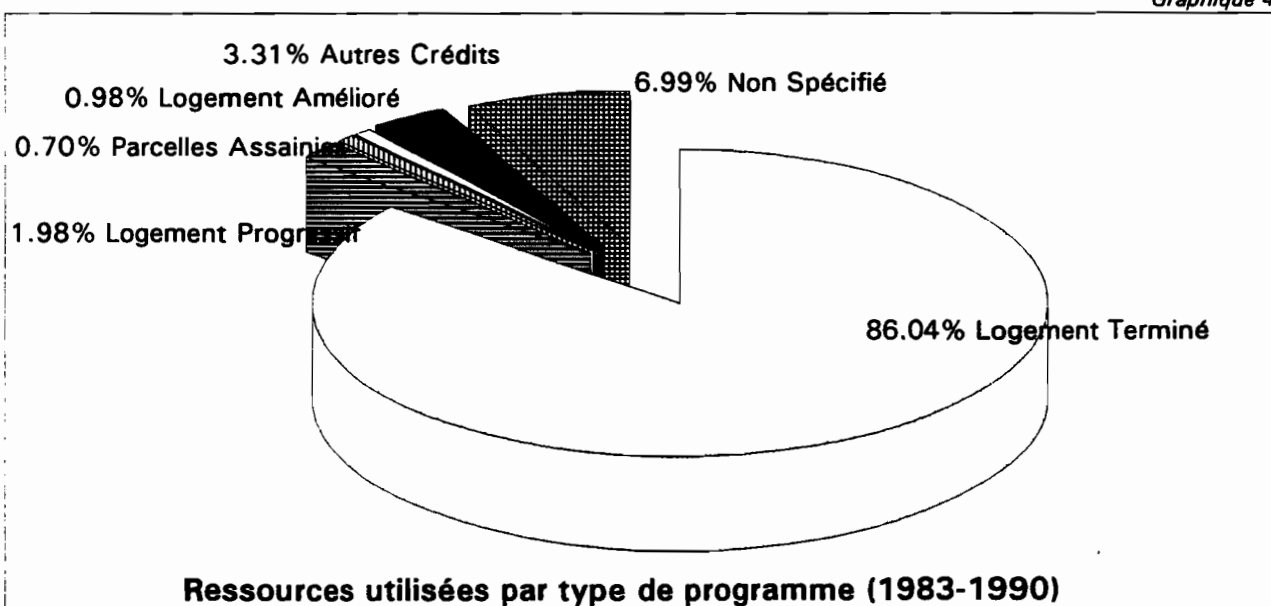
Tableau 8.

Type de Programme	Unités Terminées	%	Investissement Réalisé	%
Logement Terminé	44.645	71,10	\$666.233,3	86,04
En propriété	35.853	57,10	\$527.520,3	68,13
En location	8.792	14,00	\$41.752,0	5,39
Non spécifié	0	0,00	\$96.961,0	12,52
Logement progressif	3.918	6,24	\$15.322,3	1,98
Parcelles Assainies	1.461	2,33	\$5.431,3	0,70
Logement Amélioré	7.383	11,76	\$7.561,7	0,98
Autres Crédits	5.386	8,58	\$25.621,6	3,31
Pour acquisition privée	3.282	5,23	\$11.344,1	1,47
Pour construction privée	476	0,76	\$1.634,8	0,21
Prêt relais	126	0,20	\$387,2	0,05
Co-financement	1.502	2,39	\$12.255,5	1,58
Non spécifié	0	0,00	\$54.146,3	6,99
Total	62.793	100,00	\$774.316,5	100,00

Source : SEDUE, Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

Note : y compris tous les organismes publics.

Graphique 4.



LOGEMENT PRODUIT DANS L'ETAT DU JALISCO.

Total d'unités produites par type de programme (1983-1990)*

(Millions de pesos)

Tableau n° 9.

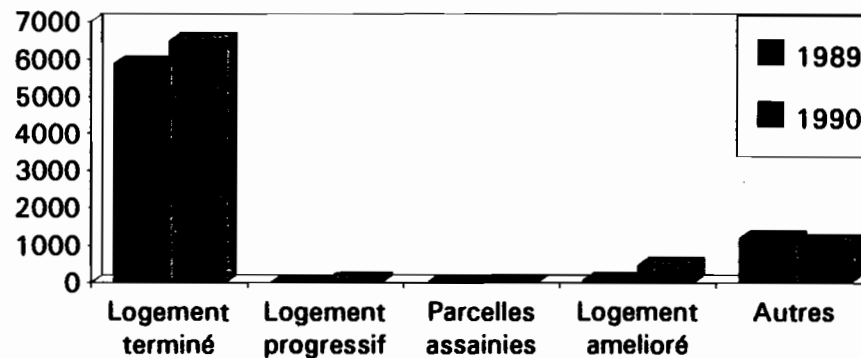
1983-1990, JALISCO.

Type de logement	1983		1984		1985		1986		1987		1988		1989		1990	
	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
Logement terminé	3.361	85,02	4.157	82,38	5.486	71,80	7.331	70,19	6.519	69,56	5.396	48,95	5.895	82,23	6.500	79,81
Logement progressif	0	0,00	260	5,15	233	3,05	852	8,16	425	4,53	2.077	18,84	0	0,00	71	0,87
Parcelles assainies	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1.461	13,25	0	0,00	0	0,00
Logement amélioré	95	2,40	337	6,68	1.617	21,16	1.398	13,39	1.976	21,08	1.423	12,91	68	0,95	469	5,76
Autres crédits	497	12,57	292	5,79	305	3,99	863	8,26	452	4,82	667	6,05	1.206	16,82	1.104	13,56
Total	3.953	100	5.046	100	7.641	100	10.444	100	9.372	100	11.024	100	7.169	100	8.144	100

(*) Tous les organismes publics.

LOGEMENT PRODUIT DANS L'ETAT DU JALISCO

Total d'unités produites par type de programme



Source: SEDUE, Statistique du logement 1989, 1990. E. López 1994.
Graphique 5.

Jusqu'à cette date, la HIS prétendait être un espace où convergeait la loi du marché et l'action de l'Etat. Les exigences liées à la politique de financement firent obstacle à cette convergence; y compris dans les cas où l'on cherchait à favoriser directement les consommateurs, les critères d'éligibilité expliquent qu'une clientèle plus aisée ait été privilégiée¹³³.

En 1989, la Banque du Mexique dispensa les banques commerciales de l'obligation de destiner un pourcentage de leurs passifs (6%), releva les taux d'intérêt au niveau des taux conventionnels du marché et établit un système de priorités (appelé "pujas")¹³⁴ qui favorisait l'augmentation des coûts financiers et incitait les promoteurs privés -chargés par la suite d'assurer entièrement la production de la HIS- à s'adresser à des acheteurs plus aisés. En conséquence, la clientèle susceptible d'obtenir un prêt bancaire devait faire la preuve de revenus stables et supérieurs à cinq fois le salaire minimum ce qui ne concernait qu'une partie infime de la population (voir tableau de synthèse n°10, Caractéristiques des Habitations d'Intérêt Social et Populaires).

Les banques commerciales se trouvaient donc libérées de leurs obligations de

¹³³ Nous voulons parler du programme VAIM (Vivienda para Acreditados con Ingresos Mínimos) mis en place en 1982 dans le but de renforcer la demande grâce à des taux d'intérêt avantageux de 14%; ce taux était nettement inférieur à celui fixé par la Banque Centrale qui était de l'ordre de 21% la même année. Ce crédit devait servir à la construction d'une maison ou d'un appartement de cinquante mètres carrés en accession à la propriété; cette option était alors la moins chère du marché formel. Il fut mis un terme au programme en 1986 quand la "Banca Múltiple" adopta un autre système. Entretien avec le responsable des biens fonciers de la Banque Nationale du Mexique, réalisé par Jean Rivelois de l'ORSTOM et E. López, août 1988.

¹³⁴ Les demandes de crédits des promoteurs étaient beaucoup plus élevées que les fonds dont on disposait qui, d'autre part, étaient distribués de façon discrétionnaire; aussi, en juillet 1989, le FOVI décida-t-il de créer un "système de priorités" dans le but d'affecter les fonds plus équitablement par le biais d'"enchères ouvertes au plus offrant" des promoteurs qui étaient disposés à sacrifier une partie de leur marge bénéficiaire lorsqu'ils obtenaient un crédit. Voir le document *Creating an enabling environment for housing : recent reforms in Mexico*, Tomas Lee Harvey, World Bank : Housing Policy Debate, V.4, T.2, 1993. En réalité ce système, qui tentait de renforcer la concurrence, favorisa les plus grosses entreprises de construction car elles seules pouvaient réduire leurs bénéfices et obtenir des crédits.

financer ce type d'habitations; on assista également à la déréglementation de la production et de la distribution. Pourquoi, dans ces conditions, continuait-on de considérer l'habitation d'intérêt social comme une action de promotion publique-privée? D'autre part, si à l'exception des fonds de solidarité, on favorisait davantage les classes moyennes de la société, pourquoi la considérait-on également comme un logement social?

Il faut souligner qu'en outre, ce type d'habitation coûtaient très peu au gouvernement puisque les fonds provenaient principalement du système financier et des cotisations patronales avec une participation très limitée du budget fédéral¹³⁵. Ceci peut expliquer que pendant la crise économique des années quatre-vingts la politique du logement n'ait pas autant souffert des restrictions budgétaires que la politique des dépenses publiques, notamment l'éducation et la santé¹³⁶.

L'habitation populaire (HP)¹³⁷.

Elle se caractérise principalement par le fait qu'il s'agit d'unités non terminées livrées en tant que "pies de casa" et "parcelles assainies". A la différence de la VIS, ce n'est pas un produit mais un processus qui s'inscrit dans une logique

¹³⁵ CIDAC, Vivienda y Estabilidad Política, Ed. Diana, 1991, p.77.

¹³⁶ Voir le travail de R. Coulomb, La Política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, 1993. L'auteur explique ce phénomène par "l'intention du gouvernement d'étayer une série d'objectifs qui ne consistaient pas précisément à satisfaire les besoins essentiels en logement". Nous pouvons retenir trois de ces objectifs : i) garantir la survie de l'industrie de la construction, ii) contrecarrer l'impact de la crise sur l'emploi et iii) profiter de l'effet multiplicateur de la production de logement sur les activités économiques afin de réactiver l'appareil productif et de créer des emplois (ce dernier objectif est souligné par le Secrétariat d'Etat à la Planification et au Budget).

¹³⁷ En espagnol, Vivienda Popular.

d'évolution et de consolidation progressive¹³⁸.

L'HP est le résultat des objectifs sociaux, bien plus en raison des impératifs politico-sociaux et des revendications populaires que de la volonté de mettre en place des mécanismes qui garantissent la distribution systématique des ressources¹³⁹. Par cette politique, l'Etat désire réorienter une partie des investissements publics au bénéfice des ménages aux revenus modestes et bas dans le but d'assurer leur accession au logement. Son intervention a lieu car le capital privé ne trouve pas de niveau de rémunération satisfaisant et laisse en marge d'importants secteurs de la population qui tentent vainement d'avoir accès à ce type de logement.

Par l'intermédiaire de l'HP on essaie également de favoriser l'accession à la propriété privée au moyen de prêts provenant de fonds publics et internationaux qui en général sont versés aux entreprises de construction privées et très rarement aux individus ou aux organisations populaires¹⁴⁰.

Les politiques de modalité du crédit contraignent les intéressés dont les salaires sont bas -moins de 2,5 fois le salaire minimum- à se constituer en associations civiles et coopératives dans le but d'acquérir une personnalité juridique qui les rende susceptible de bénéficier d'un prêt. Même si les prêts sont accordés à titre personnel les remboursements sont garantis par ces associations.

¹³⁸ Voir les caractéristiques générales de ce type d'habitation dans le tableau n°10.

¹³⁹ En 1969, le Programme National pour le Logement utilise, pour la première fois, le concept d'Habitation Populaire en le différenciant de celui d'Habitation d'Intérêt Social et intègre de façon systématique les concepts utilisés par INDECO dans le cadre de la politique d'offre publique de terrains.

¹⁴⁰ En dépit des recommandations du Programme National pour le Logement qui stipulait, afin d'associer l'évolution économique au développement social, "de soutenir la construction autogérée, reconnaître, appuyer et légitimer les associations d'autogestion...".

Les habitations Populaires sont financées par des capitaux publics d'origine fiscale utilisés dans le but de renforcer le faible pouvoir d'achat des secteurs sociaux modestes. Deux moyens principalement étayent cet objectif :

1. ***Un moyen financier***, conçu à partir d'une stratégie conventionnelle, dont la finalité est d'assurer la solvabilité des ménages bénéficiaires des programmes des HP.

A cette fin, l'Etat prend à sa charge un certain pourcentage des taux d'intérêt des prêts qu'il accorde; il s'agit de financements sous-rémunérés par rapport au marché des capitaux. L'aide -apportée sous la forme de subventions- évolue avec les années. Comme nous l'avons déjà dit, cette aide représenta jusqu'en 1987 près de 40% du montant total de chaque crédit accordé par FONHAPO, l'agence gouvernementale la plus importante qui finance ce type de logement. A partir de cette date, il y eut de fortes pressions pour faire disparaître progressivement ces subventions; néanmoins, actuellement, un logement neuf est financé par le remboursement de deux habitations construites.

2. ***Un moyen technico-financier***, conçu à partir d'une stratégie "non-conventionnelle" (cf. encadré A, Première Partie), dont l'objectif est de produire une unité de base qui soit économiquement accessible aux groupes sociaux démunis.

L'Etat adopte alors deux mesures différentes : d'une part, il cherche à réduire les normes techniques du logement afin d'en baisser le coût de production et le prix de vente et, d'autre part, il désire intégrer les habitants au programme des HP en tant qu'agents actifs du processus de production. Grâce à la première mesure, le logement évolutif ou "pie de cas" passa d'une superficie de quarante-cinq mètres carrés en 1984 à trente-cinq en 1987 et environ vingt ou vingt-cinq

actuellement. La deuxième mesure est à l'origine de la création du concept de logement évolutif : la maison n'est désormais plus considérée comme un produit mais comme un processus en vertu de l'introduction de différents niveaux d'accessibilité dans le but de généraliser ou de massifier les projets d'habitations populaires.

En 1979 on fit les premiers pas dans cette direction grâce au Programme National pour le Logement -en particulier avec les programmes de l'INDECO¹⁴¹ ancêtre du FONHAPO. Cependant, ce n'est qu'en 1983, dans le cadre du **Programa de Mediano Plazo** (Programme à Moyen Terme - PMP) de cette même institution qu'on proposa plusieurs niveaux d'accès au logement selon cinq modalités différentes : parcelles assainies, logements évolutifs, logements améliorés, logements terminés¹⁴² et aide à la production et à la distribution de matériaux de construction.

Le **PMP** du FONHAPO précisait en ce qui concerne ces modalités :

Dans ce contexte, il est plus important de permettre au plus grand nombre possible de ménages d'avoir accès à un terrain légal, aux services et à un toit même sommaire, ce qui leur permettra de se libérer du paiement d'un loyer et d'entamer un processus de consolidation progressive du logement¹⁴³.

Cette proposition d'évolution n'est pas envisagée seulement en ce qui concerne la consolidation de l'habitat. On proposait aussi que les crédits accordés par le FONHAPO aient un caractère évolutif -ou progressif- sur cinq

¹⁴¹ Instituto Nacional de Desarrollo Comunitario y Vivienda Popular.

¹⁴² Le programme de logements terminés n'apparaît plus dans le document Reglas de Operación y Políticas de administración crediticial du FONHAPO de 1990.

¹⁴³ FONHAPO, PMP, Problemática Habitacional y Estrategias, 1983, Rapport interne.

points : études et projets, acquisition d'un terrain, viabilité, construction et aide à la construction auto-gérée. Avec ces mesures, on visait l'accroissement des possibilités d'accéder à un logement; par conséquent, le FONHAPO lui-même reconnaissait que l'adéquation des lignes de crédit aux capacités financières des bénéficiaires avait permis de destiner la moitié des opérations financées à des ménages dont les revenus étaient inférieurs à une fois et demie le salaire minimum¹⁴⁴. Encore une fois, ces chiffres ne correspondent pas à ceux du Jalisco où la diversité des programmes du FONHAPO n'a pas été mise à profit. Seulement 0,5% des investissements réalisés furent employés pour les parcelles et les services, quantité avec laquelle on réalisa 1,6% des actions menées en faveur du logement dans tout l'état de 1983 à 1990¹⁴⁵.

Le fait d'avoir privilégié les programmes de logements évolutifs et non pas les parcelles assainies eut pour conséquence de faire passer la population bénéficiaire dans une tranche de revenus supérieure équivalente, extraofficiellement d'après le FONHAPO, à deux, voire à trois fois le salaire minimum.

On donna sans doute priorité à une population tout aussi démunie. Si l'on avait simplement étendue l'offre aux parcelles assainies, l'éventail des possibilités aurait concerné une population jalisciennne plus vaste, cette stratégie étant finalement largement plébiscitée par la politique de l'habitation sociale.

¹⁴⁴ FONHAPO, Programa de Evaluación, 1987; La problemática de la vivienda y la acción FONHAPO, 1988.

¹⁴⁵ Voir tableau n°11 qui récapitule le nombre total de logements produits par les divers organismes publics dans l'état du Jalisco en dix ans (1981-1991).

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS D'INTERET SOCIAL ET POPULAIRE

Tableau n° 10.

LOGEMENTS POPULAIRES	LOGEMENTS D'INTERET SOCIAL
<u>Segment du marché qui le produit :</u>	<u>Segment du marché qui le produit :</u>
Segment 2 (b): FONHAPO et organismes d'Etat	Segment 1 : FOVI - BANCA Segment 2 (a): INFONAVIT
<u>Population ciblée :</u>	<u>Population ciblée :</u>
Revenus familiaux 1.5-2.5 f.s.m.	INFONAVIT----- 1 a 5 f.s.m. Banque ----- 5 a 12 f.s.m.
<u>Objectifs de production :</u>	<u>Objectifs de production :</u>
- Agrandir le parc de logements existants - Répondre aux impératifs sociaux - Renfoncer la demande - Redistribuer les ressources - Augmenter l'offre de logement	- Agrandir le parc de logements existants - Stimuler l'industrie de la construction - Générer des emplois - Créer des effets multiplicateurs de l'économie - Augmenter l'offre de logements
<u>Types de produits mis sur le marché :</u>	<u>Types de produits mis sur le marché :</u>
(Logements considérés en tant que processus) - Parcelles assainies - Habitation progressive - Logement amélioré	(Habitation considérée en tant que produit fini) - Maisons et appartements
<u>Filière de production :</u>	<u>Filière de production :</u>
- Promotion publique et privée - Les résidents peuvent participer au processus de construction - Système financier constitué en fonction de la demande	- Promotion publique et privée - La construction est assurée par des constructeurs privés - Système financier constitué en fonction de l'offre

E. López Moreno, 1994.

CARVISP.XLS

LOGEMENTS CONSTRUITS PAR DES ORGANISMES PUBLICS 1981 - 1991

Unités construites et investissements réalisés dans le Jalisco
Investissements exprimés en millions de pesos

Tableau no. 11

Organismes	1981		1982		1983		1984		1985	
	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés
INFONAVIT	3.837	1.370.508	3.865	2.192.914	2.462	28.780	2.380	48.150	2.944	143.240
FOVISSSTE	506	337.735	337	466.729	425	6.717	354	6.370	299	5.144
FOVI-BANCA (PFV)(enchères)					899	6.674	1.615	40.232	2.487	86.701
FOVI-BANCA (PFV)(traditionnel)										
FOVI FOGA	1.036	470.366	1.361	835.682						
INDECO	0	44.069								
FONHAPO			0	0	0	2.302	260	4.761	1.728	11.234
CFE					77	859	113	1.853	63	1.945
FOVIMI / ISSFAM	113	79.007	66	185.812	0	0	0	0	0	0
Sectorisé SAHOP	176	10.279			90	41	324	278	120	180
Non sectorisé SAHOP	115	175.680	258	319.340						
FIDEICOMIS P.VALLARTA					0	0	0	0	0	261
PEMEX										
Total d'après les sources	5.833	2.602.704	5.887	4.000.477	3.953	45.373	5.046	101.644	7.641	248.705
(sommes corrigées)	5.783	2.487.644								

Organismes	1986		1987		1988		1989		1990		Total
	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées	Investissements réalisés	Unités terminées
INFONAVIT	4.285	170.510	3.771	523.620	3.527	842.719	4.520	1.401.991	5.703	2.203.360	37.294
FOVISSSTE	984	14.073	431	30.459	192	21.783	527	88.222	488	108.771	4.543
FOVI-BANCA (PFV)(enchères)							276(*)	10.157	828	311.822	1.104
FOVI-BANCA (PFV)(traditionnel)	2.878	121.953	2.688	227.710	2.056	486.340	1.769	345.031	730	130.393	15.122
FOVI FOGA											2.397
INDECO											0
FONHAPO	999	12.272	425	81.030	4.521	48.394	0	24.270	351	29.409	8.284
CFE	38	1.405	24	1.633	52	4.776	77	17.856	37	9.666	481
FOVIMI / ISSFAM	0	912	60	51.958	316	38.511	0	38			555
Sectorisé SAHOP	0	0	90	406	0	0	(*)				800
Non sectorisé SAHOP											373
FIDEICOMIS P.VALLARTA	80	0	0	0	360	649	(*)				440
PEMEX									7	525	7
Total d'après les sources	10.444	347.505	9.372	936.146	11.024	1.449.020	7.169	1.887.565	8.144	2.798.677	
(sommes corrigées)	9.264	321.125	7.489	916.816		1.443.172	6.893			2.793.946	

Source: SEDUE, INEGI, 1991.

CONCLUSIONS.

L'accélération des processus et des dynamiques ainsi que la rapidité des changements -souvent profonds et transcendants- sont les signes distinctifs de ce cinquième et dernier chapitre.

Il est possible d'observer un premier changement -plus exactement une rupture- dans le passage d'un modèle de développement local à un modèle national au début des années soixante-dix. Né au sein de la propre culture politique et sociale des habitants de Guadalajara, le premier de ces modèles avait été conçu dans le but de faire face à la croissance et de progresser dans la voie du modernisme. C'est à ce moment que l'on construisit des maisons, mais aussi que l'on dirigea et contrôla tant l'espace que la société, en d'autres termes, on conserva et on reproduisit le pouvoir. Le deuxième modèle de développement avait été pensé pour relever de nouveaux défis et faire face à des conflits et à des besoins qui se multipliaient; afin d'aller de l'avant sur la voie du modernisme, on tenta en un premier temps d'ordonner et de diriger la société pour intervenir immédiatement après sur l'espace. Ce changement impliqua une transformation du pouvoir qui changea de mains et de structures.

Cette rupture suppose une modification radicale de la façon de gouverner et de la gestion de l'agglomération, une superposition du modèle imposé par le gouvernement central; ce modèle emprisonne et limite l'"esprit particulier" de Guadalajara qui, en trente ou quarante ans seulement, a permis à la ville de

développer la plus vive expression de sa spécificité au cours de son histoire¹⁴⁶. Il faut y voir l'émergence d'un nouveau paradigme émanant d'un Etat autoritaire centraliste qui impose à une population dominante et dominée sa conception du développement ainsi que les stratégies et les moyens d'y parvenir.

Dans le même temps, s'opéra un second changement consécutif au premier; les structures socio-politiques évoluent à partir d'une nouvelle idéologie qui considère que la réponse naturelle aux conflits et aux problèmes du moment peut provenir uniquement d'une intervention massive et directe de l'Etat; au début des années soixante-dix, le gouvernement défendit cette position qui visait un dirigisme étatique conduit par la classe politique au pouvoir et non pas par la haute bourgeoisie. Cette position allait de pair avec une conception économico-politique qui recherchait un développement différent de la production, de l'emploi et de la distribution des richesses à travers l'intervention et le contrôle des investissements et des circuits économiques et fiscaux; le gouvernement, qui affirmait également la nécessité de parvenir à une croissance équilibrée, se réclamait de l'esprit de la Révolution en clamant haut et fort l'importance du respect des droits sociaux, et restaurait ainsi une partie de sa légitimité perdue, tout en donnant des preuves du caractère populiste de sa politique populiste. Il s'agissait du projet d'un Etat qui tentait de concilier la politique économique avec la politique sociale et qui, pour cela, privilégiait certains secteurs pour lesquels le logement social jouait un rôle fondamental dans le cadre de ce qu'on a appelé économie mixte; dès lors, le logement cessa d'être un investissement de consommation pour devenir un investissement de développement.

¹⁴⁶En trente ou quarante ans d'existence réelle mais le processus avait mis quatre siècles à se constituer; nous soulignons que la notion de spécificité se rapporte aux modèles de production et de gestion de l'espace; la ville a assurément eu l'ingéniosité nécessaire pour développer des modèles ou des schémas tout aussi originaux dans d'autres secteurs.

Dans ce contexte, certains groupes appartenant aux couches les plus basses de la classe moyenne purent bénéficier des "fonds de solidarité" (INFONAVIT et FOVISSSTE); la création de ces fonds, qui permettaient d'accéder à une autre échelle de production de logements au niveau national, provoqua simultanément une différenciation radicale des secteurs populaires; en effet, un grand nombre de personnes sous-employées et "en marge du secteur économique moderne"¹⁴⁷ furent irrémédiablement écartées du projet national.

Le peuplement illégal de la périphérie, qui s'était produit pour la première fois au XVIII^e siècle, était la réponse naturelle à ces phénomènes d'exclusion et de ségrégation; la terre d'origine sociale, devient le réceptacle de la pauvreté qui, alliée à la spéculation, provoqua une véritable explosion urbaine et la déstructuration de l'ossature socio-spatiale. Paradoxalement, l'intervention gouvernementale scinda et fixa davantage les groupes sociaux; dans l'impossibilité de satisfaire toutes les demandes, l'Etat répondit de nouveau par une attitude populiste et manifesta un regain d'intérêt pour le clientélisme. Les années pendant lesquelles l'intervention de l'Etat fut la plus intense se soldèrent par des résultats contradictoires : d'un côté, on a pu observer un progrès incontestable des actions publiques en faveur du logement et d'un autre côté, une marginalisation importante (due à l'instabilité de l'emploi, aux bas salaires...) qui contraignit de vastes secteurs de la population à autoconstruire ou à autoproduire leur logement par leurs propres moyens.

Sans que l'Etat n'abandonne totalement l'idée que son intervention dans le marché du logement était nécessaire, car de toute évidence les besoins de vastes secteurs n'étaient pas couverts, un troisième changement se profila à partir des

¹⁴⁷ Garza et Schteingart, op. cit., p.50.

années quatre-vingts qui annonçait l'émergence d'un nouveau paradigme fondé sur les idées libérales surannées du siècle passé et remises au goût du jour par l'adjonction de "néo". Suite aux recommandations de la communauté économique internationale qui ressemblait fort à une imposition, le gouvernement mexicain se vit dans l'obligation de réduire les dépenses publiques (notamment celles de la politique sociale) et d'augmenter, parallèlement les revenus dans ce même secteur au travers de politiques d'imposition qui préparaient la réduction de la masse financière inhérente aux subventions. Cette politique se poursuit en dépit du besoin évident de conserver l'aide publique (comme c'était sans doute le cas dans le secteur de l'habitation où un grand nombre d'habitants constituaient une demande non solvable).

Dans les années quatre-vingts-dix, la doctrine du libre jeu de l'entreprise et de la concurrence se sacralise, la phase de dérégulation, de dégrèvements et de déréglementations montre que le projet néolibéral progresse, condamnant l'accès aux espaces d'action au lourd appareil étatique qui choisit finalement de perdre du poids.

Toutefois, la lutte ancestrale qui avait opposé la suppression des subventions et le besoin de les conserver est toujours d'actualité car, dans le fond, les contradictions sociales et la situation d'urgence socio-économique des années soixante-dix règne encore¹⁴⁸.

¹⁴⁸ En effet, en dehors des questions purement financières, la politique de récupération totale des investissements prétend nier la persistance de la situation d'urgence qui régnait lors de l'adoption des subventions.

Conclusions

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIE- RES DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE

L'Etat au concret ou en action ne se distingue pas fondamentalement du reste de l'ensemble social: comme lui, il correspond à un ensemble de systèmes d'action partiels et entrecroisés, dont les caractéristiques et les frontières, l'emprise et l'impact ne sont pas donnés a priori, mais deviennent des questions de recherche. Ce sont des systèmes d'action divers, aux frontières fluctuantes et à l'articulation incomplète, qui relient différents segments administratifs entre eux et avec des acteurs politiques et sociaux; c'est cet amalgame d'acteurs qui produit les décisions, les règlements, les décrets et les mesures d'application qui forment le substrat de l'action publique.

Friedberg, 1933.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIE- RES DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE

1. UNE CONTRADICTION INITIALE.

Guadalajara, la ville d'un ordre -mieux encore, "du rêve d'un ordre"¹-, une ville utopique par la conception urbanistique de sa fondation, qui englobait la société ainsi que l'espace, voit deux siècles après sa fondation naître un autre espace, une autre ville qui se veut "invisible" et "reniée"; cette ville irrégulière finira cependant avec les années par entrer en contradiction avec la première ville non seulement en raison d'une occupation physique manifestement différente mais aussi, et surtout, à cause d'une évidente contradiction initiale.

Dès lors, la contradiction marquera et accompagnera la ville dans son aventure séculaire. Nous avons récapitulé ci-après les principaux aspects de cette contradiction :

i) Une contradiction dans la manière de gouverner entre un Etat patrimonial qui défendait les intérêts de la Couronne par le biais de la colonisation et de la conquête et les autorités locales qui considéraient les intérêts des conquistadors et plus tard des marchands, c'est-à-dire, de la classe hégémonique locale. En réalité, de cette façon, elle servait ses propres intérêts en substituant au *système de privilèges royaux* un *système d'intérêts locaux* qui devint patent au moment de l'attribution de la propriété foncière (rurale et urbaine) c'est-à-dire au moment d'appliquer la justice par un de ses actes fondamentaux qu'est la répartition de

¹ Terme emprunté au livre La ciudad Hispanoamericana, el Sueño de un orden, Madrid : Centro de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo, 1989.

la richesse.

ii) Une contradiction également dans l'établissement d'un régime précapitaliste affligé de vestiges féodaux qui considérait le sol comme un bien patrimonial destiné principalement à des fins sociales ou collectives et qui, en même temps, favorisait le développement de la propriété privée et des processus d'accumulation qui lui étaient inhérents.

Guadalajara vivait cette contradiction comme une lutte d'une part pour le maintien d'une partie de la superficie de la ville-territoire en dehors du système privé du sol (en adoptant un statut juridique qui rende impossible sa libre circulation et sa transmission) et d'autre part pour l'expansion de la propriété privée aux dépens de la propriété collective. Cette lutte menée jour après jour pendant les XVI^e et XVII^e siècles donna lieu à la libération de la propriété en faveur de quelques individus grâce à une privatisation lente et subreptice dont la population majoritaire ne se rendit compte qu'au XVIII^e siècle, alors qu'elle était déjà bien avancée.

Ceci constitue l'origine d'une polémique historique qui n'est pas encore résolue de nos jours et qui se résume essentiellement à deux positions : l'une soutient que la terre d'origine sociale doit être conservée en tant que facteur d'intégration sociale et d'équilibre; la seconde affirme que la terre doit circuler sans aucune contrainte juridique afin que la société puisse en faire librement l'acquisition².

iii) Une contradiction entre un courant de pensée hérité de la renaissance (l'idéal

²Indépendamment du risque que certains groupes sociaux ou individus se l'approprient dans le but de l'accaparer.

d'honneur et de gloire) et le mercantilisme (qui prônait l'enrichissement) et dont dérivait la valorisation dichotomique de la propriété foncière; d'une part le sol était considéré comme une valeur d'échange et d'autre part, on le regardait comme une valeur d'usage qui conférait prestige et respect, autant d'apanages de la noblesse.

Il faut y voir une contradiction -ou plutôt la coexistence de valeurs- qui subsiste en grande partie de nos jours : la conception patrimoniale faisait de la terre un bien qu'il était nécessaire de conserver indépendamment de sa potentialité en tant que facteur d'accumulation.

iv) Une contradiction dans la façon dont la population se partage et occupe l'espace urbain. Vers le milieu du XVIII^e siècle, d'immenses terrains étaient inoccupés à l'intérieur de la ville et on pouvait constater un phénomène particulier : près de 20% du parc de logements étaient également inoccupés³; en revanche, dans la zone centrale, les habitants pauvres saturaient certains espaces destinés au logement et d'autres s'étaient illégalement installés en périphérie.

Ces contradictions structurelles rendaient possible la coexistence de l'accumulation avec la pauvreté et l'exclusion dans un calme relatif. Guadalajara n'était pas constituée d'un seul, mais de plusieurs espaces urbains; cette ville connaissait des carences et des problèmes dont nous avons tendance à penser qu'ils disparurent avec les années, de telle sorte que les logements insalubres, la promiscuité et les quartiers sans services sont des maux exclusifs de cette époque, une évocation triste du passé, d'une certaine façon, une contradiction

³ D'après le Recensement de 1791 établi par le Comte de Revillagigedo, alors Vice-roi de Nouvelle-Espagne (voir sous-chapitre 11 du chapitre 1).

résolue. Malheureusement, il n'en est rien et aujourd'hui plus que jamais il s'agit d'une réalité sociale déchirante.

La ville irrégulière continue d'exister, cesse d'être invisible et ignorée car, paradoxalement, elle est plus importante que la ville de l'ordre; les zones non équipées de services et le manque de logements pour tous ne sont pas en fait des "dysfonctionnements" provoqués par la métropolisation ni des effets secondaires du phénomène d'agglomération⁴; ce sont des maux structuraux que, de manière absurde, on a tenté d'expliquer, d'interpréter et, pis encore, de soulager de façon résolument ahistorique, comme si la phase d'urbanisation accélérée se déroulait indépendamment de l'étape précapitaliste industrielle et que celle-ci, à son tour, n'ait aucun rapport avec le processus d'urbanisation mercantile du début du siècle; on a agi également comme si ce processus était parfaitement indépendant des divers événements sociaux et politiques qui donnèrent lieu à la monopolisation de la propriété foncière et aux phénomènes d'accumulation apparus au moment de la Réforme; en résumé, on a oeuvré comme si les contradictions initiales n'avaient jamais existé.

2. UN HISTORICISME DU FUTUR?

Dédaignant les leçons du passé, le projet néo-libéral actuel se base sur un acte de foi dans l'avenir, sur une sorte d'"historicisme" du futur; il considère, par exemple, que l'ordre économique-social qui sera produit par le marché et ses effets bénéfiques sont le produit d'une logique immanente à l'histoire et d'une

⁴ Il est fort probable que ce phénomène les ait aggravés, amplifiant leur expression phénoménologique.

loi naturelle universelle⁵ qui est alors intemporelle.

Le voyage que nous avons réalisé au fil de l'histoire de la ville de Guadalajara nous a permis de visiter cinq périodes ou étapes pendant lesquelles différents systèmes socio-politiques furent mis en place; dans le cadre de notre analyse, nous avons classé ces systèmes en quatre grands paradigmes⁶.

Cette loi naturelle a été contestée dans chacun de ces paradigmes ainsi que l'ordre que le marché devait en principe apporter. L'une des premières constatations que nous pourrions faire à l'examen des cinq périodes étudiées est que le progrès social a été davantage tributaire de la justice que de l'abondance.

A chacun de ces moments historiques, la production de l'espace et surtout la finalité sociale du logement ont été déterminées par la coïncidence de plusieurs facteurs : la logique des agents qui à un moment donné participèrent à ce processus de production, leur insertion dans la structure de classes de la société dans laquelle ils vécurent, les relations sociales qu'ils établirent entre eux, la diversité des modes de production et de distribution du logement et principalement le rôle joué par l'Etat.

Ces aspects -particulièrement le dernier- furent les objets privilégiés de notre travail; nous n'avons jamais prétendu étudier le marché ou l'Etat en soi⁷; en

⁵ Au XIX^e siècle, le libéral de Guadalajara M. Otero présenta le libéralisme comme le "produit d'une volonté générale (...) l'expression de la loi générale de l'humanité"; cette définition résume bien ce caractère universel auquel nous venons de faire référence.

⁶ Au sujet du cadre analytique global voir l'introduction.

⁷ En effet, notre étude n'avait pas pour objet d'analyser la nature particulière de l'Etat ou la façon dont celle-ci évolua; nous n'avons pas eu l'intention non plus de faire une étude particulière du marché du logement. En revanche, notre intérêt était d'analyser le caractère social de la politique du logement et le rôle joué historiquement par l'Etat. Nous pensons, comme le souligne Topalov, "que la production est de part en part historique, c'est-à-dire, organisée par des rapports sociaux qui en déterminent les finalités, les modalités, l'objet", C. Topalov, Le logement en France..., *op. cit.*, p.383.

revanche, nous désirions approfondir particulièrement la question de sa participation dans la production de logement social. Quand l'Etat a-t-il été en mesure de répondre au problème du logement et de quelle manière l'a-t-il fait? Quand la politique et les divers moyens mis en place ont-ils revêtu un caractère social? Comme nous pouvons le supposer, à chaque période l'intensité de son intervention varia. Cette variation s'explique par les diverses pressions exercées par les pouvoirs locaux, les agents économiques et sociaux et par la philosophie économique, politique et sociale des gouvernants.

Si nous tracions une courbe des effets de la politique sociale du logement à Guadalajara, nous constaterions qu'elle se compose de moments forts et d'autres plus faibles avec une nette prépondérance de ces derniers. On y observe une tendance prolongée à l'abandon et au mépris des masses entrecoupée de plusieurs inflexions relativement courtes. A de très rares occasions au cours de l'histoire de la ville, la population de faibles ressources a été protégée et favorisée; la plupart du temps, elle fut abandonnée et négligée. On ne prêta attention aux diverses revendications sociales (parmi elles la demande de logements) qu'à des moments très particuliers des quatre modèles socio-politiques qui se succédèrent à Guadalajara et qui peuvent s'expliquer comme suit :

En premier lieu, les ménages démunis firent l'objet d'une politique sociale quand celle-ci fit partie d'un projet global de développement dont les objectifs dépassaient largement cette politique. Ce fut le cas, par exemple, des grandes desseins du gouvernement colonial en matière de colonisation et de peuplement (première période); les diverses mesures furent alors favorables aux personnes de faibles ressources; des dispositions concernaient l'attribution de la propriété foncière ainsi que les mécanismes qui devaient permettre d'y accéder et de

s'installer sur des terrains municipaux⁸.

En second lieu, les revendications sociales des personnes économiquement faibles représentèrent une menace de déstabilisation sociale ou d'atteinte à la légitimité du système politique. Le gouvernement répondit alors de manière ponctuelle et sélective en mettant en oeuvre un nombre limité de programmes et d'actions dans le but de réduire la pression et d'éviter la multiplication des demandes⁹.

En troisième lieu, la concordance d'intérêts au sein d'un projet général d'accumulation de capital qui favorisait indirectement les secteurs majoritaires.

Deux cas méritent d'être évoqués à ce sujet :

- durant la phase d'urbanisation accélérée de l'après-guerre on assista aux débuts de la promotion immobilière et avec elle, des lotissements populaires; cette modalité d'urbanisation, qui fut développée dans des conditions très avantageuses par le secteur privé et bénéficia constamment de l'appui du gouvernement local, proposa sur le marché des parcelles à des prix relativement bas (chapitre

⁸ La politique originelle d'attribution de la propriété cherchait notamment à favoriser une occupation permanente, à enraciner la population, à favoriser l'urbanisation. En outre, la rente à long terme avait pour but de répartir uniformément la population de la ville, de percevoir un revenu au titre des rentes, d'utiliser l'immense patrimoine de biens fonciers de la municipalité. Dans les deux cas, la question du logement proprement dite apparaissait comme une conséquence ou une priorité secondaire.

⁹ Voir le travail de Alan Gisbert et de Peter Ward, Low income housing and the State, *op. cit.*, p.119. Pour les auteurs, ces revendications représentaient l'une des conditions nécessaires à l'intervention de l'Etat dans la production de logement. Ce fut le cas à Guadalajara en 1922 lors des manifestations de locataires et en 1987 à l'occasion du *Foro de Lucha por la Vivienda* (Forum de Lutte pour le Logement - chapitres 4 et 5). A l'intention des premiers on créa la Colonie Obrera (612 parcelles) et pour les seconds, le Lotissement Constancio Hernández (480 parcelles); ces deux opérations étaient minimales en considération de l'ampleur de ces mouvements sociaux.

4)¹⁰.

- Au cours des années soixante-dix, la municipalité de Guadalajara intervint en tant que promoteur immobilier et producteur de logements; les fonctionnaires de cette époque firent coïncider leurs intérêts économiques particuliers, liés à l'industrie de la construction, avec la demande de logements¹¹.

En quatrième lieu, l'Etat décida de mener un certain nombre d'actions symboliques considérées comme autant de stratégies de légitimation et de reproduction du pouvoir; la politique du logement proprement dite n'était que secondaire. Ce fut le cas lorsque le gouvernement put faire coïncider ses propres intérêts avec des projets d'aide sociale destinés à des groupes économiquement faibles.¹²

En cinquième lieu, certains secteurs de la société créèrent un espace favorable aux intérêts des groupes majoritaires à la faveur d'une conjoncture politique particulière.

Ce fut le cas par exemple des Lotissements d'Objectif Social, qui consistaient en un dispositif juridique spécial créé en 1984 au niveau local, ou bien celui du fonds pour le logement des personnes non-salariées (FONHAPO) créé au niveau national en 1982 (chapitre 5).

¹⁰ L'exemple que nous avons choisi est sans doute très discutable car même si les agents privés produisirent en trente ans environ deux cents mille parcelles, la précarité des services nous amène à penser qu'il s'agissait d'une fausse amélioration de l'évolution du statut juridique des occupants et d'une escroquerie en ce qui concerne le type de produit acquis (Voir chapitre 4, sous-chapitre 4 de la première partie et sous-chapitre 2 de la deuxième partie). La question du coût social et économique que les opérations ont occasionné pour les habitants, indépendamment du nombre de logements réalisés, est tout aussi contestable. Il s'agit d'un bénéfice indirect car des concepts tels que la justice sociale et la distribution de la richesse ne sont même pas mentionnés.

¹¹ Indépendamment des bénéfices économiques que les opérations immobilières rapportèrent aux fonctionnaires, un nombre considérable de maisons bon marché fut proposé sur le marché. Voir chapitre 5, sous-chapitre 8.

¹² Gilbert et Ward, *op cit*, p. 25.

En sixième lieu, certaines conditions historiques (culturelles, sociales, politiques,...) permirent la mise en place au niveau local d'un dispositif de développement particulier.

Ce fut le cas, sans aucun doute, du modèle de gestion pluraliste créé à partir des années quarante de ce siècle dans le but de faire face à l'imposant processus d'urbanisation et d'industrialisation que la ville commençait à vivre (chapitre 4).

D'autre part, les moments de "faiblesse" furent beaucoup plus constants -telle une ligne qui aurait été occasionnellement rompue dans le temps-, et obéirent à divers facteurs : l'Etat s'abstint d'intervenir par manque de volonté ou parce qu'il considérait que l'action en faveur du logement n'était pas de son ressort¹³; un groupe particulier (de dirigeants ou d'administrés) détourna la force politique effective à son propre profit; les pouvoirs publics, pour diverses raisons, se montrèrent incapables de provoquer un consensus ni même de le concevoir; les acteurs qui auraient été en mesure de lancer une politique du logement y étaient indifférents. Les luttes politiques affaiblirent l'Etat et neutralisèrent son énergie et sa capacité à agir. Enfin, de multiples facteurs expliquent que les objectifs sociaux aient été abandonnés, différés ou substitués par d'autres types d'objectifs présentés comme prioritaires dans un contexte particulier. Dans ces cas, le logement social ne sera abordé que de façon accessoire ou en termes discursifs dans la mise en place des politiques gouvernementales.

En résumé, nous pouvons considérer que la politique du logement s'adapta aux circonstances; elle était définie en fonction des courants de pensée dominants, de la philosophie de l'époque responsable du "cadre conceptuel

¹³ A certains moments il est vrai, on considéra que la production de logements faisait partie des activités du secteur privé et cessait d'incomber aux pouvoirs publics.

théorique de ce qui relevait ou non de la compétence de l'Etat"¹⁴ et était appliquée selon le mode de gouvernement et la participation politique des citoyens d'une époque déterminée. L'étude des politiques du logement (et plus particulièrement leur contenu social) doit prendre en considération tous les déterminants historiques et structurels liés au système socio-politique du moment; dans le cas contraire, cela reviendrait à employer une méthode d'analyse aussi imperméable aux leçons du passé que le projet néo-libéral.

3. L'EVOLUTION DU PROBLEME DU LOGEMENT A L'INTERIEUR DES QUATRE PARADIGMES : PRINCIPALES CONCLUSIONS¹⁵.

C'est au tournant du XIX^e au XX^e siècle que le logement devint une marchandise et marqua son intégration à la sphère de production capitaliste immobilière qui prenait forme alors. C'est également au cours de ce siècle que l'on commença à parler pour la première fois d'une politique du logement social conduite par l'Etat par le biais des différents gouvernements post-révolutionnaires.

Avant que le logement ne commence à être produit de cette façon, il s'agissait davantage d'une valeur d'usage que d'échange, d'une valeur mercantile non véritablement capitaliste autoconstruit ou produit sur demande; aussi, jusqu'au XIX^e siècle, serait-il plus juste de parler de production d'espace

¹⁴Laurent GHEKIERE, Les politiques du logement dans l'Europe de demain, La Documentation Française, Paris, 1992.

¹⁵En guise de proposition méthodologique, à partir de chacun de ces paradigmes, nous avons tenté d'établir une périodicité de l'évolution des changements socio-politiques et économiques successifs de l'histoire de Guadalajara : l'émergence d'un état patrimonial du XVI^e au XIX^e siècle, l'apparition d'un système libéral (1820-1880), le développement d'un modèle pluraliste (1920-1970) et l'imposition d'un autoritarisme centraliste (1970-1992). Nous faisons une présentation générale de chacune de ces étapes dans l'introduction de notre travail.

urbain et non pas de production de logement proprement dite; en ce sens, notre objet d'étude, "la politique du logement", recouvre un concept plus global qui est l'idée générale d'un processus (et non du produit-logement). Dans les premières périodes de notre travail, ce processus concernait davantage l'accès au sol, les rapports de propriété et les formes d'occupation que la construction du logement en soi¹⁶; avec les années, ce processus s'étendit au logement au fur et à mesure de l'apparition et de la diversification des systèmes de production et de distribution de l'habitation proprement dite.

En effet, les diverses normes et les dispositions qui réglementaient les usages du sol dans la ville, les lois et les ordonnances qui régissaient les formes d'occupation et le statut juridique du sol, en résumé, toutes les mesures prises avant ce siècle étaient plus en rapport avec le développement urbain global de la ville qu'avec le logement. Cependant, directement ou indirectement, toutes ces dispositions regardaient le logement des habitants de Guadalajara. Comme de nos jours, ces mesures cherchaient en principe à éviter ou à compenser les déséquilibres sociaux et économiques que le modèle de développement était susceptible d'engendrer; en ce sens, nous pouvons les comparer avec la politique du logement moderne. C'est sous cet angle que nous avons considéré la politique du logement dans notre travail, en effet, la façon dont furent menées ces actions et leur évolution déterminèrent certains traits distinctifs de la politique actuelle et de sa mise en application.

C. Topalov, dont les analyses ont beaucoup compté pour notre travail, écrit

¹⁶ C'est l'approche que nous avons adoptée dans les trois premiers chapitres de ce travail qui correspondent à la partie historique de notre thèse. Il faut remarquer que, dès le XVII^e siècle, même si le patrimoine immobilier était susceptible de produire une rente, il ne permettait pas pour autant de reproduire un capital; ce n'est qu'avec l'apparition des contrats de location à court terme, notamment pour les propriétés de l'Eglise, que les parties construites acquièrent de la valeur ouvrant par là le chemin à une forme de valorisation capitaliste future.

que la production et la circulation de logements sont organisées par des rapports sociaux dont la dynamique structurelle est le moteur des changements; d'après le même auteur, "la propriété immobilière est sans doute un de ces phénomènes sociaux qui changent selon une temporalité lente. Ses diverses formes apparues successivement au cours de l'histoire coexistent depuis longtemps, leur poids relatif se modifiant peu à peu. Elles ne se substituent pas les unes aux autres par de brusques mutations. Et cependant, il y a des tendances d'évolution à l'oeuvre qui, au bout d'un certain temps, ont changé le paysage"¹⁷. Ce changement à long terme nous a semblé mériter une analyse; pour cela, nous avons pris en considération le fait que dans cette dynamique structurelle il existe également certains éléments persistants : une pensée, une culture, une façon d'être et de gouverner, enfin, un ordre spécial qui se transmet¹⁸. Nous nous sommes intéressés à l'étude de cet ordre et nous en avons donné une ré-interprétation afin de donner toute sa signification à l'histoire urbaine de la ville et à celle du logement moderne.

Les périodes sélectionnées nous ont aidé à comprendre la transition d'une phase historique à une autre. L'évolution de la politique du logement (en ce sens historique et globale) devient plus évidente si nous la mettons en parallèle avec les quatre paradigmes socio-politiques qui se sont succédés à Guadalajara. Nous présentons ci-dessous les résultats les plus importants de nos analyses.

¹⁷C. Topalov, Le logement en France, op. cit., p.383.

¹⁸Howard WARD, Latin America, the distinct tradition, University of Massachussets Press, 1974.

Un Etat patrimonial (XVI^e-XVIII^e siècles).

La société se trouvait divisée en hiérarchies, rangs et différents corps structurés par l'Etat colonial qui, en fait, les englobait littéralement. Chacune de ces divisions tentaient de se rapprocher séparément de l'Etat ainsi que du gouvernement local afin de tirer partie de multiples faveurs, prérogatives et concessions au sein d'un vaste système qui fonctionnait tel un "réseau" avec des lois que nous pourrions qualifier d'abstraites mais qui remplissaient une fonction d'intégration sociale importante.

En dépit des efforts de la Couronne, le pouvoir fut accaparé localement par un groupe social. Au XVII^e et au XVIII^e siècles, le gouvernement fut au service d'une classe très puissante, dominante d'un point de vue économique et qui, grâce au pouvoir, devint la classe dirigeante. C'est elle qui rompit avec le modèle d'aménagement du territoire -qui en principe devait structurer la croissance de la ville- pour disposer de la terre d'origine collective qui entourait Guadalajara; elle la distribua à un petit nombre de familles ce qui devait donner lieu à l'apparition d'un processus de privatisation relativement précoce dès le début du XVII^e siècle.

L'accumulation de propriétés foncières, de richesse et de pouvoirs en général fut le fait d'un petit nombre d'individus et de corporations parmi lesquels figuraient principalement les membres de l'oligarchie et l'Eglise. La façon dont fut partagée et occupée la ville reflète cette division en corps : la municipalité - principale corporation civile- était propriétaire de 40 à 50% de la superficie urbaine; les diverses congrégations religieuses possédaient au moins 30% du patrimoine construit; les communautés et les populations indigènes détenaient des terrains périurbains équivalents à 20 à 25% de la superficie de la ville vers

le milieu du XIX^e siècle¹⁹.

Au XVI^e siècle, et en partie au XVII^e siècle, le groupe social le plus vulnérable, composé des habitants économiquement faibles, ne rencontra pas d'obstacles insurmontables pour se loger; en effet, le contexte de cette époque permit aux divers secteurs de la population d'accéder au sol soit gratuitement, soit à un faible coût. Avec les années et la monétarisation de l'accès au sol, les possibilités d'acquérir un bien foncier devinrent de plus en plus difficiles. Le gouvernement local eut alors recours à une figure juridique extraite du code civil espagnol dans le but de permettre l'accès collectif aux terrains municipaux; cette stratégie lui donnait la possibilité d'atteindre en même temps plusieurs objectifs qui n'avaient pas un rapport strict avec le logement²⁰. Ceci explique l'apparition et l'expansion des baux à long terme appelés "rentes" qui accordaient un droit perpétuel et héréditaire à l'occupant; lorsque celui-ci construisait sa maison, il créait en même temps un statut juridique spécial, appelé "propriété partagée", par lequel l'occupant devenait débirentier et la municipalité, propriétaire du sol, crédirentière.

Dans cette première période, le sol était fondamentalement un bien patrimonial sur lequel on percevait un rendement très différent d'une rente au sens capitaliste du terme; néanmoins, à partir de ce moment, on commença à livrer une bataille séculaire pour libérer le territoire urbain des droits de possession perpétuels assortis de formes de propriété partagée en tentant d'imposer à sa place la propriété pleine et les droits de possession à court terme. Le premier

¹⁹ Il s'agissait de la communauté indigène de Mezquitán et des populations d'Analco et de Mexicaltzingo (cf. chapitre 1).

²⁰ Ces objectifs sont décrits dans le sous-chapitre 2 des conclusions; ajoutons à cela le fait que le bail à rente évitait de perdre les ejidos qui étaient vendus ou occupés illégalement à la périphérie de la ville.

type de droit -hérité d'une conception féodale- supposait une rente fixe qui, parce qu'elle était indépendante de la valeur des biens immeubles, n'était pas subordonnée à l'exigence du gain et de l'accumulation et donnait lieu à une sorte de pleine propriété du bien. Le second type de droit -davantage assimilé à la propriété bourgeoise- supposait une rente variable dont le paiement était assujéti aux circonstances du moment et qui autorisait un usage restreint de la propriété; ce système créait les conditions propices à une accumulation capitaliste future.

Ces deux systèmes coexistèrent à partir du XVII^e siècle. L'immense patrimoine municipal d'une part et le désir, ou le besoin, qu'avait le gouvernement local de conserver des terrains de type social d'autre part, contribuèrent à ce que le système de rente fixe l'emporte sur le système de rente variable. Les habitants de Guadalajara étaient conscients que le faible coût des rentes s'assimilait à une faveur que leur faisait la municipalité en tant que propriétaire-gestionnaire du sol; en dernière instance, on attribuait cette faveur au roi au nom duquel on autorisait l'occupation; en effet, le monarque espagnol était le propriétaire éminent et le chef du patrimoine foncier²¹.

L'Etat donnait et l'habitant recevait; dans une telle situation, l'Etat finit par devenir un "Etat patrimonial bienfaiteur" et l'habitant fut intégré à un réseau clientéliste. Au fil des siècles, ces rapports tracèrent la voie vers la légitimation et la constante reproduction du pouvoir sur la base d'un *système de privilèges* qui fonctionnait grâce aux dérogations et au clientélisme au sein d'un régime qui préférait l'échange de faveurs au principe d'égalité devant la loi. Sans doute, cette pratique constitua-t-elle dans le temps l'un des déterminismes culturels les

²¹Il est probable que quelques 20% des habitants se soient installés sur des terrains municipaux et sans doute autant dans des maisons appartenant à l'Eglise (peut-être près d'un tiers de la population) en échange du paiement d'une rente perpétuelle.

plus importants de la politique et des formes d'exercice de la domination.

Les terrains municipaux représentaient une partie fondamentale de ce mécanisme, la pièce maîtresse d'une *politique d'équilibre* instaurée de façon stratégique par le gouvernement ou imposée par la nécessité; dans les deux cas, elle se présentait comme une mesure permettant au système de privilèges et, en général, au modèle de développement adopté de fonctionner; en outre, cette politique permit aux plus pauvres de trouver un moyen d'accéder collectivement à un terrain puis d'y installer leur logis.

Cette stratégie efficace s'apparente beaucoup à la politique de logement social moderne en particulier en ce qui concerne le mode d'intervention de l'Etat; en effet, elle visait, au travers d'objectifs qui n'étaient pas toujours complémentaires dans la pratique (mais qui se présentaient comme tels, par exemple la recherche d'une finalité économique-politique assortie d'une finalité politico-sociale) la réalisation d'objectifs plus importants : la colonisation ou le peuplement de la ville au XVIII^e siècle ou bien l'affermissement d'une politique néo-libérale au XX^e siècle.

Cette double recherche représente sans doute l'une des principales caractéristiques de ce que serait plus tard la politique du logement qui, dès la première période, fonctionnait de manière similaire comme nous pouvons le constater au sujet de la propriété municipale. En effet, les autorités locales désiraient augmenter la production agricole et améliorer l'approvisionnement de la ville et de son hinterland immédiat; elles avaient également l'intention de favoriser une oligarchie terrienne peu nombreuse avec laquelle elles entretenaient d'étroits rapports de pouvoir. Pour ce faire, la ville de Guadalajara concéda ses propriétés à des particuliers c'est-à-dire, qu'elle agit dans la perspective d'objectifs

économiques et politiques. Simultanément, elle se vit dans l'obligation de conserver du sol urbain intra-muros dans le but de répondre à la demande des habitants à qui elle pouvait céder en rente un nombre élevé de terrains et d'**ejidos** à l'intérieur même de l'espace urbain. De cette façon, la municipalité s'efforçait d'atteindre des objectifs socio-politiques qui lui permettaient de réaffirmer sa condition d'état patrimonial et de bienfaiteur²².

Les intérêts antagoniques des deux groupes sociaux qui se voyaient ainsi favorisés par ces différents types de politiques vont se manifester rapidement. Les propriétaires de grands domaines agricoles ou urbains dénoncèrent d'une part les coûts élevés de la conservation d'une propriété corporative qui ne pouvait être mise sur le marché du sol; les habitants aux bas et moyens revenus accusaient, de leur côté, la municipalité d'avoir fait disparaître un type de propriété qui était indispensable au déroulement de leurs activités quotidiennes liées à la production. Avec le temps, il s'avéra difficile de faire face à ces contradictions; l'Etat finit par répondre aux diverses pressions en privilégiant les uns ou les autres. La rupture de ce fragile consensus représenta une discontinuité dans la politique du logement; les critères qui avaient prévalu lors de cette opposition d'intérêts feront pencher la balance de l'action gouvernementale d'un côté en particulier. C'est au cours de la seconde période de notre étude qu'on assista à une transformation du paradigme socio-économique qui avait prédominé jusqu'alors.

²² Parallèlement, elle pouvait remplir certaines fonctions de sa compétence comme par exemple le contrôle de l'expansion de la ville à travers la consolidation plus uniforme de l'espace urbain et le respect du plan en damier adopté comme modèle d'aménagement; elle tentait également d'éviter les occupations illégales.

Un système libéral (1820-1880).

Avec un synchronisme tout à fait remarquable, on assista au Mexique, ainsi que dans d'autres pays latino-américains, à une tentative de suppression des systèmes corporatifs et des privilèges inhérents. A partir des années vingt du siècle dernier, un courant de pensée libérale s'efforça de rompre les rapports de tutelle et de paternalisme afin d'imposer à leur place une société composée d'individus -non plus de différents corps ou couches sociales- chargés de construire eux-mêmes -et non "l'Etat tout-puissant"- les nouveaux rapports économiques, sociaux et politiques nécessaires à ce changement.

Comme dans la période précédente, le sol fit l'objet d'une attention particulière et devint l'un des supports idéologiques des théories libérales; le nouveau gouvernement en fit aussi l'axe de sa politique. A plus d'un titre, les réformateurs le considéraient comme un facteur structurel de changement et il leur paraissait donc nécessaire :

- i) de modifier la structure juridique de la propriété foncière et de transformer le statut du sol (de social à privé) afin d'affaiblir l'Etat qui jusqu'alors l'avait utilisé comme un instrument de légitimation;
- ii) de libérer la propriété afin de la distribuer parmi la classe moyenne qui, forte de son pouvoir d'expansion, pourrait instaurer un nouvel ordre social;
- iii) de privatiser le sol (urbain et rural) pour en faire un bien universellement accessible en signe de progrès matériel et moral de la société.

En prônant ces changements, les libéraux tentaient de s'opposer au pouvoir illimité de l'Etat et des corporations qui en émanaient; ils désiraient provoquer les conditions propices à la consolidation de leur projet économique et social soutenu

en grande partie par un marché immobilier qu'ils avaient eux-mêmes créé²³. De ce projet devait émerger un Etat nouveau dont les fonctions se limiteraient à garantir la plus grande liberté d'action des individus à l'intérieur d'un cadre juridique équitable. Malheureusement, il n'en fut pas ainsi à Guadalajara; bien sûr la liberté (entendue ici au sens d'universalisation de la propriété, c'est-à-dire sa privatisation) se substitua aux contraintes liées au sol; en outre, il est vrai que les différents corps sociaux disparurent laissant la place aux individus; toutefois, le principe d'égalité ne put faire disparaître les privilèges et les réformes ne s'opposèrent guère à l'enrichissement, aux prohibitions et aux monopoles, parmi eux les avantages sociaux dont découlent tous les autres.

A la différence de l'Etat patrimonial, l'Etat libéral ne répondit pas directement aux classes dominantes et contribua à la formation d'une élite de propriétaires composée de commerçants aisés et de quelques propriétaires terriens importants; en ce qui concerne les secteurs majoritaires, l'Etat fit la preuve de sa faiblesse et de son incapacité à faire respecter sa politique sociale²⁴; cet échec s'explique en partie en raison de la façon dont la politique sociale fut appliquée (c'est-à-dire, la façon dont s'exerça le pouvoir) et aussi parce qu'à l'intérieur de ce nouveau paradigme, les droits sociaux apparaissaient comme des objectifs recherchés et les droits individuels comme des objectifs cardinaux. Aussi, au cours de cette période, les premiers furent-ils constamment différés, abandonnés ou remplacés par les seconds.

²³ Rappelons que jusque vers le milieu du XIX^e siècle, près des deux tiers des terrains urbains ne pouvaient circuler librement car la propriété appartenait de façon inaliénable à divers individus et corporations.

²⁴ Nous faisons allusion notamment à la Loi Lerdo qui prescrivait que les biens immeubles devaient être impérativement cédés à leurs occupants qui en devenaient donc les propriétaires; les corporations qui avaient été propriétaires des biens se transformaient en créanciers hypothécaires. Le contenu de cette loi était éminemment social.

Le libéralisme fut donc un mouvement qui intéressa un certain nombre d'individus appartenant aux classes moyenne et élevée. Son intention d'abolir toutes sortes de restrictions et de monopoles montre à l'évidence ses limitations dans le cas de Guadalajara. Sa tentative de redistribuer la propriété afin de parvenir à un *équilibre rationnel d'intérêts* qui jusqu'alors avait été déjouée par la monopolisation corporative²⁵ constitue une autre preuve de son impuissance partielle. Huit personnes acquirent le tiers du capital total privatisé qui avait appartenu à l'Eglise; six autres, en majorité des commerçants, achetèrent environ soixante-dix hectares de terrains municipaux et devinrent propriétaires de près de 50% de la superficie de la ville mise en vente légale entre 1856 et 1874²⁶.

Nous pouvons sans doute conclure que la transformation de la propriété sociale d'origine corporative en propriété privée eut lieu au détriment des secteurs majoritaires à qui elle était en principe destinée²⁷. Le libéralisme fut un mouvement élitiste, incapable d'établir un mécanisme d'autorégulation du processus naturel d'accumulation qui permit l'émergence ou l'affermissement d'une classe de propriétaires fonciers, empêcha l'expansion de la classe moyenne et fut responsable de la paupérisation d'une classe déjà nécessiteuse. Par voie de conséquence, nous estimons que entre huit cents et mille ménages durent abandonner ou occuper, sous un autre statut juridique, les propriétés immeubles

²⁵ Charles Hale, *op cit.*, p.158.

²⁶ La concentration directe de la propriété en un petit nombre de personnes apparaît clairement; en outre, grâce à des indices suffisants, nous avons fait la preuve que, dans une période relativement courte (probablement moins de cinq ans), un grand nombre de propriétés qui avaient été vendues par adjudication aux ménages démunis qui occupaient les terrains furent transférées par la suite à d'autres familles plus aisées.

²⁷ En fait les débirentiers ou les locataires ne surent pas faire valoir la loi et les prérogatives que celle-ci leur reconnaissait; en outre, nombre d'entre eux n'avaient pas les moyens économiques de devenir propriétaires. Ces circonstances contribuèrent à l'expansion de l'oligarchie au détriment de la classe moyenne. En effet, les libéraux, pour leur part, s'appuyant sur les théories à la mode, ne virent aucun inconvénient à se transformer en propriétaires fortunés.

où ils avaient vécu pendant de longues années, parfois même depuis plusieurs générations. Les possibilités de se loger qui étaient alors offertes à ceux qui avaient été obligés de quitter leur habitation étaient limitées : acheter une petite parcelle à la périphérie de la ville, s'entasser dans des habitations communautaires, cohabiter sous un même toit avec d'autres ménages voire occuper illégalement des terrains qui appartenaient encore à la municipalité. Dans tous les cas, leur statut juridique était incertain, assez ambigu et leurs droits s'avéraient très précaires²⁸. Pour ces ménages, le projet libéral représenta une transformation radicale qui leur fut sans doute assez préjudiciable; ils connurent en effet une dégradation de leurs conditions de vie voire une multiplication soudaine de leurs besoins en logement. L'incertitude liée à la possession ou à la non-possession du sol était à l'aune d'une nouvelle réalité sociale.

La circulation de biens et de richesses au cours du siècle dernier ne garantit pas la prospérité ni le développement; elle ne fut pas non plus synonyme d'abondance ni de diffusion de la propriété comme les néo-libéraux d'aujourd'hui le supposent²⁹. La privatisation de la propriété ne fut en fin de compte qu'un phénomène d'accumulation qui ouvrit la voie à l'exploitation capitaliste future du sol.

²⁸En effet, le mouvement libéral ne livra pas seulement bataille pour la propriété mais aussi pour transformer les rapports de propriété. L'objectif recherché était de détruire ou de dissoudre les droits héréditaires sur le sol en faveur de la propriété définitive; en d'autres termes, les habitants seraient passés d'un système de rente fixe et perpétuelle à un système de rente libre et à court terme. La puissante dynamique de spéculation et de revalorisation du sol (en passant des valeurs anciennes aux valeurs nouvelles) provoqua une augmentation des rentes de la propriété libérée qui généra, à son tour, un réajustement socio-spatial.

²⁹Cette leçon évidente du passé devrait amener à reconsidérer cette prétendue universalité ahistorique, asociale et apolitique sur laquelle s'appuient les néo-libéraux dans leur "historicisme du futur".

Un modèle pluraliste (1920-1970).

La transition du XIX^e au XX^e siècle marque l'apparition des premiers grands projets urbanistiques appelés "colonies" qui faisaient partie d'un processus d'urbanisation mercantile de la ville. Ses agents, principalement des commerçants et des industriels étrangers, animés par une logique capitaliste mirent en valeur les terrains urbains qui durant plus de quarante ans avaient été accaparés par leurs propriétaires qui ne les avaient pas exploités³⁰.

Un nouveau marché de biens fonciers, inauguré avec des colonies dont le nom -"La Francesa" ou "La Americana"- révèle l'origine des agents, s'ouvre dans la ville et en quelques années seulement, il se reproduisit au point de se convertir en une véritable révolution immobilière. On assista alors à la naissance du capital immobilier qui progressivement s'affranchit du sol pour produire des bénéfices indépendants bien que les capitaux investis soient modestes et relativement marginaux par rapport aux autres formes d'accumulation de ces agents³¹.

L'étude particulière des trois premières colonies construites à Guadalajara nous a permis de constater que la promotion immobilière ne fut pas le résultat d'un processus naturel ou spontané contrairement à ce qui a souvent été suggéré. Il s'agissait d'un projet spécifique qui tentait de mettre en place un nouveau système dans lequel travaillaient des acteurs définis et des agences spéciales qui innovèrent dans plusieurs domaines : a) dans les modes d'articulation d'acteurs et de fonctions (par exemple, l'association de promoteurs-urbanis-

³⁰ Nombre de ces propriétaires avaient acquis ces biens par la privatisation du XIX^e siècle dont nous avons parlé.

³¹ Par ce type d'opérations urbanistiques, les agents explorèrent de nouvelles formes de récupération de capital. Cependant, un secteur immobilier autonome doté de mécanismes d'accumulation indépendante ne verra pas le jour avant les années cinquante ou soixante de ce siècle.

tes³², d'associés apporteurs de capitaux et d'associés apporteurs d'un savoir-faire technique); b) dans le développement de nouvelles formes de promotion et de vente; c) dans les modalités d'accession au sol et au logement et d) dans les types de produits offerts.

En réalité, il ne s'agissait pas d'un simple processus d'urbanisation mais d'une véritable réforme urbaine qui s'appuyait sur des stratégies immobilières sophistiquées, nombre d'entre elles d'ordre idéologique, par exemple :

- réaliser des transformations de la forme (urbaine et architectonique) présentées comme des transformations de fond; autrement dit, on considérait qu'à partir d'une intervention sur le cadre construit on pouvait intervenir sur le comportement social;
- employer un nouveau langage et de nouvelles techniques pour valoriser le sol;
- utiliser des concepts, des codes et des modèles nouveaux qui permettraient de rompre avec "l'ancien" afin d'imposer "le moderne" aussi bien au niveau de certaines pratiques culturelles, que des comportement sociaux, des objets ou des idées.

Cette véritable réforme urbaine eut des répercussions importantes sur le mode de vie et sur les systèmes d'action sociale des habitants de Guadalajara; par l'érosion de certaines valeurs culturelles, elle produisit des transformations substantielles dont nous citerons les trois principales : i) l'abandon progressif du plan en damier (la trame orthogonale) comme unique modèle d'aménagement de

³²Il s'agissait d'agents chargés de la gestion du capital immobilier privé mais qui participaient cependant, par de petits investissements, à la constitution du capital patrimonial de l'entreprise, de là leur appellation de promoteurs immobiliers "purs".

l'espace³³; ii) la substitution du modèle d'habitation d'origine arabo-andalouse - "la maison avec cour centrale"- par d'autres modèles d'inspiration européenne et nord-américaine - "la maison entourée de jardins"- et iii) la substitution du concept de quartier par celui de colonie résidentielle. Ces transformations provoquèrent une recomposition du paysage social et une mutation des paradigmes culturels ainsi que dans la forme d'appropriation et de valorisation de l'espace par les habitants. Il s'établit alors une opposition cardinale entre deux formes de vie : habiter dans un quartier du centre ville, un espace plurifonctionnel et socialement hétérogène mais dévalorisé ou bien vivre dans une colonie de la périphérie, un espace monofonctionnel et socialement homogène, résolument valorisé. Cette opposition, assortie de toutes les significations sociales, économiques, culturelles et urbanistiques qu'elle suppose, a prévalu jusqu'à nos jours³⁴.

Le processus d'urbanisation engagé par des capitalistes étrangers fut rapidement assimilé et mis en pratique par les propriétaires patrimoniaux et par certains habitants de Guadalajara transformés en promoteurs-urbanistes indépendants ou associés aux propriétaires. Le morcellement des terrains devint l'axe central de la promotion et la terre elle-même devint l'objet de bénéfices; en fait, l'exploitation de ce nouveau marché doit être regardée seulement comme une spécialisation du capital commercial, en effet, ce secteur donna la plupart des

³³ Ceci supposait la perte de plusieurs caractéristiques liées au plan en damier tels le pouvoir de centraliser, l'établissement de hiérarchies socio-spatiale centre-périphérie, la relative homogénéité et l'isotropie de l'espace urbain.

³⁴ Les quartiers ont fonctionné au cours de l'histoire de la ville comme des éléments structurants de la société urbaine et se caractérisèrent par une proposition d'intégration dans tous les sens du terme; en revanche, les colonies se caractérisèrent par une proposition de séparation : être "à part" et non pas "faire partie" de la ville. A partir de là, ont surgi évidemment des solutions intermédiaires; toutefois, la différenciation socio-culturelle "vivre dans un quartier" ou "vivre dans une colonie" persiste encore aujourd'hui.

ressources économiques et les agents qui les faisaient fructifier.

Jusque vers la fin des années cinquante, l'offre fut assez homogène et se composait de parcelles assainies. Cette offre s'adaptait aux différentes clientèles socio-économiques par la localisation spatiale du "produit", sa dimension physique et les services dont elle était équipée. Il s'agissait d'un marché qui n'était pas encore suffisamment moderne (en ce sens qu'il n'intégrait pas de bénéfices provenant de la construction de logements)³⁵ mais qui, malgré cela, générait un profit important grâce à la conjonction de plusieurs facteurs : a) les lotisseurs utilisaient un capital public dévalorisé car les investissements que supposaient les équipements et les services ne leur incombaient pas; b) les opérations immobilières produisaient une plus-value au titre de "rentes différenciées" que la propre dynamique urbaine entraînait; c) une ville en pleine expansion comme Guadalajara connaissait une forte demande de logements à laquelle les promoteurs répondaient simplement; d) les parcelles assainies supposaient un type d'offre dont le coût s'adaptait aux possibilités économiques des habitants³⁶ et e) les investissements économiques étaient minimes surtout en raison du non-respect des lois et des différentes normes en la matière.

³⁵ A partir des années soixante, le secteur immobilier s'organisa en un marché moderne en associant et en valorisant l'industrie de la construction au sein d'une production capitaliste qui faisait définitivement du logement une marchandise. Cette nouvelle étape de la promotion fut atteinte par la coïncidence de plusieurs facteurs, parmi eux : l'expansion du marché, ce qui favorisa une meilleure distribution des revenus, une augmentation quantitative et qualitative (en termes de solvabilité) de la demande, l'apparition de systèmes financiers institutionnels qui élargissaient les possibilités d'accès à certains secteurs de la population et réduisaient les taux de risque des promoteurs et la participation croissante de l'Etat dans la production de logements.

³⁶ D'autant que le système financier adopté par les promoteurs pour satisfaire la demande multipliait les possibilités d'accession pour divers secteurs sociaux. Il faut remarquer qu'à l'origine ces ressources étaient apportées par le propre capital patrimonial des promoteurs immobiliers et par les propriétaires des terrains. Aussi, quand les systèmes de crédit institutionnel firent leur apparition dans les années soixante (avec des dispositifs qui finançaient aussi bien la production que l'achat) ceux-ci tendirent à disparaître de façon significative car les crédits bancaires permettaient une réduction des taux de risque et étendaient les bénéfices à de plus vastes secteurs de la population.

Ce dernier point est fondamental pour comprendre la logique de la promotion immobilière : sur dix lotissements populaires réalisés, huit ou neuf d'entre eux étaient irréguliers ou illégaux³⁷. Il n'est donc pas déplacé d'affirmer à ce sujet que la production de l'espace à des fins mercantiles était conditionnée non seulement par des critères économiques et financiers mais aussi par un système de rapports sociaux et politiques au sein duquel les lois étaient négociées et interprétées constamment grâce à l'exercice d'un pouvoir de cooptation et de dérogation³⁸. Avec un autre visage et d'autres acteurs, le spectre du système d'intérêts propre au *paradigme patrimonial* réapparaissait; de nouveau un "réseau" invisible -qui fonctionnait avec des règles abstraites- devenait la pierre angulaire (ne l'est-il pas encore de nos jours?) de la structure sociale et de la production de l'espace réservé au logement.

La grande majorité des habitants démunis vécurent pendant des années, voire des dizaines d'années, sur des terrains non viabilisés. L'Etat, et plus particulièrement les autorités locales en étaient responsable à plus d'un titre : ils cautionnèrent des opérations qui, pour diverses raisons, ne pouvaient être réalisées³⁹, ils dissimulèrent les irrégularités et les fraudes commises lors de la vente de parcelles non assainies, ils autorisèrent ce qui était irrecevable et laissèrent impunies des fautes qui auraient pourtant dû recevoir un châtement. Lorsque, finalement, ils se décidèrent à intervenir, leur participation ne fut que

³⁷ Irréguliers d'un point de vue juridico-administratif car aucun d'entre eux ou presque n'avait reçu de permis d'autorisation de lotir; d'autres étaient illégaux car ils ne répondaient pas aux normes en vigueur en matière d'urbanisme ou parce qu'ils n'étaient pas viabilisés (Voir chapitres 4 et 5).

³⁸ Ce pouvoir rendait inopérantes les lois et créait de grands espaces d'ambiguïté juridique par le biais de multiples mécanismes de dérogations extralégales. Les promoteurs pouvaient ainsi facilement mettre sur le marché des parcelles non assainies ou dotées d'équipements minimums.

³⁹ Ils accordèrent en effet leur autorisation à des lotissements qui ouvraient des attentes d'urbanisation sans que les promoteurs ni même les autorités ne puissent intervenir ultérieurement.

symbolique : ils s'occupèrent de l'installation de l'eau courante dans un seul des nombreux lotissements qui n'en étaient pas pourvus, ils assurèrent l'installation du tout-à-l'égout dans une seule des diverses zones de la ville non encore équipées, ils construisirent un très petit nombre de logements pour une vaste population d'ouvriers, etc.⁴⁰. Ces opérations isolées sont néanmoins présentées comme la volonté de l'Etat d'intervenir de façon globale et permanente; il va sans dire que cette volonté ne s'est jamais, ou presque jamais, manifestée mais elle suscita pourtant des réactions associées à la culture clientéliste entretenue par l'Etat patrimonial dont la devise pourrait être "je te donne, tu me donnes", ainsi qu'aux vieilles formes d'exercice de la domination.

Autant de pratiques et de stratégies qui requièrent le retour à une société divisée en corps et en couches sociales (qui, pour fonctionner, doivent se lier de façon indépendante à l'Etat, ce qui, paradoxalement, tient lieu d'intégration) dont les versions modernes sont les syndicats, les diverses chambres, etc; ces derniers bénéficient de certains avantages et prérogatives, gages de leur reproduction et, à plus grande échelle, de la reproduction de tout le système.

D'autre part, afin de faire face aux progrès de l'urbanisation et de l'industrialisation tangibles à Guadalajara à la fin de la Seconde Guerre mondiale, les classes économique et politique instaurèrent un modèle original de gestion et de production de la ville (unique dans le contexte mexicain); grâce à divers mécanismes, lois et institutions mixtes, on tenta d'entrer de plein pied dans le processus de modernisation que connaissait le pays et en particulier Guadalajara et son agglomération.

A la différence du paradigme précédent, ce ne sont pas les individus mais la

⁴⁰ Nous faisons allusion par exemple à la Colonie Obrera, la seule opération réalisée par l'Etat en plus de soixante ans et qui ne comprenait que six cents parcelles (cf. chapitre 3).

société dans son ensemble, grâce aux diverses formes de collaboration et d'association adoptées par les agents et les corps qui la composent, qui fut porteuse de changement et bénéficiaire directe du progrès; ce changement, en outre, supposait une évolution vers un modèle socio-politique et économique différent que nous avons appelé *paradigme pluraliste*. Une telle transformation ne signifiait pas l'abandon des idées libérales; bien au contraire, on ratifia ces opinions par une conception économiciste de la société selon laquelle les liens qui en assurent la cohésion et l'activité sont principalement économico-productifs et l'ordre que l'on désire établir est fondamentalement économico-social.

La vaste gamme d'activités réalisées en collaboration ne supposait pas la prise effective du pouvoir public mais simplement que ce pouvoir soit exercé à travers la gestion même de la ville et de la prise de décisions qui lui est inhérente. De cette façon, la création de systèmes d'auto-financement, la dotation d'infrastructure pour le développement urbain et industriel, la production de logements et, y compris, la planification urbaine s'assimilent davantage à une gestion administrative qu'à l'exercice du pouvoir ou à une forme spécifique de politique; en ce sens, l'autorité municipale finit par être subordonnée à la force du modèle lui-même de telle sorte que le gouvernement de Guadalajara est assuré par un "pouvoir solidaire" institutionnalisé au travers de divers organes mixtes ou tripartites.

Dans un tel modèle pluraliste, l'Etat devient un acteur supplémentaire parmi d'autres; ce n'est pas lui qui établit ou applique la politique mais une "association d'intérêts" dans laquelle on intègre volontiers, mais de façon discursive, les habitants, c'est-à-dire, le secteur social. Les organismes mixtes se composent en réalité du secteur public et du secteur privé marchand, chacun d'eux

percevant un bénéfice en conformité avec ses propres intérêts.

- L'Etat trouve une source de légitimation et de reproduction du pouvoir dans l'idée même d'association et de participation; en principe, la conception du modèle mixte de gestion relève de la capacité de l'Etat à assurer le développement et le bon fonctionnement du dit modèle⁴¹.

- Le secteur privé s'immisce dans la sphère de pouvoir et gouverne en collaboration au nom d'un idéal régulateur qui prétend vouloir assurer une croissance assortie de justice sociale. Cependant, malgré cet idéal, il finit par monopoliser les décisions et les avantages de ce modèle et de la croissance en général. Rien ne peut empêcher que les attributs de l'autorité, la sanction, le pouvoir, soient détournés de leurs fins pour être utilisés à leur convenance.

- Les habitants, de leur côté, sont simultanément inclus-exclus du modèle par l'utilisation fallacieuse du principe idéologique de participation des citoyens qui fait croire que ceux-ci décident, opinent et participent; cependant, les associations d'habitants sont intégrées de façon purement formelles ou médiatisées par le secteur du travail et les syndicats officiels. Le discours idéologique qui sous-tend ce modèle présuppose que les objectifs économiques et les relations sociales qui dérivent de leur recherche puissent concilier pacifiquement des projets divergents. Aussi est-il possible d'exclure ou de nier tout contenu politique aux revendications sociales et politiques formulées par les habitants et qui menacent de détruire le consensus.

Il faut souligner à ce propos le principe idéologique sur lequel repose le paradigme pluraliste et qui prétend réunir des acteurs, qui de facto défendent des

⁴¹Le gouverneur du Jalisco de cette époque présente l'**Instituto de Bienestar Social** (un organisme de logement d'origine privée) comme "une instance fondée par l'Etat et dirigée par le secteur privé"; ceci montre bien l'ampleur de son pouvoir de récupération politique. En réalité cet organisme fut conçu par les chefs d'entreprise et resta soumis à leurs décisions.

intérêts opposés, au moyen d'un modèle de collaboration entre classes. Si nous pouvions faire abstraction de ces dernières considérations qui mettent en cause une valeur fondamentale telle que la démocratie, il serait bon de rappeler que grâce à ce modèle on accéléra le développement des lotissements populaires, on généralisa l'introduction d'infrastructure dans la ville et on développa les schémas de production de logement. En d'autres termes, en dépit du paradoxe apparent, on renforça les mécanismes d'intégration sociale au moins d'un point de vue fonctionnaliste.

Cette série de bénéfices et d'avantages reflètent le caractère positif d'un tel modèle et démontrent son potentiel en tant qu'instrument de gestion capable de contribuer au développement dans une perspective locale⁴². En trente ans seulement, ce modèle sut créer ses propres schémas de financement, réunir (d'une façon ou d'une autre) divers acteurs, unir les efforts et mobiliser des ressources multiples; il a notamment permis à la ville de s'étendre dans un calme relatif. Il constitua sans doute l'une des grandes spécificités du développement urbain dans l'histoire de Guadalajara et il fonctionna avec une certaine efficacité jusque dans les années soixante-dix lorsque le gouvernement central imposa un nouveau paradigme socio-politique et économique.

Un Etat autoritaire centraliste (1970-1992).

C'est probablement à partir de cette étape que l'on perçoit avec le plus de clarté la combinaison de diverses formes de gouvernement toutes confondues en un nouveau paradigme qui est celui de l'*Etat autoritaire centraliste*; lorsqu'il

⁴² A condition qu'il s'agisse d'un véritable pluralisme social autorisant l'expression populaire.

est moteur du développement⁴³, il n'hésite pas à imposer à l'ensemble de la société les plans et les programmes qu'il a lui-même définis; plus tard, lorsqu'il se transforme en un Etat gestionnaire, il continue d'imposer un modèle de développement défini, en grande partie, par un secteur économique dirigeant auquel il répond; dans les deux cas, l'Etat a recours à des pratiques et à des stratégies héritées des autres paradigmes en agissant depuis le centre de façon autoritaire; cette "sédimentation historico-culturelle" se manifeste sous les formes suivantes.

La première, et sans doute la plus ancienne, a trait aux vieilles pratiques clientélistes héritées du *paradigme patrimonialiste* qui fait naître la relation de l'Etat avec la société à l'intérieur d'un régime d'échange de faveurs contre des lois et des principes abstraits⁴⁴; avec le temps, ce régime s'institutionnalise de telle sorte que le gouvernement populiste de Echeverría des années soixante-dix ainsi que l'administration de de la Madrid dans les années quatre-vingts ou la gestion modernisatrice et néopopuliste de Salinas des années quatre-vingts-dix y ont ouvertement recours. De cette façon, les programmes de santé, d'éducation, de logement, c'est-à-dire, tout ce qui a trait avec la politique sociale et avec les canaux de distribution de la richesse font l'objet de négociations et d'échanges incessants à l'intérieur d'une stratégie évidente de reproduction de

⁴³ Au cours des années soixante-dix, l'Etat centralisa les structures politiques et économiques, contrôla les mécanismes de décision, organisa la participation et réduisit les tensions; c'est à ce moment, plus que jamais, que son rôle d'instance régulatrice des forces en opposition devint patent, car il présentait ses propositions économiques et politiques comme le résultat d'un processus dialectique que l'on avait pu atteindre grâce au progrès significatif de sa position initiale.

⁴⁴ Le cas de l'INFONAVIT illustre bien l'importance de ces pratiques qui finissent par rendre inopérant un système cybernétique d'assignation impartiale du logement; ce système ne résiste pas à la pression exercée par les organismes corporatifs de l'Etat -tels les syndicats- qui, à travers l'attribution du logement, trouvent une source constante de légitimation du pouvoir. Voir L. González et E. López, *op. cit.*, p.38.

pouvoir.

La seconde, fruit d'une claire évolution vers un nouveau paradigme, ressuscite l'esprit libéral du siècle dernier et, avec une confiance presque aveugle dans l'économie de marché, redéfinit les limites d'intervention de l'Etat en un processus frénétique de privatisation; ce processus menace de réduire à leur plus simple expression les institutions à caractère social taxées d'inefficacité opérationnelle et financière; c'est au nom même de l'efficacité, de la débureaucratiation et de la transparence de l'usage des ressources que l'on abandonne aux entreprises privées la production de logement publique et sociale et que l'on crée les conditions légales pour entamer un processus de reprivatisation de la propriété foncière d'origine sociale. Ces mesures, avec beaucoup d'autres, visent, comme il y a un siècle et demi, une redistribution équilibrée de la propriété grâce à un équilibre rationnel des intérêts. Cependant, les forts processus d'accumulation de richesse que l'on commence à observer laissent craindre que, de nouveau, le néolibéralisme ne soit incapable d'établir ses propres limites.

La troisième révèle les nouvelles formes de rapprochement entre l'Etat et la société par une stratégie tendant à renforcer la participation commune à partir de formules néo-populistes⁴⁵ qui empruntent largement aux modèles de gestion pluraliste avec une forte dose de contrôle et de dirigisme et fort peu à l'organisation spontanée qui naît à la base de l'initiative d'individus ou d'associations.

⁴⁵D. Dresser, op. cit., p.15.

4. LA POLITIQUE SOCIALE ET L'ETAT.

Nous avons pu constater au cours de notre parcours historique que l'Etat avait favorisé certains groupes particuliers représentants de la classe dominante ou liés à elle. Cependant, il est vrai également qu'à certains moments de l'histoire, d'autres groupes bénéficièrent de certaines décisions, politiques et actions de l'Etat. Aucun secteur ou groupe en particulier, y compris les représentants de l'oligarchie, ne purent manipuler en permanence le système gouvernemental et encore moins l'appareil d'Etat; l'espace urbain fut produit conformément à certaines règles sociales et à des objectifs constamment modifiés au fil du temps; la nature du processus d'urbanisation variait au même titre que les mécanismes de contrôle. De nouveaux acteurs émergeaient qui venaient transformer les modes de production. Le processus ne fut pas assuré et l'espace ne fut pas produit par un acteur unique mais par la somme de tous ceux qui constamment redéfinissaient ces règles et ces objectifs et instaurent leur propre recomposition⁴⁶.

Bien que l'on ait eu tendance à privilégier un certain secteur de la population, d'autres groupes (qui ne faisaient pas forcément partie de l'appareil gouvernemental) pouvaient faire en sorte de limiter ces privilèges⁴⁷. L'Etat ne fut pas

⁴⁶ Même si la Couronne et la municipalité jouèrent un rôle fondamental dans la production d'espace destiné au logement au cours des premières années d'existence de la ville, c'est l'Eglise qui assumait cette fonction ultérieurement; après elle, ce fut le tour des promoteurs-commerçants puis celui du capital financier; cette évolution attribue un rôle particulier à l'Etat et au reste des acteurs à chacune de ces étapes. Pour des raisons culturelles, politiques, sociales ainsi qu'en raison de l'existence de forces externes, les agents qui dirigeaient la croissance de la ville changèrent constamment, de telle sorte que personne ne pouvait contrôler le processus d'urbanisation à long terme; à court terme, le processus ne put être contrôlé que dans certains secteurs de la ville.

⁴⁷ Alan Gilbert et Peter Ward; voir les conclusions de leur article *Low cost housing and the State in Urbanization in Contemporary Latin America*, A. Gilbert et J. Hardoy, John Wiley & Sons Ltd, 1982.

toujours un instrument au service des classes dominantes -dans la conception marxiste- non plus qu'une entité dotée d'autonomie politique. Nous pensons cependant que ce fut un facteur qui, de façon ponctuelle et sporadique, réduisit "les antagonismes entre les diverses manières d'entendre l'ordre désirable"⁴⁸; ce fut sans aucun doute un facteur très limité qui, au nom de la paix sociale et d'un projet global d'accumulation capitaliste, appliqua une politique sociale qui, malgré ses limitations et son caractère souvent discursif, fonctionna relativement bien et contribua à renforcer les liens de l'Etat avec la communauté.

De cette façon, l'Etat devint à la fois le symbole et l'instrument d'un projet global d'intégration et de justice sociale; c'était sans aucun doute davantage un symbole qu'un instrument ce qui explique qu'il ait été considéré à la fois comme l'une des causes du problème du logement et comme la solution principale de ce même problème. Cet état de fait conféra à l'Etat une force entretenue grâce à une série de représentations dominantes de l'avenir de la société qu'il a su construire à différentes périodes historiques; ces représentations renforcèrent sa légitimité en raison du caractère positif de l'image qu'il projetait de l'avenir de la collectivité et parce qu'il se présentait comme le seul capable de garantir cet avenir.

Si pour quelque raison, l'un des objectifs sociaux ou économiques permettant de progresser dans la direction souhaitée ne pouvait être atteint, la participation de l'Etat n'était pas remise en cause et la représentation de l'avenir de la collectivité restait pertinente et jouissait de l'approbation générale; en revanche, les moyens utilisés, les agents qui les avaient conçus et mis en oeuvre ainsi que la façon d'agir étaient critiqués. La responsabilité retombait sur ceux qui

⁴⁸P. Burdeau, op. cit., p.109.

menaient les actions gouvernementales et éventuellement sur le gouvernement mais non pas sur l'Etat proprement dit⁴⁹.

Si l'Etat ne fut pas constamment au service des classes dominantes, d'une certaine façon celles-ci furent au service de l'Etat en ce qui concerne la production de logement social : en premier lieu, le clergé aux XVII^e et XVIII^e siècles, ensuite les premiers industriels⁵⁰ du XIX^e et, enfin, les commerçants et les industriels vers le milieu du XX^e siècle⁵¹. Tous ces acteurs, indépendamment de l'Etat ou associés à lui, participèrent au financement, à la production ou à la distribution d'un certain nombre de logements de type social. Ce comportement, qui se répéta au fil de l'histoire, d'une certaine façon délivra l'Etat de la responsabilité de ses engagements et, d'autre part, contribua à préserver l'ordre social. L'"intérêt envers les classes défavorisées" ne fut pas la cause de la mobilisation des pouvoirs locaux (contrairement à ce que ces pouvoirs répètent sans cesse); nous y verrions plutôt une stratégie de reproduction des mécanismes traditionnels de reproduction des rapports sociaux et des formes de domination. C'est ce qui ressort de la contradiction entre la faiblesse des fonds utilisés et l'énorme potentiel ainsi que les capacités réelles des pouvoirs publics locaux.

En réalité, à aucun moment, ni l'Etat ni les pouvoirs locaux ne conférèrent un statut particulier aux revendications en matière de logement. Comme nous

⁴⁹ Avec les années, cette stratégie varia et on parla de co-responsabilité de la société qui était invitée à collaborer à la résolution des problèmes et à assumer ainsi la responsabilité de l'origine des dits problèmes.

⁵⁰ Qui firent don de logements à quelques-uns de leurs ouvriers. Nous pensons à la *Fábrica de Atemajac* ou bien *Río Blanco*.

⁵¹ Au moyen des institutions mixtes analysées dans le chapitre 4 et lorsque nous avons abordé le paradigme pluraliste dans ces conclusions.

l'avons déjà dit, on peut constater une conjoncture favorable aux intérêts du plus grand nombre uniquement à certains moments historiques; or, même à ces moments, l'impact de l'action gouvernementale resta assez limité. Nous nous rallions à l'opinion de B. Declève qui déclare que "la puissance de l'Etat est rarement telle qu'elle lui permet de mettre en oeuvre l'utopie sociale intégratrice présente dans le discours"⁵². Sous toutes les latitudes et à toutes les époques, lorsqu'il s'est porté garant des grands équilibres économiques et sociaux, l'Etat a malheureusement failli et n'a pu fournir de logement digne à l'ensemble de la population. A partir de cette évidence, nous ne considérons pas que l'habitation sociale doive être le résultat exclusif d'une politique publique ou d'une action isolée de l'Etat; en revanche, nous pensons qu'un état engagé doit garantir la reproduction des rapports de production de l'espace qui permettent l'élaboration constante d'initiatives sociales favorables à une véritable production et gestion sociales. Le paradigme pluraliste que nous avons présenté plus haut est susceptible de s'orienter dans cette direction (voir sous-chapitre 3); conjointement, l'Etat et la société doivent participer à la construction sociale d'une alternative qui repose sur la coparticipation et la coopération solidaires; pour cela, il s'avère nécessaire de rééquilibrer les relations de pouvoir des acteurs dans une perspective sociale; dans le cas contraire, la question de l'habitat social sera toujours abordée de façon sporadique.

L'Etat est en mesure de réguler les prétentions des divers pouvoirs locaux et d'assurer l'intégration sociale sans se substituer à la société, comme ce fut le cas dans le paradigme patrimonial, sans lui imposer ses idées, ses projets et ses valeurs non plus comme il arriva -et arrive encore- avec l'Etat centraliste. Il faut

⁵²B. Declève, op. cit., p.73.

un Etat fort et organisé qui nivelle les différences, favorise les forces en conflit et puisse progresser à partir de ces confrontations. Il faut également mettre en place des structures qui redéfinissent une politique à un niveau local : le quartier, la municipalité et la ville "afin de donner à la planification une nouvelle dimension qui serve d'enjeu au débat démocratique"⁵³; ceci implique une véritable transformation des relations entre Etat et Société.

5. LA FORMATION D'UN CINQUIEME PARADIGME : LE NEOLIBERALISME ET LE PROBLEME DU LOGEMENT.

On modifie la politique sociale du logement sans débat ni discussion publics, comme ont coutume de le faire les technocrates qui au fil des années, progressivement, loi après loi, et règlement après règlement, la transforment.

Des mécanismes indolores sur le moment suscitent en quelques années des transformations structurelles.
Roger Quillot.

La pensée libérale du XIX^e siècle concevait la production de l'espace comme une action privée et le logement comme un *bien également privé* pour lequel la fonction de l'Etat devait se limiter à définir un cadre juridique global qui régule les relations sociales et les rapports de propriété; en effet, d'un avis général, les investissements et les efforts réalisés en la matière incombaient aux habitants eux-mêmes⁵⁴. De l'avis des partisans de ce courant de pensée l'intervention des pouvoirs publics ne se justifiait pas car leur présence aurait pu contrarier le bon fonctionnement de l'économie et du marché récemment créé.

⁵³B. Declève, op. cit., p.84. Nous nous rallions aussi à l'opinion de R. Coulomb selon lequel l'institutionnalisation d'une forme autogestionnaire et populaire de production de logement est indissolublement liée aux processus de démocratisation du système politique mexicain; La política habitacional en la crisis..., op. cit., p.31..

⁵⁴Seuls quelques industriels "humanistes" mirent un nombre limité de logements à la disposition de leurs ouvriers; l'Eglise avait également offert en location quelques maisons populaires.

Sous le gouvernement révolutionnaire, le droit au logement d'une certaine catégorie d'ouvriers devint précepte constitutionnel (1917) à l'occasion d'une revendication historique qui, pour la première fois, faisait du logement un *droit social*. Cependant, cette résolution connut une opposition également historique car ni l'Etat ni les chefs d'entreprise ne s'impliquèrent sérieusement et on ne s'attacha point à réglementer ce précepte avant de nombreuses années.

La première intervention directe du gouvernement de Guadalajara date également de cette époque et consista à réaliser des parcelles assainies dans le cadre d'une opération appelée Colonie Obrera (1923); cette promotion qui bénéficia d'importantes subventions recouvrait en réalité une virtuelle donation de propriétés à un certain nombre de travailleurs. Par son caractère politique, cette promotion définit les attentes liées au logement lorsque, ultérieurement, on inscrira cette nécessité parmi les *objectifs socio-politiques* du régime⁵⁵.

L'urbanisation et le développement industriel des années d'après-guerre s'accompagnent de besoins massifs (logement, services, ...) qui expliquent la multiplication des problèmes. Pour la première fois, l'Etat central intervint de façon explicite dans le problème du logement par une *politique d'action sociale* qui incluait un certain nombre de programmes de construction de logements sociaux; ces programmes finirent par être appliquées également dans le Jalisco⁵⁶.

⁵⁵ En réalité, la réalisation de la Colonie Obrera répondait davantage aux grèves des locataires (1922) qu'aux revendications du régime qu'incarnait ce mouvement. Les difficultés économiques et d'autres priorités des gouvernements suivants empêcheront que d'autres programmes tels que celui-ci soient réalisés. Le manque de continuité et l'immédiateté sont les principales caractéristiques de la politique sociale du logement de cette époque.

⁵⁶ Il s'agissait de logements locatifs dont la construction fut entreprise à partir des années cinquante au moyen de procédés fortement standardisés. Cette *politique de logements sociaux* fixait le montant du loyer indépendamment des valeurs économiques de référence.

L'idée selon laquelle le logement était un *bien collectif* (dont la finalité est éminemment sociale) commence à germer à cette époque; elle fut la cause de l'affaiblissement de la conception libérale qui le considérait comme un *bien privé*. Ce changement favorisa et légittima l'intervention de l'Etat qui, sans se substituer au marché privé, ouvrit l'éventail de l'offre à ses propres serviteurs dans le cadre des programmes d'aide sociale.

Afin de faire face au changement structurel d'une ville qui se transformait en une grande agglomération, la classe économique locale et la municipalité décidèrent d'instaurer simultanément leur propre politique du logement (1950). On assista alors à la création d'institutions et à la mise en place de divers programmes et schémas juridico-financiers. A la différence de la politique nationale qui intégrait le logement à la sphère du social (c'est-à-dire politico-sociale), la politique locale en faisait davantage un *bien social* à produire avec une certaine rationalité économique⁵⁷. On peut y voir sans doute un progrès significatif de l'idée que la question de l'habitat pouvait soutenir les programmes de développement à partir d'une stratégie qui tentait de concilier des objectifs à la fois économiques et sociaux⁵⁸.

C'est au début des années soixante, cependant, que le gouvernement fédéral associa le problème du logement et sa résolution à la question financière. Sa nouvelle stratégie -un véritable programme d'envergure nationale⁵⁹- cherchait à

⁵⁷ En d'autres termes, l'intervention conjointe des secteurs public et privé explique que les critères économiques aient tenu une place considérable dans l'utilisation des fonds destinés à la production de logements qui ne faisait pourtant pas strictement partie du domaine de la politique économique.

⁵⁸ Cette stratégie sera de nouveau adoptée des années plus tard (1970) par le gouvernement central dans le cadre d'une politique qui dépassait largement une vision sectorielle.

⁵⁹ Il s'agissait du Programa Financiero de Vivienda, voir chapitre 4, sous-chapitre 8.

redéfinir la politique du logement pour favoriser la concentration économique et la rationalité financière et technique du secteur de la construction; simultanément, par cette stratégie on tentait de promouvoir l'épargne afin de financer la consommation et de stimuler la production. Le logement fut définitivement intégré à la sphère économique à cette époque.

Au cours des années soixante-dix, avec la création des grands fonds de solidarité⁶⁰, le logement acquit une nouvelle dimension : sans cesser d'être un *bien collectif* doté d'une importante finalité sociale, il fut conçu également comme un élément central de la politique économique. Cette évolution, provoquée en grande partie par la pensée keynésienne, répondait au souci de renforcer les mécanismes d'intervention de l'Etat en tant qu'instance régulatrice de l'activité économique. A l'intérieur de cette nouvelle stratégie, le logement apparaissait comme l'instrument de la légitimation politique de "l'Etat unificateur" qui possédait la capacité d'encourager les investissements nationaux au travers des dépenses publiques et de rassembler les divers agents (économiques et politiques) autour d'un vaste projet d'intégration sociale dans lequel l'Etat conservait le pouvoir de diriger la croissance⁶¹. L'Etat intervint avec force subventions et aides caractéristiques d'une étape de construction massive de logements réalisés sous l'égide publique dans l'intention évidente de concurrencer le marché privé.

La persistance de la crise au début des années quatre-vingts laisse à penser qu'elle était d'origine structurelle. On assista à la naissance des théories

⁶⁰En espagnol Fondos solidarios à ne pas confondre avec le Programa Nacional de SOLIDARIDAD, instauré par le Président Salinas de Gortari.

⁶¹La démarche de l'Etat consistait à intégrer ces différents agents à la structure directive des principaux organismes de logement.

monétaires qui préconisaient la mise en place d'un nouvel état régulateur des déséquilibres macro-économiques. Sous les pressions du FMI, le gouvernement mexicain s'appliqua à résorber le déficit public, à stabiliser la monnaie et à contrôler l'inflation; du moins cela constituait-il son leitmotiv et c'est dans ce contexte que prend corps le discours nord-américain de "l'Etat minimum". C'est le commencement d'un processus de mutation en profondeur du rôle qu'assignent désormais les pouvoirs publics aux politiques du logement⁶².

Quatre des principaux changements méritent, à notre avis, d'être mentionnés:

1. L'abandon progressif de la fonction centralisatrice de l'Etat et sa substitution par une économie de marché dans laquelle l'Etat reprend uniquement son rôle d'instance régulatrice.
2. Un processus de décentralisation ou de déconcentration du pouvoir central vers deux pouvoirs politico-administratifs inférieurs afin de diviser non seulement des compétences mais aussi des responsabilités. La rationalité de ce processus obéit au désir des pouvoirs publics de se déresponsabiliser partiellement du secteur du logement, en se déchargeant de leurs responsabilités sur l'état fédéral et la municipalité sans transférer les moyens (c'est-à-dire le pouvoir) nécessaires pour assumer cette responsabilité.
3. Une modification des stratégies d'intervention des pouvoirs publics par la suppression progressive des subventions et la recherche d'un usage plus transparent de l'aide publique.
4. Une contradiction de plus en plus évidente entre les objectifs économico-politiques d'une part et socio-politiques d'autre part. Au travers de la production

⁶²B. LEFEBVRE, M. MOULLIART et S. OCCHIPINT, Politique du logement; 50 ans pour un échec, Harmattan, Paris, 1994, p.7.

de logements, les uns voyaient le moyen de redynamiser l'industrie de la construction, d'améliorer les conditions de l'emploi, de générer des effets multiplicateurs de l'économie, en d'autres termes, d'accompagner le modèle de croissance économique libéral; d'autres, en revanche, désiraient satisfaire les impératifs sociaux et les revendications populaires en utilisant le logement comme instrument d'intervention sélectif avec des fins éminemment politiques. Il devenait de plus en plus patent que la contradiction ne pourrait disparaître et qu'elle orientait la politique du logement vers deux pôles divergents chacun avec des caractéristiques et des finalités particulières : le logement populaire et le logement d'intérêt social, c'est-à-dire, le logement considéré comme un *bien social* ou comme un *bien économique*.

Les années quatre-vingt dix furent marquées par une contestation ouverte de l'intervention de l'Etat et une remise en cause des systèmes de subvention. Il s'opéra un retour à la conception libérale du logement en tant que *bien privé*⁶³. L'Etat redéfinit les termes ainsi que les limites de son engagement; son action se limiterait dès lors à créer la politique, les institutions légales, financières et administratives qui permettraient aux citoyens de résoudre individuellement leur problème de logement à travers le marché⁶⁴. S'opposèrent alors un gouvernement central, vertical et autoritaire qui souhaitait des actions et des programmes unitaires et dirigistes, et à qui on attribue clairement les résultats obtenus grâce à son initiative et un Etat qui, d'autre part, conférait des pouvoirs importants aux

⁶³ Ceci explique par exemple l'intention d'appuyer les schémas d'épargne individuelle et d'incorporer les systèmes de financement privé au financement public. C'est dans cet état d'esprit que l'on procéda aux modifications structurelles des fonds de solidarité et des organismes qui fonctionnaient avec des fonds publics (1993).

⁶⁴ Enrique ORTIZ, Habitat International Coalition, Mexico : 1992, p.11.

différentes collectivités locales dans le cadre d'une politique (obligatoire) de déconcentration et de décentralisation administrative.

Peu à peu et loi après loi, dénonce Roger Quillot⁶⁵, on assista à une modification de la politique sociale du logement sans débat ni discussion publics; le corps politique s'est assujetti à la structure économique et, en conséquence, le gouvernement devint le serviteur d'une classe, le gérant d'un systèmes de négoce et non pas le représentant du pouvoir de l'Etat et de la société en général⁶⁶. A la différence de qui se produisit au début des années soixante-dix, l'Etat et l'appareil institutionnel devinrent plus modestes alors que le secteur privé marchand s'étendit et se renforça dans son rôle de représentant du service public. On assista à l'affaiblissement de l'appareil d'Etat et des institutions d'aide sociale ainsi qu'à une redéfinition du rôle de l'Etat qui cessa de se comporter en promoteur et d'assurer l'intérêt collectif général⁶⁷.

Au cours de ce changement, on n'accorda guère de place aux impératifs liés aux conditions de logement de la population majoritaire; le nouveau *paradigme social* justifie seulement l'intervention des pouvoirs publics s'il existe des facteurs externes susceptibles de contrarier le bon fonctionnement de l'économie et du marché. En réalité, les politiques instaurées par choix ou par imposition (modernisation, ouverture du marché, ajustement structurel, libéralisation de la production) ne font qu'aiguiser les tensions à l'intérieur des structures qui

⁶⁵ R. Quillot a été ministre du Logement du gouvernement socialiste de F. Mitterrand.

⁶⁶ Nous croyons cependant qu'un Etat fort est plus utile qu'un gérant, qu'une politique qui administre est plus efficace qu'un administrateur sans politique et, enfin, que des pouvoirs publics qui gouvernent sont plus salutaires qu'un prestataire de services.

⁶⁷ Ainsi que Denis Dresser le précise, profitant de la modernisation, les élites gouvernementales assurèrent le passage d'une intervention étatique omniprésente dans l'économie à une intervention stratégique, sélective et compensatoire dans la sphère du bien-être social. D. Dresser, *op. cit.*, p.35.

convergent sur le marché du logement, favorisant davantage un processus de rupture que de recomposition.

Le gouvernement se trouve alors devant un dilemme : considérer la production comme une pièce maîtresse du développement économique national, en lui imposant la rationalité exigée par ses propres orientations libérales (et des agences internationales) ou bien considérer avant tout le logement comme un droit pour tous les Mexicains, en soutenant sa construction en termes effectifs de justice sociale et de redistribution des richesses⁶⁸.

Il est nécessaire de passer de l'idéologie de la croissance à la nécessité de la répartition; les contradictions qui se succédèrent tout au long de l'histoire de la ville se matérialisent à ce jour au travers de milliers de familles sans domicile, de millions de personnes vivant sans confort minimum; ceci est le triste constat quotidien et scandaleux de la prétendue universalité et égalité prônée par l'idéologie libérale.

⁶⁸ Eduardo López et Adriana Fausto, *La vivienda en la zona metropolitana de Guadalajara* in Jalisco a tiempo, Universidad de Guadalajara, 1994.

BIBLIOGRAPHIE

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

ARCHIVES.

- Archive du Congrès Constitutionnel de l'état du Jalisco (différentes dossiers et rapports et bilans annuels des gouverneurs).
- Archive Générale de la Nation (Section "Mercedes", "grabados" et "mapoteca").
- Archive Historique de l'état du Jalisco (Section "Fomento", décrets de la législature de l'état et rapports des gouverneurs).
- Archives des Indes, Chambre de Commerce, Matériel D. Garibi (Actes de Cabildo et Actes Royaux).
- Archives des Instrumentos Públicos del Estado (plusieurs notaires)
- Archives du Juzgado General de Bienes de Difuntos de la Nueva Galicia (Fonds spéciaux)
- Archives Municipales de Guadalajara (Section "Tierras", "Obras Públicas" et "Hacienda"..)
- Archives de Obras Públicas Municipales de Guadalajara (autorisations de lotir..).
- Archives de la Real Audiencia (décrets et ordonnances, section "Civil" et "Juzgado").
- Bibliothèque du Congrès de l'état du Jalisco (Collection des décrets).
- Bibliothèque Publique de l'état du Jalisco (section fonds spéciaux, manuscrits, "Miscelánea").
- Bibliothèque du Palacio Legislativo.
- Institut de Geografía y Estadística, Université de Guadalajara ("Mapoteca").

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.

Aidana Rendón M., *Desarrollo económico de Jalisco 1821-1840*, IES-UdeG, Guadalajara, 1979.

---Cenit y ocaso del Estado liberal; In : *Jalisco en la conciencia Nacional*, José Mariá M. et al, Ed. Gobierno del Estado de Jalisco et José Ma. Mora, México, 1987.

Alba, Carlos de, et Kruijt, Dirk; *Los empresarios y la industria de Guadalajara*, Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1985.

---La industria de Guadalajara ante la crisis, In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, No. 10, Vol. 3, Guadalajara, 1988.

---*La petite industrie et les entrepreneurs dans une société dependante, le cas de Guadalajara, Mexique*, Thèse de doctorat, EHESS, Paris, 1987.

Alcántara Sergio; El edén novogaláico : la calidad de vida en la etnohistoria de Guadalajara, En : *Vivir en Guadalajara..*, Castañeda C., Ayuntamiento de Guadalajara, Guadalajara, 1992.

Alvarez Lenzi Ricardo; Las Leyes de Indias en la Urbanización de la Banda Oriental; En : Memorias del Seminario *La Ciudad Iberoamericana*, CEHOPU, España, 1985.

Anderson Rodney, *Guadalajara a la consumación de la Independencia-Estudio de su población según los padrones de 1821 y 1822*, UNED, Guadalajara, 1985.

---El Plano de Guadalajara de 1813, In: *Boletín del Archivo Histórico de Jalisco*, Vol. V, núm. 3, Guadalajara, 1985.

---Cambios sociales y económicos en el sexto cuartel de Guadalajara 1842-1888. In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, No. 4, Vol. 1, Guadalajara, 1984.

Araud Christian; Generación de empleo en la construcción, el caso de una vivienda mínima; In : *Demografía y Economía*, V.7, No.2, México, 1973.

Arevalo Vargas Lucia, *El Corazón de Guadalajara*, Ed. del Ayuntamiento de Guadalajara, Guadalajara, 1986.

Arias Patricia, *La gran ciudad de la pequeña industria*, Colegio de Michoacán, Zamora, 1985.

---El proceso de industrialización en Guadalajara Jalisco, Siglo XX, In : *Relaciones*, No. 3, Zamora, Colegio de Michoacán, 1980.

Arias Patricia et Roberts Briand, The city in permanet transition, the consequences of a national system of industrial specialization; In : *Capital and labour in the urbanized world*, Sage Publications, USA, 1985.

Arregui Domingo et Lázaro Chevalier F., *Descripción de la Nueva Galicia*, Ed. Gobierno del Estado, Guadalajara, 1980.

Arreguin, Manuel; *La planeación Urbana en Guadalajara*. En: *CEPES*, Núm.4, Guadalajara, 1984.

Arriola Carlos, *Los empresarios y el Estado*, SEP80s, México, 1981.

Arroyo Jesús, La transición poblacional y económica en la ZMG: En : *Espacio urbano, cambio social y Geografía Aplicada*, Luis F. Cabrales, Universidad de Guadalajara, Universidad Complutense, Guadalajara, 1993.

---*La migración de los trabajadores rurales de Jalisco hacia los Estados Unidos*, Universidad de Guadalajara, 1978, mimeografiada.

Arteaga Perez Javier, *Vivienda y Descentralización, Necesidades sociales frente a demandas económicas*, Avances de Investigación, CIDE, No. 1, México, 1990.

Avila Farias Eduardo, *Referencia Económica del siglo XVIII en la Nueva España*, 2 Vols, SEP, México, 1974.

Ayuntamiento de Guadalajara, *Actas de Cabildo de la ciudad de Guadalajara*, Vol. I (1607-1635) et II (1635-1687), INAH, IJAH, Guadalajara, 1970, 1984.

---Unidad José Clemente Orozco, Dirección de Obras Públicas. En : *Constructora Popular*, 1962.

---*Reglamento de Edificación e Higiene Urbana*, 15 de agosto de 1923, Ed. Tip, Jaime, 1925.

---*III Curso de Información de Guadalajara*, Ed. del H.A., Guadalajara, 1979.

Azuela Antonio et Ward Peter, *La Urbanización del ejido y el impacto de la Reforma al Artículo 27 de la Constitución Mexicana*; Austin, Universidad de Texas, 1994, mimeo.

Banco de México, S. A., *Informes de Programas, varios años, FOVI/FOGA*, México, 1982, 1987.

Banco de México; *Series of regulatory instructions on mandatory housing lending*, México, 1986.

Banco Nacional de Comercio Exterior S.A., *La política Económica del nuevo gobierno*, México, 1971.

Banda Longinos, *Estado de Jalisco (1854-1863)*, Unidad Editorial del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1982.

Bárcena Mariano, *Descripción de Guadalajara en 1880*, Biblioteca Jalisciense, Ed. U de G., Guadalajara, 1954.

Basurto Jorge; *La clase obrera en la historia de México - en el régimen de Echeverría : rebelión e independencia*, UNAM, Siglo XXI, 1983.

Bataillon Claude, *Les régions géographiques au Mexique*, IHEAL, Paris, 1967.

Bazant Jean; *Los bienes de la iglesia en México (1856-1875)*, Colegio de México, México, 1971.

Benitez José R., *Como me lo contaron te lo cuento*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1963.

---*Conquista de la Nueva Galicia; Fundadores de Guadalajara*, Ed. Imprenta Universidad de Guadalajara, 1942.

Becerra Olga C., *Propiedad social del suelo, evaluación, tendencia y perspectivas*, Instituto de Asentamientos Humanos, UdeG, Guadalajara, 1992, en prensa.

Berry N., The State, En : *Revue Internationale de Philosophie*, PUF, Vol. 45, No. 179, Paris, 1991.

Berthe Jean Pierre, Introducción a la historia de Guadalajara y su región; In : *Regiones y ciudades de América Latina*, México, Setenta y tres, No. III, 1973.

Bertrand B. et Birnbaum P., *Sociologie de l'Etat*, Pluriel, Paris, 1979.

Bodart, Patrik et Martínez, Edgardo; Infraestructura evolutiva de los barrios populares. In : *Habitat et Développement*, N°10, Université de Louvain-la Neuve, Belgique, 1990.

Boyd Browman, *Índice Geobiográfico de más de cincuenta mil colonos de América Hispánica*, FCE, México, 1985.

Brachet-Márquez V., The case of Mexico, *Latin America Review*, 1981.

Burdeau G., *L'Etat*, Points, Paris, 1970.

Bushell David; *The emergence of Latin America in the XIX century*, Oxford University Press, USA, 1988.

Cabannes Yves; *Innovaciones para el financiamiento de vivienda social*, GTZ, ATVP, Chile, 1993, mimeo.

---Fortaleza dos Muiros, Universidade Aberta, No. special *Jornal O Povo*, avec Guerra E. et Fokuda V., Fortaleza, Brasil, 1992.

Cabral Felipe (Comp.), *Espacio urbano, cambio social y Geografía Aplicada*, Universidad de Guadalajara, Universidad Complutense, Guadalajara, 1993.

Calvo Tomas; *Guadalajara y su Región en el siglo XVII-Población y Economía*, Ed. Ayuntamiento de Guadalajara, 1992.

---Guadalajara y su región en el siglo XVIII, In : *Encuentro*, núm. 4, Colegio de Jalisco, 1984.

Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, Revista Mexicana de la construcción, México, 1972.

---Revista Mexicana de la Construcción, nov. de 1970, Núm. 194.

Cardoso Ciro et al; *México en el siglo XIX (1821-1910) - Historia económica y de la estructura social*, Nueva Imagen, 1971.

Cardoso Fernando H., et Enzo Faletto, *Dependencia y desarrollo en América Latina*, Siglo XXI, México, 1969.

Castañeda Carmen (Comp.), *Vivir en Guadalajara - la Ciudad y sus Funciones*, Ayuntamiento de Guadalajara, 1992.

Castells Manuel, *La cuestión urbana*, Siglo XXI, España, 1974.

Cavazos Esther; *La colonia Jalisco y Lomas de Tabachines, estudio sobre el equipamiento urbano*, Guadalajara, 1992, mimeo.

CEHOPU (Centro de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo), *La ciudad hispanoamericana, el sueño de un orden*, Madrid, 1989.

Centro Periferia, TAP, López Eduardo et al; *Filières formelles et informelles de financement du logement populaire au Mexique*, PSH, GRET, Mexique, France, 1992.

CIDAC, *Vivienda y Estabilidad Política*, Ed. Diana, México, 1991.

Colegio de Arquitectos. *La Evolución de la Ciudad de Guadalajara*, núms. 8 y 20, Guadalajara, 1981.

Comisión Nacional Tripartita, *Actas de la Quinta Comisión*, México, 1972, mimeo.

Connolly Priscilia et Romero Gustavo, El mercado de vivienda en México, COPEVI, México, 1975, mimeo.

---La industria de la construcción y relaciones de trabajo en la producción habitacional en México; In : *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, Michel Marco (Comp.), UAM, SEDUE, 1988.

Coordinación de los Servicios Nacionales de Estadística, Geografía e Informática, SPP, Vol. II, 1982.

COPEVI (Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento), *La producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, 1976.

Cornejo Franco José, *Obras Completas*, Ed. Gobierno del Estado, Guadalajara, 1979.

---*La Calle de San Francisco*, Ed. Banco Refaccionario de Jalisco, 1945.

---*Testimonio de Guadalajara*, México, UNAM, 1942.

Cornelius Wayne A., Urbanización y demandas políticas : participación política entre migrantes pobres en las ciudades latinoamericanas; In : *Demografía y Economía*, El Colegio de México, Vol. VIII, No. 2, México, 1974.

Cortéz Díaz Aurelio, *Guadalajara de mis Recuerdos*, Ed. Ayuntamiento de Guadalajara, Guadalajara, 1983 - 1985.

Coulomb René; México; La política habitacional en la crisis, viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes. En : *Políticas Habitacionales, y ajustes de las economías en los 80s*, IDESAC, HIC, México, 1990.

---Política de Vivienda y Necesidades Habitacionales; Expediente PND 89-94; In : *Revista Ciudades*, México, 1992.

Crouch D., Garro D., y Munding A., *Spanish City Planning North America*, MIT Press, Cambridge, 1982.

Cueva, Mario de la, *El nuevo Derecho Mexicano del Trabajo*, tomo II, Editorial Porrúa Hnos., México, 1979.

Cymet David; *From Ejido to Metropolis*, American University Study, USA, 1992.

Chávez Hayhoe Arturo; *Guadalajara de Antaño*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1960.

---*Guadalajara en el siglo XVI*, T. 1, Ed. Banco Refaccionario, Guadalajara, 1953.

---*Guadalajara de Ayer*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1956.

Chevalier François; *La formation des grands domaines au Mexique, Terre et Société aux XVIe-XVIIe siècles*, Harmattan, París, 1952.

Choay Françoise, *La Regle et le Modèle*, Ed. Seuil, París, 1980.

Chrétien Michel, *Pour un financement autocentré de l'habitat : de la tontine à l'épargne logement*, Plan Construction, París, 1985.

Dau Flores E., *La conurbación del Valle de Atemajac*, Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1994.

Davila Garibi Juan Ignacio, *Apuntes para la Historia de la Iglesia en Guadalajara*, Ed. Libros de México S.A., Guadalajara, 1977.

---*Memorias Tapatías*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1953.

---*Don Juan Cruz Ruiz de Cabañas y Crespo*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1925.

Declève Bernard, *Habiter le Changement - L'urbanisme comme école de démocratie*, Université Catholique de Louvaine-la-Neuve, Belgique, Thèse de Doctorat, 1994.

-----*Evaluations Pluralistes - Méthodes d'évaluation de programmes et projets d'habitat*, Habitat et Développement, UCL, cahiers périphériques, Belgique, 1992.

Departamento de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco, *Ley Estatal de Fraccionamientos*, 1985.

DEPRODE (Departamento de Planeación y Desarrollo del Estado de Jalisco), *Plan Director de Desarrollo Socio-económico, Plan Global*, Gobierno del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1979.

Díaz Salvador, Olarte Venegas et al, *Historia de la Arquitectura Mexicana*, Tesis de Arquitectura, Facultad d'Architecture, UdeG, Guadalajara, 1982.

Dictionnaire de la Langue Française, Paris, Editios Universitaires, 1963.

Dirección General de Estadística, Censo de Población-Jalisco 1940, 1943.

---Censos de Población 7o, 8o y 9o, Secretaría de Economía, varios años.

Dirección de Suelo Urbano y Vivienda, Departamento de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco; *¿Qué es un Fraccionamiento de Objetivo Social?*, boletín sin fecha.

Discurso de toma de posición del presidente Luis Echeverría; En: *Comercio Exterior*, México, Dic. 1970, pp. 978-991.

Dresch M., *The Future of social or non profit housing in a changing society*, the International Federation for housing and planning, Paris 1975.

Dresser Denise, *Neopopulist Solutions to neoliberal problems, Mexico's National Solidarity Program*, Center for U.S. Mexican Studies, University of California, San Diego, 1991.

Durand Arp J., *El movimiento inquilinario de Guadalajara*; CIESAS, COLMICH, 1985.

---Siglo y medio en el camino de la industrialización; In : *Guadalajara, la gran ciudad de la pequeña industria*, Arias Patricia, Colegio de Michoacán, 1985.

Egas Raúl, *Innovations dans le finacement du logement pour les plus démunis : en quête de leur logique*, Univesité Catholique de Louvain-la-Neuve, Belgique, 1994, mimeo.

Enda y Europact, Des Crédits pour les plus pauvres, In : *Base Arrière, Ritmo*, No. spécial 14, FPH, Paris, 1992.

Escobar Agustín, *Con el sudor de tu frente, mercado de trabajo y clase obrera*, Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1986.

FONHAPO : *Programa de evaluación 1987*, México, 1987.

---*La problemática de vivienda y la acción del FONHAPO en 1988*, México, 1986.

---*Caracterización de los Asentamientos Irregulares en el país*, Noemi Stolarski et Benjamín Mendez, México, 1988.

---*Evaluación interna*, Departamento de Planeación, 2 t., México, 1987.

FOVI, *Programa Financiero de Vivienda 1984-1989*, México, 1990.

Gallo Lozano Fernando, *Urgencia de un derecho para la ciudad nueva*, Imprenta Vera, Guadalajara, 1974.

García B. et Perlo M., Las políticas habitacionales del sexenio : un balance inicial; In : *Habitación*, Año 1, Nos. 2 et 3, México, 1982.

García Ramos Domingo, *Iniciación al Urbanismo*, Ed. UNAM, México, 1976.

García Peralta, Beatriz; *Cambios en el uso y tenencia de la tierra y procesos sociales entre los agrupamientos en la urbanización del México Moderno*, UNAM, INS, México, 1992, mimeo.

Garza Gustavo et Schteingart Martha, *La acción habitacional del Estado en México*, Colegio de México, México, 1978.

Germidis Dimitri; *Systèmes Financiers et Développement - Quel Role pour les secteurs financiers formel et informel*, OCDE, París, 1991.

Ghkiere Laurent, *Les politiques du logement dans l'Europe de demain*, La Documentation Française, Paris, 1992.

Gibert Alan; *Some thoughts about land markets and land prices in third world cities*, University of Cambridge, London, 1992, mimeo.

---Low cost housing and the State; In : *Urbanization in Contemporary Latin America*, Ed. A. Gibert, J. Hardoy et al, avec P. Ward, London, 1982.

Gibbon Eduardo A., *Guadalajara Vagancias y Recuerdos (La Florencia Mexicana)*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, GUadalajara, 1967.

Gil Preciado, J., *Tercer Informe de Gobierno*. Guadalajara, 1962.

Gilbert A., The tenants of self-help housing, Choice and constraint in the housing market; In : *Development and change*, No. 14, London, 1983.

Gobierno del Estado de Jalisco, *Historia de Jalisco*, Vols. 1 a 3, Guadalajara, UNED, 1982.

González Luis. M., López M. Eduardo; Notas para evitar un juicio sumario, En: *Construyendo Jalisco*, CNIC, Jalisco, No.29, Septiembre 1992, pp. 25-31.

González de la Rocha Mercedes, Servicios Públicos y apoyo político, In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, , No. 6, Vol. 2, Guadalajara, 1985.

González Romero Daniel, *Arquitectura y Desarrollo Urbano - Jalisco desde la Revolución*, Tomo X, Ed. Universidad de Guadalajara, 1988.

González Rubí Rafael, La vivienda un desafío atroz; In : *Revista Comercio Exterior*, Vol. 34, No. 5, México, 1984.

Green T. H., *Lectures on the principles of political obligation*, Allen and Unwin, London, 1941.

GRET, PSH, *Document pour un débat. Accès au financement du logement pour les ménages les plus démunis*, Paris, 1991.

---Levantamiento sistemático de los subsidios en 11 países del Caribe, documento de análisis, Paris, 1985.

---Memoria del Taller de Tlaxcala sobre *La difusión de las Innovaciones Tecnológicas*, FONHAPO, México, 1988.

---*Saber-Hacer para Hacer-Saber, La política de Difusión de las Innovaciones*, Cabannes Yvès et López Eduardo, UdeG, Guadalajara, 1994.

Gribomont C. y Rimez M, *La política Económica del gobierno de Luis Echeverría (1971-1976) : Un primer ensayo de interpretación*, FCE, México, 1984.

Gutierrez Ulloa Antonio, *Ensayo Histórico del Reino de la Nueva Galicia*, Ed. Gobierno del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1985.

Hale Charles, *Mexican liberalism in the age of Mora*, Yale University press, USA, 1968.

Heróles Jesús R., *El Liberalismo mexicano en pocas páginas*, SEP, México, 1985.

---*El liberalismo mexicano*, T. I a III, UNAM, México, 1961.

Hernández Loas E., El desarrollo industrial de la Zona Metropolitana de Guadalajara; In : *Guadalajara*, Centro de Desarrollo en el Occidente de México, CISE, Fac. de Economía, Guadalajara, 1974.

Heymann-Doat; *L'Etat et le logement - Histoire comparée des techniques juridiques*, L'Arbre Verdoyant, Paris, 1987.

HIC (Coalición Habitat México), *El Derecho a la Vivienda Adecuada en México*, México, 1994.

Ibañez Eduardo et Vázquez daniel, *Guadalajara : un análisis urbano*, Ed. Comisión de Coordinación urbana del Valle de Atemajac, Guadalajara, 1970.

IBD, *Activities*, Washington, 1961-1963.

IJA-INAH, *Crónica de la Nueva Galicia*, Ed. Ayuntamiento de Guadalajara, 1963.

Iguñez Juan B., *Guadalajara a través de los tiempos, Relatos y Descripciones de viajes y escritores desde el Siglo XVI a Nuestros Días*, T. I y II, Ed. Gobierno del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1951.

---*Los Gobiernos de la Nueva Galicia, Doc. para sus Biografías*, Col. Historia Serie Doc. e Investigación núm. 4, Ed. UNED Gobierno del Estado de Jalisco, 1981.

INEGI (Instituto Nacional de Geografía y Estadística), *Censos de Población y Vivienda* (1960-1990). México.

---*Estadísticas Históricas de México*, T. 1, 1990.

INFONAVIT (Insitittuto Nacional del Fondo de la Vivivienda para los Trabajadores), *Informes Anuales (1973-1993)*, México, varios años.

---*Los primeros pasos I et II*, México, 1975.

---*Actas de la Asamblea Constitutiva*, 1 de mayo de 1972, México, 1973.

---*Infonavit; 15 años*, México, 1988.

---*500 preguntas y respuestas*, folleto explicativo, México, 1975.

---*La vivienda comunitaria en México*, México, 1988.

---Departamento de Aportaciones, Marzo de 1991. Reportes internos, Guadalajara, varios años.

Jaksic Ivan; *The meaning of liberalism in Latin America*, New York Buffalo University, 1981.

Jaramillo, Samuel; Las formas de producción del espacio construido en Bogotá; In : *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, Pradilla Cobos (Comp.), UAM-X, México, 1982.

Johnson J., *Political Change in Latin America - The emergence of the middle sector*, Stanford University Press, 1958.

JGPUEJ (Junta General de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco), *Estudios de funciones urbanas en el Area Metropolitana de Guadalajara*, Guadalajara, 1977.

Knowlton Robert, Individualización de la propiedad corporativa en el siglo XIX (Notas sobre Jalisco); In : *Jalisco en la conciencia Nacional*, José Mariá M. et al, Ed. Gobierno del Estado de Jalisco et José Ma. Mora, México, 1987.

Kowarick Lucio, El problema de la vivienda en Brasil; In : *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, Pradilla Cobos (Comp.), UAM-X, México, 1982.

Lancaster Jones Ricardo; *Haciendas de Jalisco y Aledaños-1506-1821*, Financiera Aceptaciones, Guadalajara, 1974.

Lefebvre B, Mouilliart et al, Politique du logement : 50 ans pour un échec, Harmattan, Paris, 1994.

Lee Zearley, Tomas; Creating an enabling environment for housing : recent reforms in Mexico; In : *Housing Policy Debate*, V. 4, T. 2, May 1993.

Lomeli Victor Hugo, *Guadalajara sus Barrios*, Ed. Ayuntamiento de Guadalajara, 1989.

López Cámara Francisco, *La estructura económica y social de México en la época de la Reforma*, Siglo XXI, 1978.

López Jimenez Juan, *El Río de San Juan de Dios de Guadalajara*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1977.

---*Actas de Cabildo de Guadalajara I y II*; Ed. Ayuntamiento de Guadalajara, 1984.

López G., Julio; *La economía del Capitalismo contemporáneo*, Facultad de Economía, UNAM, México, 1983.

López Moreno, Eduardo; *La cuadrícula en el Desarrollo de la ciudad hispanoamericana*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 1992.

---Consideraciones sobre el origen del INFONAVIT; In : *Vivienda*, INFONAVIT, México, nov. 1994.

--*Infraestructura Evolutiva y Urbanización Concertada - Los Fraccionamientos de Objetivo Social*, Centro Periferia de la UdeG et Habitat et développement, Université de Louvain, Belgique, 1992.

---Les politiques publiques de logement au Mexique; In : Documents de Recherche CREDA, IHEAL, Université de Paris III, Paris, 1989.

---*La Cuadrícula Hispanoamericana - un modelo urbano permanente*, Comisión del Quinto Centenario, Ayuntamiento de Salamanca, España, 1993, mimeo.

---The logics of urban transformation; In : *MASS*, School of Architecture, University of New Mexico, nov. 1994.

---La vivienda en la Zona Metropolitana de Guadalajara, avec Fausto Adriana; In : *Jalisco a Tiempo*, Université de Guadalajara, Guadalajara, 1994, en presse.

López Portillo y Weber José, *Primer Curso Información sobre Guadalajara*, Ed. Depto. Bellas Artes del Gobierno del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1944.

Luis Gallardo Aurelio, *Romances y Leyendas*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1953.

Malpezzi, Stephen et al, *Housing Demand in Developing Countries*, Washington, World Bank Research Observer, V. 1, No. 2, 1986.

Martínez Reding Fernando, *Los Tapatíos - un modo de vivir*, Ed. H. Ayuntamiento de Guadalajara, Guadalajara, 1986 - 1988.

Martínez M. Carlos; *El reparto de la riqueza*, Historia de México, Salvat, México, 1978.

Marx C., *El Capital*, FCE, México, Tomo III, 1974.

Massiah Gustave, *Systèmes innovantes de crédit et accès au financement du logement pour les ménages à faible revenu en Asie*, Synthèse Resumée, UNSCAP, DAEI, París, 1991.

Mata Torres Ramón, *Las Garitas. los Mesones y Noticias Varias de Guadalajara*, Ed. Colegio Internacional, Guadalajara, 1979.

Michel Marco A. (Comp.), *Procesos Habitacionales en la Ciudad de México*, SEDUE, UAM, México, 1988.

Millán René; *Los empresarios ante el Estado y la Sociedad*, Siglo XXI, México, 1989.

Mora José Ma., *Obras Sueltas*, Ed. Porrúa, México, 1963.

Morossi Julio; *Persistencia de la Normativa Indiana-Variaciones a la Cuadrícula*, Salamanca, España, 1992, mimeo.

Morse Richard, The heritage of Latin America; In : *Latin America; the distinct tradition*, Wiarda Howard, The University of Massachusetts, 1974.

Mota y Escobar; *Descripción Geográfica de los Reinos de Nueva Galicia, Nueva Vizcaya y Nuevo Leon*; Col. Facsimilares, INAH, Guadalajara, 1966.

Mota Padilla Matías de la; *Historia de la Conquista de la Nueva Galicia*, Tomo III, Ed. del país, México, 1984.

Muriá José María, *Historia de Jalisco*, Tomo I, II, III y IV, Gobierno del Estado de Jalisco, Ed. Unidad Editorial, Guadalajara, 1982.

---Jalisco en la conciencia nacional, Muriá et al, Gob. del estado de Jalisco, 1987.

Naciones Unidas, Consejo Económico y Social, *Actas de la Reunión anual*, 23 de mayo de 1952, Venezuela, 1952.

Núñez Oscar, Significación social de la vivienda en México - el caso Infonavit; In : *El problema de la vivienda en América Latina*, Pradilla Emilio (Comp.), UAM-X, México, 1985.

Núñez de la Peña Francisco, *Cien años del Banco Nacional de México en Guadalajara*, Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1990.

Obras Públicas del Municipio de Guadalajara, *Estudio del déficit habitacional*, 1990, mimeo.

OEA ; *Memoria del Congreso Panamericano sobre la Vivienda de Interés Social (VIS)*, en Venezuela, 1956.

Olveda Jaime; *La oligarquía de Guadalajara*, CONACULTA, México, 1991.

Orendain Leopoldo, *Cosas de Viejos Papeles*, III recopilación, Ed. Centro Bancario de Guadalajara A.C., Guadalajara, 1970.

Ortiz Enrique, *El derecho a la vivienda*, HIC, México, 1992.

Otero Mariano; *Ensayo sobre el verdadero estado de la cuestión social y política que se agita en la República Mexicana*, México, Biblioteca Pública del Estado, Miscelánea núm. 70, 1842.

Paez Brothie, *Guadalajara - su crecimiento, división y nomenclatura durante la época colonial 1542-1821*, Banco refaccionario de Jalisco, Guadalajara, 1951.

---*Guadalajara de Indias*, Ed. Banco Industrial de Jalisco, Guadalajara, 1957.

---*El Teatro Degollado*, avec Montes de Oca José, Ed. Gobierno del Estado, Guadalajara, 1964.

---*La Nueva Galicia a través de su viejo Archivo*, Judicial, Ed. Antigua Librería Robledo, Guadalajara, 1939.

PARROQUIA Revista, *Fray Antonio Alcalde*, No. 1595, Guadalajara, 1982.

Pearce G., *The state sponsored solutions to the housing problem in Guadalajara*, University of New Mexico, 1992, mimeo.

Pensiones Civiles del Estado, Folleto "Veinte años", 1974.

Perez Verdía Luis, *Fray Antonio Alcalde y Prisciliano Sánchez*, Ed. Biblioteca Jalisciense, Guadalajara, 1952.

---*Historia Particular del Estado de Jalisco*, Ed. Gob. del Estado, Guadalajara, 1952.

Pinto Anibal, *Latinoamerica : Una visión estructuralista*, UNAM, México, 1991.

Pradilla Cobos E., *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, UAM-X, México, 1982.

---Contribución a la crítica de la "teoría urbana", UAM-X, México, 1984.

Puente Leyva J., *El problema habitacional, El perfil de México en 1980*, 2, Siglo XXI, México, 1970.

Ramirez Flores José, *El Real Consulado de Guadalajara, Notas Históricas*, Ed. Banco Refaccionario de Jalisco, Guadalajara, 1952.

Razo Zaragoza José Luis, *Guadalajara*, Ed. UdeG. e Instituto de Jalisco de Antropología e Historia, Guadalajara, 1981.

---*Historia Temática Jalisciense*, Ed. UdeG., Fac. de Filosofía y Letras, Guadalajara, 1981.

Regil Cuauthémoc de, Contribución al Estudio del Urbanismo y la Arquitectura de Guadalajara, In: *Encuentro*, Colegio de Jalisco, No. 6, Vol. 2, 1984.

Renaud Bertrand, *Le Logement et les institutions financières dans les pays en voie de développement*, Banque Mondiale, No. 658 F, France, 1984.

Revel Mouroz, Jean; Aspects de l'industrialisation à Medellin, Guadalajara et Monterrey, IHEAL, In : *L'Espace mexicain, questions d'actualité*, T. II, Paris, 1976.

Rivelois, Jean; *L'influence des theories urbaines sur la pratique de la planification-Guadalajara (Mexique)*, ORSTOM, París, 1992, mimeo.

---*La Dimension sociale de la planification Urbaine*, Thèse de Doctorat, EHESS, París, 1983.

----Le pouvoir clientelista local : un canal de redistribution nécessaire ou un blocage de changements démocratiques, le cas du Mexique, ORSTOM, Congrès des Américanistes, Stockholm, 1994, mimeo.

---Traitement des enquêtes de terrain, lotissement irreguliers, López Eduardo, Guadalajara, 1988, mimeo.

Rivière d'Arc Hélène, *Guadalajara y su Región*, Col. SEP Setentas núm. 106, México, 1973.

---¿Fueron los años sesenta en Guadalajara y su región los últimos de una sociedad mercantil y rural?, In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, No. 4, Vol. 1, 1984.

Robinson Nancy; *The politics of low cost housing in Mexico, a case study of Infonavit*; Stanford University, Thèse de doctorat, 1980.

Román Segovia Guido, *Una modalidad de financiamiento para la producción de vivienda en México : el caso FOVI*, Thèse de Maîtrise, El Colegio de México, México, s/año.

Romo de Vivar Joaquin, *Guadalajara apuntes Históricos, Biográficos, Estadísticas y Descripciones de la Capital del Estado de Jalisco*, Ed. Banco Refaccionario de Jalisco, Guadalajara, 1964.

Rosa Benitez, Alberto, *Hojas Sueltas*, Ed. Et. Caetera, Guadalajara, 1973.

Rosenzweig Fernando; La economía novohispánica al comenzar el siglo XIX; In : *Revista de Ciencias Políticas y Sociales*, IX (33), México, 1963.

Ruiz Guadalupe et Solinís Germán, Proceso de Formación de asentamientos irregulares en Guadalajara, En : *Renglones*, ITESO, Guadalajara, 1987.

---Modelos de participación social en el desarrollo urbano de Guadalajara; In : *Metropolis in Transition*, University of New Mexico, Siembieda W. et López, E., USA, 1994.

Ruiz Massieu F., El Infonavit, un caso de organismo descentralizado por servicio; In : *Vivienda*, No., 10, México, 1977.

Sachs Celine; Decentralisation des politiques de logement et participation populaire, Bilan et enjeux des Mutirao; In: *Pouvoir local, regionalismes..*, Revel M. Jean, CREDAL, IHEAL, París, 1989.

SAHOP, *Diagnóstico de Vivienda y Desarrollo Urbano*, Jalisco, 1979.

Sánchez, Félix; *Apuntes para un Programa Nacional de Vivienda*, PRI, México, 1963.

Sánchez Margarita, *Le phénomène des Lotissements Populaires*, Thèse de Doctorat, EHESS, París, 1985.

Santoscoy Alberto, *Obras Completas*, Ed. Gob. del Estado de Jalisco, Guadalajara, 1984.

Schteingart Martha, Producción habitacional y Promoción Inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México; In : *Procesos Habitacionales..*, Michel Marco (Comp.), SEDUE, UAM, México, 1988.

SEDUE (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), *Estadística de Vivienda, 1983-1990*, México.

---*Metodología para el cálculo del déficit habitacional*, México, 1988.

---*Insumos para las proyecciones de las necesidades anuales de vivienda 1989-1994*, Estado de Jalisco, México, 1988.

SIAP, *La vivienda a bajo costo en America Latina - reformas urbanas y agrarias, politicas del Estado en materia de vivienda*, México, 1975.

Siembieda, W. et López, E., *Metropolis in Transition, Urbanization and Urban Management in Guadalajara*, University of New Mexico, 1994, mimeo.

---*Parallel Markets*, University of New Mexico, mimeo, 1994.

Solinís Noyola, Germán; *Socio-logique de la Domination Urbaine - la Renovation Urbaine à Guadalajara*, Thèse de doctorat, EHESS, V.1 et 2, Paris, 1984.

---Los lugares vacíos de la renovación urbana; In : *Encuentro*, No. 1, Vol. 3, 1985.

Sugranyes Ana, *Políticas habitacionales y ajustes de las economías en los 80s*, IDESAC, Guatemala, 1991.

Taller de Arquitectura Popular (TAP) et Centro Periferia de la UdeG; *Evaluación del Sistema de Financiamiento del Programa de Ayuda Mutua (PAM) en el sur de Jalisco*, Rapport, GRET, 1993.

Tamayo Rodriguez Jaime, *La estructura del sindicalismo en Jalisco*, IES, UdeG, Guadalajara, 1985.

Tapia Ricardo, Acceso al financiamiento de la vivienda para grupos de escasos recursos; In: *Boletín INVI*, No. 16, Chile, Santiago, 1992.

Tello Antonio, *Crónica Miscelánea de la Santa Providencia de Jalisco*, Libro 2, Volumen I, Ed. Gob. del Estado de Jalisco, 1968.

Touraine Alain, *Les sociétés dépendantes, essais sur l'Amérique Latine*, DUCULOT, Paris, 1986.

Trejo Saúl, Desempleo y Subocupación en México; In : *Revista de Comercio Exterior*, Mayo, México, 1972.

Topalov, C.; *Les promoteurs immobiliers*, La Haye, Paris, 1974.

---*Le Logement en France - Histoire d'une marchandise impossible*, Fondation de Science Politique, Paris, 1987.

---La ville congestionnée-acteurs et langage de la réforme urbaine à New York au début du XXe. siècle; In: *Revue Genèses*, No.1, sept, 1990.

---*La urbanización capitalista en México*, Edicol, México, 1979.

---*La profil, la rente et la ville*, Economica, Paris, 1984.

Torres C., Técnicas de evaluación sobre programas de habitat : un acercamiento a Guadalajara; In : *Habitat et développement*, Université Catholique de Louvain, Belgique, 1992, mimeo.

Turner John, Housing Priorities, Settlements Patterns and urban development in modernizing countries, In : *Journal of the american Institut of Planers*, No. 34, 1968.

Urquidi Victor et Garcia, Vivienda y Empleo; In : *Demografia y Economía*, Colegio de México, México, 1972.

Valadéz Ma. del Cármen, La Colonia Seattle, In : *Boletín del Archivo Histórico de Jalisco*, Vol. III, núm.2, Guadalajara, 1985.

Valero Ana G. de G; *Solares y Conquistadores*, INAH, Tesis de Etnohistoria, México, 1988.

Van Young Eric, Mercado urbano y hinterland, el caso de Guadalajara y su región en el siglo XVIII; In : *Revista Jalisco*, No. 2, Secretaría General de Gobierno, 1980.

Varley Ann, *México : Dilemmas of Transition*, Neil Harvey, ILAS, London, New York. 1993.

Vázquez D, La urbanización de Guadalajara; In : *Capítulo de Historia de Guadalajara*, T. 1, Ayuntamiento de Guadalajara, 1992.

---*El Consejo de Colaboración Municipal de Guadalajara*. Palacio Municipal, Guadalajara, 1975.

---*Guadalajara: Ensayos de interpretación*, Colegio de Jalisco, Guadalajara, 1989.

---*La transformación de la tierra de rural a urbana en la periferia de Guadalajara*, Colegio de Jalisco, s/año, mimeo.

---El sistema mixto para la captación de recursos y la toma de decisiones relativas al desarrollo urbano de Guadalajara, In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, No. 4, Vol. 1, 1984.

---- Guadalajara alrededor de 1900 - Reflexiones sobre algunos mapas, En : *Boletín*, Archivo Histórico de Jalisco, 1981, V. V, Núm. 3.

Villaseñor Villaseñor Ramiro, *Las Calles Históricas de Guadalajara*, 3 volúmenes, Ed. UNED, Guadalajara, 1987.

Walton John, Creating the devided city; In : *Metropolitan problems and gubernamental responses in Latin America, urban research in Latin America*, Cornelius Wayne et U. Kemper, Beverly Hills, Sage Publications, 1967.

Wario Esteban, Guadalajara y su Región: los desafíos de la política urbana; In : *Espacio urbano, cambio social...*, Cabrales F. (Comp.), Universidad de Guadalajara, Universidad Complutense, Guadalajara, 1993.

---Crecimiento urbano y acumulación de capital; In : *Encuentro*, Colegio de Jalisco, N°2, Guadalajara, 1983.

Wiarda Howard, *Politics and social change in Latin America*; University of Massachusetts Press, 1974.

Winnie Brown W., *La encuesta de hogares de Guadalajara 1986*, INESER, UdeG, Guadalajara, 1987.

World Bank. *Mexico, Housing Finance Project*, May 6, 1988, Report no. 7097-Me.

World bank, *The Mc. Namara years at the World Bank*, New York, 1972.

World Bank, *Series of Regulatory Instructions on mandatory housing lending*, New York, 1986.

Woodrow Borah, *El Juzgado General de Indias*, FCE, México, 1985.

Yáñez Agustín, *Primer Informe de Gobierno*. Guadalajara, 1954.

Zavala Silvio, *Las instituciones jurídicas en la conquista de América Latina*, Porrúa, 1974.

Bibliographie de Presse, Journaux et Revues.

Journaux et Revues du XIXe. siècle.

El Ilustrador Jalisciense (1836)
El Republicano Jalisciense (1847, 1848)
Primera Epoca (1850-1865)
El Porvenir (1851).
El Observador de la República Mexicana (1855)
El Estado de Jalisco (1870-1880)
Juan Panadero (1870-1880)
El Express Universal, Revue commerciale (1880-1920).
Periódico Oficial (1882-1891)
El Jalisciense (1885-1887).
Revista Crónica, Revue commerciale (1890-1910).
La Gaceta Mercantil (1890-1905)
Boletín Eclesiástico (1900,1901).
El Bien Público (1900-1910).

Journaux et Revues du XXe. siècle.

El Express Universal (1903).
Journal local El Informador (1915-1970).
Revista de Comercio Exterior (1970-1980)
Journal nacional Excelsior (1971,1972)
Revista Mexicana de la Industria de la Construcción, CNIC (1971,1972).
Vivienda, INFONAVIT (1980-1993).
Boletín del Archivo Histórico de Jalisco (1980-1985).
Construyendo Jalisco, CNIC (1982-1993)
Revista Proceso (1990-1993)
Revista Ciudades, Réseau de chercheurs urbains. (1993).

Documents legislatifs.

Colección de Acuerdos Ordenes y Decretos, sobre Tierras, Casas y Solares, de los Indígenas, Bienes de sus Comunidades y Fondos Legales de los Pueblos del Estado de Jalisco, Gobierno del Estado de Jalisco, 1849.

Colección de los Decretos, Circulares y Ordenes de los Poderes Legislativos y Ejecutivos del Estado de Jalisco, Gobierno del Estado de Jalisco, Première partie (1823-1859) et deuxième partie (1860-1910).

Colección de Acuerdos Ordenes y Decretos sobre Tierras, Casas y Solares de los indígenas (1822), Biblioteca del Congreso del Estado, 1876.

Colección de Acuerdos sobre Bienes de Indígenas 1821-1822, Biblioteca Pública del Estado.

Convenios de Asociación de los Fraccionamientos de Objetivo Social, IDIPE, IPEVI, FONHAPO y SEDEUR, 1984-1991.

Documentos Economicos de la Administracion Publica; Direccion General de Prensa, Memoria, Bibliotecas y Publicaciones.

---Hugo B. Margain, *Comparecencia en la Cámara de Diputados*, 6 de Abril de 1972, Núm. 13, México, 1972.

---Hugo B. Margain, *Reunión con empresarios*, 12 de abril de 1972, Núm. 9, México, 1972.

---Hugo B. Margain, *Reunión con banqueros*, abril 1972, Cuaderno Núm.19, México, 1972.

Noticia circunstanciada de todos los ramos que forman el fondo municipal y su inversión, Manuel López Cotilla, AMG, 1842.

Lois et plans

Lois et Décrets avant le XXe. siècle.

Real Provisión sobre nuevos descubrimientos y poblaciones (1573), Archives des Indes, Seville.

Loi Degollado, autorise la vente des **ejidos** de la ville, Décret du 12 décembre 1855, Journal officiel El País.

Loi de "Desamortización de bienes eclesiásticos en manos muertas", dite Ley Lerdo, juin 1856, El País.

Décret du gouverneur Herrera y Cairo, 26 juin 1856 : annule les privatisations des biens ecclésiastiques réalisées dans le but de conturner la loi de sécularisation.

Décret du gouverneur Jesús Camarena, 21 octobre 1856 : sanctionne les locataires prête-noms.

Loi Zuloaga, 28 janvier 1858 : annule la loi de sécularisation.

Ley Juarez, 5 février 1861: nationalise les biens ecclésiastiques.

Lois et Décrets du XXe. siècle.

Décret No. 1047, Exonère du paiement des impôts fonciers les propriétaires de la colonie Francesa, Congrès de l'état du Jalisco, décembre 1903.

Réglementation de la Construction et de l'Hygiène Urbaine (Reglamento de Edificación e Higiene Urbana), Ed. Tip. Jaime, Guadalajara, 1925.

Décret No. 2831, Loi de Cooperation, Planification et Travaux Publics de l'état du Jalisco (Ley de Cooperación, Planeación y Obras Públicas del Estado de Jalisco), 1933.

Décret No.4702, Loi d'Urbanisation de l'état du Jalisco (Ley de Urbanización del estado de Jalisco), 1940.

Décret No. 4758, Loi d'Urbanisation de l'état du Jalisco, 1941.

Décret No. 4882 : création du Conseil de Collaboration Municipal, 1943.

Plan Regulador de Guadalajara, 27 décembre 1944.

Loi concernant les Lotissements de la Municipalité de Guadalajara (Ley de Fraccionamientos Municipio de Guadalajara), 1944.

Création des Commissions de Planification, 1947.

Décret No. 5272 : création de l'Office pour le Logement Populaire (Patronato de la Habitación Popular), septembre 1947.

Loi portant sur la création de l'Office de distribution de l'Eau (Patronato de Abasto de Agua), 1952.

Décret No. 7107 : création de l'Institut du Bien Etre Social, 5 janvier 1957.

Décret no. 5873 : Loi concernant les Lotissements Urbains (Ley de Fraccionamientos Urbanos), 1953.

Décret No. 7416 : Création de l'Assemblée Générale de Planification et d'Urbanisation de l'état du Jalisco (Junta General de Planeación y Urbanización del estado de Jalisco), 1957.

Décret No.7416 : Loi concernant la Planification et l'Urbanisation de l'état du Jalisco (Ley de Planeación y Urbanización del Estado de Jalisco), Congrès de l'état, 1959.

Loi concernant les Lotissements Urbains, 1961 et 1968.

Programme National pour le Logement (Programa Nacional de Vivienda), SAHOP, 1969

Schéma Directeur (Plan General Urbano), Assemblée de Planification, Guadalajara, 1970.

Création de la Commission de Planification de la Municipalité de Guadalajara (COPLAUR), 1971.

Loi Générale concernant les Etablissements Humains (Ley General de Asentamientos Humanos) 1976, promulgation de la loi dans l'état du Jalisco en 1978.

Plan National de Développement Urbain : 1977-1982, SAHOP, 1978. Adapté dans l'état du Jalisco en 1980.

Plan Régional Urbain de Guadalajara : 1978-1983, Congrès de l'état du Jalisco, 1978.

Plan d'urbanisme dit de Ordenamiento de la Zone conurbaine de Guadalajara : 1979-1983.

Création de la Zone Métropolitaine de Guadalajara, 1979.

Loi portant sur la création de l'INFONAVIT, 1972.

Plan Jalisco, UNED, 1984.

Plan National de Développement : 1983-1988 (Plan Nacional de Desarrollo), SPP, 1983.

Programme National du Logement (Programa de Vivienda), SEDUE, México, 1988.

Programme National du Développement 1989-1994 (Programa Nacional de Desarrollo, PNV), SPP, 1989.

Plan de Développement et du Logement de l'état du Jalisco (Plan Estatal de Desarrollo y Vivienda), SEDUE, 1989-1994.

Plan de Développement Urbain de l'état du Jalisco 1989-1994 (Plan Estatal de Desarrollo Urbano), Congrès de l'état du Jalisco.

Plan d'urbanisme dit de Ordenamiento de la Zone conurbaine de Guadalajara, 1990-1995, Congrès de l'état du Jalisco.

ANNEXES.

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

LISTE DE ANNEXES.

PERIODE II.

Plan A Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). Guadalajara 1855-1874. Superficies vendues et adjudgées par ejido

Plan B Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). Guadalajara 1855-1874. Superficies estimées vendues et adjudgées par ejido.

Annexe no. 1 Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). Guadalajara 1855-1874.
Superficies vendues et adjudgées, localisation et valeur du sol par ejido.

Annexe no. 2 La propriété ecclésiastique à Guadalajara par congrégation (1856-1861). Localisation et valeur de la propriété par maison.

Annexe no. 3 Sécularisation des biens de l'église par congrégation (Guadalajara, 1856).

PERIODE IV.

Annexe no. 1 Conseil de Collaboration Municipal de Guadalajara, travaux et investissements réalisés (1943-1967).

Annexe no. 2 Liste de colonies et lotissements à Guadalajara (1900-1970).

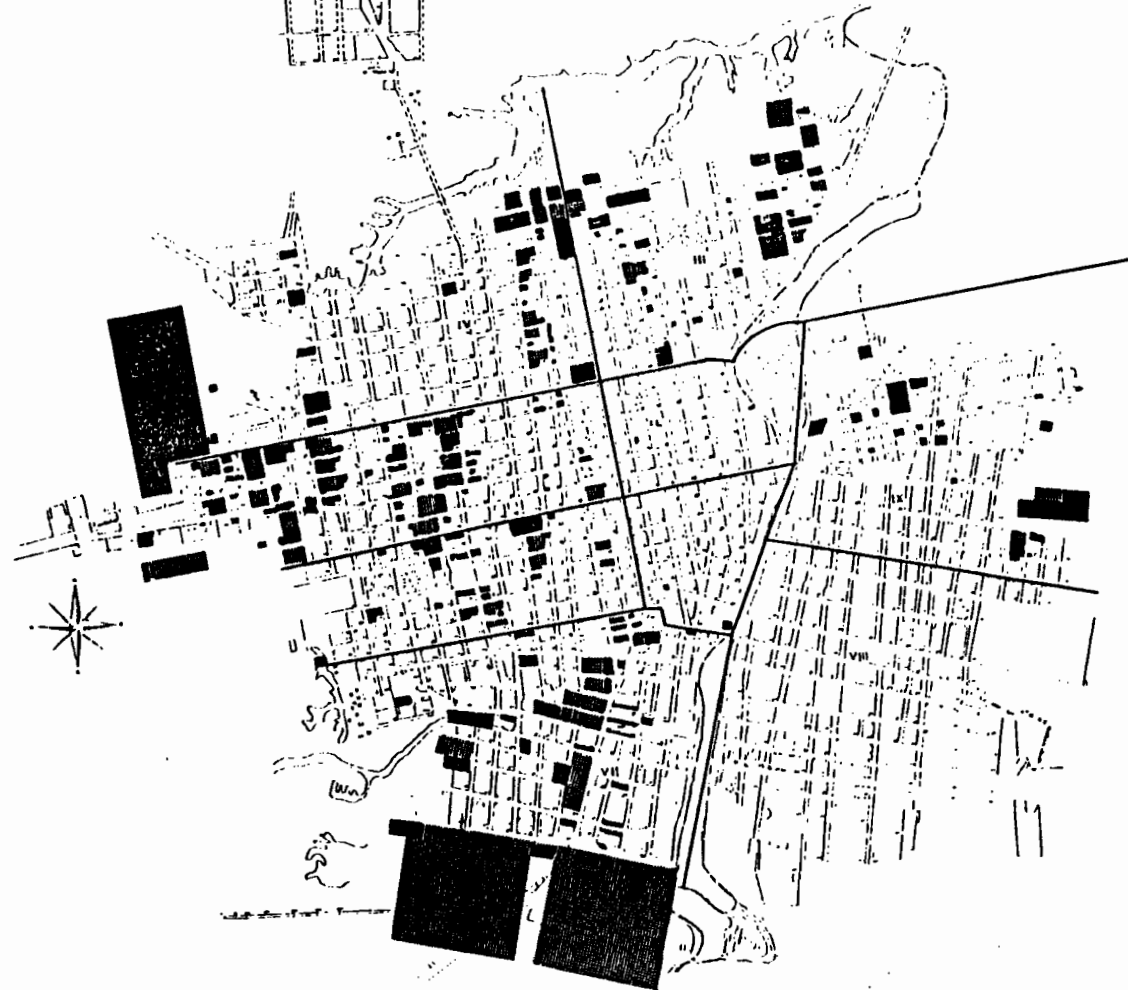
PERIODE V.

Annexe no. 1 Liste des lotissements irréguliers de la Zone Métropolitaine de Guadalajara comprenant les municipalités de Guadalajara, Tonalá, Tlaquepaque et Zapopan).

Annexe no. 2 Ensembles d'habitation de l'INFONAVIT dans la ZMG.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME.**

1856-1874, Ventes et adjudications par ejido.



■ Ventes
■ adjudications

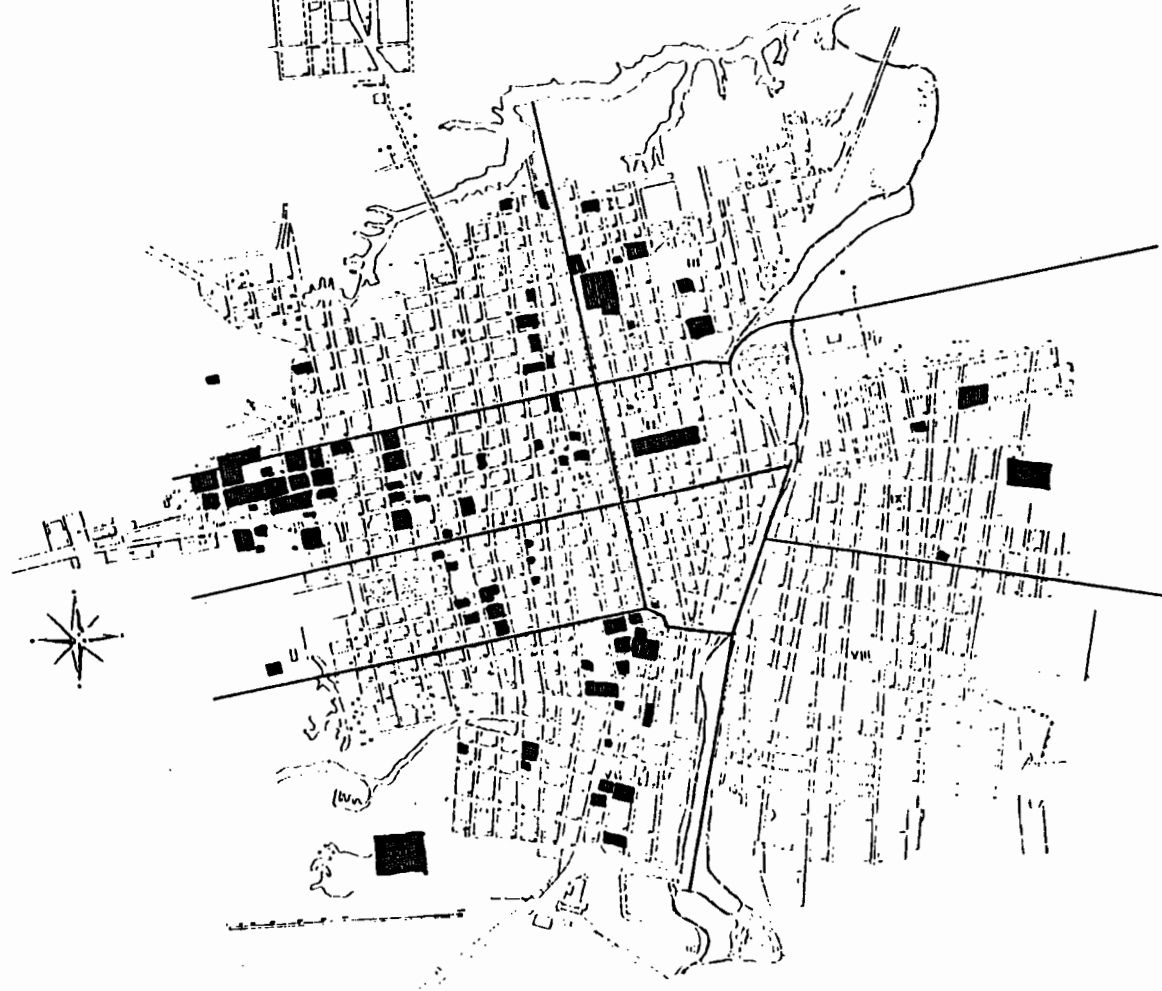
Source : Archivo Municipal de Guadalajara, Section "Ejidos"
(plusieurs chemises et plusieurs années)
Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Réalisation : E. López, 1994.
Plan : Guadalajara 1884.

Annexe, Plan A.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME.**

1856-1874, Ventes et adjudications additionnelles. Superficie estimée.



Source : Archivo Municipal de Guadalajara, Section "Ejidos"
(plusieurs chemises et plusieurs années)
Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Annexe, Plan B.

Réalisation : E. López, 1994.
Plan : Guadalajara 1884.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 1)**

Ventes

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	1	S1M9	442,00	333,33	1,33	308,16	0,92	1,08
2	1856	0	S1I7	-	280,00	-	-	-	-
3	1887	-	S1-	1995,00	250,00	7,98	1.390,91	5,56	0,18
total				2.437,00	863,33		1.699,08		
Coût moyen						4,65		3,24	0,63
Superficie Moyenne							849,54		

S1I45 = Secteur 1, Ilôt 45.

Le prix moyen calculé sur 1 vente dont la superficie est inconnue, est de 280.00 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 4.65 vares carrées, avec 280 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 1.302.00 vares carrées, soit 907.2 mètres carrés additionnels. Note : il n'y a pas eu d'adjudications dans ce secteur.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 2)**

Ventes et Adjudications*

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	-	S2I10	-	4.000,00	-	-	-	-
2	s/a	-	S2I8	-	50,00	-	-	-	-
3	1868	5	S2I10	288,00	30,00	9,60	200,79	6,69	0,15
4	1868	0	S2I8	-	50,00	-	-	-	-
5	1880	-	S2I40	170,00	50,00	3,40	118,52	2,37	0,42

total				458,00	4.180,00		319,32		
Coût moyen						6,50		4,53	0,29
Superficie Moyenne							159,66		

1*	1856	-	S2I10	396	50	7,92	276,09	5,52	0,18

S1I45 = SECTEUR 1, Ilôt 45.

(*)Une seule adjudication dans ce secteur.

Le prix moyen calculé sur 3 ventes dont la superficie est inconnue est de 4.100 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 6,50 vares carrées, avec 4.100 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 26.650,0 vares carrées, soit 18.573,0 mètres carrés additionnels.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 8)**

Vente

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie mts2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	-	S8I82	-	100,00	-	-	-	-

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 3)**

Adjudications

Nº	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	5	S3I14	-	66,67	-	-	-	-
2	1856	12	S3I15	697,00	33,33	20,91	485,95	14,58	0,07
3	1856	8	S3I15	810,70	41,67	19,46	565,22	13,56	0,07
4	1856	-	S3I16	1.461,50	41,67	35,07	1.018,96	24,45	0,04
5	1856	-	S3I27	4.136,00	50,00	82,72	2.883,62	57,67	0,02
6	1856	100	S3I27	12.300,00	150,00	82,00	8.575,56	57,17	0,02
7	1856	61	S3I28	726,00	16,67	43,55	506,17	30,36	0,03
8	1856	65	S3I29	1.392,00	41,50	33,54	970,50	23,39	0,04
9	1856	90	S3I37	600,00	25,00	24,00	418,32	16,73	0,06
10	1856	-	S3I37	840,00	45,84	18,32	585,65	12,78	0,08
11	1856	89	S3I37	920,00	25,00	36,80	641,42	25,66	0,04
12	1856	-	S3I37	-	33,33	-	-	-	-
13	1856	-	S3I42	299,00	16,67	17,94	208,46	12,51	0,08
14	1856	-	S3I42	287,50	16,67	17,25	200,45	12,02	0,08
15	1856	70	S3I51	-	50,00	-	-	-	-
16	1856	34	S3I6	-	16,67	-	-	-	-
17	1856	30	S3I67	4.644,00	50,00	92,88	3.237,80	64,76	0,02
18	1856	45	S3I69	1.485,00	33,33	44,55	1.035,34	31,06	0,03
19	1856	44	S3I75	1.452,00	16,67	87,10	1.012,33	60,73	0,02
20	1856	-	S3I79	7.911,00	41,67	189,85	5.515,55	132,36	0,01
21	1856	93	S3I79	11.186,50	41,67	268,45	7.799,23	187,17	0,01
22	1856	-	S3I80	3.074,00	41,67	73,77	2.143,19	51,43	0,02
23	1856	50	S3I80	-	41,67	-	-	-	-
24	1856	54	S3I80	-	41,67	-	-	-	-
25	1856	99	S3I81	7.750,00	25,00	310,00	5.403,30	216,13	0,00
26	1856	-	S3I83	4.510,00	58,20	77,49	3.144,37	54,03	0,02
27	1856	97	S3I83	-	33,33	-	-	-	-
28	1856	98	S3I83	-	33,33	-	-	-	-
29	1856	112	S3I83	-	16,67	-	-	-	-
30	1856	73	S3I84	1.612,00	50,00	32,24	1.123,89	22,48	0,04
31	1856	18	S3I9	3.021,00	50,00	60,42	2.106,24	42,12	0,02
32	1873	18	S3I9	2.850,00	50,00	57,00	1.987,02	39,74	0,03

total	71.115,20	1245,57	49.581,52		
Coût Moyen			72,54	50,57	0,04
Superficie Moyenne	3.091,97		2.155,72		

Le prix moyen calculé sur 9 adjudications dont la superficie est inconnue, est de 333,34 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 75,01 vares carrées, avec 333,34 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 25.003,83 vares carrées, soit 17.433,68 mètres carrés additionnels.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 3)**

Ventes.

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	103	S3I0	-	42,00	-	-	-	-
2	1856	10	S3I13	3.670,00	60,00	61,17	2.558,72	42,65	0,02
3	1856	-	S3I18	-	613,00	-	-	-	-
4	1856	4	S3I25	-	70,00	-	-	-	-
5	1856	61	S3I28	-	25,00	-	-	-	-
6	1856	80	S3I37	-	41,00	-	-	-	-
7	1856	87	S3I37	-	80,00	-	-	-	-
8	1856	78	S3I42	6.685,00	109,00	61,33	4.660,78	42,76	0,02
9	1856	74	S3I49	-	32,00	-	-	-	-
10	1856	45	S3I49	-	38,00	-	-	-	-
11	1856	62	S3I51	2.058,00	50,00	41,16	1.434,84	28,70	0,03
12	1856	71	S3I51	-	200,00	-	-	-	-
13	1856	66	S3I51	-	121,00	-	-	-	-
14	1856	62	S3I51	-	25,00	-	-	-	-
15	1856	2	S3I6	-	15,00	-	-	-	-
16	1856	2	S3I6	-	80,00	-	-	-	-
17	1856	22	S3I68	900,00	40,00	22,50	627,48	15,69	0,06
18	1856	14	S3I9	1.066,00	25,00	42,64	743,22	29,73	0,03
19	1856	17	S3I9	1.682,00	50,00	33,64	1.172,69	23,45	0,04
20	1857	6,7	S3I15	4.482,00	83,00	54,00	3.124,85	37,65	0,03
21	1858	77	S3I31	22.113,00	60,00	368,55	15.417,18	256,95	0,00
22	1859	72	S3I30	368,00	23,00	16,00	256,57	11,16	0,09
23	1863	4	S3I25	360,00	24,00	15,00	250,99	10,46	0,10
24	1863	69	S3I30	484,00	20,00	24,20	337,44	16,87	0,06
25	1863	0	S3I50	367,00	24,00	15,29	255,87	10,66	0,09
26	1863	103	S3I58	1.154,00	40,00	28,85	804,57	20,11	0,05
27	1863	67	S3I60	2.829,00	100,00	28,29	1.972,38	19,72	0,05
28	1863	33	S3I68	954,00	25,00	38,16	665,13	26,61	0,04
29	1863	46	S3I69	126,00	6,40	19,69	87,85	13,73	0,07
30	1863	46	S3I69	342,00	15,00	22,80	238,44	15,90	0,06
31	1863	46	S3I69	720,00	19,20	37,50	501,98	26,15	0,04
32	1863	46	S3I69	728,00	16,00	45,50	507,56	31,72	0,03
33	1863	57	S3I69	2.200,00	60,00	36,67	1.533,84	25,56	0,04
34	1863	56	S3I69	2.400,00	70,00	34,29	1.673,28	23,90	0,04
35	1863	23	S3I76	261,00	26,00	10,04	181,97	7,00	0,14
36	1868	13	S3I9	1.250,50	30,00	41,68	871,85	29,06	0,03
37	1868	52	S3I40	1.408,00	36,00	39,11	981,66	27,27	0,04
38	1868	43	S3I74	4.145,75	60,00	69,10	2.890,42	48,17	0,02

39	1872	44	S3I75	3.348,00	33,33	100,45	2.334,23	70,03	0,01
40	1872	28	S3I77	1.307,25	20,00	65,36	911,41	45,57	0,02
41	1872	31	S3I77	1.880,00	33,33	56,41	1.310,74	39,33	0,03
42	1873	7	S3I15	1.519,00	41,66	36,46	1.059,05	25,42	0,04
43	1873	37	S3I68	2.761,25	41,67	66,26	1.925,14	46,20	0,02
44	1873	58	S3I69	2.562,00	41,67	61,48	1.786,23	42,87	0,02
45	1873	41	S3I70	1.204,00	20,84	57,77	839,43	40,28	0,02
46	1873	41	S3I70	1.290,00	20,84	61,90	899,39	43,16	0,02
47	1873	0	S3I70	16.362,50	100,00	163,63	11.407,94	114,08	0,01
48	1873	35	S3I75	2.019,00	33,33	60,58	1.407,65	42,23	0,02
49	1873	100	S3I82	3.753,00	33,33	112,60	2.616,59	78,51	0,01
50	1874	0	S3I77	3.056,00	29,17	104,77	2.130,64	73,04	0,01
51	1876	-	S3I70	-	20,00	-	-	-	-
52	s/a	-	S3I39	720,00	-	-	501,98	-	-
53	s/a	78	S3I44	1.400,00	109,30	12,81	976,08	8,93	0,11

total	105.935,25	3032,07	73.858,06		
Coût Moyen			57,04	39,77	0,04
Superficie Moyenne	2.716,29		1.893,80		

Le prix moyen calculé sur 14 ventes dont la superficie est inconnue, est de 1.402 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 57,04 vares carrées, avec 1.402 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 79.970 vares carrées, soit 55.757,54 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, llôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 4)**

Adjudications

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	101	S4I0	-	33,33	-	-	-	-
2	1856	99	S4I0	-	50,00	-	-	-	-
3	1856	1	S4I10	1.640,00	25,00	65,60	1.143,41	45,74	0,02
4	1856	2	S4I10	4.000,00	83,64	47,82	2.788,80	33,34	0,03
5	1856	47	S4I104	2.350,00	41,67	56,40	1.638,42	39,32	0,03
6	1856	11	S4I14	11.945,76	41,67	286,68	8.328,58	199,87	0,01
7	1856	10	S4I14	1.840,00	41,67	44,16	1.282,85	30,79	0,03
8	1856	14	S4I15	700,00	20,84	33,59	488,04	23,42	0,04
9	1856	12	S4I15	931,50	33,33	27,95	649,44	19,49	0,05
10	1856	15	S4I25	288,00	33,33	8,64	200,79	6,02	0,17
11	1856	-	S4I26	494,00	50,00	9,88	344,42	6,89	0,15
12	1856	18	S4I26	1.225,00	50,00	24,50	854,07	17,08	0,06
13	1856	22	S4I28	1.729,00	-	-	1.205,46	-	-
14	1856	22	S4I28	1.764,00	37,50	47,04	1.229,86	32,80	0,03
15	1856	26	S4I29	924,00	41,67	22,17	644,21	15,46	0,06
16	1856	29	S4I29	1.400,00	41,67	33,60	976,08	23,42	0,04
17	1856	36	S4I30	862,50	33,33	25,88	601,34	18,04	0,06
18	1856	35	S4I30	1.587,70	41,67	38,10	1.106,94	26,56	0,04
19	1856	34	S4I30	-	16,67	-	-	-	-
20	1856	-	S4I31	810,00	33,34	24,30	564,73	16,94	0,06
21	1856	-	S4I32	1.250,00	20,84	59,98	871,50	41,82	0,02
22	1856	45	S4I32	1.505,00	41,67	36,12	1.049,29	25,18	0,04

total		37.246,46	812,84		25.968,23		
Coût Moyen				49,58		34,57	0,05
Superficie Moyenne		1.960,34			1.366,75		

Le prix moyen calculé sur 3 adjudications dont la superficie est inconnue, est de 100 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 49,58 vares carrées, avec 100 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 4.958 vares carrées, soit 3.457,0 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 4)**

Ventes.

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1855	23	S4I25	828,00	50,00	16,56	577,28	11,55	0,09
2	1856	4	S4I11	-	50,00	-	-	-	-
3	1856	37	S4I30	900,00	45,00	20,00	627,48	13,94	0,07
4	1856	41	S4I31	-	20,00	-	-	-	-
5	1856	27	S4I29	-	27,00	-	-	-	-
6	1856	23	S4I28	-	50,00	-	-	-	-
7	1856	50	S4I35	16.912,00	80,00	211,40	11.791,05	147,39	0,01
8	1856	23	S4I28	-	54,00	-	-	-	-
9	1856	41	S4I31	-	35,00	-	-	-	-
10	1856	15	S4I15	896,00	15,00	59,73	624,69	41,65	0,02
11	1856	39	S4I31	392,00	20,00	19,60	273,30	13,67	0,07
12	1856	52	S4I36	-	40,00	-	-	-	-
13	1856	5	S4I11	1.482,00	30,00	49,40	1.033,25	34,44	0,03
14	1856	27	S4I29	336,00	35,00	9,60	234,26	6,69	0,15
15	1856	30	S4I29	-	40,00	-	-	-	-
16	1856	47	S4I33	2.080,00	90,00	23,11	1.450,18	16,11	0,06
17	1856	-	S4I30	-	30,00	-	-	-	-
18	1856	-	S4I25	-	20,00	-	-	-	-
19	1856	22	S4I28	1.764,00	-	-	1.229,86	-	-
20	1856	36	S4I30	1.587,70	33,33	47,64	1.106,94	33,21	0,03
21	1856	2	S4I10	6.274,80	83,00	75,60	4.374,79	52,71	0,02
22	1856	5	S4I15	823,50	16,67	49,40	574,14	34,44	0,03
23	1856	220	S4I1	10.000,00	-	-	6.972,00	-	-
24	1856	23	S4I28	864,00	54,00	16,00	602,38	11,16	0,09
25	1859	45	S4I32	1.480,00	41,68	35,51	1.031,86	24,76	0,04
26	1859	57	S4I104	2.350,00	45,00	52,22	1.638,42	36,41	0,03
27	1859	18	S4I30	1.619,00	50,00	32,38	1.128,77	22,58	0,04
28	1860	-	S4I36	3.472,00	40,00	86,80	2.420,68	60,52	0,02
29	1860	32	S4I30	544,00	30,00	18,13	379,28	12,64	0,08
30	1861	58	S4I104	2.070,00	60,00	34,50	1.443,20	24,05	0,04
31	1861	28	S4I29	328,00	16,30	20,12	228,68	14,03	0,07
32	1861	0	S4I102	2.322,00	33,33	69,67	1.618,90	48,57	0,02
33	1863	224	S4I-	2.250,00	42,00	53,57	1.568,70	37,35	0,03
34	1863	226	S4I-	5.656,00	62,50	90,50	3.943,36	63,09	0,02
35	1863	70	S4I0	3.233,00	20,00	161,65	2.254,05	112,70	0,01
36	1863	86	S4I0	18.528,00	120,00	154,40	12.917,72	107,65	0,01
37	1863	85	S4I0	3.228,00	30,00	107,60	2.250,56	75,02	0,01
38	1863	79	S4I0	4.700,00	30,00	156,67	3.276,84	109,23	0,01
39	1863	69	S4I0	4.700,00	30,00	156,67	3.276,84	109,23	0,01
40	1863	90	S4I0	5.528,00	45,00	122,84	3.854,12	85,65	0,01
41	1863	65	S4I0	1.020,00	30,00	34,00	711,14	23,70	0,04
42	1863	100	S4I0	1.296,00	17,00	76,24	903,57	53,15	0,02
43	1863	87	S4I0	5.096,00	50,00	101,92	3.552,93	71,06	0,01
44	1863	88	S4I0	6.764,00	50,00	135,28	4.715,86	94,32	0,01

45	1863	89	S4I0	6.461,00	60,00	107,68	4.504,61	75,08	0,01
46	1863	100	S4I0	704,00	10,00	70,40	490,83	49,08	0,02
47	1863	100	S4I0	2.700,00	25,00	108,00	1.882,44	75,30	0,01
48	1863	94	S4I0	4.708,00	62,40	75,45	3.282,42	52,60	0,02
49	1863	101	S4I10	7.394,00	70,50	104,88	5.155,10	73,12	0,01
50	1863	59	S4I107	?	70,00	-	-	-	-
51	1863	62	S4I109	7.747,00	100,00	77,47	5.401,21	54,01	0,02
52	1863	3	S4I11	4.372,00	50,00	87,44	3.048,16	60,96	0,02
53	1863	63	S4I110	3.369,00	93,60	35,99	2.348,87	25,09	0,04
54	1863	38	S4I131	1.216,00	100,00	12,16	847,80	8,48	0,12
55	1863	31	S4I29	475,00	22,40	21,21	331,17	14,78	0,07
56	1863	31	S4I29	475,00	22,40	21,21	331,17	14,78	0,07
57	1863	59	S4I59	6.290,00	70,00	89,86	4.385,39	62,65	0,02
58	1868	56	S4I104	480,00	12,00	40,00	334,66	27,89	0,04
59	1868	56	S4I104	-	-	-	-	-	-
60	1868	56	S4I104	225,00	10,00	22,50	156,87	15,69	0,06
61	1868	56	S4I104	2.058,00	24,00	85,75	1.434,84	59,78	0,02
62	1868	43	S4I32	1.377,00	24,00	57,38	960,04	40,00	0,02
63	1868	56	S4I104	875,00	15,00	58,33	610,05	40,67	0,02
64	1869	34	S4I30	432,00	20,00	21,60	301,19	15,06	0,07
65	1872	101	S4I10	1.890,00	25,00	75,60	1.317,71	52,71	0,02
66	1872	0	S4I0	2.800,00	25,00	112,00	1.952,16	78,09	0,01
67	1872	20	S4I26	180,00	8,33	21,61	125,50	15,07	0,07
68	1872	20	S4I26	216,00	8,33	25,93	150,60	18,08	0,06
69	1872	0	S4I33	1.680,00	41,66	40,33	1.171,30	28,12	0,04
70	1873	20	S4I26	462,00	16,66	27,73	322,11	19,33	0,05
71	1873	125	S4I36	2.500,00	50,00	50,00	1.743,00	34,86	0,03
72	1874	48	S4I33	1.825,00	50,00	36,50	1.272,39	25,45	0,04
73	1874	59	S4I107	2.185,50	20,84	104,87	1.523,73	73,12	0,01

total	186.420,50	2867,93	129.972,37		
Coût Moyen			65,94	45,97	0,04
Superficie Moyenne	3.056,07		2.130,69		

Le prix moyen calculé sur 11 ventes dont la superficie est inconnue, est de 436 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 65,94 vares carrées, avec 436 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 28.749,84 vares carrées, soit 20.042,92 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 5)**

Adjudications

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	-	-	2.352,61	-	-	1.640,24	-	-
2	1856	228	S5I0	3.384,00	33,33	101,53	2.359,32	70,79	0,01
3	1856	-	S5I0	6.640,00	166,67	39,84	4.629,41	27,78	0,04
4	1856	220	S5I0	10.000,00	250,00	40,00	6.972,00	27,89	0,04
5	1856	213	S5I100	-	33,33	-	-	-	-
6	1856	-	S5I100	338,00	16,67	20,28	235,65	14,14	0,07
7	1856	-	S5I100	480,10	47,20	10,17	334,73	7,09	0,14
8	1856	215	S5I100	552,00	66,67	8,28	384,85	5,77	0,17
9	1856	-	S5I100	651,00	21,00	31,00	453,88	21,61	0,05
10	1856	8	S5I12	4.185,00	50,00	83,70	2.917,78	58,36	0,02
11	1856	8	S5I12	4.185,00	50,00	83,70	2.917,78	58,36	0,02
12	1856	8,10	S5I18	-	54,17	-	-	-	-
13	1856	-	S5I18	577,50	20,84	27,71	402,63	19,32	0,05
14	1856	111	S5I19	655,75	33,33	19,67	457,19	13,72	0,07
15	1856	5	S5I21	-	25,00	-	-	-	-
16	1856	32	S5I23	264,00	35,43	7,45	184,06	5,20	0,19
17	1856	21	S5I39	700,00	16,67	41,99	488,04	29,28	0,03
18	1856	24	S5I39	648,00	33,33	19,44	451,79	13,55	0,07
19	1856	25	S5I40	-	41,67	-	-	-	-
20	1856	26	S5I40	986,00	50,00	19,72	687,44	13,75	0,07
21	1856	-	S5I42	2.522,00	-	-	1.758,34	-	-
22	1856	36	S5I43	4.760,00	33,33	142,81	3.318,67	99,57	0,01
23	1856	38	S5I43	1.976,00	33,33	59,29	1.377,67	41,33	0,02
24	1856	-	S5I43	867,96	-	-	605,14	-	-
25	1856	-	S5I43	661,76	-	-	461,38	-	-
26	1856	42	S5I45	2.888,00	33,33	86,65	2.013,51	60,41	0,02
27	1856	40	S5I45	7.955,00	33,33	238,67	5.546,23	166,40	0,01
28	1856	30	S5I45	520,00	35,43	14,68	362,54	10,23	0,10
29	1856	43	S5I46	5.609,00	35,43	158,31	3.910,59	110,38	0,01
30	1856	31	S5I46	3.030,00	35,43	85,52	2.112,52	59,63	0,02
31	1856	45	S5I48	1.848,00	41,67	44,35	1.288,43	30,92	0,03
32	1856	-	S5I49	1.189,87	33,33	35,70	829,58	24,89	0,04
33	1856	-	S5I49	1.469,60	50,00	29,39	1.024,61	20,49	0,05
34	1856	-	S5I49	2.955,90	-	-	2.060,85	-	-
35	1856	51	S5I49	1.425,00	33,00	43,18	993,51	30,11	0,03
36	1856	53	S5I50	4.650,00	50,00	93,00	3.241,98	64,84	0,02
37	1856	57	S5I51	-	20,84	-	-	-	-
38	1856	57	S5I51	-	20,84	-	-	-	-
39	1856	229	S5I51	1.887,00	50,00	37,74	1.315,62	26,31	0,04
40	1856	63	S5I54	2.173,00	50,00	43,46	1.515,02	30,30	0,03

41	1856	61	S5I54	2.173,00	50,00	43,46	1.515,02	30,30	0,03
42	1856	57	S5I55	-	20,84	-	-	-	-
43	1856	67	S5I55	1.640,00	58,33	28,12	1.143,41	19,60	0,05
44	1856	84	S5I56	-	20,84	-	-	-	-
45	1856	71	S5I56	-	41,65	-	-	-	-
46	1856	72	S5I56	920,00	50,00	18,40	641,42	12,83	0,08
47	1856	-	S5I57	4.079,50	50,00	81,59	2.844,23	56,88	0,02
48	1856	-	S5I58	1.160,00	50,00	23,20	808,75	16,18	0,06
49	1856	77	S5I58	1.720,00	50,00	34,40	1.199,18	23,98	0,04
50	1856	84	S5I58	971,50	20,84	46,62	677,33	32,50	0,03
51	1856	86	S5I58	937,50	33,33	28,13	653,63	19,61	0,05
52	1856	86	S5I58	937,50	33,33	28,13	653,63	19,61	0,05
53	1856	89	S5I59	-	41,67	-	-	-	-
54	1856	-	S5I59	1.400,00	33,33	42,00	976,08	29,29	0,03
55	1856	90	S5I67	-	33,33	-	-	-	-
56	1856	90	S5I67	-	33,33	-	-	-	-
57	1856	111	S5I76	-	33,33	-	-	-	-
58	1856	105	S5I76	2.150,00	50,00	43,00	1.498,98	29,98	0,03
59	1856	-	S5I76	1.488,00	37,50	39,68	1.037,43	27,66	0,04
60	1856	-	S5I76	1.462,00	37,50	38,99	1.019,31	27,18	0,04
61	1856	-	S5I76	899,00	20,84	43,14	626,78	30,08	0,03
62	1856	101	S5I76	592,00	33,33	17,76	412,74	12,38	0,08
63	1856	104	S5I77	-	16,67	-	-	-	-
64	1856	108	S5I77	-	29,17	-	-	-	-
65	1856	108	S5I77	-	29,17	-	-	-	-
66	1856	-	S5I77	1.687,74	33,33	50,64	1.176,69	35,30	0,03
67	1856	110	S5I77	918,00	33,33	27,54	640,03	19,20	0,05
68	1856	109	S5I77	357,00	25,00	14,28	248,90	9,96	0,10
69	1856	-	S5I77	1.202,41	135,00	8,91	838,32	6,21	0,16
70	1856	-	S5I77	2.021,25	-	-	1.409,22	-	-
71	1856	112	S5I77	1.680,00	41,67	40,32	1.171,30	28,11	0,04
72	1856	116	S5I78	-	20,84	-	-	-	-
73	1856	117	S5I78	960,00	33,33	28,80	669,31	20,08	0,05
74	1856	120	S5I78	920,00	33,33	27,60	641,42	19,24	0,05
75	1856	-	S5I78	1.127,50	62,50	18,04	786,09	12,58	0,08
76	1856	-	S5I78	1.000,00	33,33	30,00	697,20	20,92	0,05
77	1856	118	S5I78	2.369,00	35,43	66,86	1.651,67	46,62	0,02
78	1856	115	S5I78	1.368,00	41,67	32,83	953,77	22,89	0,04
79	1856	132	S5I82	-	50,00	-	-	-	-
80	1856	133	S5I82	2.464,50	41,67	59,14	1.718,25	41,23	0,02
81	1856	140	S5I85	3.030,00	33,33	90,91	2.112,52	63,38	0,02
82	1856	139	S5I85	1.365,00	33,33	40,95	951,68	28,55	0,04
83	1856	144	S5I86	5.557,50	33,33	166,74	3.874,69	116,25	0,01
84	1856	152	S5I87	2.655,50	33,33	79,67	1.851,41	55,55	0,02
85	1856	149	S5I87	1.232,00	50,00	24,64	858,95	17,18	0,06
86	1856	148	S5I87	1.920,00	50,00	38,40	1.338,62	26,77	0,04
87	1856	153	S5I88	1.265,00	66,67	18,97	881,96	13,23	0,08
88	1856	153	S5I88	1.375,00	66,67	20,62	958,65	14,38	0,07
89	1856	156	S5I90	-	33,33	-	-	-	-
90	1856	159	S5I91	12.012,00	83,33	144,15	8.374,77	100,50	0,01

91	1856	167	S5I93	2.817,50	50,00	56,35	1.964,36	39,29	0,03
92	1856	168	S5I93	1.681,00	33,33	50,44	1.171,99	35,16	0,03
93	1856	166	S5I93	-	25,00	-	-	-	-
94	1856	177	S5I95	1.295,00	47,22	27,42	902,87	19,12	0,05
95	1856	181	S5I96	1.386,50	50,00	27,73	966,67	19,33	0,05
96	1856	192	S5I97	1.122,00	47,22	23,76	782,26	16,57	0,06
97	1856	183	S5I97	1.440,00	47,22	30,50	1.003,97	21,26	0,05
98	1856	198	S5I98	-	37,40	-	-	-	-
99	1856	-	S5I98	-	150,00	-	-	-	-
100	1856	193	S5I98	2.016,00	50,00	40,32	1.405,56	28,11	0,04
101	1856	205	S5I99	-	29,17	-	-	-	-
102	1856	205	S5I99	-	29,17	-	-	-	-
103	1856	209	S5I99	800,00	33,33	24,00	557,76	16,73	0,06
104	1856	203	S5I99	1.998,00	83,34	23,97	1.393,01	16,71	0,06
105	1856	-	S5I99	1.491,00	41,67	35,78	1.039,53	24,95	0,04
106	1868	18	S5I38	675,00	16,16	41,77	470,61	29,12	0,03
107	1872	47	S5I49	1.680,00	33,33	50,41	1.171,30	35,14	0,03
108	1872	3	S5I10	300,00	3,92	76,53	209,16	53,36	0,02
109	1872	3	S5I10	325,00	4,25	76,47	226,59	53,32	0,02
110	1872	3	S5I10	450,00	5,88	76,53	313,74	53,36	0,02
111	1872	3	S5I10	200,00	2,65	75,47	139,44	52,62	0,02
112	1872	0	S5I40	392,00	33,33	11,76	273,30	8,20	0,12
113	1872	27	S5I40	816,00	33,33	24,48	568,92	17,07	0,06
114	1873	131	S5I82	1.224,00	33,33	36,72	853,37	25,60	0,04
115	1873	214	S5I100	363,00	16,67	21,78	253,08	15,18	0,07
116	1873	216	S5I100	650,00	33,33	19,50	453,18	13,60	0,07
117	1873	207	S5I99	688,00	20,83	33,03	479,67	23,03	0,04
118	1873	207	S5I99	672,00	20,83	32,26	468,52	22,49	0,04

Total	178.476,45	4.658,59	125.835,15		
Coût Moyen			47,40	33,04	0,05
Superficie Moyenne			1.338,67		

Le prix moyen calculé sur 24 adjudications dont la superficie est inconnue, est de 870,76 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 47,90 vares carrées, avec 870,76 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 41.274,02 vares carrées, soit 28.769,91 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 5)**

Ventes.

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	5	S5I10	-	20,00	-	-	-	-
2	1856	4	S5I10	-	20,00	-	-	-	-
3	1856	1	S5I10	56,00	15,00	3,73	39,04	2,60	0,38
4	1856	218	S5I100	-	70,00	-	-	-	-
5	1856	15	S5I15	-	26,00	-	-	-	-
6	1856	-	S5I38	-	24,00	-	-	-	-
7	1856	16	S5I38	-	25,00	-	-	-	-
8	1856	16	S5I38	-	50,00	-	-	-	-
9	1856	11	S5I38	-	25,00	-	-	-	-
10	1856	33	S5I43	1.039,50	-	-	724,74	-	-
11	1856	45	S5I48	-	41,67	-	-	-	-
12	1856	65	S5I55	-	150,00	-	-	-	-
13	1856	73	S5I56	-	100,00	-	-	-	-
14	1856	-	S5I56	2.139,00	658,00	3,25	1.491,31	2,27	0,44
15	1856	-	S5I56	1.003,10	60,00	16,72	699,36	11,66	0,09
16	1856	78	S5I58	-	42,00	-	-	-	-
17	1856	80,83	S5I58	1.282,50	50,00	25,65	894,16	17,88	0,06
18	1856	-	S5I59	-	20,00	-	-	-	-
19	1856	-	S5I59	-	20,00	-	-	-	-
20	1856	88	S5I59	-	17,00	-	-	-	-
21	1856	94	S5I75	507,00	60,00	8,45	353,48	5,89	0,17
22	1856	106	S5I76	-	25,00	-	-	-	-
23	1856	-	S5I76	2.150,00	50,00	43,00	1.498,98	29,98	0,03
24	1856	108	S5I77	-	15,00	-	-	-	-
25	1856	116	S5I78	-	31,70	-	-	-	-
26	1856	121.124	S5I79	-	150,00	-	-	-	-
27	1856	128	S5I80	-	60,00	-	-	-	-
28	1856	125	S5I80	-	130,00	-	-	-	-
29	1856	129	S5I81	-	300,00	-	-	-	-
30	1856	136	S5I83	-	150,00	-	-	-	-
31	1856	144	S5I86	-	18,00	-	-	-	-
32	1856	158	S5I9	-	40,00	-	-	-	-
33	1856	171	S5I94	-	50,00	-	-	-	-
34	1856	172	S5I94	-	50,00	-	-	-	-
35	1856	175	S5I95	-	90,00	-	-	-	-
36	1856	176	S5I95	-	64,00	-	-	-	-
37	1856	178.179	S5I95	-	58,20	-	-	-	-
38	1856	180	S5I95	-	43,30	-	-	-	-
39	1856	-	S5I97	-	60,00	-	-	-	-

40	1856	-	S5I97	-	160,00	-	-	-	-
41	1856	186	S5I97	-	90,00	-	-	-	-
42	1856	203	S5I97	-	50,00	-	-	-	-
43	1856	188	S5I97	-	100,00	-	-	-	-
44	1856	-	S5I98	-	100,00	-	-	-	-
45	1856	-	S5I98	-	130,00	-	-	-	-
46	1856	202	S5I98	-	200,00	-	-	-	-
47	1856	195	S5I98	-	20,00	-	-	-	-
48	1856	195	S5I98	1.566,00	25,00	62,64	1.091,82	43,67	0,02
49	1856	20	S5I99	-	75,00	-	-	-	-
50	1856	204	S5I99	-	70,00	-	-	-	-
51	1857	20	S5I39	648,00	50,00	12,96	451,79	9,04	0,11
52	1857	19	S5I39	2.240,00	50,00	44,80	1.561,73	31,23	0,03
53	1857	79	S5I58	1.559,25	50,00	31,19	1.087,11	21,74	0,05
54	1857	87	S5I59	382,00	15,00	25,47	266,33	17,76	0,06
55	s/a	93	S5I75	2.992,00	25,00	119,68	2.086,02	83,44	0,01
56	1857	144	S5I86	5.292,00	33,33	158,78	3.689,58	110,70	0,01
57	1858	54	S5I50	609,00	12,00	50,75	424,59	35,38	0,03
58	1859	176	S5I124	1.056,00	45,00	23,47	736,24	16,36	0,06
59	1859	12	S5I18	-	45,00	-	-	-	-
60	1859	71	S5I56	2.419,00	45,00	53,76	1.686,53	37,48	0,03
61	1859	97	S5I59	989,00	31,00	31,90	689,53	22,24	0,04
62	1859	97	S5I59	688,00	21,50	32,00	479,67	22,31	0,04
63	1859	118	S5I78	2.769,00	52,00	53,25	1.930,55	37,13	0,03
64	1859	209	S5I99	1.850,00	120,00	15,42	1.289,82	10,75	0,09
65	1860	32	S5I23	313,00	26,00	12,04	218,22	8,39	0,12
66	1860	28	S5I40	1.426,00	50,00	28,52	994,21	19,88	0,05
67	1860	30	S5I45	494,00	35,00	14,11	344,42	9,84	0,10
68	1860	31	S5I46	5.450,00	35,00	155,71	3.799,74	108,56	0,01
69	1863	49	S5I49	420,00	17,40	24,14	292,82	16,83	0,06
70	1863	49	S5I49	420,00	17,40	24,14	292,82	16,83	0,06
71	1863	52	S5I50	624,00	15,00	41,60	435,05	29,00	0,03
72	1863	52	S5I50	198,00	16,00	12,38	138,05	8,63	0,12
73	1863	52	S5I50	575,00	20,00	28,75	400,89	20,04	0,05
74	1863	64	S5I54	1.800,00	80,00	22,50	1.254,96	15,69	0,06
75	1863	130	S5I82	1.190,00	50,00	23,80	829,67	16,59	0,06
76	1863	146	S5I86	1.870,00	40,00	46,75	1.303,76	32,59	0,03
77	1863	151	S5I87	3.245,00	80,00	40,56	2.262,41	28,28	0,04
78	1863	151	S5I87	555,00	20,00	27,75	386,95	19,35	0,05
79	1863	158	S5I90	7.406,00	40,00	185,15	5.163,46	129,09	0,01
80	1863	157	S5I90	1.763,00	40,00	44,08	1.229,16	30,73	0,03
81	1863	164	S5I93	1.560,00	13,00	120,00	1.087,63	83,66	0,01
82	1863	224	S5I101	2.500,00	42,00	59,52	1.743,00	41,50	0,02
83	1863	226	S5I101	5.656,00	62,00	91,23	3.943,36	63,60	0,02
84	1863	219	S5I109-110	7.104,00	55,00	129,16	4.952,91	90,05	0,01
85	1863	176	S5I124	-	45,00	-	-	-	-
86	1864	89	S5I59	-	41,66	-	-	-	-
87	1866	133	S5I82	2.177,00	45,00	48,38	1.517,80	33,73	0,03
88	1866	-	S5I58	1.600,00	-	-	1.115,52	-	-
89	1866	-	S5I56	2.080,00	33,33	62,41	1.450,18	43,51	0,02

706

90	1868	56	S5I50	3.451,00	33,00	104,58	2.406,04	72,91	0,01
91	1868	39	S5I44	5.775,75	42,40	136,22	4.026,85	94,97	0,01
92	1869	95	S5I75	396,00	30,00	13,20	276,09	9,20	0,11
93	1872	90	S5I59	266,00	25,00	10,64	185,46	7,42	0,13
94	1872	21	S5I39	675,00	16,67	40,49	470,61	28,23	0,04
95	1872	211	S5I100	805,00	41,67	19,32	561,25	13,47	0,07
96	1872	107	S5I76	480,00	14,58	32,92	334,66	22,95	0,04
97	1872	48	S5I0	2.920,00	33,33	87,61	2.035,82	61,08	0,02
98	1872	56	S5I50	3.481,00	33,33	104,44	2.426,95	72,82	0,01
99	1872	0	S5I76	960,00	50,00	19,20	669,31	13,39	0,07
100	1872	0	S5I43	1.095,00	33,33	32,85	763,43	22,91	0,04
101	1872	15	S5I19	1.431,00	13,89	103,02	997,69	71,83	0,01
102	1872	0	S5I55	720,00	16,66	43,22	501,98	30,13	0,03
103	1873	13	S5I19	825,00	50,00	16,50	575,19	11,50	0,09
104	1873	0	S5I10	1.200,00	33,33	36,00	836,64	25,10	0,04
105	1873	0	S5I10	1.200,00	33,33	36,00	836,64	25,10	0,04
106	1873	102	S5I76	62,22	29,16	2,13	43,38	1,49	0,67
107	1874	233	S5I64	1.560,00	50,00	31,20	1.087,63	21,75	0,05
108	s/a	-	S5I57	-	45,00	-	-	-	-
109	1874	52	S5I50	624,00	15,00	41,60	435,05	29,00	0,03
110	1874	164	S5I93	1.976,00	16,67	118,54	1.377,67	82,64	0,01
111	1874	7	S5I18	1.540,00	50,00	30,80	1.073,69	21,47	0,05
112	1874	5	S5I18	2.394,00	54,16	44,20	1.669,10	30,82	0,03
113	1874	90	S5I59	294,09	20,84	14,11	205,04	9,84	0,10
114*	1856	68,69..	S5,S4I0	307.431,03	1.500,00	204,95	214.340,91	142,89	0,01

Total**	117.793,41	6.193,84	82.125,57		
Coût Moyen			48,90	34,09	0,07
Superficie Moyenne			1.225,75		

(*) Cette vente concerne 14 ejidos dans les terrains de "El Algodón" et sa superficie s'étend sur deux secteurs (4 et 5), afin de ne pas fausser les calculs, la vente ne sera pas incluse dans l'addition finale et dans les moyennes.

(**) La superficie totale vendue est de 117.793,41 vares carrées (82.125,57 mètres carrés), à laquelle il faut rajouter la superficie de la vente n°.114, ce qui donne un total de 385.258,41 vares carrées, soit 268.602,17 mètres carrés ; toutefois une partie de ce total correspond au secteur 4.

Le prix moyen calculé sur 46 ventes dont la superficie est inconnue, est de 3.157,53 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 48,90 vares carrées, avec 3.157,53 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 154.403,22 vares carrées, soit 107.640,20 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 6)**

Adjudications

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	23	S6I27	2.592,00	41,67	62,20	1.807,14	43,37	0,02
2	1856	39	S6I43	1.242,50	50,00	24,85	866,27	17,33	0,06
3	1856	45	S6I44	1.242,50	50,00	24,85	866,27	17,33	0,06
4	1856	54	S6I46	514,50	25,00	20,58	358,71	14,35	0,07
5	1856	54	S6I46	514,50	25,00	20,58	358,71	14,35	0,07
6	1856	-	S6I27	1.558,00	41,67	37,39	1.086,24	26,07	0,04
7	1856	42	S6I43	1.221,00	41,67	29,30	851,28	20,43	0,05
8	1856	35	S6I43	1.872,00	41,67	44,92	1.305,16	31,32	0,03
9	1856	45	S6I44	1.216,00	50,00	24,32	847,80	16,96	0,06
10	1856	17	S6I26	1.260,00	41,67	30,24	878,47	21,08	0,05
11	1856	16	S6I26	1.444,00	33,33	43,32	1.006,76	30,21	0,03
12	1856	19	S6I27	2.574,84	41,67	61,79	1.795,18	43,08	0,02
13	1856	14	S6I26	1.260,00	16,67	75,58	878,47	52,70	0,02
14	1856	-	S6I48	3.961,30	41,66	95,09	2.761,82	66,29	0,02
15	1856	-	S6I42	1.225,00	66,67	18,37	854,07	12,81	0,08
16	1856	-	S6I43	-	150,00	-	-	-	-
17	1856	-	S6I47	2.975,00	41,67	71,39	2.074,17	49,78	0,02
18	1856	73	S6I52	846,00	41,67	20,30	589,83	14,15	0,07
19	1856	21	S6I26	-	16,57	-	-	-	-
20	1856	21	S6I27	-	16,67	-	-	-	-
21	1856	39	S6I43	-	50,00	-	-	-	-
22	1856	-	S6I9	2.860,94	50,00	57,22	1.994,65	39,89	0,03
23	1856	-	S6I26	2.948,46	33,00	89,35	2.055,67	62,29	0,02
24	1856	-	S6I42	448,00	50,00	8,96	312,35	6,25	0,16
25	1856	-	S6I44	792,00	41,67	19,01	552,18	13,25	0,08
26	1856	-	S6I46	2.450,00	41,67	58,80	1.708,14	40,99	0,02
27	1856	-	S6I46	1.534,00	33,33	46,02	1.069,50	32,09	0,03
28	1856	54	S6I46	-	25,00	-	-	-	-
29	1856	54	S6I46	-	25,00	-	-	-	-
30	1856	76	S6I-	-	41,67	-	-	-	-

Total		38.552,54	1266,27		26.878,83		
Coût Moyen				42,80		29,84	0,05
Superficie Moyenne		1.676,20			1.168,64		

Le prix moyen calculé sur 7 adjudications dont la superficie est inconnue, est de 324.91 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 42,80 vares carrées, avec 324,91 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 13.906,14 vares carrées, soit 9.695 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 6)**

Ventes

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1855	12	S6I25	6.020,00	200,00	30,10	4.197,14	20,99	0,05
2	1856	63	S6I50	4.410,00	150,00	29,40	3.074,65	20,50	0,05
3	1856	57	S6I47	-	125,00	-	-	-	-
4	1856	12	S6I25	6.020,00	200,00	30,10	4.197,14	20,99	0,05
5	1856	63	S6I50	4.410,00	150,00	29,40	3.074,65	20,50	0,05
6	1856	34	S6I42	-	109,00	-	-	-	-
7	1856	-	S6I42	-	60,00	-	-	-	-
8	1856	36	S6I43	450,00	56,60	7,95	313,74	5,54	0,18
9	1856	38	S6I43	-	40,00	-	-	-	-
10	1856	67	S6I50	-	80,00	-	-	-	-
11	1856	75	S6I0	-	80,00	-	-	-	-
12	1856	43	S6I44	-	70,00	-	-	-	-
13	1856	46	S6I44	-	80,00	-	-	-	-
14	1856	60	S6I48	-	106,20	-	-	-	-
15	1856	21	S6I27	-	40,00	-	-	-	-
16	1856	29	S6I28	-	74,40	-	-	-	-
17	1856	220	S6I0	1.000,00	250,00	4,00	697,20	2,79	0,36
18	1857	5	S6I10	4.262,50	100,00	42,63	2.971,82	29,72	0,03
19	1859	27	S6I28	582,00	36,37	16,00	405,77	11,16	0,09
20	1859	67	S6I50	780,00	80,00	9,75	543,82	6,80	0,15
21	1859	-	S6I42	789,00	109,00	7,24	550,09	5,05	0,20
22	1859	27	S6I28	434,00	36,37	11,93	302,58	8,32	0,12
23	1862	-	S6I59	1452,00	-	-	1.012,33	-	-
24	1863	66	S6I51	800,00	40,00	20,00	557,76	13,94	0,07
25	1863	61	S6I49	2227,25	45,00	49,49	1.552,84	34,51	0,03
26	1863	18	S6I26	793,00	35,00	22,66	552,88	15,80	0,06
27	1863	10	S6I65	4591,00	-	-	3.200,85	-	-
28	1863	61	S6I49	288,00	15,00	19,20	200,79	13,39	0,07
29	1868	68	S6I51	1514,75	40,00	37,87	1.056,08	26,40	0,04
30	1872	72	S6I52	528,00	33,33	15,84	368,12	11,04	0,09
31	1873	11	S6I24	1190,00	33,33	35,70	829,67	24,89	0,04
32	1873	64	S6I51	429,00	16,66	25,75	299,10	17,95	0,06
33	1873	10	S6I40	435,00	50,00	17,10	303,28	6,07	0,16
34	1873	0	S6I40	435,00	50,00	8,70	303,28	6,07	0,16
35	1873	0	S6I40	855,00	50,00	17,10	596,11	11,92	0,08

Total	44.695,50	2641,26	31.161,70		
Coût Moyen			22,18	15,20	0,09
Superficie Moyenne	1.862,31		1.298,40		

Le prix moyen calculé sur 11 ventes dont la superficie est inconnue, est de 864.60 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 22,18 vares carrées, avec 864,60 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 19.176,82 vares carrées, soit 13.141,92 mètres carrés additionnels.

Secteur 6/ 2

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 7)**

Adjudications

Nº	Date	Nbe. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1854	-	S7I45	2.470,50	135,00	18,30	1.722,43	12,76	0,01
2	1856	12	S7I0	-	37,50	-	-	-	-
3	1856	34	S7I39	-	20,84	-	-	-	-
4	1856	34	S7I39	-	10,42	-	-	-	-
5	1856	34	S7I39	-	10,42	-	-	-	-
6	1856	113	S7I0	-	50,00	-	-	-	-
7	1856	-	S7I37	-	41,67	-	-	-	-
8	1856	-	S7I41	-	33,33	-	-	-	-
9	1856	4	S7I29	-	16,67	-	-	-	-
10	1856	92	S7I101	-	37,50	-	-	-	-
11	1856	99	S7I25	-	16,67	-	-	-	-
12	1856	89	S7I49	2.145,00	120,00	17,88	1.495,49	12,46	0,08
13	1856	89	S7I49	1.530,00	100,00	15,30	1.066,72	10,67	0,09
14	1856	113	S7I101	3.300,00	160,00	20,63	2.300,76	14,38	0,07
15	1856	-	S7I46	521,00	16,67	31,25	363,24	21,79	0,05
16	1856	72	S7I49	4.320,00	25,00	172,80	3.011,90	120,48	0,01
17	1856	72	S7I49	4.320,00	25,00	172,80	3.011,90	120,48	0,01
18	1856	72	S7I49	4.320,00	25,00	172,80	3.011,90	120,48	0,01
19	1856	72	S7I49	4.320,00	25,00	172,80	3.011,90	120,48	0,01
20	1856	-	S7I52	1.178,00	12,50	94,24	821,30	65,70	0,02
21	1856	30	S7I39	1.269,00	41,67	30,45	884,75	21,23	0,05
22	1856	58	S7I46	385,00	16,67	23,10	268,42	16,10	0,06
23	1856	58	S7I46	1.120,00	16,67	67,19	780,86	46,84	0,02
24	1856	-	S7I46	1.394,00	16,67	83,62	971,90	58,30	0,02
25	1856	-	S7I46	668,00	16,67	40,07	465,73	27,94	0,04
26	1856	-	S7I29	1.083,00	16,67	64,97	755,07	45,29	0,02
27	1856	64	S7I47	1.219,00	50,00	24,38	849,89	17,00	0,06
28	1856	57	S7I46	2.268,00	50,00	45,36	1.581,25	31,62	0,03
29	1856	72	S7I47	1.599,00	33,33	47,97	1.114,82	33,45	0,03
30	1856	71	S7I49	3.233,00	41,67	77,59	2.254,05	54,09	0,02
31	1856	72	S7I49	4.981,00	150,00	33,21	3.472,75	23,15	0,04
32	1856	64	S7I47	3.000,00	10,42	287,91	2.091,60	200,73	0,00
33	1856	64	S7I47	3.000,00	10,42	287,91	2.091,60	200,73	0,00
34	1856	68	S7I48	1.575,00	33,33	47,25	1.098,09	32,95	0,03
35	1856	17	S7I37	750,00	100,00	7,50	522,90	5,23	0,19
36	1856	52	S7I45	1.332,00	41,67	31,97	928,67	22,29	0,04
37	1856	34	S7I39	1.029,00	41,67	24,69	717,42	17,22	0,06

38	1856	30	S7I38	120,00	16,67	7,20	83,66	5,02	0,20
39	1856	21	S7I37	910,00	25,00	36,40	634,45	25,38	0,04
40	1856	46	S7I44	4.200,00	66,67	63,00	2.928,24	43,92	0,02
41	1856	-	S7I26	1.296,00	50,00	25,92	903,57	18,07	0,06
42	1856	-	S7I0	1.110,00	12,50	88,80	773,89	61,91	0,02
43	1856	-	S7I0	2.400,00	33,33	72,01	1.673,28	50,20	0,02
44	1856	-	S7I41	2.380,00	33,33	71,41	1.659,34	49,79	0,02
45	1856	-	S7I37	672,00	16,67	40,31	468,52	28,11	0,04
46	1856	-	S7I39	325,00	16,67	19,50	226,59	13,59	0,07
47	1856	-	S7I29	874,00	41,67	20,97	609,35	14,62	0,07
48	1856	-	S7I46	1.120,00	16,67	67,19	780,86	46,84	0,02
49	1856	51	S7I45	945,00	25,00	37,80	658,85	26,35	0,04
50	1856	98	S7I101	4.885,00	41,67	117,23	3.405,82	81,73	0,01
51	1856	36	S7I69	2.052,00	25,00	82,08	1.430,65	57,23	0,02
52	1856	9	S7I30	533,00	41,67	12,79	371,61	8,92	0,11
53	1856	107	S7I0	3.782,00	166,00	22,78	2.636,81	15,88	0,06
54	1856	58	S7I46	3.680,00	83,35	44,15	2.565,70	30,78	0,03
55	1856	64	S7I47	2.500,00	10,42	239,92	1.743,00	167,27	0,01
56	1856	-	S7I44	2.981,00	42,00	70,98	2.078,35	49,48	0,02
57	1856	-	S7I101	3.844,70	25,00	153,79	2.680,52	107,22	0,01
58	1856	98	S7I101	4.365,00	25,00	174,60	3.043,28	121,73	0,01
59	1856	-	S7I30	404,55	16,66	24,28	282,05	16,93	0,06
60	1856	30	S7I39	-	41,67	-	-	-	-
61	1856	34	S7I39	-	10,42	-	-	-	-
62	1856	34	S7I39	-	20,64	-	-	-	-
63	1856	13	S7I35	-	33,33	-	-	-	-
64	1856	46	S7I44	-	16,67	-	-	-	-
65	1856	51	S7I45	-	25,00	-	-	-	-
66	1856	115	S7I0	-	33,33	-	-	-	-
67	1856	-	S7I32	-	90,00	-	-	-	-
68*	1856	-	S7I0	495.062,00	176,00	2.812,85	345.157,23	1.961,12	0,00

Total**	103.708,75	2.708,73	72.305,74		
Coût Moyen			73,61	51,32	0,04
Superficie Moyenne			1.475,63		

(*) Cette adjudication a une superficie très étendue, afin de ne pas fausser les calculs, elle ne sera pas incluse dans l'addition finale et dans les moyennes.

(**) La superficie totale vendue est de 103.708,75 vares carrées (72.305,74 mètres carrés), à laquelle il faut rajouter la superficie de l'adjudication n°.68, ce qui donne un total de 495.062 vares carrées, soit 345.157,23 mètres carrés, ce qui donne un total de 598.771,75 vares carrées ou 417.462,97 mètres carrés.

Le prix moyen calculé sur 7 adjudications dont la superficie est inconnue, est de 324.91 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 42,80 vares carrées, avec 324,91 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 13.906,14 vares carrées, soit 9.695 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45. Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 7)**

Ventes.

Nº	Date	Nbe. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/pesos	Superficie m2	M2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	-	S7I26	1.325,00	-	-	923,79	-	
2	1856	-	S7I25	1.701,50	-	-	1.186,29	-	
3	1856	30	S7I39	-	42,00	-	-	-	
4	1856	80	S7I74	400,00	20,00	20,00	278,88	13,94	0,07
5	1856	23	S7I37	-	100,00	-	-	-	
6	1856	0	S7I74	-	200,00	-	-	-	
7	1856	80	S7I74	1.428,00	60,00	23,80	995,60	16,59	0,06
8	1856	1	S7I13	-	150,00	-	-	-	
9	1856	54	S7I45	-	50,00	-	-	-	
10	1856	79	S7I74	1.836,00	100,00	18,36	1.280,06	12,80	0,08
11	1856	0	S7I22	-	250,00	-	-	-	
12	1856	82	S7I75	-	35,00	-	-	-	
13	1856	113	S7I101	2.477,00	160,00	15,48	1.726,96	10,79	0,09
14	1856	49	S7I45	-	70,00	-	-	-	
15	1856	87	S7I37	2.400,00	80,00	30,00	1.673,28	20,92	0,05
16	1856	49	S7I45	-	270,00	-	-	-	
17	1856	7	S7I37	-	40,00	-	-	-	
18	1856	4	S7I13	-	50,00	-	-	-	
19	1856	11	S7I33	-	120,00	-	-	-	
20	1856	114	S7I0	-	300,00	-	-	-	
21	1856	-	S7I39	-	65,20	-	-	-	
22	1856	-	S7--	-	100,00	-	-	-	
23	1856	8	S7I30	-	90,00	-	-	-	
24	1856	-	S7I38	-	60,00	-	-	-	
25	1856	4	S7I29	-	10,00	-	-	-	
26	1856	4	S7I29	-	80,00	-	-	-	
27	1856	4	S7I36	-	100,00	-	-	-	
28	1857	7	S7I29	232,00	15,00	15,47	161,75	10,78	0,09
29	1857	53	S7I45	504,00	34,00	14,82	351,39	10,33	0,10
30	1857	39	S7I40	2.277,00	45,00	50,60	1.587,52	35,28	0,03
31	1857	63	S7I47	1.950,50	60,00	32,51	1.359,89	22,66	0,04
32	1858	98	S7I101	966,00	18,00	53,67	673,50	37,42	0,03
33	1858	98	S7I101	1.001,00	18,00	55,61	697,90	38,77	0,03
34	1861	-	S7I49	3.012,00	120,00	25,10	2.099,97	17,50	0,06
35	1862	47	S7I47	1.938,70	60,00	32,31	1.351,66	22,53	0,04
36	1862	0	S7I84	1.320,00	70,00	18,86	920,30	13,15	0,08
37	1863	0	S7I120	1.476,00	40,00	36,90	1.029,07	25,73	0,04

38	1863	113	S7I101	2.232,00	50,00	44,64	1.556,15	31,12	0,03
39	1863	0	S7I1	517,50	70,00	7,39	360,80	5,15	0,19
40	1864	-	S7I45	-	135,00	-	-	-	-
41	1868	46	S7I44	1.476,00	50,00	29,52	1.029,07	20,58	0,05
42	1868	16	S7I37	608,00	20,00	30,40	423,90	21,19	0,05
43	1868	30	S7I39	156,00	18,00	8,67	108,76	6,04	0,17
44	1868	28	S7I38	36,00	10,00	3,60	25,10	2,51	0,40
45	1868	0	S7I52	7.200,00	100,00	72,00	5.019,84	50,20	0,02
46	1872	65-66	S7I51	3.796,00	66,67	56,94	2.646,57	39,70	0,03
47	1873	-	S7I38	826,00	50,00	16,52	575,89	11,52	0,09
48	1873	9	S7I30	533,00	41,67	12,79	371,61	8,92	0,11
49	1873	104	S7I0	7.400,00	25,00	296,00	5.159,28	206,37	0,00
50	1873	100	S7I0	4.224,00	25,00	168,96	2.944,97	117,80	0,01
51	1873	47	S7I45	950,00	41,67	22,80	662,34	15,89	0,06
52	1873	29	S7I38	94,50	16,66	5,67	65,89	3,95	0,25
53	1873	71	S7I49	3.782,00	40,00	94,55	2.636,81	65,92	0,02
54	1873	25	S7I37	1.160,00	41,67	27,84	808,75	19,41	0,05
55	1873	7	S7I29	1.022,00	16,66	61,34	712,54	42,77	0,02
56	1874	0	S7I39	1.008,00	25,00	40,32	702,78	28,11	0,04
57	1874	0	S7I0	1.323,00	20,84	63,48	922,40	44,26	0,02
58	1893	-	S7I71	3.290,00	-	-	2.293,79	-	-
59	s/a	-	S7I92	22.647,50	276,66	81,86	15.789,84	57,07	0,02
60	s/a	-	S7I13	937,25	150,00	6,25	653,45	4,36	0,23

Total	91.463,45	4.372,70	63.768,32		
Coût Moyen			44,31	30,89	0,08
Superficie Moyenne			1.580,98		

Le prix moyen calculé sur 21 ventes dont la superficie est inconnue, est de 2.317,20 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 44,31 vares carrées, avec 2.317,20 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 102.675,30 vares carrées, soit 71.585,10 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 9)**

Adjudications

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/peso	Superficie m2	2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	0	S9I15	2.000,00	50,00	40,00	1.394,40	27,89	0,04
2	1856	44	S9I0	8.064,00	33,33	241,94	5.622,22	168,68	0,01
3	1856	-	S9I48	650,00	25,00	26,00	453,18	18,13	0,06
4	1856	20	S9I16	2.252,00	50,00	45,04	1.570,09	31,40	0,03
5	1856	6	S9I15	-	25,00	-	-	-	-
6	1856	-	S9I16	2.325,00	50,00	46,50	1.620,99	32,42	0,03
7	1856	-	S9I47	652,00	25,00	26,08	454,57	18,18	0,05
8	1856	-	S9I52	554,00	20,84	26,58	386,25	18,53	0,05
9	1856	-	S9I16	833,25	16,67	49,99	580,94	34,85	0,03
10	1856	44	S9I0	7.992,00	33,33	239,78	5.572,02	167,18	0,01
11	1856	-	S9I16	884,00	16,67	53,03	616,32	36,97	0,03
12	1856	-	S9I15	497,31	16,67	29,83	346,72	20,80	0,05
13	1856	-	S9I16	575,00	16,67	34,49	400,89	24,05	0,04

Total				27.278,56	379,18		19.018,61		
Coût Moyen						71,61		49,92	0,03
Superficie Moyenne							1.584,88		

Le prix moyen calculé sur 1 adjudication dont la superficie est inconnue, est de 25 pesos. Si avec un peso il est possible d'acheter une superficie moyenne de 71.61 vares carrées, avec 25 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 1.790,25 vares carrées, soit 1.248 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45.

Source: Archivo Municipal de Guadalajara. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

Archivo de Instrumentos Públicos (1856, plusieurs notaires).

Dépouillement réalisé par : Xochitl Ibarra, Eduardo López Moreno, 1993.

**PRIVATISATION DES TERRAINS MUNICIPAUX URBAINS
A GUADALAJARA AU COURS DE LA REFORME (SECTEUR No. 9)**

Ventes.

N°	Date	No. d'ejido	Localisation	Superficie vares 2.	Prix en pesos	V2/peso	Superficie m2	2/pesos	Prix du M2/peso
1	1856	0	S9I45	590,00	600,00	0,98	411,35	0,69	1,46
2	1856	0	S9I-	-	200,00	-	-	-	-
3	1856	0	S9I47	-	80,00	-	-	-	-
4	1856	0	S9I53	-	200,00	-	-	-	-
5	1856	23	S9I48	3.895,00	100,00	38,95	2.715,59	27,16	0,04
6	1856	10	S9I16	1.166,00	16,67	69,95	812,94	48,77	0,02
7	1856	20	S9I47	1.749,00	25,00	69,96	1.219,40	48,78	0,02
8	1857	42	S9I0	8.730,00	66,50	131,28	6.086,56	91,53	0,01
9	1862	0	S9I75	1.421,00	13,00	109,31	990,72	76,21	0,01
10	1862	0	S9I75	910,00	7,00	130,00	634,45	90,64	0,01
11	1862	0	S9I75	1.944,00	40,00	48,60	1.355,36	33,88	0,03
12	1863	26	S9I51	352,00	20,00	17,60	245,41	12,27	0,08
13	1863	24	S9I48	390,00	25,00	15,60	271,91	10,88	0,09
14	1863	24	S9I48	143,00	9,00	15,89	99,70	11,08	0,09
15	1863	26	S9I51	216,00	20,00	10,80	150,60	7,53	0,13
16	1868	13	S9I37	765,00	24,00	31,88	533,36	22,22	0,04
17	1869	-	S9I58	1.364,00	35,00	38,97	950,98	27,17	0,04
18	1869	33	S9I58	1.364,00	35,00	38,97	950,98	27,17	0,04
19	1869	39	S9I63	8.910,00	50,00	178,20	6.212,05	124,24	0,01
20	1869	40	S9I64	4.400,00	70,00	62,86	3.067,68	43,82	0,02
21	1869	45	S9I0	9.240,00	70,00	132,00	6.442,13	92,03	0,01
22	1869	46	S9I0	2.763,00	40,00	69,08	1.926,36	48,16	0,02
23	1869	49	S9I0	9.622,00	60,00	160,37	6.708,46	111,81	0,01
24	1872	38	S9I59	8.480,00	100,00	84,80	5.912,26	59,12	0,02
25	1872	0	S9I0	13.090,00	51,55	253,93	9.126,35	177,04	0,01
26	1873	16	S9I46	1.536,00	20,81	73,81	1.070,90	51,46	0,02
27	1873	4	S9I15	171,00	25,00	6,84	119,22	4,77	0,21
28	1880	10	S9I50	1.749,00	25,00	69,96	1.219,40	48,78	0,02
29	1880	23	S9I57	1.050,00	25,00	42,00	732,06	29,28	0,03
Total				86.010,00	2.053,53		59.966,17		
Coût Moyen						73,18		51,02	0,10
Superficie Moyenne							2.306,39		

Le prix moyen calculé sur 1 vente dont la superficie est inconnue, est de 25 pesos. Si avec un peso

il est possible d'acheter une superficie moyenne de 71.61 vares carrées, avec 25 pesos on obtiendra une superficie totale estimée de 1.790,25 vares carrées, soit 1.248 mètres carrés additionnels.

S3I45 = Secteur 3, Ilôt 45. Source: Archivo Municipal de Guad. Section ejidos (Plusieurs chemises et plusieurs années).

LA PROPRIETE ECCLESIASTIQUE A GUADALAJARA

(1856)

Par Congrégation.

Aniversarios de la catedral					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1	1	20	N	—	1,500.00
2	5	31	S	6	5,000.00
3	5	72	P	11	1,500.00
4	5	71	N	4	3,500.00
5	6	56	N	2	6,000.00
6	7	1	P	—	1,500.00
7	6	17			4,072.00
Total					<

Sta. Ma. de Gracia					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
8	1	1	N	10	12,000.00
9	1	1	N	6	6,000.00
10	1	1	N	4	5,500.00
11	1	1	N	2	5,000.00
12	1	1	O	12	6,500.00
13	1	1	O	8	6,200.00
14	1	1	O	5	3,500.00
15	1	1	O	4	3,800.00
16	1	1	O	1	9,600.00
17	1	1	S	9	11,500.00
18	1	1	S	5	2,800.00
19	1	1	S	4	3,100.00
20	1	1	P	10	11,600.00
21	1	1	P	8	7,400.00
22	1	1	P	6	3,700.00
23	1	1	P	4	4,700.00
24	1	1			4,350.00
25	1	1			15,000.00
26	1	1			6,400.00
27	1	1			8,400.00
28	1	26			6,200.00
29	1	27	P	1	1,100.00
30	1	29	O	—	800.00
31	1	29	N	2	6,000.00
32	1	29	N	3	4,000.00
33	1	35	N	1	2,200.00
34	1	35	S	6	800.00
35	1	35			1,100.00
36	1	10	S	7	1,100.00
37	2	10	S	18	6,000.00
38	2	10	S	17	1,800.00
39	2	10	S	16	700.00
40	2	10	S	15	6,000.00
41	2	10	S	14	600.00
42	2	10			21,800.00
43	2	16	S	13	400.00
44	2	17	S	1	4,600.00
45	2	18	P	5	5,000.00
46	2	19	S	4 y 5	4,000.00
48	2	19	N	1	400.00
49	2	19	N	2	600.00
50	2	19	N	3	300.00
51	2	19	N	4	300.00
52	2	19	N	5	300.00
53	2	19	N	6	500.00
54	2	19	N	7	500.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
55	2	19	N	8	500.00
56	2	19	S	—	400.00
57	2	19	S	—	400.00
58	2	19	S	10	400.00
59	2	19	S	9	300.00
60	2	19	S	8	500.00
61	2	19	S	7	400.00
62	2	19	S	6	800.00
63	2	19	P	—	500.00
64	2	19	P	9	200.00
65	2	19	P	—	400.00
66	2	20	N	—	300.00
67	2	20	N	1	400.00
68	2	20	N	2	400.00
69	2	20	N	3	500.00
70	2	20	N	4	600.00
71	2	20	O	7	400.00
72	2	20	O	6	300.00
73	2	20	O	5	400.00
74	2	20	O	4	500.00
75	2	20	O	3	400.00
76	2	20	S	1	1,400.00
77	2	20	S	2	400.00
78	2	20	S	3	300.00
79	2	20	S	4	500.00
80	2	20	S	5	400.00
81	2	20	S	6	500.00
82	2	20	P	7	500.00
83	2	20	P	8	600.00
84	2	20	P	9	500.00
85	2	20	P	10	600.00
86	2	23	O	—	600.00
87	2	25	N	—	3,600.00
88	2	25	O	3	5,500.00
89	2	25	O	2	7,000.00
90	2	27	S	7	2,000.00
91	2	32	N	1	250.00
92	4	2	O	3	1,000.00
93	4	2	P	6	800.00
94	5	39	O	1	300.00
95	5	39	O	—	400.00
96	5	39	O	3	250.00
97	5	39	O	—	500.00
98	5	65	N	4	900.00
99	5	65	P	5	900.00
100	5	72	N	7	900.00
101	5	72	N	6	700.00
102	5	72	O	4	500.00
103	5	72	O	3	400.00
104	5	72	P	10	400.00
105	5	103	N	2	450.00
106	2	103	N	3	450.00
107	2	103	O	2	1,000.00
108	2	106	P	5	2,500.00
109	7	17	N	3	1,000.00
110	7	17	P	7	2,600.00
111	5	27	S	3	200.00

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
112	5	27	S	3 y 4	200.00
114	8	4	N	4	200.00
115	8	5	N	---	200.00
116	8	5	P	2 y 3	200.00
118	3	49	N	---	150.00
119	9	2	N	3	350.00
120					8,000.00
121					16,600.00
122					6,600.00
123					5,000.00
124					5,400.00
125					4,800.00
126					5,000.00
Total					316,650.00

La Merced

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
127	1	4	N	3	4,800.00
128	1	4	P	---	800.00
129	1	4			14,400.00
130	1	34	O	4	200.00
131	1	34	P	4	300.00
132	1	35	N	3	300.00
133	2	22	N	2	600.00
134	2	22	N	3	600.00
135	2	31	S	13	250.00
136	2	36	N	4	1,200.00
137	4	1	N	1	500.00
138	4	1	N	2	600.00
139	4	22	S	---	700*
140	4	22	S	---	90*
141	4	22	O	---	50.00
142	4	22	O	---	200.00
143	4	22	O	---	30.00
144	4	22	P	---	400.00
145	4	22			1,000.00
146	4	23	O	---	500.00
147	5	6	S	18	80.00
148	5	31	N	4	300.00
149	5	31	N	3	210.00
150	5	31	P	3	300.00
151	5	31	P	4	400.00
152	5	31	P	5	400.00
153	5	31	P	6	500.00
154	5	33	N	2	2,900.00
155	5	33	N	1	1,000.00
156	5	33	S	---	1,160.00
157	5	33	S	---	640.00
158	5	33	S	---	1,200.00
159	5	33	S	7	2,000.00
160	5	33	S	---	1,350.00
161	5	33	P	---	3,800.00
162	5	33	P	---	800.00
163	5	33	P	---	900.00
164	5	35	P	---	640.00
165	5	35	N	3	800.00
166	5	35	N	2	1,000.00
167	5	35	N	1	400.00
168	5	35	O	---	200.00
169	5	35	O	6	1,500.00
170	5	35	O	5	800.00
171	5	35			3,134.00
172	5	37	S	10	1,200.00

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
173	5	37	S	9	1,200.00
174	5	37	S	8	1,200.00
175	5	37	S	7	1,200.00
176	5	37	S	6	2,000.00
177	5	37	S	5	1,440.00
178	5	37	P	5	6,400.00
179	5	37	P	4	1,600.00
180	5	65	N	1	2,400.00
181	5	65	O	5	2,400.00
182	5	65	O	1	1,600.00
183	5	65	S	6	1,200.00
184	5	65	P	6	1,200.00
185	5	67	N	5	1,200.00
186	5	67	N	4	800.00
187	5	67	N	3	800.00
188	5	67	N	2	1,600.00
189	5	67	N	1	2,800.00
190	5	67	O	5	2,800.00
191	5	67	O	4	1,600.00
192	5	67	O	3	1,600.00
193	5	67	O	2	1,600.00
194	5	67	O	1	1,600.00
195	5	67	S	8	2,800.00
196	5	67	S	---	2,800.00
197	5	67	S	6	2,700.00
198	5	67	S	5	2,000.00
199	5	67	S	4	2,000.00
200	5	67	P	7	2,000.00
201	5	67	P	6	3,200.00
202	5	67			22,116.00
203	5	86			333.30
204	5				4,000.00
205	6	6	S	2	150.00
206	6	19	N	12	350.00
207	6	19	N	11	350.00
208	6	22			1,080.00
209	6	22			235.00
210	6	38			1,800.00
211	6	37	N	3	700.00
212	7	9	N	2	400.00
213	7	73	S	5	400.00
214	9	17	O	1	500.00
215	3	39	N	---	600.00
Total					145,888.30

*Nota original:

En 1854 se valuó
en 1000 cada finca**Colegio Seminario**

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
216	1	4	N	2	2,500.00
217	1	4	N	1	9,500.00
218	1	4			5,600.00
220	2	4	O	1	18,000.00
221	2	4			3,451.00
222	2	4			8,666.88
223	2	8	P	5	800.00
224	7	57	P	---	8,000.00
Total					56,517.88

Colegio de Sn. Agustin

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
225	1	4	O	2	1,200.00
226	1	4	O	1	800.00
227	1	4	S	10	1,400.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
228	1	4	S	9	1,100.00
229	1	5	N	12	1,300.00
230	1	5	N	11	1,000.00
231	1	5	N	10	2,200.00
232	1	5	N	8	3,500.00
233	1	5	N	7	2,000.00
234	1	5	N	6	1,800.00
235	1	5	N	4	1,000.00
236	1	5	N	2	1,200.00
237	1	5	N	1	1,000.00
238	1	5	O	—	1,200.00
239	1	5	O	—	800.00
240	1	5	O	—	1,400.00
241	1	5	O	—	1,200.00
242	1	5	S	—	1,500.00
243	1	5			6,000.00
244	1	11			2,000.00
245	1	15	N	10	11,000.00
246	1	15	N	8	4,000.00
247	1	15	N	5	4,000.00
248	1	15	N	4	3,800.00
249	1	15	O	2	13,000.00
250	1	15	O	5	6,000.00
251	1	15	O	3	3,000.00
252	1	15	O	2	3,600.00
253	1	15	S	10	3,000.00
254	1	15	S	9	9,000.00
255	1	15	S	5	12,000.00
256	1	15	S	4	4,800.00
257	1	15	S	3	2,200.00
258	1	15	S	2	11,000.00
259	1	15	OyP	5	4,400.00
260	1	15	P	3	5,000.00
261	1	12	O	3	1,000.00
262	2	6	P	—	1,500.00
263	9	33	S	—	50.00
264	9	33	P	—	600.00
265	2				2,000.00
266					8,200.00
267					10,800.00
269					12,600.00
270					2,000.00
271					12,000.00
272					3,200.00
273					4,000.00
Total					190,950.00

Capellanías Vacantes

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
274	1	7	N	—	800.00
275	1	38	S	3	900.00
276	2	19	O	8	800.00
277	2	19	O	7	200.00
278	2	19	O	6	100.00
279	2	19	O	5	100.00
280	2	19	O	4	100.00
281	2	19	O	3	1,000.00
282	2	19	O	2	300.00
283	2	19	O	1	300.00
284	2	19			1,934.00
285	2	27	S	3	700.00
286	2	27	S	2	500.00
287	2	27	S	1	470.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
288	2	27	S	8	1,900.00
289	2	28	P	8	3,800.00
290	2	31	P	7	1,000.00
291	2	32	O	4 - 2	1,100.00
294	4	1	P	7	1,100.00
295	4	114	N	—	300.00
296	5	3	S	6	4,500.00
297	5	72	S	11	1,500.00
298	5	73	S	8	2,500.00
299	5	73	S	—	1,524.00
300	6	2	—	14	3,000.00
301	6	2			4,000.00
302	6	5	N	8	1,000.00
303	6	22	N	4	900.00
304	6	34	N	—	5,000.00
305	6	34	P	8	1,200.00
306	6	34	P	7	800.00
307	6	57	S	5	1,300.00
308	7	2	N	—	150.00
309	7	22	N	—	180.00
310	7	22	N	4	400.00
311	7	22	P	3	800.00
312	7	22	N	1	600.00
313	7	24	O	3	500.00
314	7	24	O	2	300.00
315	7	24	O	1	700.00
316	7	24	S	16	500.00
317	7	61	N	15	500.00
318	7	41	P	3	2,000.00
319	8	42	N	3	500.00
320	8	32	N	1	1,700.00
321	7	32	N	3	500.00
322	7	42	O	2	4,000.00
323	3	42	S	—	200.00
324	3	11	O	—	200.00
325					2,600.00
Total					60,958.00

Convento de Sn. Francisco

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
326	1	11	O	3	800.00
327	1	11	O	2	800.00
328	1	33	S	6	2,000.00
329	1	35	P	9	600.00
330	1	38	N	5	3,500.00
331	7	12	N	3	700.00
332	7	35	P	7	300.00
333	7	23	S	5	400.00
334	8	41	N	1	500.00
Total					9,600.00

Convento de Jesús María

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
335	1	16	S	7	8,000.00
336	1	16	S	6	4,000.00
337	1	16	S	5	11,000.00
338	1	16	P	8 y 9	2,000.00
340	1	26	O	—	500.00
341	1	26	O	—	500.00
342	1	26	O	—	500.00
343	1	26	O	—	500.00
344	1	26	O	—	100.00
345	1	26	S	11	500.00
346	1	26	S	10	500.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
347	1	26	S	9	500.00
348	1	26	S	8	500.00
349	1	26	S	—	100.00
350	1	26	P	11	4,000.00
351	1	26	P	10	150.00
352	1	35	N	6	400.00
353	1	35	N	5	400.00
354	1	35	N	4	400.00
355	2	16	N	4	1,500.00
356	2	16	N	3	300.00
357	2	16	N	2	300.00
358	2	16	N	1	3,000.00
359	2	16	O	2	4,000.00
360	2	16	O	1	4,000.00
361	2	32	S	—	1,000.00
362	3	2	P	9	200.00
363	3	42	O	4 a 7	1,000.00
367	4	2	N	2	600.00
368	4	2	O	4	3,000.00
369	4	23	N	—	900.00
370	5	1	N	3	9,000.00
371	5	1	N	2	10,000.00
372	5	1	N	1	8,000.00
373	5	1	O	4	12,000.00
374	5	1	O	3	7,000.00
375	5	1	O	2	7,000.00
376	5	1	S	—	10,000.00
377	5	1	S	—	10,000.00
378	5	1	S	—	10,000.00
379	5	1	S	—	10,000.00
380	5	1	P	6	7,000.00
381	5	1			7,600.00
385	5	6	N	4	200.00
386	5	6	N	3	400.00
387	5	6	N	—	400.00
388	5	6	O	5	200.00
389	5	6	O	4	150.00
390	5	6	O	3	200.00
391	5	6	O	2	400.00
392	5	6	O	—	600.00
393	5	6	P	9	450.00
394	5	6	P	8	450.00
395	5	6	P	7	450.00
396	5	7	O	4	200.00
397	5	7	O	—	150.00
398	5	31	S	—	8,500.00
399	5	31	S	—	3,600.00
400	5	31	S	—	3,600.00
401	5	31	S	—	8,700.00
402	5	31	S	—	2,300.00
403	5	31			9,000.00
404	5	32			13,600.00
405	5	35	O	—	200.00
406	5	35	O	1	4,500.00
407	5	35	S	—	400.00
408	5	35	S	—	300.00
409	5	35	S	—	
410	5	35	S	—	
411	5	63	O	4	
412	5	63	O	3	
413	5	63	O	2	
414	5	63	O	1	

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
415		5	63	S	9
416		5	66	P	9
417		5	68	O	3
418		6	4	N	7
419		6	4	N	6
420		6	4	N	5
421		6	4	N	4
422		6	4	P	8
423		6	4	P	7
424		6	4	P	6
425		6	5	N	—
426		6	5	N	9
427		6	5	O	4
428		6	5	O	3
429		6	5	O	2
430		6	5	O	1
431		6	14	N	6
432		6	14	N	5
433		6	14	N	4
434		6	14	N	3
435		6	14	N	2
436		6	14	N	1
437		6	14	S	10
438		6	14	S	9
439		6	14	S	8
440		6	14	S	—
441		6	14	N	3
442		6	18	S	4
443		6	18	S	3
444		6	18		
445		6	19	S	6
446		6	19	S	5
447		6	22	N	1
448		6	22	O	3
449		6	22	S	6
450		6	31		
452		6	34	O	4
453		6	34	O	3
454		6	34		
455		6	35	P	5
456		6	38	P	5
457		6	38	P	4
458		6	57	P	8
459		6			
460		7	1	P	2
461		9	2	P	—
462		6			
464		1	16		
465		5	1		
466			34		
467					
468					
469					
470					
471					
472					
476					
478					
Total					345,875.00

Beaterio					
No.	Secteur	lôt	Locali.	No.	Valeur
479	1	17	N	4	12,000.00
480	1	17	N	3	2,000.00
481	1	17	S	6	1,000.00
482	1	17	S	5	2,000.00
483	1	17	P	—	10,000.00
484	1	17	P	7	5,500.00
485	1	17	P	6	1,000.00
486	1	17	P	5	5,500.00
487	2	21	P	6	2,390.00
488	2	33	O	4	840.00
489	2	33	P	5	800.00
490	3	6	N	—	1,000.00
491	3	6	O	1 - 8	1,600.00
499	3	6	S	2,4,5	600.00
502	3	6	P	7 - 13	1,400.00
509	3	18	S	—	6,000.00
510	3	22	O	3	900.00
511	3	24	P	—	1,000.00
512	3	36	N	—	450.00
513	3	36	P	7	200.00
514	3	36	P	2	2,000.00
515	3	49	N	—	100.00
516	3	49	N	—	200.00
517	3	49	O	—	350.00
518	4	6	N	—	3,800.00
519	4	7	N	—	3,600.00
520	4	17	N	1 - 5	1,000.00
525	4	17	O	1 - 3	600.00
528	4	17	S	6 - 10	1,000.00
533	4	17	P	1 - 3	600.00
536	4	18	N	1 - 5	1,000.00
541	4	18	O	2 y 3	1,000.00
543	4	18	S	4 - 7	800.00
547	4	18	P	1 - 3	800.00
550	4	23	—	—	125.00
551	4	25	N	2	200.00
552	4	26	P	—	200.00
553	4	26	P	—	200.00
554	5	61	P	3	400.00
555	5	100	N	1	600.00
556	5	100	O	—	200.00
557	6	31	S	8	1,000.00
558	6	52	N	—	200.00
559	6	53	N	—	3,325.00
560	6	53	O	—	2,050.00
561	6	53	S	—	125.00
562	9	27	O	—	550.00
563	9	27	S	7	500.00
564	9	27	S	6	350.00
565	9	27	S	5	400.00
Total					83,455.00

Colegio de Sn. Diego					
No.	Secteur	lôt	Locali.	No.	Valeur
566	1	24	N	3	400.00
567	1	17	N	14	2,500.00
568	1	17	O	2	5,500.00
569	1	17	O	—	2,000.00
570	1	18	O	1	1,200.00
571	1	36	N	2	500.00
572	2	6	O	3	1,300.00
573	2	14	O	—	6,000.00

No.	Secteur	lôt	Locali.	No.	Valeur
574	2	14	S	—	12,000.00
575	3	39	S	6	350.00
576	4	24	P	15	1,100.00
577	4	24	P	14	1,250.00
578	4	24	P	—	1,100.00
579	4	25	P	9	500.00
580	4	27	S	—	4,000.00
581	4	44	N	2 - 5	2,000.00
585	4	46	O	—	400.00
586	4	46	S	4	1,000.00
587	4	46	P	8	800.00
588	4	47	N	—	250.00
589	4	47	O	—	600.00
590	4	47	P	3	650.00
591	4	47	P	2	300.00
592	4	60	O	—	500.00
593	4	64	O	1	500.00
594	4	64	O	—	800.00
595	4	64	O	—	800.00
596	4	88	S	—	4,000.00
597	4	88	S	—	300.00
598	4	88	S	—	100.00
599	4	89	N	—	300.00
600	4	90	N	—	800.00
601	4	92	P	—	300.00
602	4	99	P	—	50.00
603	4	100	P	—	50.00
604	4	101	P	—	50.00
605	4	102	P	—	60.00
606	4	105	P	—	60.00
607	5	64	S	5	1,500.00
608	5	65	N	2	1,800.00
609	5	72	N	2	3,000.00
610	5	96	N	2	350.00
611	5	96	O	7	250.00
612	5	103	N	5	2,000.00
613	5	103	N	1	2,400.00
614	5	103	O	3	800.00
615	5	104	O	2	2,000.00
616	5	104	O	1	2,000.00
617	5	104	P	5	1,000.00
618	6	31	N	1	3,000.00
619	7	11	N	—	700.00
620	7	11	P	—	3,000.00
621	8	19	P	11	400.00
622	4	55	S	—	100.00
623					11,702.00
624					6,097.00
Total					96,469.00

Convento sta. Teresa					
No.	Secteur	lôt	Locali.	No.	Valeur
625	1	17	O	1	3,840.00
626	1	21	O	6	840.00
627	1	26	N	2	600.00
628	1	37	N	5	1,000.00
629	1	37	N	4	500.00
630	1	37	N	3	500.00
631	1	37	N	2	500.00
632	1	37	N	1	500.00
633	1	37	O	2	220.00
634	1	37	O	—	300.00
635	1	37	P	—	4,000.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
636	1	37	P	—	4,000.00
637	1	37	P	—	4,000.00
638	1	37	P	3	300.00
639	2	4	N	1	2,500.00
640	2	4	O	1	2,500.00
641	2	6	S	7	1,200.00
642	2	14	P	7	1,200.00
643	2	14	P	6	4,400.00
644	3	21	N	1	400.00
645	3	21	N	4	1,500.00
646	3	21	N	3	150.00
647	3	21	N	2	150.00
648	3	21	O	7	250.00
649	3	21	O	5	300.00
650	4	45	S	6	800.00
651	5	0			5,000.00
652	5	3	S	3	4,100.00
653	5	4	O	3 - 4	1,000.00
655	5	6	P	12	400.00
656	5	6	P	11	360.00
657	5	6	P	10	470.00
658	5	31	N	2	2,000.00
659	5	31	N	1	1,150.00
660	5	31	O	2	5,100.00
661	5	31	P	7	3,000.00
662	5	35	O	4	1,780.00
663	5	36	O	1	830.00
664	5	36	S	6	2,600.00
665	5	36	S	5	1,260.00
666	5	36	S	8	450.00
667	5	48			2,425.00
668	5	64	P	7	300.00
669	5	66	P	8	550.00
670	5	68	N	1	600.00
671	6	2	N	2	1,200.00
672	6	2	N	1	2,400.00
673	6	2	O	4	4,800.00
674	6	2	O	3	2,160.00
675	6	2			1,400.00
676	6	3	O	3	480.00
677	6	4	O	4	1,200.00
678	6	4	O	3	1,140.00
679	6	16	N	11	960.00
680	6	16	N	10	1,200.00
681	6	16	N	9	1,200.00
682	6	16	N	8	1,800.00
683	6	16	O	5	1,080.00
684	6	16	O	3	
685	6	16	O	3	1,800.00
686	6	16	O	1	2,400.00
687	6	16	O	6	2,880.00
688	6	16			4,000.00
689	6	18	O	2	2,400.00
690	6	18	O	1	1,800.00
691	6	19			1,080.00
695	6	21			559.37
696	6	22	P	4	1,140.00
697	6	23	N	5	1,680.00
698	6	23	P	7	1,680.00
699	6	34	S	3	1,440.00
700	6	40	N	3	540.00
701	6	40	N	2	600.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
702	6	40	N	1	480.00
703	6	40	O	4	1,440.00
704	6	40	S	3	480.00
705	6	40	S	2	360.00
706	6	40	S	1	720.00
707	6	40	S	7	480.00
708	6	40	S	6	720.00
709	6	40	S	5	540.00
710	6	40	S	4	480.00
711	6	16	O	4	2,160.00
712	6	40	S	3	480.00
713	6	53	O	—	2,870.00
714	6	39	O	2	4,000.00
715	7	4	S	—	150.00
716	8	4	P	10	350.00
717	8	39	N	—	500.00
718	8	39	N	—	300.00
719	8	39	N	—	300.00
720	6	18			8,500.00
721	6	18			3,600.00
722	6	54			4,200.00
723					7,500.00
724					400.00
725					560.00
726					1,440.00
739					3,000.00
740					300.00
				Total	161,154.37

Colecturía de Animas

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
741	1	21	N	4	200.00
742	1	21	N	3	100.00
743	1	21	N	2	100.00
744	1	21	N	1	100.00
745	1	21	N	—	100.00
746	1	21	N	—	100.00
747	1	21	N	—	100.00
748	1	21	N	—	100.00
749	1	21	N	—	100.00
750	1	21	N	—	100.00
751	1	21	O	3	700.00
752	1	21	S	2	300.00
753	1	21	S	1	700.00
754	1	21	S	—	200.00
755	1	33	P	8	2,000.00
756	1	33	P	7	500.00
757	1	35	P	10	700.00
758	2	16	O	3	1,000.00
759	2	27	N	3	3,000.00
760	2	28	S	2	1,400.00
761	2	28	S	1	1,600.00
762	2	28	S	9	1,300.00
763	2	28	S	8	1,300.00
764	2	28	S	7	3,000.00
765	2	29	P	6	1,200.00
766	2	30	N	6	200.00
767	2	30	N	5	200.00
768	2	30	N	4	200.00
769	1	30	N	3	200.00
770	1	30	N	2	200.00
771	1	30	N	1	200.00
772	1	30	O	7	200.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
773	1	30	O	6	200.00
774	2	30	O	5	200.00
775	2	30	O	4	1,800.00
776	2	30	O	3	200.00
777	2	30	O	2	200.00
778	2	30	O	1	200.00
779	2	30	S	16	200.00
780	2	30	S	15	200.00
781	2	30	S	14	200.00
782	2	30	S	13	200.00
783	2	30	S	12	200.00
784	2	30	S	11	200.00
785	2	30			5,400.00
786	2	31	P	10	400.00
787	2	32	N	1	700.00
788	2	32	O	5 y 6	300.00
790	2	36	N	2	900.00
791	3	21	N	7	300.00
792	3	21	N	6	300.00
793	3	21	N	5	300.00
794	3	21	P	11	1,000.00
795	3	21	P	10	1,000.00
796	3	21	P	9	1,000.00
797	3	21	P	8	1,000.00
798	3	21	P	7	1,000.00
799	3	22			2,000.00
800	4	19	O	1 - 3	300.00
803	4	19	S	12	500.00
804	4	23	O	5	900.00
805	4	79	N	---	250.00
806	4	79	O	1	250.00
807	4	79	P	---	100.00
808	5	6	S	16	2,500.00
809	5	32	O	---	400.00
810	5	34	O	---	1,500.00
811	5	34	O	---	100.00
812	5	34	O	2	2,000.00
813	5	34	S	5	1,200.00
814	5	34	S	4	3,000.00
815	5	44	S	---	600.00
816	5	49			316.69
817	5	62	N	---	150.00
818	5	62	N	8	300.00
819	5	62	N	7	300.00
820	5	62	N	6	300.00
821	5	62	N	5	300.00
822	5	62	N	4	300.00
823	5	62	N	3	300.00
824	5	62	N	2	1,000.00
825	5	62	N	1	350.00
826	5	62	O	5	300.00
827	5	62	O	4	300.00
828	5	62	O	3	300.00
829	5	62	O	2	300.00
830	5	62	O	1	1,200.00
831	5	62	S	---	200.00
832	5	62	S	10	300.00
833	5	62	S	9	300.00
834	5	62	S	8	300.00
835	5	62	S	7	300.00
836	5	62	S	6	500.00
837	5	62	P	---	150.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
838	5	62	P	---	300.00
839	5	62	P	3	300.00
840	5	62	P	2	300.00
841	5	63	N	---	300.00
842	5	63	N	---	600.00
843	5	65	N	5	4,500.00
844	5	65	P	4	2,500.00
845	5	106	P	6	2,700.00
846	6	0			2,900.00
848	6	5	N	13	800.00
849	6	15	P	11	600.00
850	6	16	P	7	900.00
851	6	16	P	6	500.00
852	6	16			934.00
853	6	27	S	---	400.00
854	7	2	N	2	200.00
855	7	6	N	6	600.00
856	7	17	N	2	400.00
857	7	18	P	9	400.00
858	7	24	S	17	400.00
859	7	25	N	1 - 5	600.00
864	7	25	N	---	600.00
865	7	25	N	1	300.00
866	7	25	O	2 - 10	1,650.00
875	7	25	S	---	700.00
876	7	27	S	---	100.00
877	8	39	P	---	1,200.00
878	9	25	P	15	400.00
879	9	25	P	14	300.00
880	3	22	O	1	1,600.00
881	3	21			3,000.00
882					800.00
Total					94,450.69

Cofradía de Ntro. Amo.					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
883	1	26	P	8	1,000.00
884	1	36	S	6	500.00
885	2	17	N	3	600.00
886	2	17	N	2	300.00
887	2	17	O	4	500.00
888	2	17	O	3	600.00
889	2	17	O	2	1,500.00
890	2	17	O	1	1,000.00
891	3	22	P	8	1,000.00
892	4	60	N	1	1,000.00
893	4	60	N	2	400.00
894	4	60	N	3	100.00
895	4	60	N	4	1,500.00
896	4	66	N	5	120.00
897	4	66	N	4	120.00
898	4	66	N	3	120.00
899	4	66	N	5	120.00
900	4	66	N	1	120.00
901	4	66	O	---	250.00
902	4	66	O	---	1,000.00
903	6	39	S	10	1,000.00
904	7	6	O	1	500.00
905	7	6	S	---	2,000.00
906	7	6	P	8	1,000.00
907	9	47	N	4	800.00
Total					17,150.00

Convento Sta. Mónica					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
908	1	31	S	1	2,800.00
909	1	31	P	6	4,000.00
910	1	31			6,480.00
911	1	32	N	2	5,000.00
912	1	32	N	1	2,500.00
913	1	32	P	5	3,000.00
914	1	32			13,080.00
915	3	2	S	7	1,200.00
916	3	19	P	5	600.00
917	3	21	S	5	1,400.00
918	3	21	S	4	1,400.00
919	3	21	S	3	1,400.00
920	3	30			466.00
921	3	38			466.00
922	3	38	P	14	2,800.00
923	4	1	S	4	800.00
924	4	1	S	5	700.00
925	4	1	P	12	600.00
926	4	1	P	13	800.00
927	4	3	N	1	900.00
928	4	3	O	5	1,800.00
929	4	4	S	---	800.00
930	4	22	N	---	900.00
931	4	22	O	---	800.00
932	4	22	O	---	600.00
933	4	22	O	---	800.00
934	4	23	N	---	600.00
935	4	23	P	---	850.00
936	4	44	S	11	1,200.00
937	4	45	N	2	500.00
938	4	75	N	---	100.00
939	4	75	N	1	100.00
940	4	75	S	2	300.00
941	4	75	S	1	500.00
942	4	75	P	---	200.00
943	4	77	N	1	500.00
944	5	64	N	5	1,000.00
945	5	64	N	4	1,000.00
946	5	64	N	3	1,300.00
947	5	64	N	2	1,100.00
948	5	64	N	1	1,000.00
949	5	66	O	3	700.00
950	5	66	O	2	500.00
951	5	68	N	3	1,200.00
952	5	68	N	2	1,000.00
953	5	68	P	6	1,200.00
954	5	69	N	2	2,800.00
955	5	69	P	---	800.00
956	5	69	P	2	2,000.00
957	5	70	N	---	500.00
958	5	73	N	---	1,000.00
959	5	73	N	---	1,200.00
960	5	73	P	---	1,400.00
961	5	73	P	---	600.00
962	5	73	P	---	800.00
963	5	73	P	---	1,000.00
964	5	73	P	---	1,200.00
965	5	73	P	---	700.00
966	5	73	S	---	1,100.00
967	5	73	S	---	1,100.00
968	5	74	S	10	600.00

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
969	5	74	S	9	400.00
970	5	74	P	8	1,200.00
971	5	74	P	7	400.00
972	5	74	P	6	800.00
973	5	103	S	1	2,000.00
974	5	103	P	7	1,500.00
975	5	103			666.65
976	5	104	N	1	2,000.00
977	5	104	O	3	1,500.00
978	5	104			1,334.00
979	5	105			1,467.00
980	5	105	N	3	1,300.00
981	5	105	N	2	1,000.00
982	5	105	N	1	1,600.00
983	5	105	O	4	2,200.00
984	5	105	O	3	1,000.00
985	5	105	O	2	1,300.00
986	5	105	O	1	1,200.00
987	5	105	S	6	4,000.00
988	5	105	S	5	1,500.00
989	5	105	S	4	1,100.00
990	5	105	S	3	1,500.00
991	5	105	P	5	1,100.00
992	5	105	P	---	600.00
993	5	105	P	4	500.00
994	5	106	S	4	500.00
995	5	106	S	3	1,500.00
996	5	106	P	9	500.00
997	5	106	P	8	600.00
998	5	106	P	7	800.00
999	6	21	S	8	800.00
1000	6	21	S	7	800.00
1001	6	38	O	3	700.00
1002	6	39	P	7	400.00
1003	6	39	P	6	1,100.00
1004	6	39	N	2	650.00
1005	7	21	P	10	1,300.00
1006	7	21	P	9	700.00
1007	7	21			1,800.00
1008	5	73			1,440.00
1009	3	21			3,000.00
1010					1,200.00
1011					850.00
Total					139,549.65

Curato del Sagrario

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1012	1	36	P	6	1,200.00

Colegio de Sn. Juan

No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1013	1	30	S	4	3,500.00
1014	6	20	O	---	1,250.00
1015	6	20	S	14	2,050.00
1016	6	20	S	13	2,100.00
1018	6	20	S	11 y 12	1,200.00
1019	6	20	S	10	1,000.00
1020	6	20	N	1	* 5,000.00
1021	6	39	P	6	2,050.00
1022	6	39	P	5	1,550.00
1023	6	39			1,600.00
1024		39	P	5	600.00
Total					21,900.00

Convento sto. Domingo					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1025	2	23	S	6	1,500.00
1026	2	23	P	5	2,500.00
1027	2	27	N	---	150.00
1028	2	27	N	---	250.00
1029	2	27	N	---	150.00
1030	2	27	N	---	200.00
1031	2	27	N	---	200.00
1032	2	27	N	---	300.00
1033	2	27	N	---	150.00
1034	2	27	N	1	800.00
1035	2	27	O	4	1,000.00
1036	2	27	P	2	2,000.00
1037	2	30	N	7	400.00
1038	2	34	S	8	500.00
1039	2	34	S	7	400.00
1040	2	34	P	11	800.00
1041	2	35	N	4	3,000.00
1042	2	35	N	3	1,000.00
1043	2	35	N	2	2,400.00
1044	2	35	O	7	250.00
1045	2	35	O	6	600.00
1046	2	35	O	5	800.00
1047	2	35	O	4	800.00
1048	2	35	O	3	250.00
1049	2	35	O	---	150.00
1050	2	35	O	---	150.00
1051	2	35	O	---	150.00
1052	2	35	O	2	850.00
1053	2	35	O	1	850.00
1054	2	35	O	---	800.00
1055	2	35	S	---	900.00
1056	2	35	S	---	900.00
1057	2	35	P	---	150.00
1058	2	35	P	10	300.00
1059	2	35	P	9	300.00
1060	2	36	S	4	600.00
1061	2	36	S	3	600.00
1062	2	36	S	2	400.00
1063	3	23	O	---	1,000.00
1064	3	23	S	5	800.00
1065	3	23	S	4	500.00
1066	3	23	S	3	500.00
1067	3	23	P	8	500.00
1068	3	23	P	7	800.00
1069	4	21	O	---	500.00
1070	5	63	N	3	500.00
1071	5	65	S	9	700.00
1072	6	6	N	7	sin valor
1073	6	6	S	4	300.00
Total					33,600.00

Cofradía de Cocula					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1074	2	36	P	5	3,480.00

Cofradía de sn. José					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1075	2	6	N	8	1,300.00
1076	5	104	N	2	1,350.00
Total					2,650.00

Curato de Analco					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1077	3	50	P	9	300.00

Convento del Carmen					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1078	5	39	S	---	500.00
1079	6	3	S	5	800.00
1080	6	6	N	1	900.00
1081	6	6	O	3	400.00
1082	6	6	O	2	650.00
1083	6	6	S	3	500.00
1084	6	13	N	1	500.00
1085	6	13	O	---	1,000.00
1086	6	13	O	5	300.00
1087	6	13	O	4	300.00
1088	6	13	O	3	300.00
1089	6	13	O	2	300.00
1090	6	13	O	1	300.00
1091	6	13	S	8	400.00
1092	6	13	S	---	1,000.00
1093	6	15	O	3	800.00
1094	6	22	P	3	625.00
1095	6	23	N	1	2,500.00
1096	6	23	N	2	875.00
1097	6	23	N	1	900.00
1098	6	23	O	1	700.00
1099	6	38	S	4	600.00
1100	6	38	P	8	500.00
1101	6	54	N	---	500.00
1102	6	56	P	6	600.00
1103					95,000.00
1105	6	23			3,800.00
1106					3,000.00
1107	6	6			1,800.00
Total					120,350.00

Cofradía sr. Humildad					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1108	7	6	N	6	400.00
1109	7	8	N	2	700.00
1110	7	8	N	1	500.00
1111	7	8	N	1	400.00
1112	7	8	S	---	300.00
1113	7	8	P	3	400.00
1114	7	8	P	4	400.00
1115	7	8			1,800.00
Total					4,900.00

Cofradía Sra. Salud Analco					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1116	sin valor				-----

Curato de Mexicalcingo					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1117	7	75	O	3ibid	-----

C. animas de Mexicalcingo					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1118	7	75	O	3	100.00

Escuela de Artes					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1119	2	1	O	3	23,000.00
1120	4	65	O	6	1,500.00
1121	8	65	O	---	1,500.00
1122	8	37	P	2	800.00
Total					26,800.00

Enfermería de sn. Fco.					
No.	Secteur	llôt	Locali.	No.	Valeur
1123	6	19	S	4	1,100.00
1124	6	22			734.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
Total					1,834.00
Fábrica de Catedral					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1125	2	1	O	2	15,267.00
1126	2	1	O	1	17,433.00
1127	2	1	P	5	12,900.00
1128	7	7	N	—	2,800.00
1129	5	31			6,800.00
1130	5	74	N	1 y 2	1,000.00
1131					13,666.00
Total					69,866.00
Hospital Sn. Juan Dios					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1132	1	7	N	1	700.00
1133	1	7	O	12	350.00
1134	1	7	O	11	350.00
1135	1	7	O	10	350.00
1136	1	7	O	9	350.00
1137	1	7	O	8	350.00
1138	1	7	O	7	350.00
1139	1	7	O	6	350.00
1140	1	7			1,800.00
1141	1	9	P	7	1,020.00
1142	1	9	S	5	700.00
1143	1	9	S	6	750.00
1144	1	9	S	—	450.00
1145	1	13	P	—	6,500.00
1146	1	20	N	—	4,500.00
1147	1	20	P	3	400.00
1148	1	20	P	4	1,200.00
1149	1	20			1,700.00
1150	1	24	O	—	200.00
1151	1	26	N	—	500.00
1152	1	26	O	—	500.00
1153	1	27	N	4	600.00
1154	1	27	N	3	500.00
1155	1	27	P	6	1,300.00
1156	1	27			733.00
1157	1	28	O	—	1,000.00
1158	1	28	O	—	500.00
1159	1	28	O	—	300.00
1160	1	31	O	—	6,000.00
1161	2	28	P	5	1,100.00
1162	3	1	N	—	1,500.00
1163	3	1	O	—	1,500.00
1164	4	92	S	—	150.00
1165	6	11	N	—	25.00
1166	6	12	O	—	75.00
1167	6	12	O	—	80.00
1168	5	12	O	—	150.00
1169	5	13	—	—	200.00
1170	5	14	—	—	150.00
1171	5	21	—	—	130.00
1172	5	22	—	—	150.00
1173	5	74	N	3	500.00
1174	7	26	P	—	1,000.00
1175	7	40	N	—	200.00
1176	7	40	N	3	400.00
1177	7	40	N	1 - 4	1,600.00
1181	7	40	O	—	400.00
1182	7	40	O	—	3,000.00
1183	8	3	O	1	500.00

No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1184		8	3	S	— 350.00
1185		8	41	P	4 300.00
1186		9	1	N	— 2,400.00
1187		9	1	N	1 350.00
1188		9	1	O	4 1,440.00
1189		9	1	O	3 500.00
1190		9	1	O	2 1,200.00
1191		9	1	O	1 1,440.00
1192		9	1	S	— 150.00
1193		9	1	S	— 150.00
1194		9	1	S	16 350.00
1195		9	1	S	15 350.00
1196		9	1	S	14 350.00
1197		9	1	S	13 350.00
1198		9	1	P	3 600.00
1199		9	1	P	— 150.00
1200		9	1	P	— 150.00
1201		9	1	P	2 200.00
1202		9	1	P	1 250.00
1203		9	1		4,000.00
1204		9	2	N	1 600.00
1205		9	2	S	8 - 12 1,175.00
1210		9	2	P	7 - 10 900.00
1214		9	5	N	5 600.00
1215		9	5	N	4 500.00
1216		9	5	N	3 500.00
1217		9	5	N	2 400.00
1218		9	21	N	— 1,620.00
1219		9	21	N	7 300.00
1220		9	21	N	6 200.00
1221		9	21	N	5 350.00
1222		9	21	N	4 300.00
1223		9	21	N	— 1,200.00
1224		9	21	N	— 1,200.00
1225		9	21	S	— 1,440.00
1226		9	21	S	— 1,200.00
1227		9	21	S	— 1,200.00
1228		9	21	S	— 1,200.00
1229		9	21	S	— 1,200.00
1230		9	21	S	— 4,800.00
1231		9	21	S	— 1,800.00
1232		9	21	S	— 1,920.00
1233		9	21	S	— 1,800.00
1234		9	21	S	— 1,800.00
1235		9	21	S	— 3,000.00
1236		9	21	S	— 1,800.00
1237		9	21	S	— 1,800.00
1238		9	21	S	— 1,200.00
Total					98,148.00

Colegio Clerical					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1239		1	20		3,500.00
1240		1	26	25	1,200.00
1241		1	31		600.00
1243		2	3		7,000.00
1244		6	57		950.00
1245		6	57		950.00
1246		6	57		950.00
1247		6	57		950.00
Total					16,100.00

Oratorio de San Felipe					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1248	1	32		17	300.00
1249	1	32			2,000.00
1250	5	0			2,800.00
1251	5	4			5,000.00
1252	5	105		26	1,500.00
1253	5	106		60	2,500.00
1254	5	106		62 y 64	7,500.00
1255	5	69		50	4,500.00
1256					27,800.00
Total					53,900.00

Santos Lugares J.					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1257	7	18		4	1,000.00

Hospicio					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1258	6	22		1 y 2	2,200.00
1260	5	2			6,000.00
1261	2	0			4,600.00
1262	6	21			559.37
Total					13,359.37

Santo Cenáculo					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1263	1	17			14,640.00
1264	1	17			3,000.00
1265					9,000.00
1266	6	36			2,400.00
1267	6	15			766.65
1268	6				2,400.00
1269	6	15			766.67
1270	6				2,400.00
1271	6	36			2,400.00
Total					37,773.22

Instituto de Ciencias					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1272	6	17			2,000.00
1273	1	30			4,400.00
1274					2,000.00
1275					13,800.00
1276					9,000.00
Total					31,200.00

Colegio Conciliar					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1277					5,600.00

Hospital de Belén					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1278					2,164.90
1279					1,200.00
1280					2,000.00
1281	5	42			33.33
1282	6	15			1,400.00
Total					6,798.23

Cofradía de Sn. Antonio					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1283	7	32			533.34
1285	3	40			700.00
Total					1,233.34

Cofradía Sacramento					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1286	3				2,000.00

Capellanías 3er.orden San Fco.					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1287					2,500.00
1296					5,800.00
Total					8,300.00

Desvinculación de Capellanías					
No.	Secteur	Ilôt	Locali.	No.	Valeur
1299					105.00
1300					200.00
1301					596.00
1302					100.00
1303					400.00
1304					800.00
1305					400.00
1306					200.00
1307					400.00
1308					160.00
1309					800.00
1310					200.00
1311					400.00
1312					900.00
1313					400.00
1314					135.00
1315					120.00
1316					400.00
1317					152.00
1318					225.00
1319					120.00
1320					400.00
1321					300.00
1322					100.00
1323					365.00
1324					200.00
1325					149.30
1326					300.00
1327					600.00
1328					250.30
1329					600.00
1330					2,666.39
1331					100.00
1332					30.00
1333					100.00
1334					692.00
1335					110.00
1336					100.00
1337					242.50
1338					250.00
1339					700.00
Total					15,468.49

Source : Propriétés ecclésiastiques.
 Notice réalisée par la Recette principale de contributions directes de l'Etat, en conformité avec les dispositions des circulaires du Ministère du Budget (9 sept. 1856), concernant les propriétés existantes dans cette ville et qui appartiennent aux corporations civiles et religieuses.
 Publié dans El Pais, Nov. 1856, Jan. 1857.
 Bibliothèque Publique de l'Etat.
 (*) Données obtenues auprès de multiples notaires
 "Biens ecclésiastiques désaffectés en 1856".

ADJUDICATIONS DE BIENS ECCLÉSIASTIQUES
Guadalajara, 1856

Propriétaires bénéficiaires selon les différentes corporations

No.	Propriétaire	Logements	Localisation	Prix	Type.	Corporation
1	Eduardo Román	2	S 6 22	1.467,00	R	Hospital
2	Carlos R. Camarena	1	S6 18	1.335,00	R	Jesús Ma.
3	Pedro Charrón	1	S6 17	4.072,00	R	Aniversario
4	Antonio Sar	1	S6 15	766,67	R	Cenáculo
5	Manuel Hdez. Alonso	2	S7 32	533,34	R	Sn. Antonio
6	Manuel Hdez. Alonso	1	S 6 22	734,00	R	Sn. Fco.
7	Manuel Hdez. Alonso	2	S 7 8	1.800,00	R	Humildad
8	Manuel Hdez. Alonso	1	S 5 49	316,69	R	Colect.
9	Felipe Medrano	1		1.600,00	V	Jesús Ma.
10	Juan de Dios Rosas	1	S 1 17	14.640,00	V	Col . E.
11	Mariana García S.	1		850,00	V	Sta. Maria
12	Evaristo Arana	1	S 6 2	1.400,00	V	Sta. Teresa
13	Benigno Herce	1		2.000,00	A	Ciencias
14	Zenon Rico	1	S 6 13	250,00	R	Carmen
15	Jesús Hurtado	1	S 6 16	934,00	R	Colect.
16	Manuel Alonso	1	S 5 69	535,00	R	
17	Domingo Saucedo	1	S 1 20	1.700,00		S. J. D.
18	Juan Bobadilla	1		5.400,00	A	Gracia
19	Manuel Agraz	1		4.800,00		Gracia
20	Eulogio Rico	1	S 1 4	14.400,00	R	Merced
21	Francisco Carréon	3		5.800,00	A	Sn. Fco.
22	Luis Alvarez	2		23.600,00	A	Jesús Ma.
23	Juan Riestra	1	S 6 38	1.800,00	A	Merced
24	Eufemio González	1	S 1 26	6.200,00	A	Gracia
25	Francisco R. Martinez	1	S 1 1	4.350,00	A	Gracia
26	Guadalupe Medina	1	S 1 26	5.000,00	A	
27	Manuel Ocampo	1	S 5 1	6.000,00	R	
28	Sebastián Monsibáis	1	S 1 35	1.100,00	R	Gracia
29	Antonio Durán	9	S 2 19	1.934,00	R	Capellánias
30	Agustín Portillo Echaun1	1	S 1 32	2.000,00	R	Sn. Felipe
31	Luis Corro	2	S 1 27	733,00	R	S. J. D.
32	Guadalupe Montenegro	1	S 3 40	700,00	R	S. Dgo.
33	Dolores Ceballos	1	S 6 6	200,00	R	
34	Eugenio Rico	3	S 3 35	4.650,00	V	Sto. Dgo.
35	Luis de Mongin	1	S 2 35	8.500,00	V	Sto. Dgo.
36	José Ma. Alcázar	2	S 3 23	1.300,00	V	Sto. Dgo
37	Dolores Gómez	1	S 2 35	1.200,00	V	Sto. Dgo.
38	Eulogio Rico	1	S 3 23	1.050,00	V	Sto. Dgo.
39	Merced R. de Escamilla	1	S 3 35	700,00	V	Sto. Dgo.
40	Victoriano Miranda	1	S 3 23		V	Sto. Dgo.
41	Ma. Refugi Suárez	1	S 2 27	350,00	V	Sto. Dgo.
42	Tirso Rodríguez	1	S 2 27	880,00	V	Sto. Dgo.
43	Eulogio Rico	6	S 2 35	4.000,00	V	Sto. Dgo.

44	Mariano Curiel	2	S 5 84	1.000,00	V	Sto. Dgo.
45	Carlos R. Camarena	1	S 6 39	960,00	R	
46	Carlos R. Camarena	1	S 6 40	360,00	R	Teresa
47	Carlos R. Camarena	1	S 6 40	400,00	R	Teresa
48	Carlos R. Camarena	1	S 6 40	320,00	R	Teresa
49	Carlos R. Camarena	1	S 6 40	960,00	R	Teresa
50	Nepomuseno Rocha	1	S 6 19	995,00	R	
51	Antonio J. González	1	S 6 19	840,00	R	Teresa
52	Antonio J. González	1	S 6 19	360,00	R	Teresa
53	Antonio J. González	1		320,00	R	
54	Carlos R. Camarena	1		480,00	R	
55	Miguel Celis2	1	S 6 21	559,30	R	S. Mónica
56	Martín Delgado	1	S 5 2	5.346,00	R	Hospital
57	Martín Delgado	4	S 1 117	3.708,00	R	Beaterio
58	Miguel Brizuela	9	S 6 55	2.500,00	R	Sn. Fco.
59	Basilio Tamayo	1	S 6 17	2.000,00	R	I. C.
60	Isidro Rodríguez C.	1	S 6 36	2.400,00	R	Cenáculo
61	Ignacio Madrid		S 2 4	8.666,00	R	Col. Sem.
62	Teófilo Echeverría		S 5 35	3.134,00	R	Merced
63	Carlos Rodríguez C.	1	S 6 22	1.080,00	R	Teresa
64	Carlos Rodríguez C.	1	S 6 22	235,00	R	Merced
65	Carlos Rodríguez C.	4	S 6 19	1.080,00	R	Sta. T.
66	Manuel Correa	1	S 5 86	333,30	R	Merced
67	Pedro Moncaleón	1	S 2 23	400,00	R	Gracia
68	Antonio Ochoa		S 5 62	467,25	R	Obisp.
69	Carlos Rodríguez	13		1.440,00	R	Teresa
70	Luis Corro	1	S 1 14	7.200,00	V	
71	Ignacio Madrid		S 6	2.400,00	R	J. Ma.
72	Ignacio Madrid	1		2.200,00	R	Sta. Clara
73	Leonardo Mendoza	4	S 5 1	7.600,00	R	J. Ma.
74	Bartolomé Quintero	1	S 3 22	2.000,00	R	Colect.
75	Isidro Rodríguez	1	S 6	2.400,00	R	Cenáculo
76	Jesús Vázquez	1	S 7 21	1.800,00	A	Sta. Mónica
77	Manuel López	1	S 1 4	5.600,00	A	Col. Sem.
78	Gabriel González	1		6.600,00	A	Gracia
79	Tomás Y. Alatorre	1		2.600,00	A	Capell.
80	Isidro Rodríguez	1		2.000,00	A	Belén
81	Carlos R. Camarena	1	S 6 34	2.800,00	A	J. Ma.
82	Aurelio Ramis P.	1	S 1 11	2.000,00	R	Agustín
83	Ramón González	1		5.000,00		Gracia
84	J. Antonio Sar	4		12.600,00	A	Sn. Ag.
85	Aurelio Ramis	1	S 1 5	600,00	A	Sn. Ag.
86	Santos Carrillo	1		800,00	A	Colect.
87	Josefa Gómez	1		1.200,00	A	Mónica
88	Juan B. Cogordau	3		2.000,00	A	Agustín
89	Antonio Leafaud	4		16.600,00		Gracia
90	Lázaro Pérez	3		11.200,00	A	J. Ma.
91	Eugenio Laguette			8.000,00	R	Diego
92	Isidora Ocampo	1		2.900,00		J. Ma.
93	Pedro Ogazón	2		13.800,00	A	Ciencias

94	Manuel Olazagarre	1	S 6	9.000,00	A	
95	Isidro Gudiño		S 3 40	700,00		S. Dgo.
96	José Palomar	1		27.800,00	V	Sn. Felipe
97	Manuel Ocampo	1		18.000,00		
98	Agustín Bermúdez			11.702,00	V	Sn. Diego
99	José Ma. Espinoza	1	S 1 31	6.480,00	V	Mónica
100	Patricio Rodríguez	1		7.500,00	V	Sta. Teresa
101	Margarito Carmona	1	S 1 20	3.500,00	V	Clerical
102	Antonio Vega	1	S 3	2.000,00	V	Sacramento
103	Manuel Ocampo	1	S 2 1	11.133,00	A	Catedral
104	José Ma. Mestas	1	S 6 2	4.000,00	A	Capellanías
105	Pedro Moncaleón	1	S 5 105	1.467,00	R	Mónica
106	Miguel Glez. Castro	1	S 5 4	5.000,00		Sn. Felipe
107	M. Y. A.	1	S 9 1	2.400,00	A	D. Dios
108	Francisco Silva	1	S 1 7	1.800,00	A	
109	José M. Alatorre3	15	S 5 67	22.116,00	R	Merced
110	Agustín Portillo	1	S 5 63	200,00	R	Colect.
111	Pedro Moncaleón	1	S 5 103	666,60	R	Mónica
112	Pedro Moncaleón	1	S 4 26	400,00	R	Teresa
113	Carlos R. Camarena	1	S 4 22	666,60	R	
114	Bartolomé Quintero	1	S 3 22	600,00	R	Beaterio
115	Salvador Guzmán	1	S 3 38	408,00	R	Mónica
116	José Ma. Hoyo	1	S 3 30	466,60	R	Mónica
117	José Ma. Blancarte	1		8.000,00	A	Gracia
118	Juan Bancalari	1		9.000,00	A	Guad.
119	Manuel Ocampo	1		13.666,00	A	Catedral
120	Ramón Uribe	2	S 1 31	600,00	R	Clerical
121	Luciano Gómez	2		8.200,00		Agustín
122	Ramón Guerrero	1		1.600,00	A	J. Ma.
123	Isidro Rodríguez	1		2.000,00	A	J. Ma.
124	José Ma. Ortíz	1	S 6 39	1.600,00	A	Sn. Juan
125	Ignacio Brambila	3	S 2 10	4.400,00	R	
126	Antonio Castro	1	S 6 15	1.400,00	A	Belén
127	Rita Topete	1	S 5 0	5.000,00	R	Teresa
128	Ramón Hajar	2	S 6 0	2.900,00		Colect.
129	Nicolás Remus		S 5 32	13.600,00	R	J. Ma.
130	Luis Vázquez	1	S 9 1	4.000,00		D. Dios
131	M. Y. A.	1	S 6 16	4.000,00		Teresa
132	Remigio González	1	S 5 0	2.800,00		Sn. Felipe
133	Ignacio E. Velasco	1	S 5 2	6.000,00	R	Hospicio
134	Juan Ramírez	1	S 2 0	4.600,00	R	
135	Agustín Portillo	1	S 5 104	1.334,00	R	Mónica
136	Emilio Tenelón	1	S 2 4	3.451,00	A	Sn. Ag.
				539.981,35		

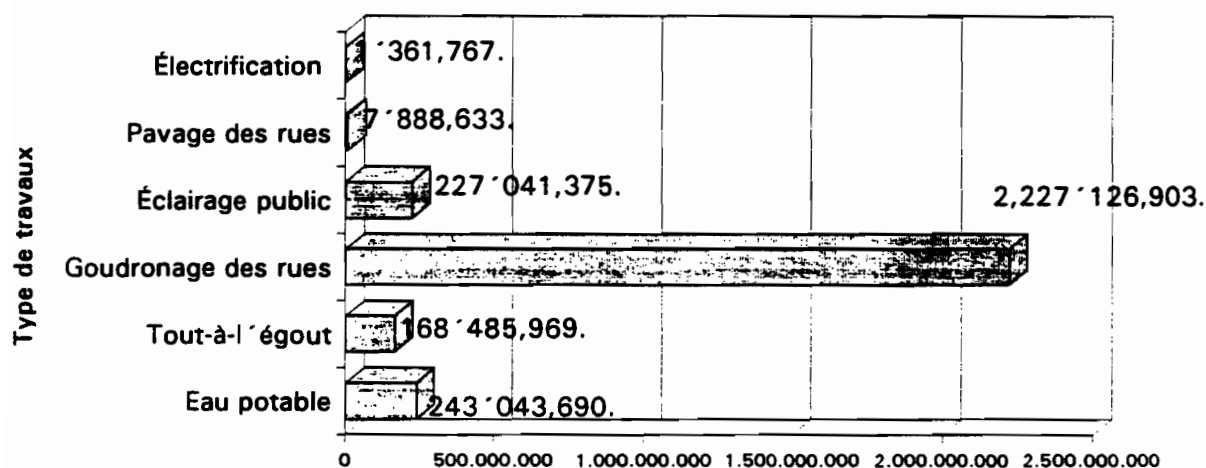
Valeur en pesos.

A = Adjudication. V = Vente directe. R = Vente aux enchères

1 Propriété vendue aux enchères à faveur de Pedro Mancaleón

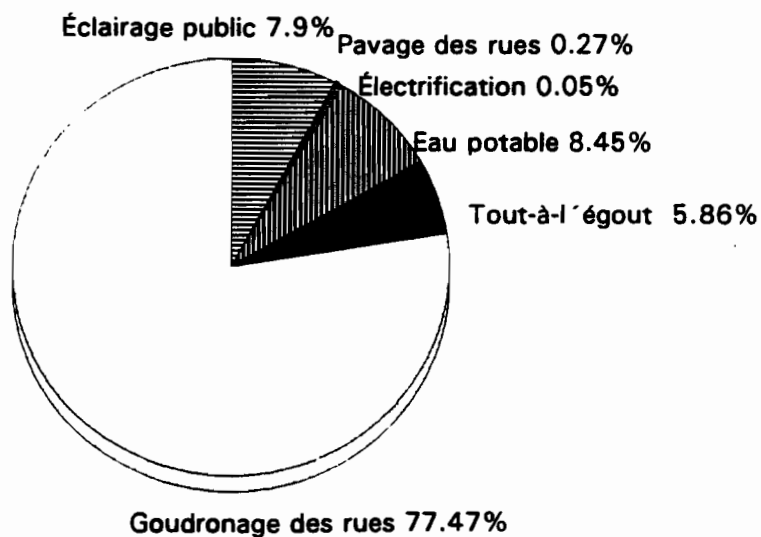
3 Propriétés payées par Ignacio de la Torre

CONSEIL DE COLLABORATION MUNICIPAL DE GUADALAJARA
Travaux et Investissements réalisés
(1943 - 1987)



Coût des travaux en pesos constants

DISTRIBUTION DU TYPE DE TRAVAUX EN %



Source : Consejo de Colaboración Municipal (1943 - 1987)

Réalisation: Eduardo López Moreno, 1994.

LOTISSEMENTS A GUADALAJARA 1900-1970

Code	Nom du Lotissement	Type	Superficie en M ²	Date de début (autorisation)	Nbe. de parcelles	Propriétaire ou promoteur	Société de construction
S	Reforma	Residencial	480.000,00	1903	540	Luz y Antonio Gas: Sr. Bec	
S	Hidalgo	Popular	25.000,00	1905	56	Jesús González	
S	Oblatos	Popular	920.000,00	1905	1386	José Verea y Hnos.	
S C-21	Colonia Villaseñor	Popular	125.012,06	1/01/06	2324	Cia. Jaliscoense Urbanizadora, S.A.	Cia. Jaliscoense Urbanizadora, S.A.
X C-19	Colonia Moderna	Residencial	278.000,00	5/12/06	210	Manuel G. Virasoro y hermanos	
S	Los Huertas	Popular	280.000,00	1907	504	Sr. Purnell	
S	West End	Residencial	850.000,00	1907	730	Carlos B. Carothers y conductores	
X C-36	Col. Donato Guerra	Moyen	250.000,00	1907	220	Manuel R. Vidrio	
S	Geo y Ham	Popular	410.000,00	1908	784	Jorge Ham	
S S-03	San Carlos	Popular	736.000,00	1/01/10	1600	Carlos Carothers	
S C-16	Colonia Guadalupeña (1)	Popular	3.550,00	1/01/11	9	Antonio Correa	
S P-09	Progreso (1)	Popular	43.588,58	1/01/13	105	Cia. Jaliscoense Urbanizadora, S.A.	Cia. Jaliscoense Urbanizadora, S.A.
	Jaliscoense	Popular	160.000,00	1916	308	Marcos M. Vda. de Larios	
	La Perla	Popular	140.000,00	1916	420	Carlos Carothers	
X A-13	Agua Azul	Popular	100.000,00	1916	196	Carlos Carothers	Ing. Juan José Barragán
S-16	Somellera	Popular	25.900,00	1920	340	Margarita Gutiérrez Vda. de Somellera, Carmen S.	
S C-26	Col. Morelos (3)	Popular	116.000,00	1/01/22	278		
S C-28	Col. Obrera (Unión)	Popular	198.650,00	1922	619	Gobierno del Estado (P)	(Ing. Camarena y Sr. Filadelfo Rojo)
S G-03	General Real (o Huerta) (4)	Popular	34.272,00	1928	63	General Real	(Ing. Juan Barrios y Rodríguez)
S B-01	Barragán y Hernández (4)	Popular	35.241,10	1929	117	J. José Barragán y Sr. Hernández	J. José Barragán y Sr. Hernández
S B-08	Barrera (11)(4)	Popular	223.438,00	1930	536		(Ing. Javier Aguilera)
X C-25	Col. Sud. Pacifico	Residencial		1/01/30			
S C-15	Colonia Ferrocarril	Popular	908.400,00	31/05/30	2236	Rómulo Silva y conductores	travaux par cooperation
S C-17	Colonia Oriente	Popular		1/01/32		Margarita Gutiérrez Camarón Vda. de Somellera	
S H-07	Hermuda (Oriente Penal) (3)(4)	Popular	455.600,00	15/07/36	1093	Sr. Jose Hermuda	Ing. Mariano Hernandez
S C-11	Colonia Atlas (1)	Popular	906.312,00	1/12/37	2175	Antonio Merano Vda. de Cuesta	
S C-13	Colonia del Periodista	Moyen	9.385,49	1/12/38	54	Ayuntamiento (P)	
S L-08	Las Huertas (3)(4)	Popular	198.700,00	apr. 1940	477	Marcos Gutiérrez	
M-12	Masón del Tepopote	Popular		apr. 1940			
S L-17	Las Conchas (4)	Popular	61.563,40	1943	196	J. Jose Barragan	
X C-24	Col. Obrera Carrillo Puerto			1/01/43		Gobierno del Estado (P)	
J-06	Jarero (3)(4)	Popular	56.200,00	1/01/43	135	Atanacio Jarero	Ing. Mariano Díaz
S V-02	Valiente Poniente	primera	40.814,13	18/08/43	176	Fracc. e Inversiones de Guadalajara, S.A.	Fracc. e Inversiones de Guadalajara, S.A.
S C-23	Country Club	Residencial	189.390,70	29/03/44	150	Fracc. Country Club la Providencia, S.A.	Fracc. Country Club la Providencia, S.A.
S B-03	Barranqueros Merquén (3)(4)	Popular	112.000,00	Jun-44	269	Ana María Sánchez Sigala de Beaz	
S A-2	Alcerez	Moyen	30.000,00	4/07/44	235	Dr. Luis Rafael Alcerez Pineda y conductores	
S L-05	La Loma (1)	Popular	680.800,00	23/11/44	1634	Felipe Rodríguez y conductores	
S H-08	Hormiguero (3)(4)	Popular	200.000,00	1/01/45	480	Porfirio Preciado Martínez	
S C-03	Chapelta	Residencial	1.458.756,00	25/06/45	1277	José Aguilar Figueroa	José Aguilar Figueroa
S C-08	Ciudad Universitaria (1)	Popular	323.680,00	12/02/46	777	Juan Marquischo Cázares	Rodríguez y Marquischo
S A-8	Ayuntamiento	Moyen	48.000,00	22/10/46	133	Ayuntamiento (P)	
S A-6	Arco Vallarta	Residencial	68.910,75	16/11/46	109	Banco Capitalizador de Guadalajara	Ing. Jorge Matute y Remue
S N-01	Niños Héroes	Popular	87.031,00	1/01/47	438	Manuel Páez Sánchez	travaux par cooperation
S S-12	Santa Edmundo (1)	Popular	154.657,00	1/01/47	371	Unión de Colonias	travaux par cooperation
X P-02	Penal 2ª zona (1)	Popular	71.985,00	10/03/47	173	Rodríguez y Marquischo y conductores	Rodríguez y Marquischo y conductores
M-10	Merano Escobedo			apr. 1947		Jorge Hernández Loza	
H-06	Héroes de Nacozari	Popular		1948			Ing. Efraim Juárez
S H-01	Hebración Popular (Huentán) (2)	Popular	328.333,33	2/03/49	788	Patronato de Hebración Popular (P)	
S L-01	Ladrón de Guevara 1ª secc. (1)	Residencial	471.695,00	9/03/49	519	Ing. Enrique Ladrón de Guevara y conductores	Ing. Enrique Ladrón de Guevara
S L-01	Ladrón de Guevara 2ª secc.	Residencial	401.141,00	9/03/49	644	Ing. Enrique Ladrón de Guevara y conductores	Ing. Enrique Ladrón de Guevara
S Q-02	Quinta Valde (1)	Popular	784.040,00	8/09/49	1882	Isaac Varón Shimanow y conductores	
S L-02	La Federata	Popular	1.092.275,90	10/11/49	609	Jesús Rodríguez Barba y conductores	travaux par cooperation
S L-04	La Huerta (Rodríguez y Marquischo)	Popular	346.809,00	10/11/49	374	Rodríguez y Marquischo	Ing. Juan Jiménez Romo y conductores
M-06	Merano Antonio Vda. de Acosta			apr. 1949		Sra. Antonio Merano Vda. de Cuesta	Sr. José Cruz Martínez
S Q-01	Quinta los Alamos (11)(4)	Popular	600.000,00	apr. 1949	1440	Salvador Asencio	Ing. Manuel Huerta G.
S T-06	Tapeyac (11)(4)	Popular	136.650,00	apr. 1950	328	Pedro Sánchez Escobedo	Pedro Sánchez Escobedo
L-15	Los Cedros			1950		fraccionadores de terrenos A. en P.	
S-21	Sepúlveda y Barragán			1950			
S C-32	Col. Azteca (1)	Popular	18.000,00	1/01/50	43	Liga Mpl. de pequeños agricultores	
X C-40	Chalvasta			1/01/50			
S F-04	Licenciado Figueroa	Popular	28.446,00	1/01/50	68	Lic. Pedro Figueroa V.	travaux par cooperation
S A-4	Angel Guzmán (4)	Popular	19.249,00	26/05/50	36	Ramón Angel Guzmán	
S U-01	Unidad Modelo	Popular	356.215,00	1/06/50	451	Lic. Roberto Villaseñor (por ISSSTE) (P)	Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V.
S S-09	San Martín (anexo)	Popular	242.218,00	14/08/50	552	Manuel Velasco Aguilera y conductores	
S G-01	González Fernández (4)	Popular	21.964,00	4/08/50	23	Jesús González Fernández y conductores	
S R-02	Residencias	primera	40.000,00	13/09/50	42	Residencias, S.A.	Ing. Pablo González López
S S-11	San Rafael (Alvarellos) 2ª zona	Popular	498.870,00	25/10/50	216	Rodríguez y Marquischo	travaux par cooperation

S B-07	Blanco y Cuellar (1)	Populaire	1.050.810,00	9/11/50	2522	Ramón Beare Cárdenas y conductores	
S G-02	García Cuedra	Résidentiel	22.216,00	1/01/51	68	Ella García Cuedra	Luis Álvarez Aguilar-Gabriel Bravo Pérez
S P-04	Potrero Alto	Populaire	95.944,00	1/05/51	176	Ponzoano Ramos V. Argüez y conductores	Ing. Álvarez y Bravo
S M-03	Martín Novelo = R-17	Populaire	44.582,00	21/06/51	100	Dr. Abelardo Martín Novelo	
S M-04	Medrano (1a. y 2a. zonas) (1)	Populaire	680.000,00	27/08/51	1632	Rodríguez y Marquero A. en P.	travaux par coopération
S S-10	San Rafael (Ayala)	Populaire	104.128,00	6/09/51	320	Gabriel Ayala	Ing. Juan Palomar
S A-7	Arcoes Vallarta Sur	Résidentiel	15.450,00	9/10/51	29	Salvador y José Gpe. González Romo	
S L-03	La Huerta (Beare)	Populaire	459.900,00	29/10/51	68	Ramón Beare Cárdenas y conductores	
S G-04	Grangas Chapeltit (1)(4)	Résidentiel	200.000,00	apr. 1951	220	Genaro Berbe Venegas	Rodríguez y Marquero
S L-18	Las Flores (3)(4)	Résidentiel	23.750,00	apr. 1952	26		Villaseñor y Contreras M.
S L-24	La Capacha (1)	Populaire	18.556,27	apr. 1952	45	José Reynoso Moreno	José Reynoso Moreno
A-11	Atomejac	Populaire	66.849,80	1/01/52	85	Jesús Rodríguez Berbe y conductores	travaux par coopération
X H-03	Hermosas Rivas		35.485,00	1/01/52		Sr. Aurelio Rivas	
S S-18	Santa Elena (2)	Populaire	120.000,00	1/01/52	288	Collignon y Cia.	Ing. Guillermo Brockmann
S M-01	Magaña (Medrano)	Populaire	28.000,00	1/04/52	88	Lic. Leopoldo Magaña	
S I-01	Independencia	Populaire	2.000.284,00	5/06/52	5495	Frec. Independencia, S.A.	Ing. Víctor López Andoneaga
S R-03	Revolución	Populaire	289.012,00	11/06/52	697	Jesús Aguilar Victoria y conductores	I.C.A., S.A. de C.V.
S T-01	Tapote Este	ind. y pop.	294.260,55	3/10/52	318	Lic. Agustín Gómez Campos	
S C-09	Colonia Agraria	Moyen	69.025,00	6/11/52	128	Empleados del Dpto. Agrario	
S C-14	Colonia del Sur (1)	Populaire	325.624,00	21/11/52	781	Jorge Palomera Quroz y conductores	Colonia del Sur, S.A.
S M-05	Moraz	cas. 1°	169.440,00	27/12/52	100	Esther Moraz Michel	Ing. Francisco Santos Herrera
S E-06	España	Populaire	79.636,00	5/05/53	334	Miguel Casteja Cuevas	travaux par coopération
S C-12	Colonia del Freno (3)	Populaire	1.099.000,00	1953	2638		travaux par coopération
S M-02	Magaña (Esmeralda)	Populaire	12.650,00	apr. 1953	30	Francisco González	Lic. Leopoldo Magaña
R-05	Ruz Galindo (Sta. Edwages) (1)	camp. (reud)	219.285,60	1953	241	Aurelio Galindo Vde. de Ruz y conductores	Ing. Guillermo González Luna
S A-5	Arcoes Sur	Résidentiel	101.023,50	7/03/53	179	Isabel K. de Beare y conductores	Ing. Jorge Méndez y Ramus
X Q-03	Quinta Souza		15.934,00	17/09/53		Miguel Rodríguez J.	
S S-17	SUTAJ (3)	Populaire	266.000,00	13/10/53	638	Sind. Unco de Traba. Automovilistas de Jalisco	
X A-14	Alvarado (1)	Populaire	15.428,00	1/01/54	37	J. Jesús Alvarado Ramírez	
S L-12	Lomas del Valle (2)	jardín	892.350,00	1/01/54	205	Dr. Salvador Medruga Moreno	Arq. Enrique Gómez Abbeduto
S P-03	Postes Cuestas	Populaire	261.160,00	22/01/54	307	Jesús Rodríguez Berbe (representante)	
S S-02	San Antonio	Populaire	63.959,00	9/03/54	110	Rodríguez y Marquero	Ing. Enrique Bancalari R.
X A-12	Anglo Americano			28/04/54			
S V-01	Vallarta Norte (1)	Résidentiel	255.755,30	26/05/54	281	Enrique Aldrete Camarena y conductores	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S S-05	San Joaquín (2)	Populaire	166.666,67	21/09/54	400	J. Jesús Rodríguez Berbe	travaux par coopération
S H-04	Hermosas Provincia	Populaire	100.000,00	12/11/54	212	Sr. Ignacio Castañeda Contreras	travaux par coopération
S E-03	El Mirador (1)	Moyen	73.081,00	17/12/54	124	Lic. Miguel Rabago Cornejo y conductores	
S H-09	Hernández Romo (2)(4)	Populaire	39.000,00	apr. 1954	64	Antonio Hernández Romo	
S H-05	Hogares Guadalupe, S.A.	Résidentiel	82.683,00	apr. 1954	192	Hogares Guadalupe, S.A.	Ing. Víctor López Andoneaga (repres.)
S H-10	Angel Villaseñor Herrera	Résidentiel	6.500,00	apr. 1954	7	Sra. Angela Harper de Villaseñor	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
R-10	Ruz Velasco		9.438,00	apr. 1954		Arturo Ruz Velasco	
R-13	Ramírez Alvarado			apr. 1954		Sr. Ramírez Alvarado	Sr. Ramírez Alvarado
S S-25	San Francisco (3)	Populaire	264.000,00	apr. 1954	634	J. Jesús Guzmán Mendoza	
S C-04	Chapultepec Country Club (1)	Résidentiel	57.298,00	7/06/55	63	Cia. Const. Urb. y Frecc. Mexicana	Cia. Const. Urb. y Frecc. Mexicana
S S-06	San Lucas	Résidentiel	13.980,00	13/12/55	37	Ing. Palomar	Palomar y Uruñuela, S.C.P.
S L-01	Ladrón de Guevara 3° secc. (1)	Résidentiel	318.737,00	17/12/55	351	Ing. Enrique Ladrón de Guevara y conductores	
S T-02	Tapote Oeste	Populaire	159.600,00	23/12/55	272	Patronato de Habitación Popular (P)	travaux par coopération
S A-1	Alcalde Barranquitas 1° secc.	Moyen	125.062,70	26/12/55	358	Frecconedora Guadalupe S.A.	Frecconedora Guadalupe S.A.
S B-04	Belisario Domínguez	Populaire	501.374,00	26/12/55	775	Jesús Rodríguez B.	Ing. Gabriel Luna Larcano
S F-07	Freno Márquez	Populaire	92.717,16	26/12/55	220	Hogares Guadalupe, S.A.	le même (Ing. Víctor López Andoneaga)
S S-14	Sta. María	Populaire	223.577,00	29/12/55	286	Jesús Rodríguez Berbe	Ing. Héctor Villaseñor
E-11	El Perú			apr. 1955		Lic. Rubén Arturo Lemel	
G-10	García Rodríguez			apr. 1955		Sr. Alfonso García Rodríguez	Sr. Alfonso García Rodríguez
S H-02	Hecanderos (Colonia Italia) (4)	Résidentiel	16.582,58	apr. 1955	52	Dirección de Pensiones Civiles del Estado (P)	Ing. Alfonso González Gutierrez
V-07	Villaseñor (1)	Populaire	25.128,10	apr. 1955	60	Jorge, Raúl y Evangelina Villaseñor	Jorge, Raúl y Evangelina Villaseñor
S H-11	Habitación Popular Núm. 2	Populaire	108.283,00	apr. 1956	598	Patronato de Habitación Popular (P)	travaux par coopération
S C-65	Col. Trabajadores Recursos H. (1)	Résidentiel	15.800,00	1956	17	Empleados de la Sra. de Recursos Hidráulicos (P)	
S C-35	Chapultepec Sur (3)(4)	Résidentiel	482.880,00	1956	531		
S C-22	Cortés (1)(4)	Résidentiel	30.189,00	13/01/56	33	José Cortés Hernández	Ing. Hugo Vázquez Reyes
S J-02	Jardines del Bosque	Résidentiel	1.050.000,00	19/01/56	1300	Banco Internacional Inmobiliario, S.A.	Construcciones, Conducciones y Pavimentos, S.A.
S B-02	Barranquitas (1)	Moyen	729.000,00	7/04/56	1239	Ing. José Trinidad Sánchez Arens	Ing. Germán Petersen Beater
S L-10	Lomas del Country	Résidentiel	127.370,00	1/05/56	146	Tomás Martínez	Impulsora Cued. e Inversiones Country
S S-13	Sta. Elena Alcalde	Populaire	165.000,00	22/11/56	785	Ma. de Jesús M. de Villa	Ing. Guillermo Brockmann
S Z-01	Zona Industrial (3)	Populaire	2.992.500,00	1/01/57	7182		
S O-02	Obreros de la Construcción	Populaire	59.602,00	7/04/57	218	Pedro Martínez Rivas	Ing. Jaime de Obeso Orandain
S C-02	Cerro del Cuatro	campesino	2.057.040,00	8/06/57	207	Jorge Dipp, Manuel Chavez Rodríguez y cond.	COPOSA
S I-03	Italia	Résidentiel	24.200,00	7/06/57	50	Evangelina Cárdenas y conductores	Ing. Alfonso Ozz. Gutiérrez
S V-03	Vallarta Sur 3° secc. (1)	Résidentiel	22.770,00	7/06/57	25	Miguel Padilla y Aldrete	José Manuel Castañeda
S L-11	Lomas del Paradero (1)	Populaire	361.501,00	29/06/57	868	J. Refugio González Rodríguez	Ing. Javier Orandain
S B-06	Belisario Sierra Madre	Populaire	9.177,95	25/10/57	45	Lic. Carlos Cuesta Gallardo	Ing. Francisco J. Orozco
S P-05	Providencia 1° elección (1)	cas. 1°	20.864,84	9/11/57	23	Inversora y Promotora, S.A.	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S T-04	Tlaquepaque	Populaire	68.344,00	3/12/57	245	Dr. Felipe Leal Arreaga	Dr. Felipe Leal Arreaga
S C-34	Cuadral del Sol (3)	Résidentiel	2.290.000,00	1957	2519		
S E-04	El Rosero (1)	Populaire	245.894,00	27/02/58	590	Antonio Moreno Vde. de Cuesta y conductores	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina

S S-01	San Andrés	Popular	304.378,00	17/06/58	641	Juana P. Vda. de Anaya	Ing. Hugo Vázquez Reyes
S B-05	Belserio Monte Añhos	Popular	19.080,31	14/07/58	69	Lic. Carlos Cuesta Gallardo	Construct. Inmobiliaria de Occidente
S C-01	Anexo C. de Polo Chapalita	Residencial	54.000,00	8/08/58	46	Lic. Francisco Camarena Harper y conductos	Ing. Francisco J. Oroco
S S-04	San Isidro	Popular	50.508,58	15/08/58	175	María Gómez Campos y conductos	
S I-02	Independencia Poniente	Popular	126.668,15	29/08/58	470	Lic. Carlos Cuesta Gallardo	Lic. Carlos Cuesta Gallardo
S A-3	Aménas Colomos	Residencial	24.594,00	30/10/58	44	Eduardo y Antonio Levy	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S C-07	Circunvalación Vallarta	Residencial	166.264,00	14/11/58	273	Mod. C. Botello	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S L-06	Le Paz	Popular	79.212,00	18/11/58	686	Paz Gortázar Vda. de González Gello	
S J-04	Jardines de los Arcos (1)	Residencial	341.987,00	17/12/58	378	Jesús Meestas Grajeda y conductos	
S L-19	Linda Vista (1)	Popular	189.909,00	apr. 1958	456	Jorge Palomera Queros	
	Presidente Medero (2)	Popular	17.500,00	apr. 1958	42	Patronato de la Habitación Popular (PI)	Patronato de la Habitación Popular
T-11	Tovar			apr. 1958		Gabriel Dávalos Aceves	Carlos Tovar y Raúl Delgado
S P-01	Parque del Paradero (3)	Popular	116.100,00	apr. 1959	279	Gral. Hermenegildo Carrillo	
S E-07	Eguarte (1)(4)	Residencial	8.994,00	apr. 1959	10	Rodolfo Eguarte Vazquez	
S F-05	Ferrocarril del Pacífico	Residencial	19.598,25	apr. 1959	8	Ferrocarril del Pacífico (PI)	Ferrocarril del Pacífico (PI)
S T-08	Tepeyac (Cerro) (4)	Popular	145.500,00	apr. 1959	297		(Ing. Manuel Rodríguez Glez.)
S L-09	Libertad	Popular	239.272,00	24/04/59	492	J. Jesús Rodríguez Barba	
S V-05	Verde Valle	primera	1.305.187,68	11/09/59	926	Vicente Contreras Muneta y conductos	Arquitectos e Ingenieros, S.A.
S D-02	Docar (1)	Popular	9.561,00	3/11/59	23	Docar, S.A.	Ingenieros Romo y Sierra
S V-04	Veracruz (4)	Popular	24.254,77	6/11/59	52	Ing. Guillermo Castaneda y conductos	través por cooperación
S L-13	Lomas de Polanco	Popular	1.059.358,38	18/11/59	2933	Prof. Manuel Valasco	Jaime González
S O-01	Obletes (1)	Popular	1.615.440,00	15/12/59	3877	Fracos. Populares de Guadalajara, S.A.	Arca, Guard y Cia, S.A.
S E-15	El Dean Anexo	Popular	23.477,25	1/01/60	80	Santiago Jiménez Ocegüera	través por cooperación
S E-16	El Dean (Colores Obras)	Popular	24.274,18	1/01/60	119	Ignacio Brecamontes Castellanos y conductos	Ing. Carlos Castaneda Borquez
S R-04	Circunvalación Manuel Acuña (4)	Residencial	19.669,90	1/04/60	62	Antonio Rojas Ledón de Guevara y conductos	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S S-15	Sta. María del Silo	Popular	164.682,57	25/05/60	266	Marcelino Barba González e hijos	través por cooperación
S C-06	Circunvalación Américas	Residencial	18.124,00	10/06/60	40	Salvador Pedile Aldrete	José Manuel Castañeda
S S-07	San Marcos	Popular	120.000,00	14/07/60	1594	Ing. Guillermo Brockmann	Ing. Guillermo Brockmann
X G-05	González González			15/09/60		Dr. Vicente González González	
S S-08	San Martín 2ª y 3ª sección	Popular	166.375,00	14/10/60	160	Rodríguez y Morquecho	través por cooperación
S L-07	Las Américas	Residencial	121.129,17	13/12/60	305	Fracconadores CIRVISA	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S L-14	Lomas Independencia (1)	Residencial 3ª	49.300,00	13/12/60	54	Lomas Independencia, S.A.	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S F-03	Ferrocarriles	Residencial	38.736,25	apr. 1960	101	Ferrocarriles Nacionales de México (PI)	Fomento Inmobiliario de México S.A.
S P-10	Prados Tepeyac (3)(4)	Residencial	564.000,00	apr. 1960	620		Residencias Prados Tepeyac
D-03	Dr. Arce			apr. 1961		Dr. Adolfo P. Arce	
S E-02	El Dean Fraccionamiento		175.896,00	apr. 1961		Sra. Mane Cristina Castellanos de Prieto	
U-10	Unidad Hab. Guadalajara			apr. 1961		(Dirección de Pensiones Militares) (PI)	
S J-05	Jardines de San Francisco	Popular	236.045,00	15/02/61	1011	Nicolás Ramírez E.	
S J-03	Jardines del Country	Residencial	815.228,00	16/03/61	2220	Banco Internacional Inmobiliario, S.A.	Construcciones, Conducciones y Pavimentos, S.A.
S C-30	Circunvalación Guevara	Residencial	87.269,00	12/04/61	220	Ing. Enrique Ledón de Guevara	Ing. Enrique Ledón de Guevara
S S-20	Sus Zona Industrial (1)	Popular	376.528,00	19/04/61	904	Guillermo Arce, Luis Pimental y Ayuntamiento	Comité de obras de la zona industrial
S C-29	Circunvalación Belserio (1)	Popular	450.672,00	10/05/61	1082	J. Jesús Rodríguez Barba	J. Jesús Rodríguez Barba
S E-01	Ex-Ejido de Obbletes	Popular	18.600,00	16/05/61	14	Francisco Huerta Martín	Ing. Manuel Rodríguez Fernández
S E-05	Estado Poniente (4)	Moyen	39.766,69	26/05/61	140	Dr. Luis Alcaraz Peinado	Cs. Constr. Servitars de Occ. S.A.
S A-9	Arreaga (Fresno Poniente) (1)	Popular	21.758,30	31/05/61	52	Felipe Arreaga y conductos	Ing. Vicente Arreaga
S F-02	Fresno Oriente	Popular	94.825,00	2/07/61	391	Dr. Adolfo P. Arce	Ing. Manuel Rodríguez González
S P-06	Providencia 2ª sección	Residencial	277.982,00	31/07/61	555	Hugo Cuesta Moreno y conductos	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S Z-02	Zone San Lucas	res. 1ª	102.220,13	2/08/61	167	Daniel Partido Coyt y conductos	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S A-1	Alcalde Barranquitas 2ª secc. (1)	Moyen	292.473,62	30/08/61	497	Fracconadores Guadalajara S.A.	Fracconadores Guadalajara S.A.
S A-1	Alcalde Barranquitas 3ª secc. (1)	Moyen	445.976,48	28/09/61	758	Fracconadores Guadalajara S.A.	Fracconadores Guadalajara S.A.
S A-16	Alcalde Barranquitas 2ª secc.	Moyen	445.976,48	28/09/61	1014	Fracconadores Sn. Pablo S.A.	Fracconadores Sn. Pablo S.A.
S C-37	Clemente Oroco	Popular	143.636,52	1/01/62	488	Instituto Nacional de la Vivienda (PI)	Arq. Enrique Godínez Abbadie
S B-09	Becerra (4)	Residencial	11.439,00	3/10/62	22	Domingo Becerra	
S S-19	San Jorge (Vallarta)	res. 1ª	249.476,00	19/12/62	975	Jorge Dipp y conductos	Constructores Jalisco
S F-06	Flores	Popular	27.428,00	apr. 1962	154	Obreros de Canadá, Gea de Occ. y Salvador Hdez.	Arq. Julio de la Peña
A-10	Arreaga (Ferrocarril del Pacífico)	---	46.345,51	apr. 1962	---	Ing. Felipe Arreaga Zapata y conductos	(regularización de terrenos)
S M-09	Merquán (3)	Popular	8.400,00	apr. 1962	20		Eduardo Marafío (S. Montaña S.)
S P-07	Paña (1)	Popular	9.798,50	apr. 1962	24	José Paña Ramírez	Antonio Paña Ramírez
S R-01	Rancho Blanco (Asencio)	Popular	87.916,67	apr. 1962	211	Arq. Héctor Asencio Tello y conductos	Arq. Héctor Asencio Tello
X C-42	Cs. Empacadora del Pacífico			apr. 1963			
S-22	Saracho			apr. 1963	77	Jorge Saracho Alvarez	Francisco Saracho
S C-39	Cerro del Cuatro (3)(4)	Popular	1.400.000,00	A.1963	3360		
S O-04	Obbletes Poniente (2)	Popular	380.000,00	1/01/63	912	Frac. del Departamento Agrario (PI)	través por cooperación
S O-05	Oro (4)	Popular	6.346,45	6/11/63	23	Felipe Martínez Ramírez y conductos	Ing. Fernando Corona Flores
S J-07	Jardines de Providencia	Residencial	48.697,00	10/12/63	222	Dr. Jorge Romo Cely y conductos	través por cooperación
S P-11	Providencia 3ª sección	Residencial	253.368,50	20/12/63	484	Promotora Américas y Promotora Providencia	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S I-04	Estado Poniente	Popular	13.811,60	1/01/64	123	Instituto de Bienestar Social (PI)	
S I-07	Número 2	Popular	97.648,00	1/01/64	556	Instituto de Bienestar Social (PI)	Ing. Mario Contreras Medellín
S V-06	Vallarta Cusuhimé (1)(4)	Residencial	18.123,00	1/01/64	20	Miguel Moreno Padilla	
S L-22	Ledón de Guevara Ocegüera	Residencial	6.635,54	14/01/64	41	Carlos Ocegüera Godínez	Carlos Ocegüera Godínez
S E-08	El Zolote o Cusuhimé (4)	Popular	72.092,63	24/01/64	400	María Gómez Campos	obras por cooperación
S C-41	Colón	Popular	135.432,00	31/01/64	635	Promotora Colón, S.A.	Promotora Colón, S.A.
S E-09	El Mirador Obbletes	Popular	198.584,00	13/03/64	670	Promotora Mirador	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S O-03	Ocho de julio	Popular	565.110,00	3/04/64	1260	Saturino Coronado Organista y conducto	Saturino Coronado Organista y conducto

S M-11	Movimiento de Justicia Social (2)	Popular	28.333,33	9/07/64	68	Movim. de Justicia Popular, A. C.	Arq. Andre Balken B.
S P-12	Popular	Popular	143.630,50	28/07/64	304	Rodolfo Godínez R. y hermanos	Ing. Juan Jiménez R.
S C-38	Calzada Olímpica	Popular	60.000,00	13/08/64	139	Dolores Padilla Vda. de Rizo y condueños	Ing. Luz E. Melo
S H-13	Huamán el Bajo	Popular	85.500,00	9/10/64	800	INFONAVIT (P)	Domus Constructora
S I-05	Inversiones y Terrenos	read. 1°	19.870,20	21/10/64	159	Inversiones y Terrenos de Occidente, S.A.	Lorenzo Villaseñor Cortina
S C-45	Constructora Clan (2)	Popular	13.333,33	17/12/64	32	Personas Civiles del Edo. (P)	Constructora Clan, S.A.
G-06	González Alveo	Residencial	24.500,00	apr. 1964	27	Hijos del Sr. J. Rosario Gómez Alveo	J. Rosario Gómez Alveo
L-23	López Flores (3)(4)	Popular	326.600,00	apr. 1964	784	Juan López Flores	Juan López Flores
M-08	Moreno Padilla (1)(4)	Popular	33.928,63	apr. 1964	81	Sr. Miguel Moreno Padilla	
C-33	Colinas de San Javier	Residencial		10/01/64			
T-07	Tover			apr. 1964			José Tover
S C-31	Construcción (3)(4)	Popular	1.522.200,00	apr. 1965	3653		Cie. Urbanizadora y Fraccionadora S.A.
X C-47	Casa Amarilla (2)	Popular	38.333,33	apr. 1965	92	Lic. Roberto Palomera Gómez	Lic. Roberto Palomera Gómez
S J-10	Jardines de San Ignacio (1)(4)	Residencial	421.829,00	apr. 1965	464		(Ing. Antón Herrera M.)
S P-24	Fracc. del Patr. de la Heb. Pop. (4)	Popular	17.083,33	apr. 1965	41	Patronato de la Habitación Popular (P)	Patronato de la Habitación Popular
	López Mateos	Popular	132.083,33	1965	317	Patronato de la Habitación Popular (P)	Patronato de la Habitación Popular
S U-06	Urua			18/01/65		Ignacio Urua	travaux per cooperation
S J-09	Jardines de Guadalupe	Popular	49.159,00	2/02/65	299	Dr. J. Guadalupe barragán	
S J-08	Jardines de la Victoria	Moyen	207.671,50	26/04/65	603	Martha Puga Vda. de Díaz	Ing. Francisco Vargas B.
S E-10	El Porvenir	Popular	189.759,00	7/05/65	1008	Salvador Padilla Aldrete	Ing. Miguel Aldana Mijares
S M-14	Monraz ampliación (1)	Moyen	100.120,00	7/05/65	170	Jesús Monraz Guevara y condueños	Promotora, S.A. Cie. Constructora
S B-11	Balcones de Obispos	Popular	578.340,00	18/06/65	857	Jesús Rodríguez Barba	Jesús Rodríguez Barba
S I-08	2ª Unidad Estado Porvenir	Moyen	21.908,01	20/10/65	141	Instituto de Bienestar Social (P)	
S C-44	Cuauhtémoc Anexo (1)	Popular	53.856,00	1/11/65	129	Francisco Romero Hdez. y socios	Conet. y Urbanizadora Galea.
S I-09	Unidad Santa Elena Estado	Moyen	175.264,00	25/02/66	628	Instituto de Bienestar Social (P)	Ing. Carlos Plancarte Hero
S L-25	Lago de Oriente	Popular	787.252,00	4/03/66	3574	J. Jesús Rodríguez Barba y condueños	Urbanizac. y Construcc. Populares, S.A.
S U-05	Unidad Olímpica	Popular	148.580,55	20/05/66	709	Rogelio Parida Rojo y condueños	Construcciones del País, S.A.
S C-46	Colón Alcazar	Popular	10.000,00	27/05/66	24	Alfonso Alcazar Peinado	Ing. Hermilo Gómez Llerenas
S P-13	Padres del Nilo (1)	Popular	172.605,79	6/06/66	414	Berto Villaseñor Quevedo y hermano	Ing. Antón Herrera Martínez
S U-02	Unidad Justicia de las Torres	Popular	119.378,26	11/08/66	521	Constructora Concer, S.A.	Constructora Falser, S.A.
S U-03	Unidad Deportiva	primas	131.914,00	22/08/66	578	Promotora Unidad Deportiva, S.A.	Ing. Lorenzo Villaseñor Cortina
S P-15	Providencia 4ª secc	Residencial	286.449,10	11/10/66	587	Enrique Aldrete Camarena y condueños	Ing. Jorge Martínez Gutiérrez
S C-48	Colón Industrial	Popular	220.290,30	21/10/66	965	Soc. mercantil Colón Industrial, S.A.	Ing. Miguel Aldana Mijares
S M-15	Unidad Merquitan Country	Popular	171.657,00	22/10/66	800	Constructora Jalisco, S.A.	Constructora Jalisco, S.A.
S L-26	Lomas de Providencia	Residencial	200.200,00	16/11/66	481	Promotora Lomas Providencia, S.A.	Promotora Lomas Providencia, S.A.
S G-07	Godínez (3)(4)	Popular	19.800,00	apr. 1966	48	Sra. Esther Viuda de Godínez	Sra. Esther Viuda de Godínez
S P-22	Pana (Río Pánuco) (1)	Popular	900,00	apr. 1967	2	Sra. Gloria Peña	Sra. Gloria Peña
S S-23	San Vicente	Popular	404.329,10	20/01/67	743	Fraccionamiento San Marcos, S.A.	Ing. Guillermo Brockmann
S J-11	Jardines Alcalde	Moyen	981.387,15	27/01/67	2920	Banco Internacional Inmobiliario, S.A.	Construcciones, Conducciones y Pavimentos, S.A.
S J-25	Lago de Oriente	Popular	787.252,00	27/01/67	3574	J. Jesús Rodríguez Barba y condueños	Urbaniz. y Construcc. Populares, S.A.
S L-32	Lago de Oriente (Ampliación)	Popular	158.007,00	27/01/67	746	Urbanizaciones y Construcciones Populares, S.A.	Ing. Jaime Orozco Ramírez
S U-04	Unidad Popular Obispos	Popular	716.457,00	2/03/67	1264	J. Jesús Rodríguez Barba	J. Jesús Rodríguez Barba
S A-19	Anexo Oriente, Sta. Elena estado	Moyen	7.410,00	15/05/67	32	Ricardo Jazo Ceballos	
S I-11	Impulsora Circunvalación (3)	Moyen	14.400,00	29/05/67	35	Impulsora de la Vivienda de Occidente, S.A. de C.V.	Ing. Jorge López Gutiérrez
S J-12	Jardines del Rosero	Popular	150.220,00	10/08/67	640	Jardines del Rosero, S.A.	T.E.P.S.A.
S I-10	Itaba Providencia	Residencial	90.141,85	17/08/67	227	Inversiones y Terrenos de Occidente, S.A.	Lorenzo Villaseñor Cortina
S L-28	Lago del Country	Residencial	38.434,00	18/08/67	53	Inmobiliaria Atemezac y condueños	Inmobiliaria Troya, S.A.
S C-49	Campo de Polo Anexo (4)	Residencial	21.825,00	25/08/67	46	Rogelio Parida Rojo	Ing. Rogelio Villaseñor Cortina
S P-16	Providencia 5ª secc.	Residencial	162.715,00	3/11/67	312	Enrique Aldrete Camarena y condueños	Ing. Jorge Martínez Gutiérrez
S R-08	Residencia Juan Manuel (4)	Residencial	199.120,00	21/11/67	261	Sra. Torres Ladrón de Guevara.	Villa, S.A.
S E-14	Esteban Alatorre (4)	Popular	12.618,30	1/12/67	85	Guillermo Salcedo Padilla	travaux per cooperation
S J-13	Jardines del Valle	Moyen	41.250,00	22/12/67	77	Gral. Benito Salinas L.	
S A-18	Apartamentos Acueducto	Residencial	46.859,35	26/12/67	90	Apartamentos Acueducto S.A.	Apartamentos Acueducto S.A.
S E-13	El Mirador (Calzada Victoria)	Moyen	918,40	21/05/05	4	Impulsora Tepetitla	travaux per cooperation
S	2ª Utd. Zona Industrial	Popular	43.583,00	8/03/68	283	Instituto de Bienestar Social (P)	
S U-07	Unidad Independencia	Popular	19.280,00	18/06/68	113	Ing. Roberto González Z.	Ing. Roberto González Z.
S G-09	Godoy Luna	Popular	145.972,00	25/06/68	200	Roberto Godoy Luna	Fraccionadora San Pablo, S.A.
S A-22	Anexo San Rafael	Popular	19.096,62	13/09/68	171	Leopoldo Martín del Campo y condueños	
S E-27	El Horniguero	Popular	14.797,50	13/09/68	229	Cecilia Martín del Campo y condueños	Alfonso Lee Eng.
S M-20	Magnia Merlo	Popular	1.300,00	8/10/68	14	Ramiro Magnia Q.	travaux per cooperation
S M-18	Miraflores	Moyen	136.241,92	1/11/68	500	Miraflores, S.A.	Constructora Villa, S.A.
S L-27	Le Aurora	Popular	199.526,55	15/11/68	832	Guillermo Brockmann	Comercial San Pablo, S.A.
S M-13	Miraflores	Popular	1.100.040,00	21/11/68	1230	INFONAVIT (P)	Construcción Popular, S.A.
S M-22	Miraflores IV secc	Popular	197.518,00	22/11/68	439	INFONAVIT (P)	Constructora Jalisco, S.A.
S H-12	Higuerales	Popular	159.674,00	5/12/68	810	Promotora y Urbanizadora Higuerales, S.A.	T.E.P.S.A.
S J-14	Jardines de la Paz	Moyen	417.800,00	6/12/68	1697	Promotora Inmobiliaria Eptla, S.A.	
S L-29	López de Legazpi (4)	Moyen	220.069,12	3/01/69	815	Inmobiliaria López de Legazpi, S.A.	Constructora COVA, S.A.
S C-50	Anexo Colón Industrial (4)	Popular	66.230,00	17/01/69	265	Hugo Cuesta Campos y condueños	Urbanizaciones Aldrete, S.A.
S G-08	Golfo de México			5/03/69	40	Abelardo García Ramírez	
S M-17	Monumental	Popular	552.825,00	7/03/69	2026	Inmobiliaria Monumental, S.A.	
S S-24	San Bernardo dentro de Chap Country	Popular	37.118,95	15/03/69	129	Promotora San Bernardo, S.A.	Ingeniería y Representaciones, S.A.
S I-12	Inversiones y Terrenos de Occ.	Residencial	18.191,00	28/06/69	64	Inversiones y Terrenos de Occidente, S.A.	
S C-52	espaldas Carr Cuauht. (1)(4)	Moyen	5.080,19	18/07/69	9	Carvecerfe Cuauhtémoc	
S U-12	Udad Santos Degollado	Popular	8.553,35	10/10/69	51	Ma. del Carmen Peña y condueño	Fraccionadora San Pablo, S.A.

S L-33	Lago del Country (Ampliación)	Residencial	37.225,95	19/10/69	143	Guillermo Salcedo Padilla	Constructora Atemajac, S.A.
S T-09	Trénito	Popular	38.820,47	5/11/69	84	Constructora Sevilla, S.A.	Fraccionadora Sn. Pablo, S.A.
S U-08	U. Hab. Belisario Domínguez - B-6	Popular	35.520,00	18/12/69	172	Habitación Popular de Guadalajara, S.A.	
S N-02	La Nopales	Popular	60.173,37	apr. 1969	122	Felipe Rodríguez y conductos	
S V-08	Verde Valle Ampliación	Moyen	140.367,68	19/12/69	172	Inmobiliaria López de Legazpi, S.A.	Inmobiliaria López de Legazpi, S.A.
S E-17	Electricistas (col. pop. No. 6)	Popular	90.000,00	1969	216	Patronato de la Habitación Popular (IP)	Patronato de la Habitación Popular
S P-20	Providencia Norte (1)	Residencial	4.200,00	apr. 1969	5	Sra. Hilda Stautant de Cordero	
R-11	Rancho Nuevo (1)	Popular	100.100,00	apr. 1969	240	ajido	
V-09	Valázquez Rivera	Moyen	17.000,00	apr. 1969	29	Lorenzo Valázquez Rivera	Lorenzo Valázquez Rivera
S V-10	Villa Universidad (4)	Residencial	300.000,00	apr. 1969	425		Constructora Villa Universidad, S.A.
S S-26	Santa María Tequisquepan (3)	Popular	1.580.950,00	apr. 1970	3794	ajido	Cayetano Ruvalcaba y socios
S G-13	González Rubio (4)	Popular	30.600,00	1/01/70	219	Lic. Ignacio González Rubio	
S B-12	Bosque del Boulevard	Popular	10.368,86	2/06/70	92	Inversiones y Construcciones Occite S.A.	Inversiones y Construcciones Occite S.A.
S L-30	Lomas de Guaymas (4)	Residencial	525.457,00	26/06/70	193	Soledad Castañeda	Ing. Enrique Ladrón de Guevara
S T-10	Terrenos Urbanos	Popular	27.717,00	27/07/70	182	Lic. Jorge Figueroa y conductos	Ing. Rodríguez González, S.A.
S M-19	Maravillas	Popular	10.351,00	19/08/70	51	Rafael Ramírez	
S I-13	Inmuebles Turquesas	Residencial	42.410,00	3/09/70	67	Inmuebles Turquesas, S.A.	Inmuebles Turquesas, S.A.
S J-15	Jardines Atemajac	Popular	10.952,70	3/09/70	91	Promotora Miravalle, S.A.	Proplan, S.A.
S I-14	Barra y Muldoon	Moyen	11.700,00	1/10/70	54	Ing. Salvador Barra Alvarez del Castillo y conductos	
S C-53	Centro Habitacional Revolución	Popular	8.319,61	16/10/70	43	Centro Habitacional Revolución, S.A.	Ing. Jorge López Guirion
S P-08	Palomera Colomos (4)	Residencial	87.162,80	3/11/70	23		
S B-13	Behn Ing.	Residencial	29.111,40	3/12/70	28	Ing. Germán Behn	Ing. Germán Behn
S B-14	Bravo Monte Casino (4)	Popular	1.980,64	3/12/70	13	Pablo Bravo Pérez	Pablo Bravo Pérez
S M-23	Mercado de Abastos (Anexo) (4)	comerc (pop)	683,50	11/12/70	2	Joaquín Vidrio Arca y conductos (IP)	Meris
S J-16	Jardines de la Cruz	Moyen	1.217.760,00	18/12/70	4075	Guadalajara, Desarrollo, S.A. de C.V.	Constr. IMPACTO, S.A.
S D-04	18 de Marzo	Popular	359.233,85	22/12/70	1390	Manuel Carrillo	Urbanismo Industrial, S.A.
S P-17	Predos Providencia	Residencial	680.887,00	28/12/70	1204	Victoria Ladrón de Guevara y conductos	
S I-15	Inmuebles Colomos	Residencial	14.035,00	30/12/70	28	Dr. Oscar Navarro Franco y conductos	Arq. Guillermo Navarro Franco
M-21	Martínez Rivas			8/10/70			
M-18	Miraflores			27/08/70			
M-07	Montano		(avant '70)			S. Montano S.	S. Montano S.
S T-03	Tivoli (4)	Moyen	44.476,93 (avant '70)	104			
X U-40	Ud. Hab. Número 7	Popular	44.166,67 (avant '70)	106	Patronato de la Habitación Popular (IP)	Patronato de la Habitación Popular (IP)	
X C-89	Carolanda	Popular	4.991,25 (entre 67 y 85)	35	Oscar Zamora Pérez		

Notas. (1) Le nombre de parcelles est estimé selon les mêmes critères de densité que les lotissements de type populaire = 24 parcelles par ha.

Lotissement type moyen 17 parcelles par ha. Lotissement type résidentiel 11 parcelles par ha.

(2) La superficie du lotissement est estimée en relation au nombre de parcelles, selon les caractéristiques de la note (1).

(3) La superficie du lotissement a été calculée d'une manière graphique (voir plans période 4.).

(4) Le type de la colonie (résidentiel, moyen ou populaire) est décidé en fonction de sa localisation spatiale dans la ville ou du nombre de parcelles par hectare.

(IP) Lotissement de promotion publique.

Source : Obras Públicas del Ayuntamiento de Guadalajara

Dépouillement réalisé par : Esther Cavazos, Adriana Fausto, Eduardo López, 1994.

INFONAVIT
Ensembles d'habitation de la
Zone Métropolitaine de Guadalajara

No.	Colonie	Municipalité	Nbr. de Logements	Superficie en M ²	Année de construc.
<i>Guadalajara</i>					
1	Av.del Trabajo		478	55.632	1983
2	Benito Juárez		573	49.496	1973
3	Colón CROC		496	39.005	1988
4	Cauhtémoc		978	165.000	1980
5	El Rosario		336	24.182	1987
6	El Porvenir		120	6.378	1978
7	El Sauz		7.048	687.299	1990
8	El Verde		416	40.995	1991
9	El Zalate		2.318	366.480	1983
10	Estadio		1.472	111.522	1985
11	Esteban Loera		43	2.791	1973
12	Federación		124	6.574	1980
13	Huentitán-Zoo		736	88.370	1993
14	Independencia		1.004	87.754	1980
15	Industria		250	19.985	1979
16	Javier Mina		800	62.019	1991
17	Jesús García		49	2.667	1977
18	Lázaro Cárdenas		134	21.198	1980
19	Lomas de Sn.Eugenio		565	43.688	1990
20	Los Arrayanes		405	71.417	1985
21	Miguel Galindo		320	24.841	1979
22	Miravalle		9.044	1.394.787	1986
23	Planetario		440	39.056	1989
24	P. E. Calles 1		544	46.621	1991
25	P. E. Calles 2		912	112.291	1991
26	Ramón Corona		200	9.994	1979
27	Ramón López Velarde		50	6.476	1974
28	Rancho Nuevo		272	24.746	1992
29	Río Sn. Juan de Dios		96	7.234	1976
30	San Andrés		128	7.537	1987
31	San Rafael		103	13.588	1980
32	Santa Mónica		31	1.344	1977
34	Sierra Leona		76	4.542	1976
35	Tetlán Río Verde		1.351	202.480	1974
36	Villa de los Robles		400	23.215	1988
<i>San Pedro Tlaquepaque</i>					
37	Margarita M. de Juárez		48	8.725	1979
38	Revolución		438	59.273	1979
<i>Tonalá</i>					
39	La Soledad		2.768	284.564	1992
40	Loma Dorada		930	133.426	1986
41	Río Nilo			354.111	1993

INFONAVIT
Ensembles d'habitation dans la
Zone Métropolitaine de Guadalajara

(suite..)

Núm.	Colonia	Municipio	N° de viviendas	Superficie en M²	Año de construc.
<i>Zapopan</i>					
42	Arcos de Zapopan 1		1.056	79.595	1991
43	Arcos de Zapopan 2		1.184	100.724	1991
44	El Colli		1.436	210.249	1984
45	Gustavo Díaz Ordaz		1.314	137.431	1988
46	Jardines Auditorio		496	79.706	1984
47	La Arboleda		690	112.833	1974
48	La Primavera		541	98.255	1982
49	La Tuzanía		4.044	615.236	1983
50	Lomas de Zapopan		272	13.682	1988
51	Nueva Primavera		831	66.030	1985
52	Tepeyac		464	38.673	1986
Total			48.824	6.263.717	

Source : INFONAVIT, Area de Proyectos y Control de Obra, 1993.

**Colonias irregulares
de la municipalidad de Tlaquepaque**

Annexe no. 2, Période V

N°	Colonias	Ejido	Superficie hectáreas	Tipo de propiedad		Niveu de regularización (%)			Pis		Número d' Háts	Parcelas par Háts (moyenne)	Número de Parcelas	Número aproximatif de logement	Niveu d'Infrastructure (%)					Date de début	Population			
				Ejidal	Privé	Légale	en cours	Irégulier	Minimum	Maximun					Eau	Egout	Pavé	Revêtement Terre	Pierre			Electrification	Eclairage	
1	Alfredo Barba.	Las Juntas	28,00	X	X			100	40000	50000	20			200	0	0	100	X		70	30	1988/88	1200	
2	Alvaro Obregón.		28,00		X			100				10	30	300	255	0	0	100	X		70	70	1988/82	
3	Artisanos (Artisanos Popular)		183,08	X	X	50		50	10000	20000	57				1425	0	0	100	X		70	100	1980/70	42714
4	Brisas de Chapala		14,44	X				100	25000	30000	15					0	0	100	X		100	70	1950	4332
5	Buenos Aires		54,22	X		100			50000	80000	92					0	0	80	X		70	70	1980	24400
6	Cajetas Los		8,00	X				100	25000	30000	15				225	0	0				0	0	1988/89	
7	Calerilla La		83,25	X				100			11	25		275	275	70	0	100	X		70	70	1933/40	800
8	Campeño El		38,41	X				100	40000	50000	50	30		1 500	1500	70	0	100	X		70	30	1975/80	8555
9	Canal 58		San Martín de las Flores	44,84	X			100	40000	50000	20	18		360	360	100	100	100	X		70	70	1970/80	4484
10	Cerrito El			51,00	X	X	40		60	40000	80000	40			194	0	0	100	X		70	70	1974/80	1000
11	Cerro del Cuatro. 2a sección		74,38		X	90				50	40		2 000	288	70	70	80	X		30	30	1980/80	22.308	
12	Duraznero La		147,25	X				100	20000	25000	42	25		1 050	1050	0	30	100	X		70	70	1940/50	14725
13	Emiliano Zapata		9,00	X				100	20000	30000	8	20		600	200	0	0	100	X		0	0	1975	3000
14	Felipe Angeles (Micaelita)	Las Juntas	55,20	X				100	20000	30000	20											1980	5520	
15	Francisco I. Madero		34,58	X				100	25000	30000	40	28		1 040	1040	0	0	100	X		30	30	1980/80	15552
16	Francisco Silva Romero.		75,00	X											30	30	100	X		70	70			
17	Guadalupe La	Las Juntas	30,84	X				100	20000	30000	28	40		1 120	1120	0	0	100	X		70	70	1980/85	8128
18	Guadalupe Ejidal		36,93	X			100		25000	30000	28	25		700	700	0	0	100	X		0	0		11079
19	Guaje El		12,50	X	X	100				5	12		60	70	70	70	100	X		70	70	1985/87		
20	Guayabitos		17,50	X				100			18	30		540	70%	0	0			0	0	1988/90		
21	Hacienda de Vidrios		21,81	X	X	100			105000	110000					0	0	100	X		0	0	1988/88	6543	
22	Huertas Las	San Martín de las Flores	218,18	X	X			100	20000	50000	124	30		3 720	3725	70	70	85	X		70	70	1988/80	17884
23	Indígena		2,71	X		50		50	50000	80000	10	28		280	280	70	30	100	X		70	70	1978/80	1828
24	Juan de la Barrera (San Clemente)		37,50	X				100	35000	40000	28	30		840	850	30	0	100	X		70	70	1975/80	3308
25	Juntas Las	Las Juntas	129,72	X			30	70	35000	40000	98	40		3 920	3920	70	70	85		X	70	70	1941/45	25944
26	Juntas Las	Tlaquepaque	129,72	X	X		80	40			23	25		575	575	100	30	85	X		70	70	1985/88	1603
27	Lietras Las		3,50	X				100	10000	20000	72	28		2 018	558	0	0	100	X		70	70	1980/81	1200
28	Loma Bonita	Tlaquepaque	41,06	X				100	100000	120000	25	40		1 000	900	70	70	100	X		100	100	1970/75	19889
29	Lomas del Cuatro	Toluquilla	86,33	X				100	15000	20000	89	20		1 780	1780	0	0	80	X		70	30	1985/75	4989
30	Lomas del Tapatio		33,00	X		100			30000	450000	80	30		2 400		100	70	100	X		70	70	1980/82	9800
31	López Cotilla. (Los Ranchitos).		84,33	X	X	50		50	35000	40000	48	25		1 200	1200	70	70	60		X	70	70	1700	8433
32	López Mateos		13,80	X		30	70		20000	50000	24	18		384	400	100	100	100	X		70	70	1970	4780
33	López Portillo		10,79		X	50		50			19	18		342	342	70	70	100	X		70	70	1970/75	3 777
34	Mazquitera La	Polanco	17,74	X	X	80		20	25000	30000	25	20		600	450	30	0	80		X	70	70	1979/80	10844
35	Mirador El		8,75	X			100		35000	40000	12	30		360	360	30	30				70	70	1970/75	
36	Nueva Lázaro Cárdenas		13,30	X		100			300000	400000	14	20		280	320	30	30	100	X		30	30	1984/88	3999
37	Nueva Santa María	San Sebastiánito	83,41	X			100		50000	80000	180	25		4 750	4750	30	30	100	X		30	30	1977/80	12850
38	Ojo de Agua		21,25	X				100	25000	30000	28	15		435	270	30	30	100	X		70	70	1978/82	2125
39	Paseos del Lago		45,12	X				100			15	18		270	218	30	0	100	X		30	30	1980/83	4512
40	Pinta de Abajo, Las		25,63	X		80		40	10000	20000	25	30		750	840	30	30	100	X		70	70	1940/41	7889
41	Puestos Los		75,47	X				100	50000	80000	78	20		1 520	780	30	0	100	X		70	30	1700	3777
42	Refugio El		11,48	X				100	400000	500000	24	30		720	720	0	0	95	X		30	30	1975/80	3444
43	Salvador Vidrio (Romita)	Las Juntas	32,01	X			100				12	25		300	350	0	0	100	X		0	0	1978/80	3201
44	San Martín de las Flores de Abajo.		175,00	X				100			54	40		2 180	2000	70	70			X	70	70	1500	1000
45	San Martín de las Flores de Arriba		70,00	X				100	30000	50000	33	40		1 320	1150	70	70	70		X	70	70	1500	22000
46	San Pedrito		100,00	X	X	85		15	30000	50000	80	30		2 400		70	70	80		X	70	70	1940	
47	San Sebastiánito.		55,00	X	X			100	50000	80000	18	25		450	450	70	70	70		X	70	70	1700	30000
48	Santa Anita		138,00	X	X	100					100	25		250	2500	100	100	80		X	100	100	1700	20000
49	Santa María Tequepexpan.	Tlaquepaque	121,00	X	X			100	150000	200000	34	25		850	850	30	70	80		X	70	70	1700	12100
50	Tapatio El (Colonia I, II).	Tlaquepaque	51,37	X				100	170000	180000	58	25		1 400	1400	0	0	100	X		70	70	1970/75	17880
51	Tateposco.	Tateposco	38,35	X				100			15	30		450	450	70	70	80		X	70	70	1700	11505
52	Tepeyac.		27,90	X				100			12	18		218	190	0	0				70	70	1980/80	2800
53	Tijera La			X	X			100	40000	50000	15				0	0					70	0	1980/70	11505
54	Toluquilla.		71,40	X	X			100			60	25		1 500	1500	70	70	80		X	70	70	1530	21312
55	Valle de la Misericordia		4,60	X				100							0	0	80	X		30	0	1940/45	1100	
56	Valle Verde.		1,80	X				100	10000	15000					0	0	80	X		30	0	1940/45	500	
57	Vegas Las		52,28	X				100	10000	15000	12	24		288	288	0	30	90	X		100	70	1980/80	13838
58	Vergel El	Las Juntas	55,83	X		20		80	20000	30000	140	24		3 360	2016	0	0	100	X		70	30	1972	15548
59	Vergelito El	Las Juntas	55,00	X				100	20000	30000	20	30		600	600	0	0	100	X		70	30	1972/75	18548
Totaux			3189								7073391	3880745	53131	45882										523087

Source: Travaux Publics, Maire du Tlaquepaque, Jalisco mai 1994.

Realisation: J. J. Castillo, E. Lopez.

**Colonies irrégulières
de la municipalité de Tonalá**

Annexe no. 2, Période V

C	Colonias	Ejido	Superficie hectares	Tipo de lotissement			Mét	Lotissement	Utilisation du sol	Population	Infrastructure (%)						Ecoles			Zone	Equipement urbain			
				Ejidal	Privé	Irregular					eau	Egout	Electrification	Revêtement			Maternel	Primaire	Secondaire		Santé	Police	Eglise	Marché
														Pavé	Asfalto	Terre								
1	Arroyo de Enmedio		150	x					Mi rural			80			100			1					1	
2	Arroyo Seco		84.4		x	x	8																	
3	Arriales, Los		10				5	48	urbane	1 500		30			100									
4	Arco de Zalatlán	Zalatlán	188	x	x	x	27	754																
5	Arboledas de San Gaspar	San Gaspar	84				20	339																
6	Altavira	Zalatlán	238	x	x	x	2	38	urbane	9 000	20	70	40		30	70				x				
7	Alamedas de Zalatlán	Zalatlán	922.9	x	x	x	208	4489																
8	Barrio Nuevo		100		x				urbaine	4 000	80	80	80		100		1							
9	Balcones del Sol		19.2		x	x	5	95																
10	Basilio Badillo	Zalatlán			x	x	120	3007																
11	Bosques de Tonalá				x	x	47	1674																
12	Ciudad Artlán		450	x	x	x			urbaine	8 000	5		30		100			1						
13	Constancio Hernández	Zalatlán	95.2		x	x	26	484																
14	Coyula	Coyula	580	x	x				urbaine	7 000	15		80		50	50					x	x	x	
15	Colonia Jalisco	Zalatlán		x		x			urbaine	30 000		5	15		90	10		2	1		x	x	x	
16	Doradito, El		80		x	x	8	346																
17	Francisco Villa			x	x	x					80	80	70		50	50								
18	Flores Magón		41.8		x	x	14	198																
19	Gigantea, La		200	x	x				urbaine	300			10		100			1						
20	Horteliza	El Rosario, Zalatlán	240	x		x			urbaine	9 000	30	60	70		50	50	1	1					x	
21	Huertas de San Gaspar		27.3				3	113																
22	Jardines de la Cruz		386.2		x	x	34																	
23	Jardines de Tonalá		59.8		x	x	13																	
24	Jauje		19	x			5	83	Sub rural	800					100		1	1					x	
25	Ladillera las Curvas		40	x	x	x			Rural	500					100									
26	Ladillera, La		9.3		x		4	71																
27	Llave, La	Teteposco	85.3			x	12	288	Sub rural						100									
28	Loma Dorada, ejidal	El Rosario	2.7	x	x	x	6	186	urbaine	40 000	100	100	100		10	80	10		3	2		x		
29	Lomas del Carrichón	El Rosario	900	x	x	x	150	2211	urbaine	23 000	30	50	80		60	40	1	1				x	x	
30	Lomas de la Soledad	El Rosario	400	x		x	15	135	urbaine	5 000	25	25			70	30	1	1				x	x	
31	Loma Bonita	El Rosario	350	x		x	124	2889	urbaine	15 000	15	30	60		95	5		1		1				
32	Lomas del Laurel	Zalatlán	300	x	x	x	35	808	urbaine	4 000	40	40	70		80	20								
33	Lomas de Tonalá		28.4		x	x	7	88																
34	Lomas del Manantial		139.8			x	24	681																
35	Molinito, El o Molino	Zalatlán.		x		x	8	152																
36	Meza, La		18.7	x		x	7	97																
37	Méscos, Los		40		x	x			urbaine	1 000					100									
38	Puerta Grande				x				urbaine	23 000	85	80	95		5	5	90	2	3		x	x	x	
39	Punta, La		150	x	x		12	207	Sub rural	2 500	25		80		2	94	2		1			x		
40	Pinar de Las Palomas		83.3		x	x	12	323							2	94	2	x						
41	Pirul, El		18.9				5	83																
42	Quinta Catalina				x	x	8	145																
43	Rancho, El		40	x					Rural	50			25		100									
44	Rancho de la Cruz	Coyula	200	x	x				Sub rural	1 200	20		70		100							x	x	
45	Rancho Nuevo		150		x	x			urbaine	3 000	40		75		100									
46	Recodo, El	Com. Indígena.			x	x	10	7																
47	Rosario, El		22.7		x	x	2	92																
48	San Gaspar de las Flores		8.3		x	x	4	39				30	80		95	2		x						
49	San Gaspar Frasco		11.3		x	x	3	88					25		100							x		
50	San Franco de la Soledad		210	x	x	x			Sub rural	1 200			25		100			1						
51	Sta. Cruz de las Huertas		800	x	x				urbaine	8 000	20	80	80		50	50	1	4	4		x		x	
52	Santa Paula	Zalatlán y el Rosario	105	x		x	17	267	Sub rural	6 500	50	30	80		95	2		1						
53	Silite, La		36.9		x	x	8	120					70		100							x	x	
54	Soledad, La		30	x					Rural	30	20	2	40		80	20		1				x	x	
55	Talokotlán		180	x					Sub rural	2 500	40		30		90	10	1	1				x	x	
56	Tonalá			x	x				urbaine	75 000	85	85	95		5	25	70	4	8	3		x	x	
57	Tulpanes, Los		93		x	x	17	262					30		90	10	x	x				x	x	
58	Villa, La		18.7		x	x	4	34																
59	Xolotl, El	San José Teteposco	325	x	x	x	30		urbaine	5 000	70	45	70		100			1						
60	Zalatlán	Zalatlán		x	x		82	1418	urbaine	23 000	85	85	90			90	2	2	1		x	x	x	
61	Zapota, El		28.9		x	x	4	108					85											
62	20 de Noviembre		81.1		x	x	19	405																
			325																					
				</																				

COLONIES IRREGULIÈRES
DE LA MUNICIPALITÉ DE ZAPOPAN

Annexe no. 2, Période V

No.	Colonie	Ejido	Niveau de régularisation.			Superficie Hectares	Nombre d'îlots	Nombre Parcelles	Infrastructure (%)							Nombre de Hab.
			en cours.	irrégulier	légal				Eau	Drainage	Egout	Rue en terre	Rue en Pierre	Electrification	Eclairage	
1	Agraria Agrícola	Santa Ana Tepetitlán.		X		58,9	35	705	95	95	0			100	70	7000
2	Arañales Tapatíos	Santa Ana Tepetitlán.		X		80,2	196	4381	0	0	0			50	40	10000
3	Agua Blanca, Poblado.	Santa Ana Tepetitlán.		X		78,1	57	981	0	20	0			100	90	3000
4	Agua Blanca Industrial.	Santa Ana Tepetitlán.		X		60,5	27	394	0	0	0			100	80	1000
5	Agua Blanca, Sur.					50,8	10								100	2000
6	Agua Fria.	Santa Ana Tepetitlán.		X		10	13	182	0	0	0		proyec.	0	100	1000
7	Arroyo Hondo 1°, 2° secc.	Com. indig. de Mezquitán.	X			54	59	1454	40	60				80		7500
9	Agujas	Com. indig. de San Juan de Ocotán.				20	17		50	70				50	50	5500
10	Amapas															2000
11	Balcones del Sol.	Colli.			X	13	22	428	0	0	0			0	0	8000
12	Balcones de la Cantera.	Santa Ana Tepetitlán.		X		53,1			40	80	0			100	50	8000
13	Benito Juárez.	Atemajac del Valle.			X	88,5	114	1594	100	100	80			100	50	11000
14	Benito Juárez, Norte.	Com. indig. de Mezquitán.	X			16	15	181	0	0				0	60	1000
15	Briseño, El 1°, 2°, 3° secc.	Santa Ana Tepetitlán.			X	7	77	1725	95	95	0					8000
16	Cabañitas, Los					1,7	25	456	0	0	0			0	0	2600
17	Canteros, Los.					7,3	15	300	100	100	0			80	80	2000
18	Carlos Rivera Aceves.					37,4	20	468								
19	Coronilla, La.						40	637								
20	Coronilla del Ocoté.					49,2	27	212	0	0	0			80	80	1000
21	Colli Urbano.	Colli.				170,2	139	1738	60	60	90			100	80	9000
22	Colines de Tabachines.	Belenes.	X			73,2	10	226	40	100	0			100	80	1000
23	Cerritos.					0,4	4	55	80	0	0			0	0	200
24	Cerro de la Higuera.					6,8	8	145	0	0	0			0	0	200
25	Campanario, El					54	22	843	0	0						2000
26	Emiliano Zapata.					34,8	36	502	0	5	0			80	40	3144
27	Entrada Col. (Alacrán).					15	9	235	100	95	40					1000
28	Florida, La															
29	Floresta, La					38,7										1000
30	Francisco Sarabia.	Santa Ana Tepetitlán.			X	10,5	28	703	80	90	50			100	80	2872
31	Haciendita, La.					35	18	226								
32	Hogares de Nuevo México					47,9	57	773	40	0	0			80	60	4500
33	Humedo, El. 1°, 2° sección.						26	619								
34	Indígena de Mezquitán.					27	38	763	20	20	10			100	0	5728
35	Indígena de San Juan de Ocotán.	Com. indig. de San Juan de Ocotán.				4	3	101	90	100	0			40	20	700
36	Jardines de la Esperanza.	Los Guayabos.				46,2	6	137	90	90	0			0	0	856
37	Jardines del Porvenir.					2,9	6	144	proyec	100						1000
38	Jardines del Ixtapeta.	Santa Ana Tepetitlán.		X		97,3	16	285	0	0	0			100	0	4000
39	Jardines de Nuevo México.					113,5	73	2381	90	90						2000
40	Jardines Tapatíos.					62	13	234								
41	Juan M. Ruvalcaba.						9	149	100	100	proyec.					2000
42	Jardines de los Belenes.					27,7	27	480	90	100	0			0	0	3824
43	Jocotán, Delegación.					76										1200
44	Lomas de Tabachines 1°, 2° secc.	Com. indig. de Mezquitán.	X			58,2	106	1302	80	70	5			50	50	7812
45	Loma Bonita Ejidal.					127,3	139	3476	80	80	0			100	80	25343
46	Lomas del Colli.					2,4	3	67	0	0	0			70	70	3000
47	Lomas del Refugio.					19,9	22									
48	Mante El.	Santa Ana Tepetitlán.			X	46,9	36	724	0	0	0			100	80	4000
49	Martínica, La.	Com. indig. de Mezquitán.			X	38	14	185	30	proye	0			70	50	3350
50	Mariano Otero.	Santa Ana Tepetitlán.		X		32,1	111	1933	0	0	0			50	0	5000
51	Miguel de la Madrid.	Santa Ana Tepetitlán.		X		20,8	27	442	80	80	0			80	100	2600
52	Miramar.	Santa Ana Tepetitlán.		X		249,3	251	4144	0	0	0			80	0	10000
53	Mesa Colorada (crucero)					64,5	61	785	0	0	0					1000
54	Mesa Colorada Secc. Pte.	Com. indig. de Mezquitán.	X			85,8			0	0	0	0	0	0	0	6700
55	Magdalena, La.					21			0	90	0					2500

56	Miguel Hidalgo.			59,2	34	277	0	0	0				2500
57	Molino del Salvador.			2,7	2	56	100	0	100		90	90	416
58	Marcelino García Barragán.				5	65	95	95	0		100	100	1114
59	Mesa de los Ocotes.			49	67	1117	0	0	0				2000
60	Nuevo Vergel.	Com. indig. de Mezquitán.	X	30,8	54	882	80	ejec	0		70	70	4528
61	Nueva Ejidal.			8,4	8	84	0	0	0		0	0	1000
62	Nueva España.			14,7	14	240	0	0	0		0	0	600
63	Palmira, La.			59,6	41	560		proyec					600
64	Paseos del Briseño.			20,8	25	499	90	90	0		100	90	3500
65	Periodistas, Los.	Santa Ana Tepetitlán.	X	8	5	80	0	0	0		100	0	191
66	Paraisos del Colli.	Colli.	X	143,2	155	3321	40	40	0		0	0	8500
67	Paraisos del Sol.				29	74							
68	Palmita, La.			8,9	12	448	90	80	100				2000
69	Pirámides, Los.	Santa Ana Tepetitlán.	X	11	10	299	60	80	0		80	80	2080
70	Prados de Santa Lucia.			53,6	56	1152	0	0					2000
71	Primavera, Ejidal.				39	260	90	0	100		90	90	1000
72	Santa Mónica de los Chorritos.			22,3	34	611	0	0	0		0	0	4800
73	Santa María del Pueblito.			23	15	418	100	100	100				1500
74	San Isidro, Ejidal.	Zapopan.	X	18,1	50	1507	95	80	90		90	60	3000
75	San José			16,2	9	135	Rehab.	Rehab	Rehab.		0	0	410
76	Tabachines.secc. poniente.			23,7	6	100	100	100	0		90	40	270
77	Tula, El.			0,9	1	48							
78	Tulipanes, Los.			120	80	1393	0	0	0				1500
79	Villas de Guadalupe.	Com. indig. de Mezquitán.	X	144	130	1845	80	0	0		0	0	10000
80	Vicente Guerrero (La Periquera)	Com. indig. de San Juan de Ocotán.		19,5	5		95	95	0		0	0	3000
81	Venta del Astillero.				30	277	30	50	80		100	60	8000
82	Victor Hugo.	Atemajac del Valle.	X	29,7	23	487	95	95	100		100	90	4500
83	Vista Hermosa.			21,7	36	586	0	0					2000
84	Zapote, El.			12,2	18	360	100	100	100		100	100	3218
85	Zoquiapan Ejidal.			7,7	8	133	80	80	40		90	60	546
Totales:				3301,9	3066	54989							273000

Source: Travaux Publics, Mairie de Zapopan, Jalisco.

Réalizé par : José de Jesús Castillo M, Eduardo López Moreno, juin 1994.

Liste de tableaux, plans et graphiques.

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

LISTE DE TABLEAUX.

Première Partie (Tome 1).

La dimension historique du travail.

PERIODE 1.

Tableau no. 1	Nombre d'habitants à Guadalajara (XVe - XVIIIe siècles).	74
Tableau no. 2	Valeur comparée des terrains urbains et de certaines denrées comestibles (Guadalajara 1650).	83
Tableau no. 3	Les écritures de baux (Guadalajara 1640).	94
Tableau no. 4	La propriété des terrains urbains au XVe, XVIIe et XVIIIe siècles.	107
Tableau no. 5	Les systèmes d'accession au sol et au logement (Guadalajara XVIe - XVIIIe siècles).	134
Tableau no. 6	Superficie des parcelles attribuées en emphytéose (Guadalajara XVIIe - XIXe siècles).	155
Tableau no. 7	La valeur de la rente des terrains constructibles en emphytéose (Guadalajara XVIIe - XIXe siècles).	162
Tableau no. 8	Valeur des terrains constructibles (Guadalajara XVIIe - XVIIIe siècles).	163,164

PERIODE II.

Tableau no. 1	Evolution de la propriété municipale à Guadalajara.	179
Tableau no. 2	Guadalajara. Revenus municipaux (1840, 1841 et 1842).	192
Tableau no. 3	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Revenus perçus par secteur</u> (en pesos).	218
Tableau no. 4	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Superficie privatisée par secteur</u> (mètres carrés).	218

Tableau no. 5	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). 1855-1874. <u>Superficies vendues et adjudgées par secteur rapportées à la superficie de la ville.</u>	219
Tableau no. 6	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Prix de terrains par secteur.</u>	223
Tableau no. 7	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Principaux acquéreurs de terrains.</u>	235
Tableau no. 8	La propriété ecclésiastique à Guadalajara par congrégation (1856-1861).	238
Tableau no. 9a	Liste de ventes conventionnelles à Guadalajara 1856. Propriété ecclésiastique (D'après les actes notariaux de Juan Riestra).	242
Tableau no. 9b	Liste de ventes conventionnelles à Guadalajara 1856. Propriété ecclésiastique (D'après les registres de plusieurs notaires).	242
Tableau no. 10	Sécularisation des biens de l'église par congrégation (Guadalajara, 1856).	243
Tableau no. 11	Ventes de terrains appartenant à l'église par congrégation, Guadalajara, 1856.	248
Tableau no. 12	Privatisation des maisons appartenant au clergé, Guadalajara, 1856. <u>Liste de principaux acquéreurs.</u>	252
Tableau no. 13	Privatisation des maisons appartenant au clergé, Guadalajara, 1856. <u>Tableau récapitulatif.</u>	256

PERIODE III.

Tableau no. 1	Les "colonies" résidentielles à Guadalajara (1898-1923). Principales caractéristiques des promoteurs. . . .	276
Tableau no. 2	Les "colonies" résidentielles à Guadalajara (1898-1923). Caractéristiques principales des "colonies". . . .	280
Tableau no. 3	Les "colonies" résidentielles à Guadalajara (1898-1923). quatre "colonies" : échantillon.	297

Deuxième Partie (Tome 2).
La dimension contemporaine du travail.

PERIODE IV

Tableau no. 1	Tendances de croissance de la population et densité de la population à Guadalajara.	373
Tableau no. 2	Principaux responsables de l'urbanisation : propriétaires et promoteurs (1940-1970).	389
Tableau no. 3	Les ensembles d'habitation IBS et PHP (Actions et Investissements).	462
Tableau no. 4	Les principaux organismes du logement (ZMG et l'état du Jalisco)	478
Tableau no. 5	Caisse de Retraite. <u>Logements réalisés à Guadalajara (1954-1960).</u>	479

PERIODE V

Première Partie.

Tableau no. 1	Investissement Public Fédéral (1925-1974). <u>Y compris le logement (poste bénéfice social).</u>	493
Tableau no. 2	Mairie de Guadalajara. <u>Promotion publique de logement (1971-1976).</u>	525
Tableau no. 3	Lotissements d'Objectif Social (LOS). <u>Echantillon.</u>	546
Tableau no. 4	Distribution des Lotissements d'Objectif Social (LOS) par localité dans l'état du Jalisco.	547
Tableau no. 5	Caractéristiques financières des crédits pour les lotissements populaires (ZMG).	553
Tableau no. 6	Prix du terrain dans les Lotissements d'Objectif Social (LOS).	553

Deuxième Partie.

Tableau no. 1 et 2	Investissement public et nombre de logements construits, Jalisco et ZMG (1989-1990).	564
Tableau no. 3	Satisfaction des besoins annuels en logement par les organismes publics pour l'année 1990.	569
Tableau no. 4	FONHAPO : Sources de revenus approuvées par la SPP.	579
Tableau no. 5	FONHAPO, exercices de la délégation Ouest par Etat .	584
Tableau no. 6	FONHAPO : Répartition des actions et montant des investissements dans la ZMG et l'état du Jalisco. (1982-1993).	585
Tableau no. 7	Lotissements irréguliers de la Zone Métropolitaine de Guadalajara	591
Tableau no. 8	Logements produits dans l'état du Jalisco, <u>par type de programme</u>	605
Tableau no. 9	Logement produit dans l'état du Jalisco, <u>total d'unités par type de programme</u> (1983-1990). . .	606
Tableau no. 10	Caractéristiques des logements d'Intérêt Social et Populaire.	613
Tableau no. 11	Logements construits par des organismes publics, <u>Jalisco (1981-1991; unités et investissements)</u>	614

LISTE DE PLANS ET GRAPHIQUES.

Première Partie (Tome 1).

La dimension historique du travail.

PERIODE 1.

Plan n°1	La répartition des terrains constructibles à Guadalajara de Nochistlán, première fondation de Guadalajara, 1532.	59

Plan n°2	LAS CUADRITAS : Emplacement hypothétique des îlots où étaient situés les logements communautaires de l'église	146
Plan n°3	Logement communautaire dans le centre historique de la ville : Venustiano Carranza, 423.	150
Plan n°4	Logement communautaire dans le centre historique de la ville : Garibaldi 531.	150
Dessin 1	Modèle théorique d'aménagement de l'espace dans la ville hispano-américaine.	90

PERIODE 2.

Plan n°1	Guadalajara 1800.	176
Plan n°2	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Prix de terrains par secteur.</u>	229
Plan n°3	Privatisation des terrains municipaux urbains à Guadalajara (au cours de la Réforme). <u>Prix de terrains par ejido.</u>	230
Plan n°4	La propriété ecclésiastique à Guadalajara (1856-1861).	239
Plan n°5	La propriété immobilière privatisée pendant la Reforme (municipale et ecclésiastique).	253
Encadre A	Processus de densification d'un ejido devenu terrain constructible.	180
Encadré B	Modalités d'occupation des ejidos	212
Graphique 1	Guadalajara, valeurs et extensions des terrains urbains (1856)	228

PERIODE 3.

Plan n°1	Guadalajara 1883.	264
Plan n°2	Les "colonies" résidentielles à Guadalajara (1898-1923)	281
Plan n°3	Maison traditionnelle (XVI siècle-1898).	284
Plan n°4	Maison moderne (à partir de 1898), Colonie Francesa.	285

Plan n°5	Les premières "colonies" de Guadalajara (1901-1908).	289
Plan n°6	La Colonie Francesa.	305
Plan n°7	La Colonie Americana.	320
Plan n°8	La Colonie Artesanos.	329
Plan n°9	La Colonie Obrera.	347
Graphique 1	Valeur foncière du terrain au cours des étapes successives de promotion des Colonies Francesa, Americana et Artesanos.	313

Deuxième Partie (Tome 2).

La dimension contemporaine du travail.

PERIODE 4.

Plan n°1	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1920-1940)	380
Plan n°2	Percement de la Calzada Independencia.	383
Plan n°3	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1940-1950)	407
Plan n°4	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1950-1960)	408
Plan n°5	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1960-1970)	409
Plan n°6	Localisation des ensembles d'habitation IBS et PHP.	461
Graphique 1	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1900-1940). <u>Nombre de parcelles urbanisées.</u>	385
Graphique 2	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1900-1970). <u>Nombre d'hectares urbanisés.</u>	385
Graphique 3	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1900-1970). <u>Nombre de parcelles urbanisées en fonction de la catégorie du lotissement.</u>	395

Graphique 4	Colonies et lotissements populaires à Guadalajara (1900-1970). <u>Promotion publique et privée, nombre de parcelles urbanisées.</u>	395
Encadré A (1,2)	Lotissements de Guadalajara : considérations méthodologiques concernant la base de données.	369
Encadré B	Les appartements, une nouvelle expression de l'habitat collectif.	415
Encadré C	Stratégies de la promotion (annonces publiées dans le journal El Informador).	419
Encadré D	Les antécédents de la Collaboration.	430

PERIODE 5

Première Partie.

Plan no. 1	Lotissements d'Objectif Social (LOS). <u>Localisation de projets à la ZMG.</u>	546
Encadré A	Une stratégie d'intervention non conventionnelle	529
Encadré B	La politique publique de logement locatif	539

Deuxième Partie.

Plan no. 1	INFONAVIT. <u>Localisation des ensembles d'habitation dans la ZMG.</u>	567
Plan no. 2	Les Ejidos et les occupations illégales	591
Graphique 1	Evolution du nombre d'actions menées en faveur du logement FONHAPO (1983-1991)	583
Graphique 2	Graphique comparé des exercices de la délégation Ouest par état, FONHAPO (base 1990)	584
Graphique 3	Nombre de lotissements irréguliers par municipalité	591

Graphique 4	Ressources utilisées par type de programme de logement, Jalisco (1983-1990)	605
Graphique 5	Logement produit dans l'état du Jalisco (par type de programme)	606
Encadré A	L'INFONAVIT à Guadalajara	568
Encadré B	Le concept de logement social (CEE, 1993)	600

LISTE DE PHOTOGRAPHIES

Première partie.

PERIODE I

Photo 1 *	Guadalajara, rue d'un quartier populaire	142

PERIODE II

Photo 2 *	Guadalajara, maison traditionnelle avec échoppe au RDC	250

PERIODE III

Photo 1 *	Colonie Americana, maison du début du siècle sur l'avenue Tolsa, desservie par le tramway	288
Photo 2 *	Colonie Francesa, avenue de la Merced	308
Photo 3 *	Colonie Americana, maison moderne de type monumental sur l'Avenue Libertad	318
Photo 4 *	Colonie Francesa, le réseau de tramway devant l'Ecole des Arts et Métiers de l'Esprit Saint sur l'Avenue Lafayette. . .	333

PERIODE IV.

Photo 1 *	Colonie Reforma, maison construite sur commande style "régional".	381
Photo 2 *	Avenue Independencia, construite sur le tracé de l'ancien fleuve San Juan de Dios.	382
Photo 3 *	Le quartier populaire de San Juan de Dios vers les années quarente.	404
Photo 4 *	"La Pila Seca", fontaine publique du début du XXe siècle	434
Photo 5 **	Cité Jardin Populaire réalisée par l'Institut du Bien-Etre Social vers 1960.	460
Photo 6 **	Quartier populaire réalisé par l'Office de l'Habitation vers 1960	469
Photo 7 **	Premier pavillon réalisé par l'Institut du Bien-Etre Social, 1958.	470
Photo 8 **	Logement pavillonnaire réalisé par l'Office de l'Habitation, 1960.	470
Photo 9 **	Ensemble collectif réalisé par la Caisse de Retraite à la fin des années 1950.	477
Photo 10 **	Ensemble collectif réalisé par la Caisse de Retraite vers les années 1980.	479

PERIODE V.

Photo 1 *	Vue aérienne du centre historique de Guadalajara avec l'avenue Independencia qui le divise.	536
Photo 2 **	Lotissement d'Objectif Social réalisé par la Coopérative Flores Magón sur financement FONHAPO (1987).	554
Photo 3 ***	L'omniprésence des publicités PRONASOL dans les quartiers populaires	554
Photo 4 **	Logements semi-collectifs privés destinés aux classes moyennes et construits avec un financement bancaire.	559
Photo 5 ***	Logements collectifs publics réalisés par INFONAVIT	562

Photo 6*** Lotissements irréguliers périphériques (Cerro del Cuatro) au sud de la ville	563
Photo 7***. Maison particulière à l'intérieur d'un lotissement irrégulier . . .	589
Photo 8*** L'"entreprise" d'autoconstruction dans un lotissement irrégulier	590

Notes :

- (*) Photos mises à disposition par Daniel González Romero.
- (**) Photos prises par Eduardo López Moreno.
- (***) Photos prises par Gustavo Dominguez.

Table de Matières.

**LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL A
GUADALAJARA ET LES STRATEGIES IMMOBILIERES
DES SECTEURS PUBLIC ET PRIVE**

Table de Matières.

Première Partie (Tome 1).

La dimension historique du travail.

INTRODUCTION.

1. Présentation -justification du terrain d'études-	13
2. Problématique : éléments constitutifs du problème du logement dans la Zone Métropolitaine de Guadalajara (ZMG); maux structuraux et problèmes sectoriels	15
3. Le recours à l'Historiologie.	20
4. Quatre paradigmes et une hypothèse -proposition d'un cadre d'analyse- .	25
5. Délimitation du champ de la recherche	36
6. Périodes de l'étude -structure du travail-	38
7. Présentation du cadre analytique des périodes -plan général de la thèse-	41
8. Ad fontes.	52

PERIODE I

L'évolution de la structure juridique de la propriété foncière, les systèmes d'accession au sol et le rôle de l'Etat (XVIe-XVIIIe siècles).

1. Fonder pour distribuer.	57
2. La politique d'attribution de la propriété.	60
3. Les faveurs royales : la pierre angulaire du système de privilèges.	63
4. Les faveurs royales et leurs bénéficiaires à Guadalajara.	74
5. La propriété foncière et la position sociale : la valeur des terrains urbains.	84
6. La structure territoriale de la ville et les fonctions urbaines.	89
7. La rupture de la structure juridique territoriale de la ville et son impact sur les formes de possession du sol	100

8. La propriété du sol urbain aux XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles, une tentative de construction typologique.	105
9. Stagnation et inaliénabilité : formes <u>sui generis</u> de propriété privée.	114
10. Le processus d'accumulation de la propriété ecclésiastique	121
11. Les systèmes d'accession au sol et au logement et le droit d'occupation	130
12. Le bail emphytéotique : une stratégie collective d'accession au sol (1).	153
<u>Conclusions.</u>	166

PERIODE II

Le libéralisme du XIXe. siècle à Guadalajara, son influence sur la propriété immobilière urbaine et sur le logement.

1. Le bail emphytéotique : une stratégie collective d'accession au sol (2).	177
2. L'occupation irrégulière de la propriété : un phénomène de longue date.	181
3. Premières tentatives post-indépendantistes visant à privatiser la propriété municipale.	185
4. La défense de l' <u>ejido</u> : une préoccupation d'ordre social ?	194
5. Le support théorique et idéologique du libéralisme et son rapport avec la propriété immobilière urbaine	199
6. Expropriation des biens fonciers urbains de la municipalité et du clergé.	208
7. La privatisation du sol urbain municipal : les ventes et les adjudications.	210
8. La loi Lerdo : de la rente perpétuelle à la propriété définitive.	216
9. La distribution de la propriété municipale dans la ville et la valeur du sol.	221
10. Valeurs anciennes et valeurs nouvelles : la consolidation du marché du sol	225
11. De mainmorte à main <u>vive</u> : le transfert de la propriété foncière municipale	231

12. La distribution de la propriété ecclésiastique : une autre forme d'accumulation.	237
13. Caractéristiques de la privatisation de la propriété ecclésiastique.	244
14. Un nouveau processus d'accumulation de la propriété foncière	249
<u>Conclusions.</u>	254

PERIODE III

Le développement des premières promotions immobilières (1880-1920), les "Colonies" résidentielles et populaires, leur impact sur le logement.

1. La propriété du sol urbain dans le dernier quart du XIXe siècle.	261
2. L'introduction de capital commercial dans le secteur immobilier.	265
3. Les origines de la promotion immobilière - les premiers agents.	267
4. Le système général de la promotion : des stratégies immobilières sophistiquées ou une véritable réforme urbaine ?	277
5. Principes et valeurs idéologiques de la promotion : un nouveau langage, de nouveaux besoins.	290
6. Diversité dans l'unité : comportement, stratégies et pratiques des trois premiers promoteurs privés.	295
7. La Colonie Francesa.	297
8. La Colonie Americana.	314
9. La Colonie Artesanos.	322
10. L'Etat, un associé supplémentaire de la promotion immobilière privée.	331
11. La Colonie Obrera, une intervention symbolique de la part de l'Etat.	340
<u>Conclusions.</u>	348

PERIODE IV

Le développement des lotissements populaires et leur impact sur le logement (1920-1970), les institutions mixtes, un modèle sui generis de production et de gestion de la ville (1940-1970).

Première partie : Le développement des lotissements populaires et leur impact sur le logement.

1. De la colonie résidentielle au lotissement populaire : changement ou continuité ?	361
2. La production de terrains urbains dans la ville : de la stabilité (1900-1940) à l'expansion (1940-1970).	365
3. Une première période (1900-1940) - location et parcelles non viabilisées, des options fondamentales en matière de logement.	370
4. Une seconde période (1940-1970) : le développement de la promotion immobilière - origine et évolution.	386
5. L'intégration de l'industrie de la construction à la promotion immobilière.	406
6. Le secteur immobilier et ses stratégies de promotion.	414
7. La crise des profits ou la disparition des lotissements populaires.	424

Deuxième partie : les institutions mixtes, un modèle sui generis de production et de gestion de la ville

1. Sans collaboration il n'y a pas de solution.	428
2. L'évolution des formes d'installation des infrastructures urbaines (1900-1970) : deux périodes et quatre modèles.	433
3. Les organismes locaux de financement et de production de logements.	447
4. L'Institut du Bien-Etre social (IBS) : un organisme tripartite au service des travailleurs du secteur privé (1957-1975).	450

5. L'Office pour le logement populaire : un organisme tripartite au service des fonctionnaires (1947-1986).	463
6. L'intervention de l'Etat dans le processus d'urbanisation à cette époque : stratégies et alliances en constante transformation.	471
7. Les organismes de logement d'aide sociale : l'origine de l'action de l'Etat en matière du logement.	474
8. Le PFV : origine d'une politique nationale explicite en faveur du logement.	480
<u>Conclusions.</u>	484

PERIODE 5

L'intervention de l'Etat central dans la question du logement et la promotion immobilière locale (1970-1980). La politique moderne du logement et le rôle de l'Etat (1980-1990).

Première partie : L'intervention de l'Etat central dans la question du logement et la promotion immobilière

1. Le changement du modèle de gestion de la ville.	487
2. La situation économique et politique des années soixante-dix.	490
3. L'intervention de l'Etat central dans la question du logement.	498
4. D'un schéma de production locale de logements (IBS) à un instrument d'envergure nationale (INFONAVIT).	512
5. La municipalité de Guadalajara dans les années 70 : la participation locale dans un système de plus en plus centralisé.	522
6. Les nouvelles formes de production d'espace destiné au logement : la promotion publique et sociale. La réapparition de l'occupation irrégulière.	525
7. La politique du gouvernement central : une intervention à trois niveaux.	530
8. Les programmes d'urbanisation concertée et d'infrastructure évolutive . .	541

Deuxième partie : La politique moderne du
logement et le rôle de l'Etat (1980-1990).

1. La transformation de la nature de l'Etat.	555
2. La triple segmentation du marché du logement.	557
3. Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande sur le marché du logement.	565
4. Politiques et stratégies nouvelles : la recomposition des trois segments du marché.	571
5. Les transformations de la politique du logement : vers une polarisation des objectifs économiques et des objectifs sociaux.	595
6. Les orientations manifestes de la politique du logement actuelle : le logement d'intérêt Social et le Logement Populaire	601
<u>Conclusions</u>	615

CONCLUSIONS

1. Une contradiction initiale	620
2. Un historicisme du futur ?	623
3. L'évolution du problème du logement à l'intérieur des quatre paradigmes : principales conclusions	629
4. La politique sociale et l'Etat	652
5. La formation d'un cinquième paradigme : le néolibéralisme et le problème du logement	656

BIBLIOGRAPHIE	664

ANNEXES	689

LISTE DE TABLEAUX, PLANS ET GRAPHIQUES	741