

Images du pouvoir dans la ville : l'exemple de quelques
institutions quiténiennes.

B.Castelli : - Economiste du Département Sud, Mission ORSTOM en
Equateur (A.I.Q).

O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire

931021

N° : 38253 ex 1

Cote : B

Sources et limites.

A partir d'une enquête légère entreprise auprès d'un certain nombre d'institutions installées dans la capitale équatorienne, nous avons décidé d'explorer la dynamique de la localisation du pouvoir public à Quito. L'échantillon initial des ministères et des services administratifs de la ville fut établi à l'aide de l'annuaire téléphonique IETEL 1990. En outre, l'élaboration et l'application d'un questionnaire aux départements comptables et financiers des administrations sollicitées avaient pour but de recueillir l'information suivante : période de construction, emplacement précis des biens fonciers publics, superficie du sol nu et de l'aire construite, valeur de la propriété immobilière...

Des difficultés de tous ordres¹ ainsi que le temps imparti pour mener notre investigation (3 mois) ont empêché de couvrir entièrement l'échantillon envisagé. Malgré cela, un total de 20 administrations (sur 33 contactées) ont bien voulu répondre à notre questionnaire en remplissant ses diverses rubriques; à l'exception de quelques vides informatifs dûs à la difficulté d'évaluer économiquement le prix des terrains à bâtir ou le coût des constructions publiques, l'ensemble des données nécessaires à notre thème a été organisé et rassemblé dans un fichier informatique comprenant 79 enregistrements.

Problématique

Bien que de nombreuses recherches aient été consacrées au phénomène d'accumulation privée du capital dans les agglomérations du Tiers Monde et plus particulièrement du continent latino-américain, rares sont celles qui ont étudié la concentration géographique des appareils d'Etat. En dépit de son statut politico-administratif de capitale -qui la différencie particulièrement des autres centres urbains équatoriens-, Quito n'échappe cependant pas à cette méconnaissance du poids spatial de la fonction publique dans une cité andine. C'est la raison pour laquelle, et à titre d'essai, il nous a paru intéressant d'exposer les premiers résultats ayant trait aux institutions quiténiennes.

En outre, il nous faut préciser ici que nous avons réservé une place de choix dans notre recherche à la Banque Centrale de l'Equateur (B.C.E), non seulement parce qu'elle représente le seul organisme habilité à battre la monnaie du pays mais aussi en raison de la valeur économique des biens immobiliers qu'elle possède à Quito.

¹ La force d'inertie de la bureaucratie et l'obstacle du secret administratif se sont traduits concrètement par une rétention d'information qui a ralenti la progression de notre recherche.

Pour conclure, nous signalerons que notre investigation s'est efforcée de répondre aux interrogations suivantes : A quelles périodes de l'histoire récente se sont installées les administrations existantes à Quito? Dans quels espaces urbains préférentiels se sont-elles localisées? Quelle est l'importance économique de leur patrimoine foncier ?...

Elaboration

Préalablement, rappelons que ce graphique (figure 1) fut établi sur la base des informations fournies par les départements financiers des administrations enquêtées après vérification de l'exactitude des dates de mutation. Le prix initial du m² en sucres fut ensuite transformé en équivalents dollars en prenant comme base la péréquation des taux de change en vigueur au cours des six premiers mois de l'année 1990.

En ce qui concerne la figure 2 montrant les informations relatives à la surface des bâtiments, le découpage de la variable superficie du sol constructible se réalisa selon une progression géométrique qui a facilité la détermination des seuils de cinq classes. Dans le même souci de visualiser la propriété foncière, la réalisation de la figure 3, comme illustration de la répartition des terrains à bâtir appartenant à l'Etat, s'est vue compliquée par un problème de lisibilité : l'application des méthodes usuelles de discrétisation standard et de progression géométrique a fourni certes de bons résultats statistiques mais leur expression cartographique ne s'est pas révélée à la hauteur de nos espérances. C'est la raison pour laquelle, et compte tenu des traitements intermédiaires résultant des deux techniques précédentes, la méthode par fixation des seuils observés a été retenue en dernière instance pour élaborer la carte mentionnée plus haut. Enfin, la figure 4 représentant les données liées à la densification du bâti administratif peut être considérée comme une planche de synthèse puisque son contenu révèle la distribution des coefficients d'occupation du sol² public. L'objectif de cartographier les rapports de densification urbanistique des institutions quiténiennes nous a conduit à concevoir une symbolologie faisant ressortir ces résultats numériques.

Pour ce qui a trait à l'histoire récente des localisations administratives à Quito, la conception des figures 5 et 6 a vu la répétition de la même méthodologie mais appliquée à deux cas différents³ : le report sur la carte des dates de mutation foncière favorisa le regroupement et la classification des observations par grandes périodes. Sur un plan cartographique, cette périodisation se traduit par le choix de symboles traduisant les étapes d'implantation urbaine des administrations.

Enfin, les figures 7 et 8 concernant la valeur du patrimoine de la B.C.E ont été élaborées après avoir effectué la discrétisation des variables prix de la construction et valeur du sol constructible selon une progression géométrique. La transformation monétaire en dollars des valeurs foncières

² C.O.S

³ B.C.E et le reste des administrations.

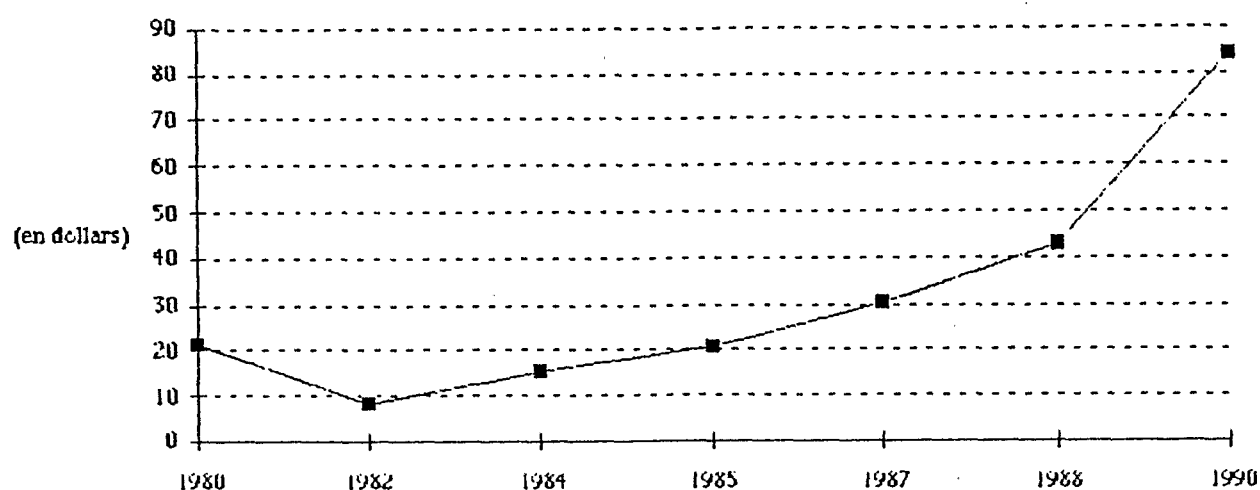
comptabilisées en sucres n'a pas été jugée nécessaire dans la mesure où les données utilisées provenaient de l'inventaire récent de décembre 1989.

COMMENTAIRE

A- L'étude des valeurs foncières de l'espace public urbain.

Préalablement, rappelons que ce graphique (figure 1) fut établi sur la base des informations fournies par les départements financiers des administrations enquêtées après vérification de l'exactitude des dates de mutation. Le prix initial du m² en sucres fut ensuite transformé en équivalents dollars en prenant comme base la péréquation des taux de change en vigueur au cours des six premiers mois de l'année 1990.

Fig 1: Prix moyens du m² de construction publique à Quito .



Source : Enquête A.I.Q. 1990; élaboration B. Castelli

A l'exception de l'année 1982, la tendance à la hausse des prix moyens du m² de construction publique à Quito n'est pas démentie par l'observation : plus précisément, de 1982 à 1987, le taux de croissance moyen des prix publics s'établit aux alentours de 20 % par an. Cependant, on remarquera que c'est à partir de 1987 que l'augmentation des valeurs foncières s'accélère pour atteindre le chiffre maximum de 80 dollars.

B- Dimension et répartition des édifices publics

Les bâtiments publics (voir figure 2) de dimension inférieure à 1 904 m² sont les plus nombreux : leur distribution spatiale est également la plus régulière dans la mesure où on les trouve sur presque tout le territoire de l'A.M.Q. En partant de l'extrême sud, on constate que les constructions de ce genre sont situées à l'intérieur du secteur Santa Rita (face à Urinsayas). Si l'on poursuit la remontée vers le nord, deux taches d'inégale importance

permettent de visualiser aussi ces surfaces bâties : au pied du Panecillo, les quartiers Dos Puentes et Santa Ana tentent d'établir la jonction entre le sud et le nord de l'agglomération. Il en est de même pour un autre ensemble spatial qui traverse plusieurs secteurs municipaux; depuis Alpahuasi jusqu'à La Pradera, la répartition des édifices administratifs de taille comprise entre 690 m² et 1 904 m² présente un aspect uniforme. Cependant, deux trames dans le prolongement du cône d'envol de l'aéroport rappelle combien le poids de la législation urbanistique demeure contraignant dans cette partie de Quito. En ce qui concerne La Mariscal, il est probable que le prix élevé des terrains ainsi que le coût de la construction des bureaux aient freiné l'extension horizontale d'immeubles administratifs.

Au contraire, plus augmente la surface des bâtiments plus on voit se restreindre le champ du territoire conquis; en d'autres termes, la localisation des grands édifices publics est circonscrite essentiellement dans l'espace centre-nord de la capitale : par exemple, si l'on ne tient pas compte de San Carlos et de Chillogallo, on remarquera que les bâtiments dont la superficie au sol varie entre 1 904 m² et 5 252 m² occupent Rumipamba et le bas du Batán. L'implantation d'administrations dans cette zone de la capitale, n'est pas liée - nous semble-t-il - au coût élevé du m² de terrain ni à la rareté de l'offre foncière mais répond plutôt à des considérations de prestige social.

Des grands immeubles dépassant les 6 000 m², on observe qu'ils forment un continuum spatial entre le Centre Historique (C.H) et le centre-nord; plus particulièrement, les espaces adjacents à l'Ejido et à La Mariscal sont les lieux d'agglomération des constructions les plus vastes; le même phénomène spatial se retrouve dans Iñaquito. Finalement, pour des circonstances historiques connues, il n'est pas surprenant de remarquer que le C.H est l'espace le plus dense en administrations.

C- Taille des terrains publics

Les terrains publics (voir figure 3) dont la surface est comprise entre 485 m² et 1 500 m² sont les plus représentés. Sauf cas isolés, leur localisation majeure se trouve être dans le centre-nord et l'extrême nord de la capitale. Plusieurs ensembles spatiaux composant cette répartition peuvent être distingués : premièrement, la tache formée par les secteurs La Floresta et Vicentina constitue un premier regroupement des parcelles de taille réduite. Deuxièmement, en se déplaçant vers le sud, on constate une zone à l'intersection de deux secteurs municipaux (Chiriyacu, Luluncoto) qui rassemble les terrains à bâtir de même étendue. Bien entendu, Santa Rita constitue une exception en raison de sa situation géographique proche de Solanda, urbanisation planifiée depuis longtemps. Reste que l'on peut s'interroger sur la présence de parcelles publiques de faible dimension dans le sud de Quito; quelques éléments de réponse peuvent être avancés : l'ancienneté de la trame urbaine (damier colonial) existant dans certains îlots, un espace bâti relativement dense (surtout après la «barrière» du Panecillo), le manque de voies d'accès ou en de mauvaises conditions, l'éloignement relatif du centre civico-administratif traditionnel (Santa Rita par exemple), la réticence connue

des employés publics à venir travailler au sud de la ville, etc expliquent peut-être l'absence de propriétés foncières de surface importante.

Avant dernier ensemble spatial réunissant des terrains publics de taille réduite, c'est celui qui s'étale depuis La Pradera jusqu'à Iñaquito. Cet espace intra-urbain regroupe également des parcelles de 485 m² à 1 500 m². A la différence du sud, leur étroitesse pourrait être cependant attribuée à une raison d'ordre économique : de la même façon que pour le sol marchand, la spéculation réduit les possibilités d'acheter des terrains à bâtir dans cette zone. Enfin, l'existence de réserves de terres de petite dimension dans le secteur El Bosque obéit plutôt à un motif d'anticipation de la hausse future des valeurs foncières, sans que nous sous-estimions pour autant l'influence exercée par le centre commercial du même nom.

Sans tenir compte d'Urinsayas et de El Condado, les terrains de superficie moyenne sont réunis au nord de la cité : les quartiers La Mariscal, Miraflores et El Inca sont les lieux d'accueil de cette catégorie de parcelles. Etant donné leur emplacement privilégié, on supposera que leur présence correspond à un prudent souci de contrôler l'augmentation future de leur valeur. Par ailleurs, Carcelen et les abords du Centre Historique rassemblent les terrains supérieurs à la moyenne (3 000 m² à 4 500 m²). Quant aux parcelles près du C.H, il semble que leur acquisition ait été réalisée initialement dans l'intention de les utiliser pour la construction de bâtiments fonctionnels (bureaux, entrepôts, locaux...). Dans le cas de Carcelen, la localisation d'une centrale des téléphones IETEL explique peut-être la présence de vastes terrains. En outre, la dispersion géographique des parcelles grandes (4 500 m² à 6 000 m²) inclut des espaces tels que Chillogallo, El Panecillo, El Bosque, San Isidro... Si l'on fait abstraction du Panecillo, on s'aperçoit que ces zones sont celles qui ont connu dans les dernières années un taux d'urbanisation rapide.

D- Mesures de densification de l'espace public

Commençant par les plus faibles (< 0,5), ces coefficients sont dispersés sur l'ensemble du territoire urbain (voir figure 4) sans que l'on différencie nettement une localisation par rapport à une autre. La densification peu élevée du bâti est la résultante d'une disponibilité de terrains de grande taille répartis dans certaines parties de l'agglomération. Au contraire, les rapports les plus forts (> 2,11) se rencontrent dans la zone nord de Quito; comme il fallait s'y attendre, les quartiers La Mariscal, La Carolina et Iñaquito se caractérisent par une densification supérieure au reste de la ville. Le coût d'acquisition des terrains de même qu'une utilisation optimale du parcellaire limitent la croissance horizontale de l'espace construit public. Voilà pourquoi les édifices administratifs gagnent en hauteur s'adaptant ainsi aux normes d'un urbanisme où prédomine les fonctions commerciales et financières. Finalement, la dispersion observée des coefficients intermédiaires ne relève d'aucune logique spatiale particulière.

E- Histoire spatiale de la Banque Centrale de l'Equateur (B.C.E)

De manière générale, la lecture de la figure 5 nous renseigne sur le fait que les achats immobiliers ont eu lieu essentiellement dans les quinze dernières années : avant 1971, les immeubles dont la construction remonte aux époques postérieures à la création de la Banque Centrale de l'Equateur (1927) sont évidemment situés aux alentours du centre politico-administratif (Palais présidentiel, hôtel de ville...) de la capitale; rien de surprenant à cela sinon que l'on vérifie une fois encore que l'Economie et le Pouvoir font bon ménage ! Seule fausse note dans la concentration des édifices autour du Centre Historique, la situation excentrée du complexe sportif El Batán réservé aux loisirs des seuls employés de l'organisme d'émission de la monnaie nationale. Eu égard à la période 1972-1979, on sait que le renforcement du poids économique de la B.C.E comme résultat de l'accroissement des devises perçues par l'Etat (les fameux pétro-dollars) se concrétise par un gonflement des effectifs d'employés publics et, corollairement, par la construction de nouveaux lieux de travail. Au plan spatial, on observera aussi que l'augmentation du patrimoine reste circonscrite aux abords du Centre Historique; on ne peut pas faire néanmoins abstraction d'éventuels décalages temporels entre la prise de décision de construire et la conclusion de l'ouvrage ; ces effets d'inertie bureaucratique freinant souvent les velléités de décentralisation de la B.C.E.

Enfin, la dernière phase d'expansion immobilière (1980-1987) reflète un net déplacement des installations vers la zone nord. Pour commencer, on relevera quelques sites qui ont eu la prédilection de la plus grande banque du pays : d'une part, la raison de la présence de plusieurs succursales de la maison mère dans l'espace entourant La Mariscal est évidente : la spécialisation bancaire et financière de ce quartier rend indispensable une représentation de la B.C.E. D'autre part, et c'est le phénomène le plus visible, l'existence de bureaux de l'institut d'émission à proximité des équipements aéroportuaires est directement liée au trafic de flux de personnes et de marchandises produit par le transport aérien : recouvrement des impôts et perception des taxes douanières, formalités d'Import-Export, guichets de change, etc. sont les principales activités exercées à l'intérieur de ces locaux..

F- Hiérarchie spatiale des administrations publiques.

Dans les années antérieures au premier boom pétrolier (voir figure 6), on observe principalement la localisation des édifices administratifs à l'intérieur du centre civico-administratif de l'agglomération. Les séquelles de l'histoire sociale et politique de l'Equateur, le symbolisme prestigieux de la Place de l'Indépendance, un certain conformisme spatial de la fonction publique, etc. sont quelques unes des circonstances d'ordre général permettant de comprendre cette spécialisation fonctionnelle du Centre Historique. Cependant, cet agglutinement dans un lieu aussi restreint est légèrement atténué par deux localisations excentrées : le quartier El Batán et l'espace situé tout au début de l'avenue América constituent probablement un essai timide de déconcentration administrative.

La seconde période (1970-1975) voit s'affirmer le processus lent mais continu de déconcentration constaté précédemment; cette confirmation était prévisible dans la mesure où le congestionnement urbanistique du C.H.⁴ et le rôle historique croissant de l'Etat équatorien compliquent le déroulement normal des activités institutionnelles. Durant ce laps de temps, on constate aussi que la tendance des administrations à émigrer vers des sites plus vastes, plus accessibles et, par conséquent, urbanistiquement moins problématiques s'accompagne d'une dispersion spatiale. C'est l'impression qui se dégage de la figure 7 comme si les institutions étaient à la recherche des meilleurs emplacements; une telle stratégie de localisation «tous azimuts» ne privilégie aucun lieu géographique par rapport à tout autre. Bien que le C.H. ne soit pas entièrement délaissé, l'interprétation du phénomène de délocalisation du parcellaire ancien ne peut être toutefois imputée aux retombées encore récentes de la manne pétrolière; l'existence d'une certaine inertie bureaucratique dans la prise des décisions d'expansion de l'espace public doit être considérée comme une raison plausible dans ce changement spatial progressif. Enfin, en ce qui concerne le reste de l'Aire Métropolitaine les déplacements observés prennent appui généralement sur l'axe de l'Avenue 10 de Agosto.

Même si la phase suivante (1976-1980) ne se différencie pas de façon radicale de la précédente, le transfert des services administratifs vers les zones septentrionales de la ville se consolide nettement en devenant la caractéristique majeure. Le mouvement d'éparpillement des institutions repéré au cours des étapes historiques précédentes disparaît au profit d'une polarisation monodirectionnelle : à partir de cette date, La Mariscal -vitrine prestigieuse du capitalisme financier en plein essor-, se mue en un lieu préférentiel d'implantation du secteur institutionnel. D'un point de vue ponctuel, la situation du Ministère de l'Agriculture et de l'Elevage (MAG) près du parc La Carolina anticipe de manière prémonitoire un engorgement futur de ce quartier.

Au cours de la dernière décennie (1981-1990), le transfert des administrations vers la zone nord de la capitale se poursuit; dans le paragraphe suivant, nous examinerons dans le détail les phases de ce processus de conquête spatiale; à notre sens, on présupposera l'existence d'une hiérarchie spatiale dans le déplacement des établissements publics : tout d'abord, on notera un premier niveau correspondant peut être à un essai de décongestionnement de La Mariscal; ce mouvement gagne les quartiers la Tola et Ichimbía tout en prolongeant son occupation spatiale jusqu'au secteur Vicentina. Un second niveau de localisation administrative met en évidence l'éloignement de la fonction publique de La Mariscal au profit du tertiaire privé supérieur; à l'avenir, un tel espace intra-urbain offrira plus d'inconvénients urbanistiques que d'avantages socio-économiques de situation. En effet, bien que La Mariscal demeure -pour un temps encore- un

⁴ Du aux facteurs suivants : le parcellaire en damier hérité de l'époque coloniale, la circulation caotique des véhicules suscitée par l'étroitesse de la voirie, la surface disponible limitée pour l'extension des bâtiments publics, l'augmentation de la demande des usagers des services publics...

quartier globalement « attractif », l'appropriation future et l'utilisation prévisionnelle de son sol par des administrations suscitent plusieurs problèmes : l'existence d'une saturation urbanistique réduisant les possibilités d'extension des services publics, l'accélération de la spéculation foncière consécutive au deuxième boom pétrolier, le renchérissement du coût de la construction immobilière à Quito, les difficultés de mobilité intra-urbaine (circulation, parkings, transports), etc. rendent moins intéressant leur présence dans un lieu géographique en voie de problématisation. Un troisième niveau, étroitement lié au précédent, permet de repérer la transhumance des administrations vers les parties septentrionales (Iñaquito, El Bosque). Mais, on peut supposer que la nécessité de satisfaire aux besoins croissants de la population résidant au nord de l'aire métropolitaine justifie l'installation de bâtiments neufs dans cette zone. Finalement, dernier niveau dans la hiérarchisation des localisations publiques, les extrêmes nord et sud de l'agglomération représentent des cas isolés de dispersion spatiale.

G- La richesse foncière de la Banque Centrale de l'Equateur à Quito

Ne disposant pas d'information sur la superficie des terrains à bâtir propriété de la Banque Centrale de l'Equateur (B.C.E) et recourant à une estimation extraite de l'inventaire 1989, l'étude des valeurs foncières (voir figure 7) nous permet de formuler les observations suivantes : si l'on prend comme point de départ les valeurs les plus « faibles », c'est à dire celles dont le prix varie entre 2,75 millions et 7,75 millions de sucres courants (décembre 1989), on constate qu'elles se trouvent être situées dans l'espace comprenant les secteurs Itchimbia et La Tola. Il nous paraît difficile d'avancer une interprétation plausible expliquant la relative sousvalorisation des parcelles dans cette zone. Par ailleurs, et à deux secteurs près (La Paz, le vieux Cotacollao), les terrains nus atteignant des valeurs comprises entre 7,76 millions et 21,9 millions de sucres sont principalement localisés dans et aux abords du C.H. L'ancienneté des implantations et la nécessité de satisfaire la demande sociale émanant des usagers du Sud de Quito n'impliquent pas cependant une valorisation excessive des parcelles. Même constat pour les cas de La Paz et de Cotacollao, leur éloignement des trames urbaines congestionnées du centre fait que ceux-ci sont à l'abri des tensions spéculatives qui travaillent d'autres parties de l'A.M.Q. Par contre, il n'en est pas de même pour la tranche supérieure des prix (de 22 à 61,8 millions) dans la mesure où sa traduction cartographique révèle comment la richesse foncière de la B.C.E s'est concentrée dans La Mariscal, aux alentours du parc La Carolina et dans le secteur El Inca.

H-Valeurs du capital immobilier de la B C E.

L'occupation spatiale du capital immobilier détenu par la B.C.E nous est signalée par la figure 8; on rappelle ici que la spatialisation des valeurs des bâtiments et immeubles a été établie à l'aide du dernier inventaire effectué par cette institution. De cette carte, nous ferons ressortir les tendances suivantes :

Les immeubles du B.C.E dont le prix comptable est évalué entre 3,8 millions et 42,7 millions de sucres sont situés dans les quartiers Ñaquito et La Floresta. Zone que l'on qualifiera de «tampon» puisqu'elle se trouve être à l'intersection de deux espaces à prééminence économique et sociale : La Carolina et La Mariscal. A l'instar de ces derniers, il semble que leur proximité ait eu une part de responsabilité dans la rapide transformation de l'utilisation du sol à l'intérieur de Ñaquito; celui-ci est passé d'un usage antérieurement résidentiel à une utilisation nettement plus commerciale et financière de son espace foncier. Bien que l'éloignement relatif de La Floresta des pôles d'accumulation urbaine le préserve temporairement du phénomène généralisé de spéculation foncière, cette situation privilégiée a produit cependant des avantages de localisation suffisamment intéressants pour le capital public. Même si l'on peut considérer que, au vu de l'ancienneté de ses habitations, ce quartier sera susceptible -dans un futur plus ou moins proche d'expérimenter une procédure de rénovation urbaine.

En ce qui concerne les valeurs immobilières variant de 42,8 millions à 142,8 millions de sucres, la principale tendance de localisation de cette catégorie de biens est représentée par le centre de Quito : à l'exception des bâtiments situés dans le prolongement du cône d'envol de la piste de l'aéroport et dont la fonction économique et financière (cf. supra) justifié leur emplacement, la majorité des édifices est située à l'intérieur du Centre Historique (C.H) et à l'est du damier colonial. L'évolution historique de l'institution⁵ ainsi que les essais successifs de déconcentration de ses départements administratifs ont abouti à la situation géographique actuelle de ces biens. Au fil du temps, la croissance rapide de l'agglomération quiténienne a contribué non seulement à un déplacement septentrional de son centre mais a aggravé parallèlement les problèmes de fonctionnement du C.H. C'est la raison pour laquelle il n'est pas surprenant de constater que l'installation «orientale» des immeubles du B.C.E date également de la période 1980-1987.

Si l'on ne tient pas compte du secteur Manosalvas, les propriétés de la B.C.E qui ont une valeur comprise entre 142,9 millions et 471,2 millions de sucres occupent quelques espaces au nord de la capitale : La Mariscal, El Batán et les alentours du parc La Carolina sont les emplacements principaux de son patrimoine immobilier. En ce qui concerne El Batán, la connaissance de l'existence du complexe sportif du même nom nous aide à mieux comprendre la raison de cette occupation spatiale. Par ailleurs, on observera que les localisations des immeubles dans La Mariscal et à côté de la zone récréative de La Carolina s'appuient sur la proximité d'axes structurants : le croisement triangulaire⁶ de voies d'accès rapide ne peut être attribuée à une simple coïncidence de répartition spatiale judicieuse. Finalement, on sait (cf. supra) que l'installation de bureaux et de locaux de la B.C.E dans La Mariscal s'explique par la sur-représentation des institutions bancaires et financières dans ce quartier.

⁵ Dès avant 1970, dans cette partie du tissu urbain, on observait déjà la présence du siège de la B.C.E et de la Maison des Retraités.

⁶ Les avenues suivantes : Amazonas, Eloy Alfaro et Los Shyris.

Enfin, les immeubles dont les prix comptables dépassent 471,2 millions de sucres forment une demi-couronne autour du Centre Historique. Ces valeurs supérieures du patrimoine immobilier de la B.C.E ont pour origine la concentration géographique dans cet espace intra-urbain de trois nouveaux bâtiments (Alameda, Centenario, Ortega) qui se sont installés durant la période 1979-1982.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES.

Au terme de cette analyse des valeurs foncières et immobilières du secteur public quiténien nous voudrions présenter ici les principaux ENSEIGNEMENTS TIRES DE NOTRE ÉTUDE. AVANT TOUTE CHOSE, ET SANS REVENIR SUR LE thème abordé précédemment de la représentativité de l'échantillon sélectionné, nous soulignerons les obstacles méthodologiques auxquels nous avons été confrontés au cours de ce travail. D'une part, la première restriction à mentionner réside dans la difficulté à délimiter de manière pertinente les phases historiques du processus de production et de localisation de l'espace public (ou non marchand) de la capitale : le fait que ne figure pas sur le fronton des immeubles considérés leur date de mutation ou de construction nous a obligé à recourir exclusivement aux données fournies par les départements comptables des institutions; procédé qui a pu être une source de biais informationnel lors de la détermination des périodes de déplacement géographique des édifices à l'intérieur de l'A.M.Q.

D'autre part, à moins de considérer l'administration publique comme une fonction urbaine parmi d'autres, le problème de l'évaluation économique de sa richesse foncière et immobilière demeure entier : en effet, dans la mesure où les biens collectifs échappent généralement à la concurrence privée, les méthodes d'estimation basées uniquement sur le prix du marché n'intègrent pas les bénéfices sociaux produits par les investissements publics. C'est la raison pour laquelle l'économie spatiale des services administratifs peut paraître parfois irréaliste si on l'aborde sous le seul angle quantitatif ou monétaire. Inclure dans l'analyse cette différence qualitative ne signifie en aucune façon situer les équipements publics en dehors des coûts d'urbanisation généralisés de l'agglomération mais plutôt introduire la dimension politique et sociale liée à leur fonctionnement; même si -dans la réalité quotidienne de la gestion urbaine- leur financement de plus en plus problématique ne peut pas être ignoré.

En plus des problèmes de méthode suscités par ce thème, on ajoutera qu'une grille d'interprétation complète devrait comprendre les éléments suivants : Premièrement, si on sait mettre en relation la génération d'un surplus économique capté à l'échelon national et l'extension rapide du secteur public⁷ -dont la manifestation au niveau urbain se traduit par la

⁷ Dont nous avons pu observer les effets sur l'organisation spatiale d'une ville, telle que Quito.

prolifération des emplois tertiaires-, en revanche il ne faut pas oublier non plus que l'appropriation de revenus excédentaires par l'Etat équatorien (rente pétrolière) a été utilisée pour élargir et consolider les bases sociales des divers régimes politiques. Car il est bien connu que le taux de croissance des effectifs des fonctionnaires a souvent été proportionnellement supérieur à la tertiarisation générale de l'économie sans que la nécessité productive et sociale de ces emplois bureaucratiques ait été pleinement justifiée.

Deuxièmement, et à une échelle ô combien modeste mais suffisamment illustrative, ce que la cartographie exposée nous révèle c'est l'existence d'une compétition pour l'usage du sol à l'intérieur du tissu urbain; cette concurrence foncière, qui affecte également l'administration, revêt un double aspect : avant 1970, l'implantation d'immeubles d'architecture traditionnelle et utilisateurs extensifs d'espace (occupation horizontale des trames) matérialise une intervention économique et sociale moindre de l'Etat, un relatif isolement de ses services administratifs par rapport au reste des activités urbaines; après 1970, les choix de localisation institutionnelle sont soumis à la loi de densification urbanistique et à la contrainte d'économies spatiales lesquels se concrétisent par la modalité de croissance verticale des équipements collectifs traduisant l'insertion du secteur public dans la vie urbaine de la capitale.

Troisièmement, au fil des mutations socio-économiques et politiques, l'image du pouvoir dans la ville prend une nouvelle signification : aux transformations des structures territoriales qui génèrent de l'agglomération vient se superposer l'influence macro-économique de l'Etat (par le biais des dépenses générales); quelle que soit l'appartenance politique des gouvernements successifs, au niveau urbain sa légitimité interventionniste sera maintenant rarement mise en cause. Ainsi l'accroissement de son poids spatial dans l'AMQ dépendra dans une large mesure des moyens budgétaires du moment.

BIBLIOGRAPHIE.

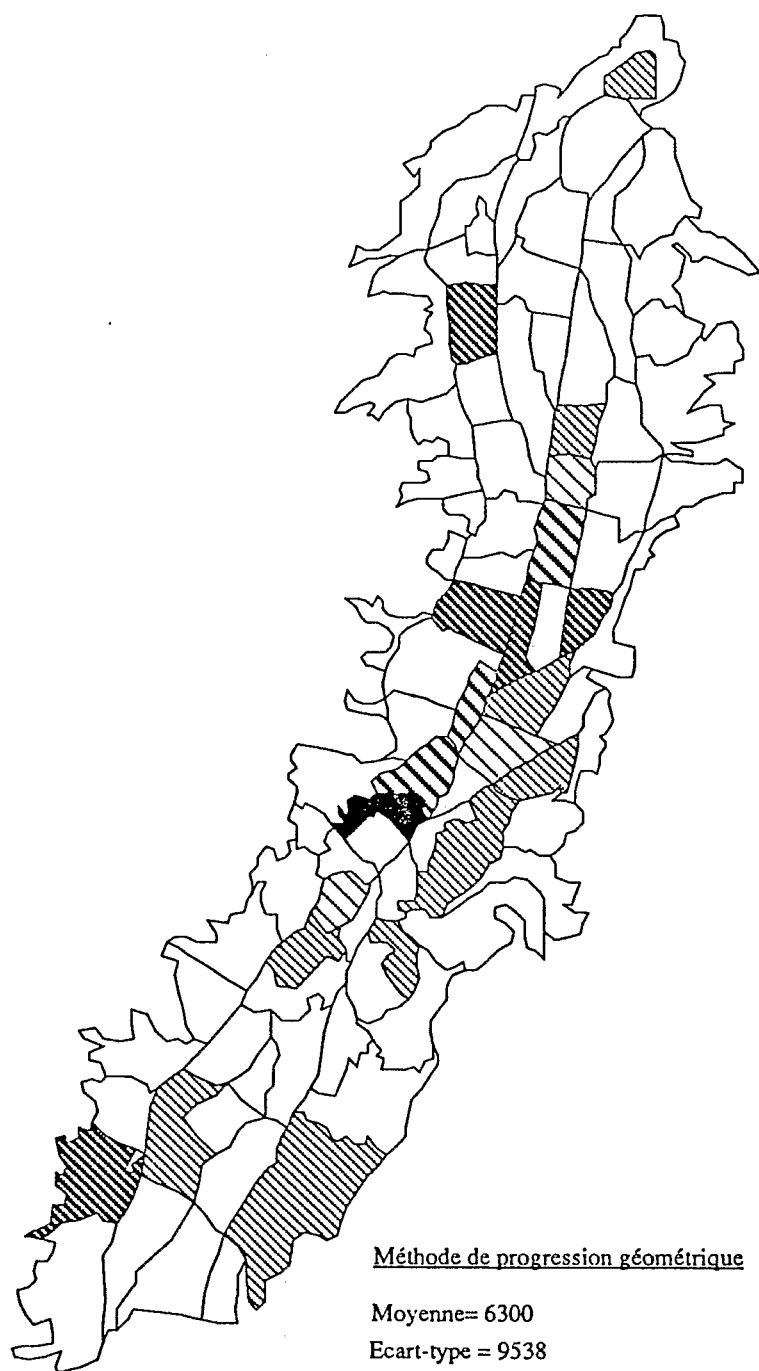
Claval, P. *La logique des villes*, Paris, Litec, 1981, 633 p.

Granelle, J.J. *Espace urbain et prix du sol*, Paris, Sirey-Recherches Economiques, 1970, 294 p.

Massiah, G et Tribillon, J.F. *Villes en développement*, Paris, Cahiers libres/Editions La Découverte, 1988, 320 p.

Quito-Equateur
Le 15/01/1991.

Fig 2 : Surface des bâtiments publics à Quito



Méthode de progression géométrique

Moyenne= 6300

Ecart-type = 9538

Nombre d'observations = 35

Superficie au sol



De 250 à 690 m2



De 690 à 1904 m2



De 1904 à 5252 m2



De 5252 à 14500 m2



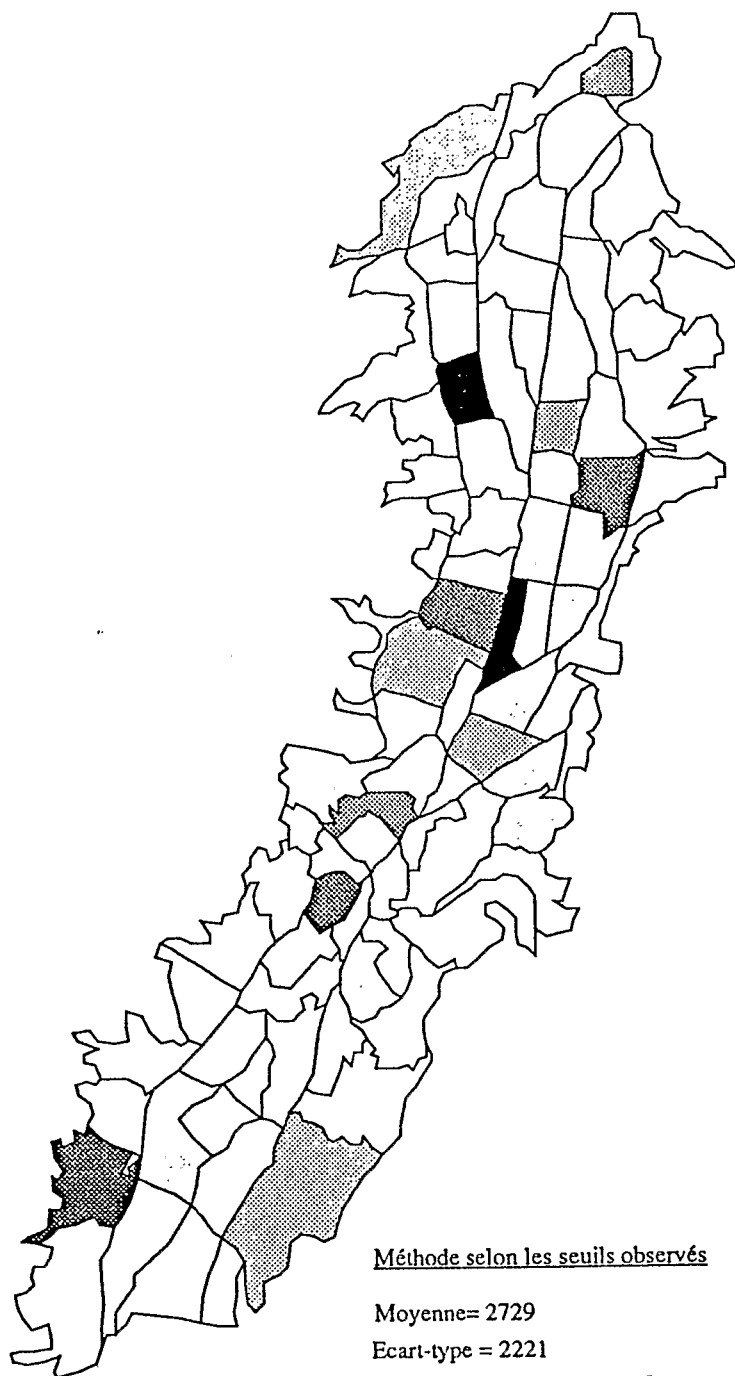
> 14500 m2



Sans information

Source : - Enquête A.I.Q, 1990.
- B.Castelli (ORSTOM)

Fig 3: Superficie des terrains des institutions publiques à Quito



Méthode selon les seuils observés

Moyenne= 2729

Ecart-type = 2221

Nombre d'observations = 35

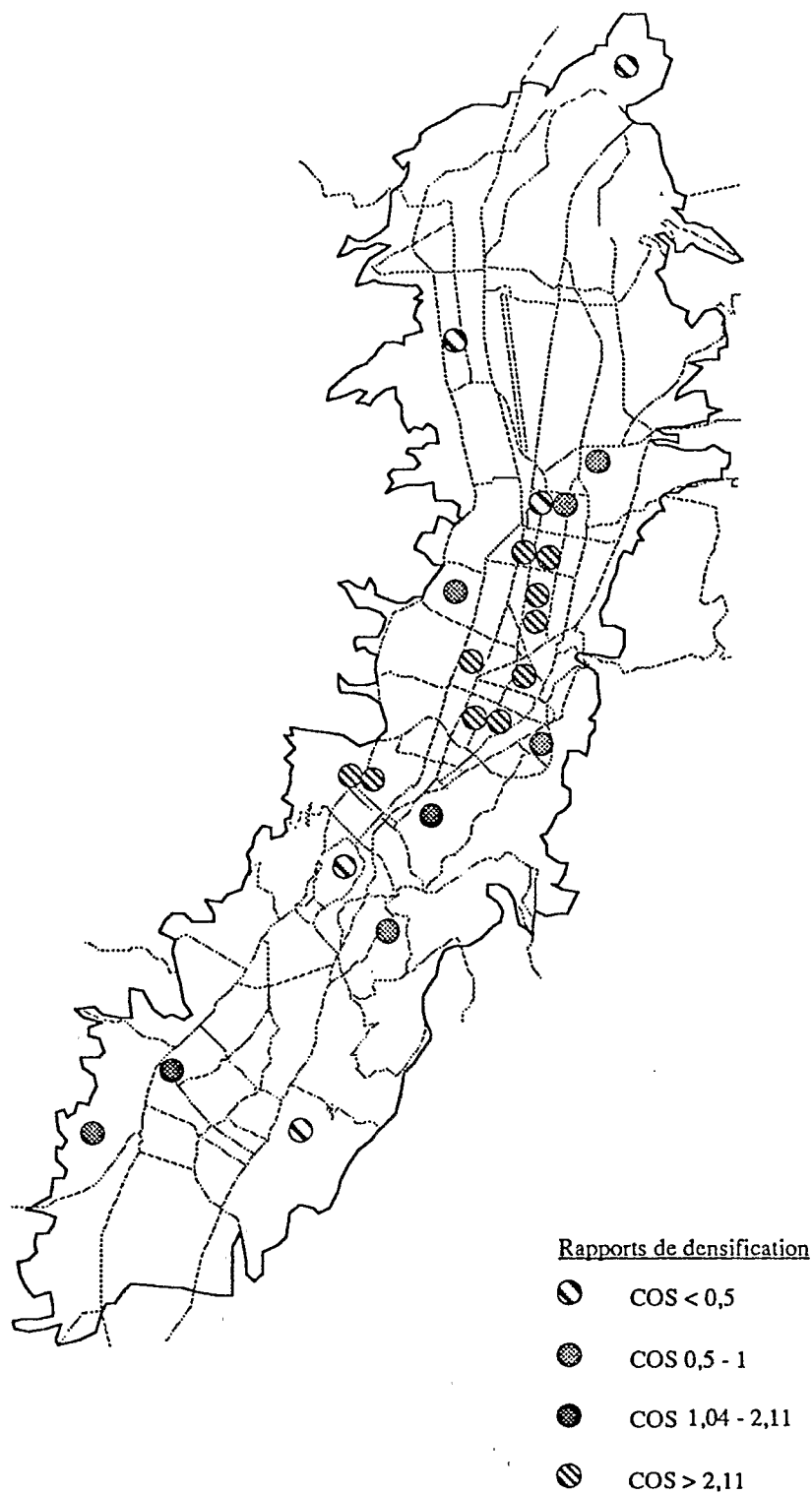
Taille du terrain

	De 485 à 1500 m2
	De 1500 à 3000 m2
	De 3000 à 4500 m2

	De 4500 à 6000 m2
	> 6000 m2
	Sans information

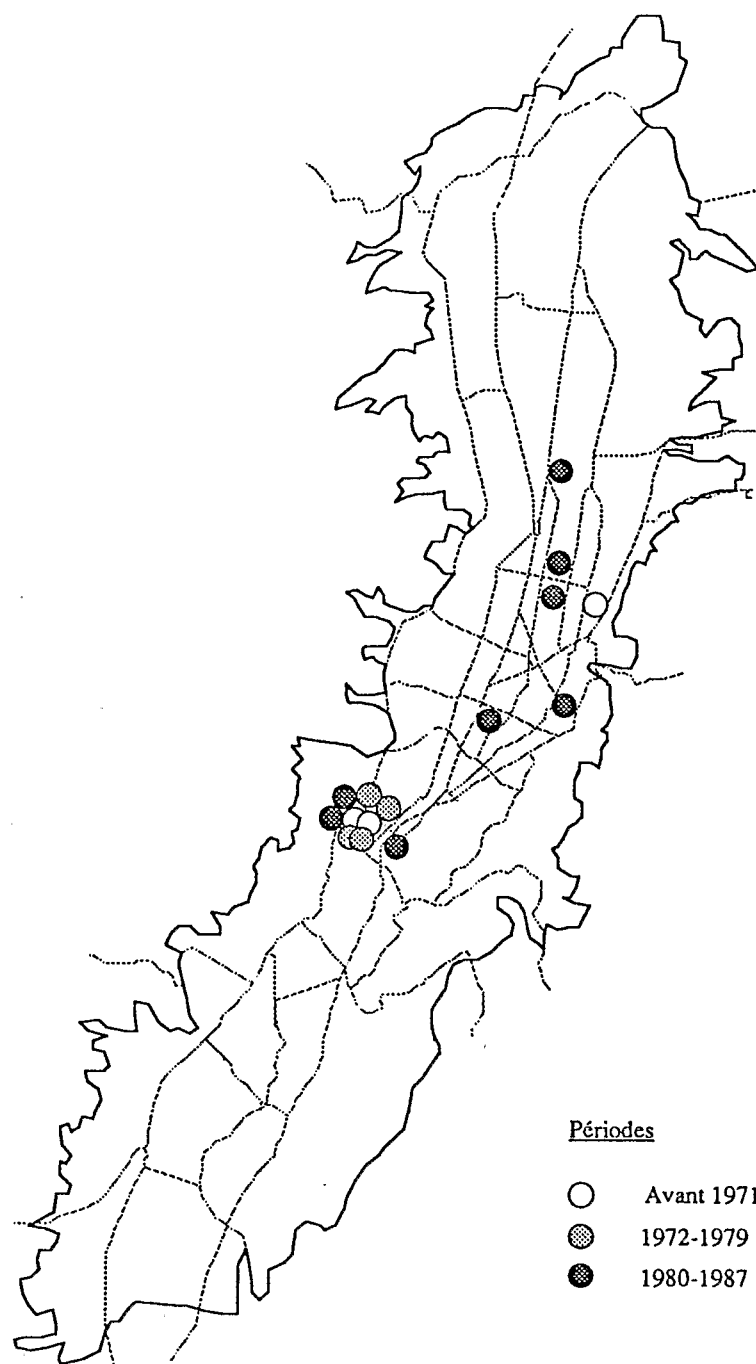
Source :- Enquête A.I.Q,1990.
- B.Castelli (ORSTOM)

Fig 4: Coefficient d'occupation des sols (c.o.s) de quelques institutions quiténiennes.



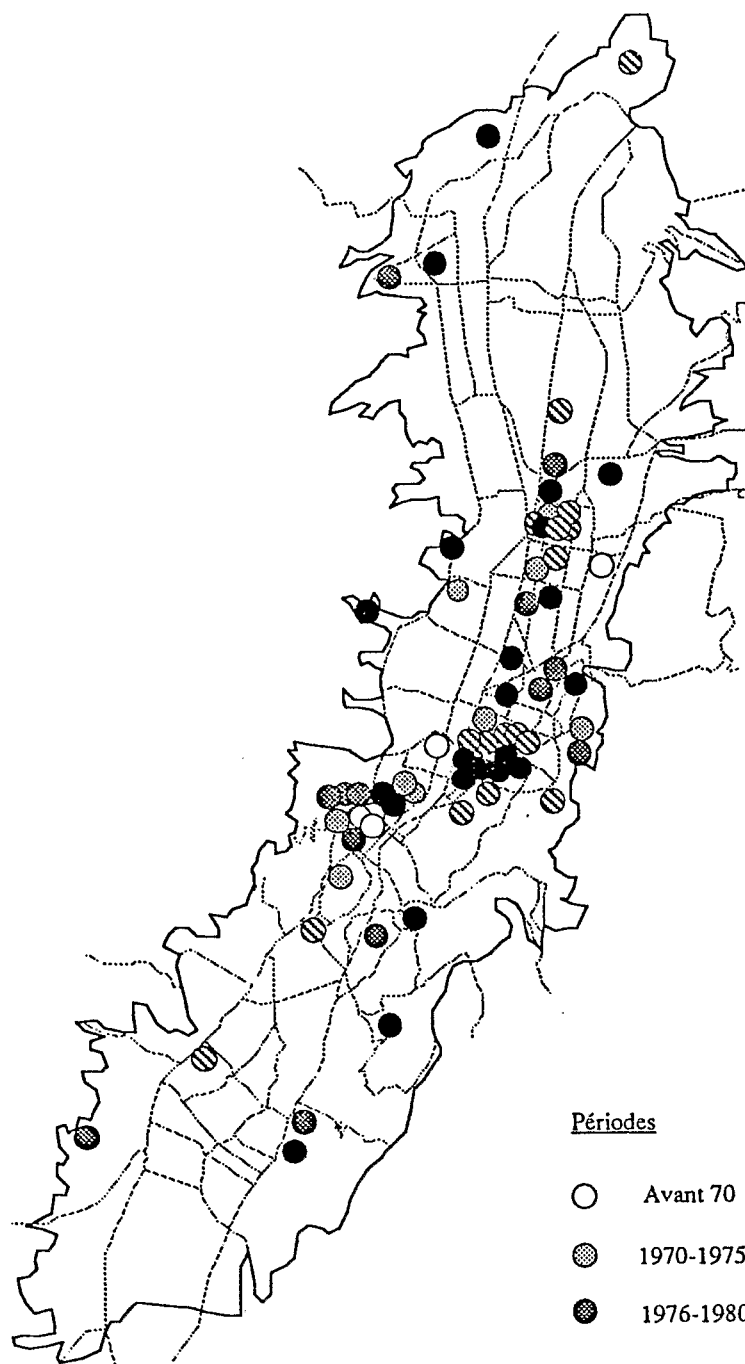
Source : Enquête A.I.Q., 1990
Elaboration : B. Castelli.

Fig 5: Périodes d'acquisition des immeubles de la Banque Centrale



Source : Enquête A.I.Q., 1990
Elaboration : B. Castelli.

Fig 6: Périodisation d'implantation des institutions publiques à Quito



Périodes

- Avant 70
- 1970-1975
- 1976-1980
- 1981-1985
- 1986-1990

Source : Enquête A.I.Q., 1990
Elaboration : B. Castelli.

Fig 8 : Valeurs du patrimoine immobilier de la Banque Centrale (Décembre 1989).

