

Colloque Les pratiques de la ville. Transformations sociales et évolutions spatiales
Atelier 2 : Identités locales et groupes sociaux : enracinement, mobilité

F 1

Centre de Recherche sur l'Habitat - PIR Villes
Paris - Nanterre, 21 - 22 Septembre 1995

H2 75952

**Interactions entre politiques urbaines, marché du
logement et comportements résidentiels :
leur rôle dans les transformations
des quartiers aisés de Bogota (Colombie)**

Françoise/DUREAU (géographe - démographe, ORSTOM)
Thierry LULLE (architecte - urbaniste, CIDS, Universidad Externado de Colombia)
Adriana PARIAS (économiste - urbaniste, CEDE, Universidad de los Andes)

19 FEV. 1996

Bogota

Septembre 1995



O.R.S.T.O.M. Fonds Documentaire
N° : 43262
Cote : B ex 1.

Tout au long de ce siècle, mais surtout du début des années 1940 jusqu'à la fin des années 1970, Bogota a connu une croissance démographique et une expansion spatiale spectaculaires. Une migration intense et un taux d'accroissement naturel élevé se conjuguent alors : dans les années 1950, le rythme de croissance atteint 6,9% et seulement 12 années sont nécessaires pour doubler la population, atteignant 2,5 millions d'habitants en 1970. Au plan spatial, en 1980 on trouvait une ville 12 fois plus étendue qu'en 1940 (GOUESET, 1990) : une ville aux limites lointaines mais encore assez peu densément bâtie. Cette extension s'est globalement réalisée de façon continue sur les terres de la *Sabana*¹, selon un axe principal nord-sud, au long duquel apparaissent de nouveaux centres d'affaires et de commerce, et d'un axe centre-ouest, secondaire, d'activités industrielles.

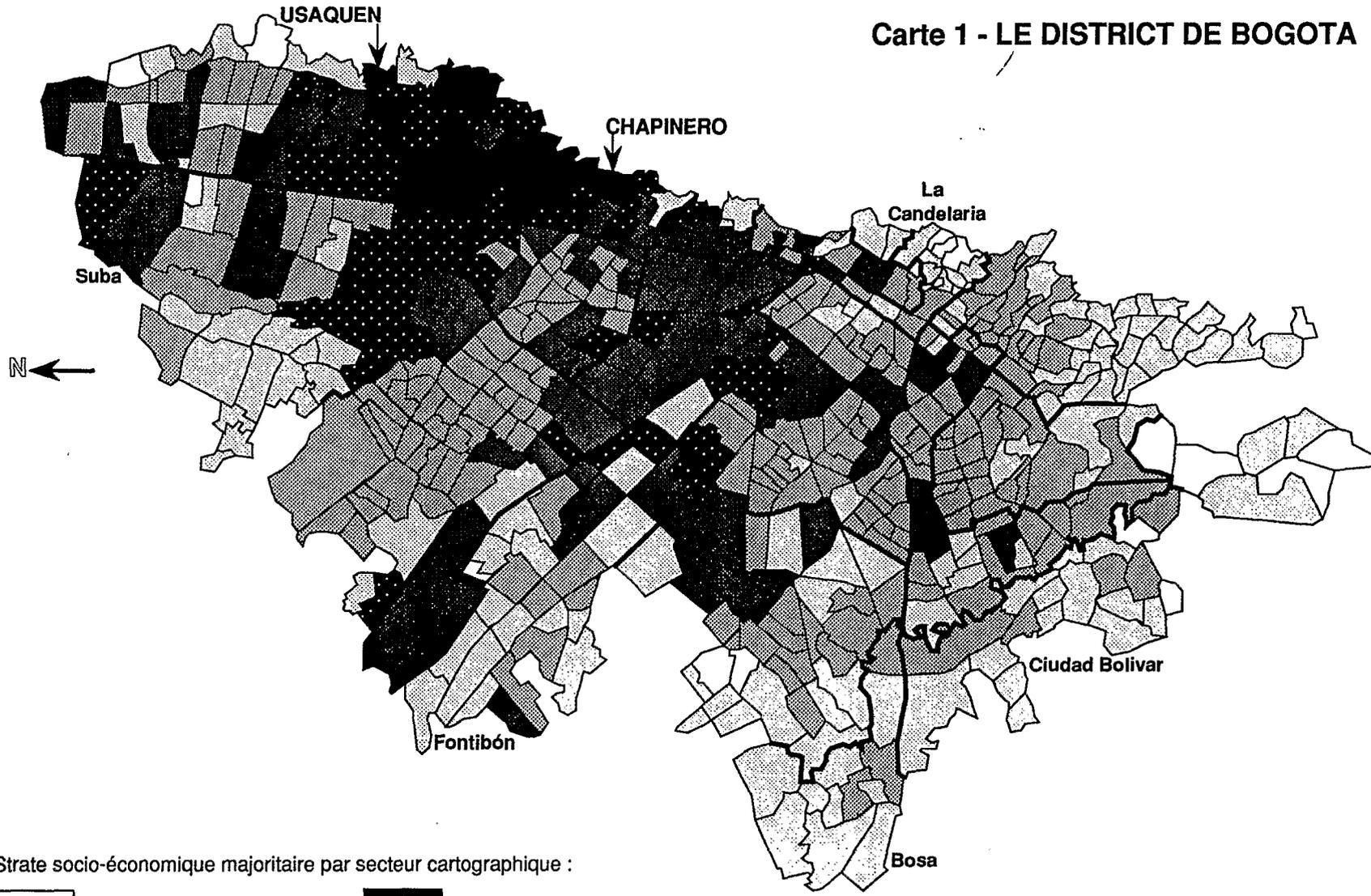
Face à cette expansion spontanée et à des besoins de plus en plus grands en matière de logements, c'est surtout à partir des années 1970 que l'Etat prend des mesures pour tenter de répondre à cette demande. Cela se traduit davantage dans une politique spécifique d'aide à l'acquisition du logement que dans des politiques urbaines plus globales. Si les pouvoirs publics jouent un rôle dans le financement et la production des logements sociaux, ils stimulent aussi fortement la création de Caisses d'Epargne et Logement, privées, qui se spécialisent dans la promotion immobilière et soutiennent la construction. Attitude de l'Etat qui va favoriser les classes aisées et moyennes, tandis que son action vis-à-vis des classes populaires reste largement insuffisante, au point qu'une partie d'entre elles doit recourir à l'autoconstruction et à des pratiques illégales d'occupation des terres disponibles. Ainsi assiste-t-on à une structuration spatiale de la ville fortement marquée par sa ségrégation sociale : d'un côté, un nord riche, de l'autre, un sud pauvre, les classes moyennes occupant le centre, l'ouest et, de nouveau, le nord et le sud (Carte 1).

A partir des années 1980, l'ensemble de ces dynamiques vont connaître des changements importants. Sous l'effet de la transition démographique et d'une baisse d'intensité des flux migratoires, le rythme de croissance se ralentit : le taux annuel d'accroissement démographique descend autour de 3%, pour une population qui atteint en 1995 les 5 millions et demi d'habitants. Et spatialement Bogota connaît de profondes transformations dans le rythme et les formes de son développement métropolitain, lequel, cependant, n'est toujours pas formalisé en termes politico-administratifs. Si sont de plus en plus intégrées les communes périphériques, on observe aussi de fortes et rapides recompositions internes liées au fait que, peu à peu, les distances devenues très grandes se présentent comme un obstacle. Parmi ces recompositions, se distinguent particulièrement une densification de certains secteurs péricentraux et des changements ou une diversification de fonctions de certains quartiers. Ces deux dynamiques se manifestent particulièrement dans les quartiers aisés situés à proximité d'activités tertiaires et commerciales en plein développement.

En effet, on remarque qu'à partir du milieu des années 1980, s'opère un changement dans les dynamiques résidentielles à l'intérieur du périmètre urbain : après avoir cherché à résider de plus en plus vers le Nord, une partie des familles de classes aisées retournent

¹ La *Sabana* désigne le plateau de la Cordillère orientale, situé à environ 2600 m d'altitude sur lequel s'est développé Bogota. Outre Bogota, environ 25 communes du département de Cundinamarca sont situées sur ce plateau, bordé par des reliefs plus élevés.

Carte 1 - LE DISTRICT DE BOGOTA



Strate socio-économique majoritaire par secteur cartographique :



— Limite d'arrondissement (*Alcaldía menor*)
 — Limite de secteur cartographique

vers le péricentre nord où s'est installé entre-temps un important centre d'affaires et d'activités tertiaires. Une autre partie de la population de hauts revenus continue de se comporter de manière plus traditionnelle : elle préfère vivre au Nord mais a déjà renoncé à vouloir s'éloigner davantage. C'est ainsi que l'évolution fonctionnelle et la densification de ces quartiers aisés sont le produit de ces trois facteurs et de leurs interactions, sur lesquels nous nous pencherons au long de ce texte : l'existence d'une forte demande pour résider dans cette zone, la flexibilité de la politique d'accès au logement et des normes urbanistiques qui permettent aux promoteurs privés de transformer et élargir leur offre dans cette même zone pour répondre à la demande des classes aisées, qui constitue leur meilleure clientèle.

Nous considérons donc ici le cas de ces quartiers aisés du péricentre nord, appartenant à deux des vingt arrondissements que compte Bogota : Chapinero et Usaquen (Carte 2). Au delà de l'intérêt propre de cette zone, pour les transformations qui s'y jouent, il convient de souligner aussi que les populations à hauts revenus, bien que trop peu souvent étudiées (la recherche urbaine en général et plus encore la latino-américaine privilégie traditionnellement la question du logement des pauvres), jouent un rôle-clé dans la composition et structuration de Bogota. Outre l'impact direct de leurs propres pratiques résidentielles, et indirect, en tant que références pour la classe moyenne, ces classes sociales ont une nette influence sur les variations du marché du logement neuf et ancien.

Notre étude se réfère à des sources de différente nature. Mise à part l'information disponible sur les politiques du logement et la réglementation urbaine, nous nous appuyons sur des traitements spécifiques du recensement de 1985, d'une enquête socio-démographique de 1991 et de deux sources d'information originales ¹ :

- les permis de construire délivrés par la Direction de la Planification du District tels qu'ils sont recensés par le DANE ²;
- une enquête démographique de 1993, permettant une observation fine des différentes formes de mobilité spatiale.

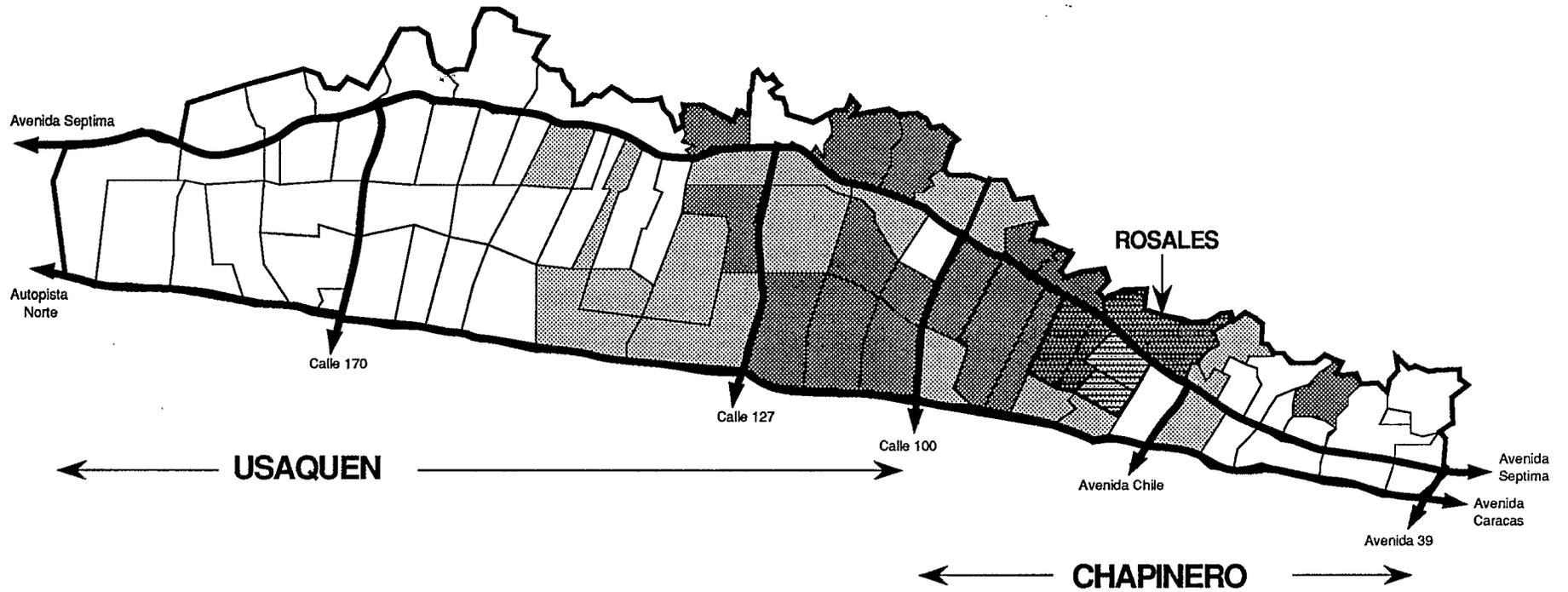
• Chapinero et Usaquen : des arrondissements où se concentrent les populations aisées

Délimités à l'est par la cordillère orientale et à l'ouest par l'*Avenida Caracas* qui se prolonge avec l'autoroute du nord, les arrondissements de Chapinero et Usaquen, voisins, constituent un ensemble continu (Carte 2). Les traversent un axe nord-sud également très fréquenté, l'*Avenida Septima*, et des avenues orientées est-ouest au long desquelles se sont en général développées des activités de types tertiaire et commercial. C'est plus particulièrement le cas à Chapinero, notamment avec l'*Avenida Chile* qui, au cours des années 1970, commence à devenir un centre d'affaires très important. Plus ancien, l'arrondissement de Chapinero est plus petit que celui d'Usaquen, qui n'a cessé de s'étendre très rapidement, l'étalement de Bogota rattrapant et dépassant l'ancien bourg. Si Chapinero présente davantage de diversité fonctionnelle qu'Usaquen, par contre, on y

¹ Pour une présentation détaillée des sources d'information utilisées, se reporter aux annexes.

² *Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas*, équivalent de l'INSEE français.

Carte 2 - LA ZONE D'ETUDE



— Limite de secteur cartographique
 — Limite d'arrondissement (*Alcaldía menor*)

Strate socio-économique :

□ Strates <= 4 (pauvres et moyennes)
 ■ Strate 5 (aisée)
 ■ Strate 6 (très aisée)

▨ Zone de Rosales

trouve une composition sociale plus homogène qu'à Usaquen où les écarts sociaux peuvent être très accusés.

La majorité (près de 60% en 1991) des ménages à hauts revenus de Bogota, c'est-à-dire ceux appartenant aux strates 5 (aisée) et 6 (très aisée) ¹, réside dans ces deux arrondissements, où les classes aisées sont nettement sur-représentées : alors qu'en 1991 seulement 8% de la population de Bogota est classée en strates 5 et 6, ces deux strates représentent 37% de la population de l'arrondissement d'Usaquen et 57% de celle de Chapinero. Elles sont donc davantage présentes à Chapinero et plus encore dans un de ses quartiers, Rosales, où domine la strate 6 et que nous évoquerons également dans la mesure où les dynamiques étudiées ici s'y sont tout particulièrement manifestées. Ces populations à hauts revenus sont concentrées spatialement au sein de chaque arrondissement : elles forment un ensemble continu, composé de la moitié nord de Chapinero et la moitié sud d'Usaquen (Carte 2).

Au sein de cet ensemble s'étendant sur une centaine de rues (de la *Calle 55* à la *Calle 153*), une différence mérite d'être soulignée : l'existence d'un gradient socio-économique de la population depuis le sud de cette zone, dans l'arrondissement de Chapinero, où se concentrent les populations ayant les plus hauts revenus, jusqu'à l'extrême nord, dans l'arrondissement d'Usaquen, où les revenus ne sont jamais aussi élevés.

• **La convergence de 3 facteurs : de nouvelles stratégies résidentielles, des réglementations urbanistiques permissives et une grande flexibilité du secteur de la construction**

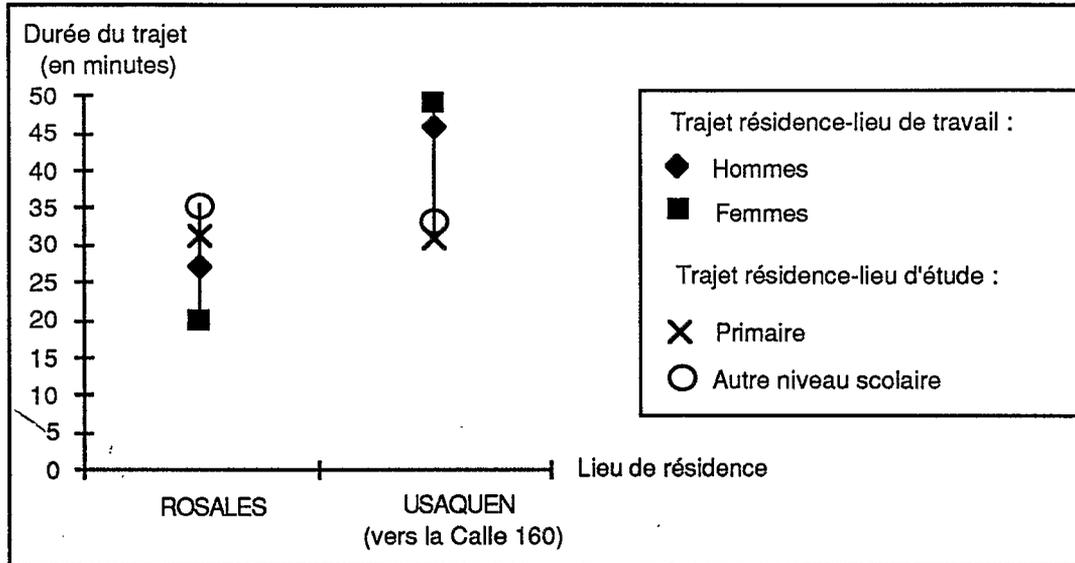
La dynamique qui préside aux changements du tissu urbain dans cette zone, et surtout à Chapinero, peut être interprétée comme le produit de la convergence et des interactions entre trois facteurs, que nous examinerons successivement.

a) La demande de logements de la part des strates à hauts revenus liée à des temps de transport devenus prohibitifs :

C'est en effet particulièrement le cas des couples où les deux conjoints exercent une activité professionnelle, lesquels, après avoir cherché à résider de plus en plus vers le nord où l'on pouvait trouver une qualité de vie meilleure (des espaces verts et une plus grande sécurité notamment pour les enfants), ont fini par revaloriser une localisation plus centrale. Si, dans les couples vivant à Usaquen au niveau de la *Calle 160*, chacun passe en moyenne entre 45 et 50 minutes pour aller de son domicile au lieu de travail, ceux de Rosales passent seulement entre 20 et 30 minutes (Figure 1). Différence suffisamment grande pour motiver un changement du lieu de résidence, d'autant plus que, dans les deux cas, le temps de transport entre lieu de résidence et lieu d'étude des enfants reste à peu près le même.

¹ La classification de chacun des îlots de Bogota en six strates repose sur l'application de critères de qualité des matériaux de construction des logements et d'accès aux services publics. Les tarifs des services publics varient en fonction de cette stratification.

Figure 1 - Durée moyenne des déplacements depuis le lieu de résidence au lieu de travail et au lieu d'étude, selon le lieu de résidence (1993)



Source : Enquête Mobilité spatiale dans l'aire métropolitaine de Bogota, CEDE-ORSTOM, 1993 .

b) Un cadre réglementaire de la construction peu contraignant :

La politique de l'Etat en matière de logement à travers le système UPAC¹ a favorisé la construction de logements destinés aux classes moyennes et aisées, et a stimulé l'apparition d'un nouvel acteur, le promoteur immobilier capitaliste.

Par ailleurs, au niveau municipal, dès l'Accord 7 de 1979 les normes se sont montrées flexibles, l'objectif étant alors de favoriser la libre action des promoteurs et d'impulser le marché immobilier, mais plus encore au cours de la seconde moitié de cette décennie (décret 1025 de 1987 et décret 067 de 1988), durant laquelle on assiste à une dérégulation totale : "L'intention de ne pas contrarier les tendances existantes avait amené à définir une immense aire d'activités multiples, dans laquelle pourraient se développer sans obstacles les attentes du marché immobilier, particulièrement en ce qui concerne les changements d'usage et les processus de densification." (CUERVO, 1995). La norme cherche à s'instaurer comme un instrument non point tant de contrôle sinon de revalorisation des terrains. Vont également apparaître de nouveaux systèmes de dérogations : niveaux supplémentaires autorisés pour un semblant d'espace public préservé, toits en pente permis sous lesquels seront aménagés de très grands duplex et triplex.

L'Accord 6 de 1990, avec des considérations et des approches différentes, tendra à suivre dans la même ligne que l'Accord antérieur.

c) Une grande flexibilité de la part des promoteurs immobiliers (qui parfois contrôlent aussi le système de financement) et des entrepreneurs du bâtiment :

¹ Le système UPAC, Unité de pouvoir d'achat constant, a été créé en 1973 dans le but d'attirer l'épargne de la population vers les Caisses d'Epargne et de Logement, ce qui a permis à ces dernières de disposer de ressources importantes.

Au cours des années 1970, ceux-ci concentrent rapidement leurs investissements sur les opérations considérées les plus rentables : le commerce et le logement destinés aux classes aisées à Usaquen, le tertiaire supérieur à Chapinero, concentré le long de l'*Avenida Chile*. A partir des années 1980, ces promoteurs réorientent la construction vers le logement de haut standing à Chapinero, et plus particulièrement dans le quartier de Rosales.

Ces trois facteurs, leur convergence et leurs interactions, expliquent largement les transformations qui ont affecté la zone étudiée : ils en ont déterminé les modalités dans les différents secteurs de la zone étudiée.

• Les transformations du bâti et leur impact sur le marché immobilier

Après une relative stabilité du volume de la construction durant la première moitié de la décennie (1980-1985), la production augmente fortement à partir de 1986 (Figure 2).

Dans les deux arrondissements, la principale fonction qui caractérise les nouvelles constructions est le résidentiel. Cette tendance est toutefois plus marquée à Usaquen qu'à Chapinero (Figure 2).

En effet, à Chapinero, et à Rosales c'est encore plus accentué, si on assiste à un accroissement de la construction de logements (Figure 3), celle-ci s'accompagne de la production de bâtiments destinés à d'autres usages (au total 31% de l'ensemble du bâti), mais avec une nette évolution à partir de 1986 en faveur des commerces et non plus des bureaux :

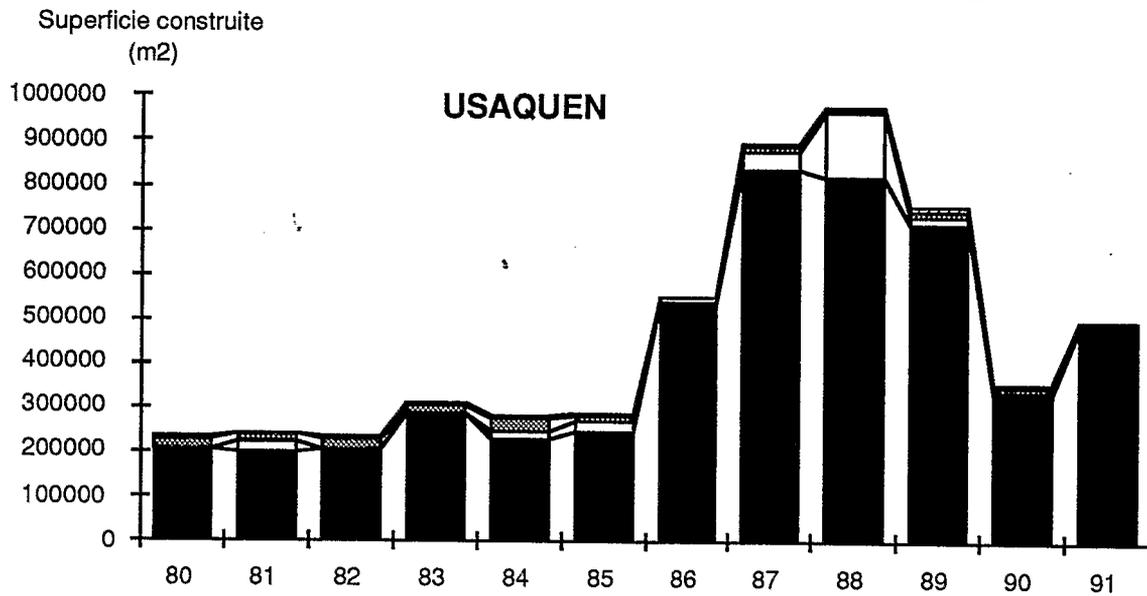
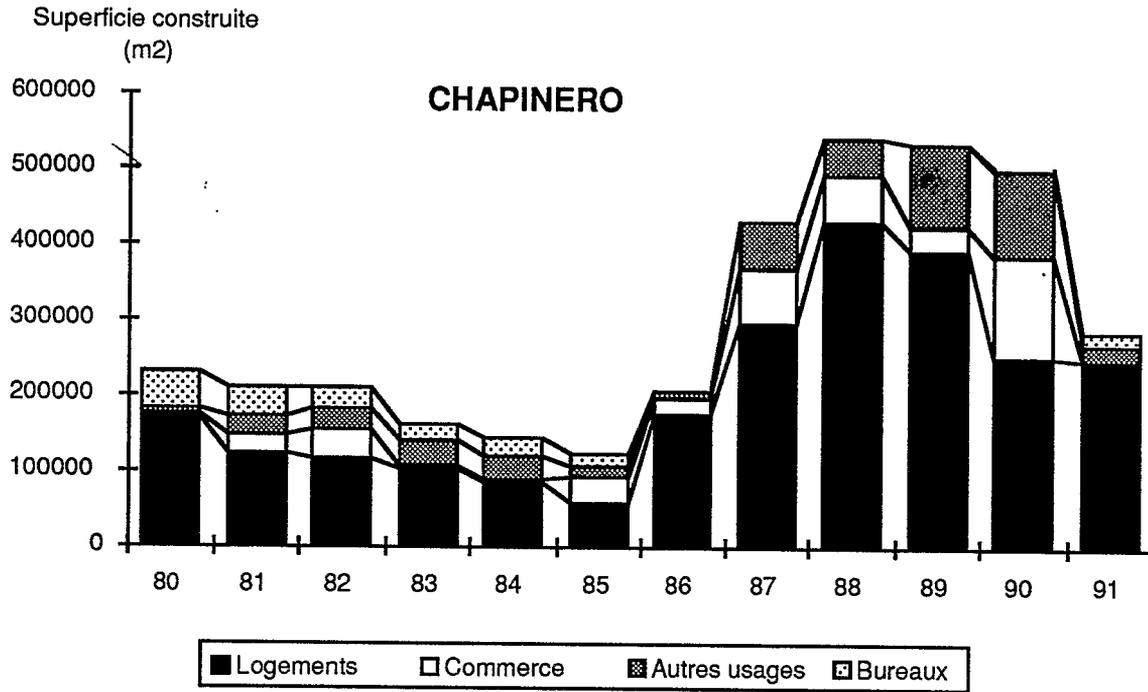
- la construction de bureaux a surtout lieu au début de la période, puis baisse progressivement jusqu'en 1985. Par la suite, elle devient quasi inexistante et ce n'est qu'en 1991 que l'on retrouve le niveau de 1985 ;
- par contre, la production de commerces est en augmentation très nette en fin de période, entre 1987 et 1990.

A Usaquen, la proportion de logements reste très constante sur l'ensemble de la période. La seule tendance observable concerne une plus forte proportion de bâtiments à usage de commerces ou autres durant les cinq premières années, mais qui devient insignifiante par la suite sauf, ponctuellement, en 1988. Cette situation est typique d'un quartier résidentiel totalement consolidé et équipé en commerces, services et équipements dès le milieu des années 1980. Dans cette zone, les prix du logement sont étroitement liés à la tendance générale du marché immobilier dans les quartiers de strates élevées.

Si l'on a pu observer deux évolutions fonctionnelles distinctes, on doit souligner ici qu'elles résultent d'un même système de formation des prix (localement et en chaîne).

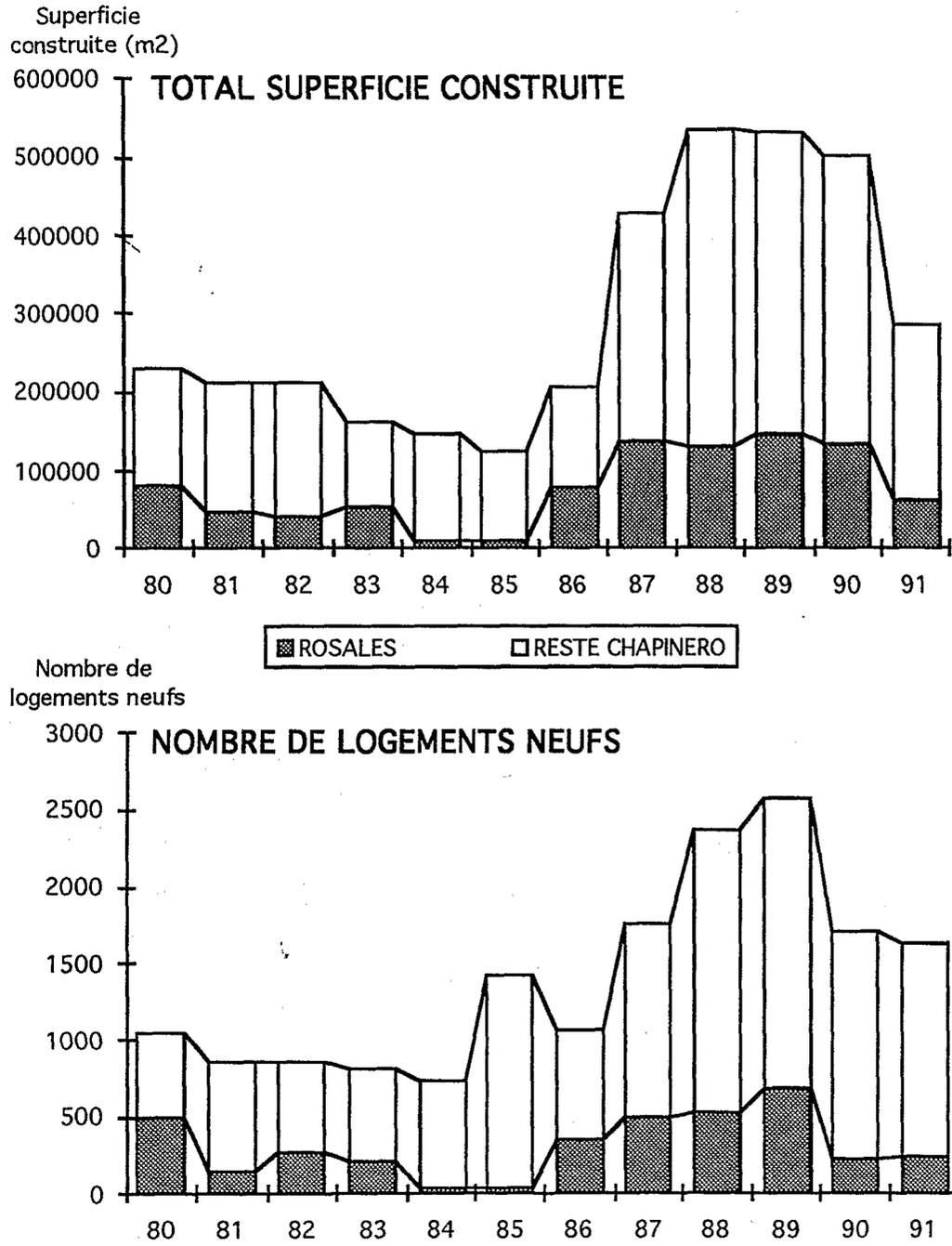
Dès les années 1970, une partie de Chapinero (délimitée par l'*Avenida Chile* et la *Calle 85* d'une part, et l'*Avenida 7* et la *Carrera 15*) s'est transformée, dans l'axe centre-nord, en un des trois principaux centres financiers et d'activités tertiaires (banques, assurances, bureaux de représentants d'entreprises multinationales, de télécommunications et

**Figure 2 - Superficie construite
selon la fonction principale du bâtiment
(1980 - 1991)**



Source : Permis de construire, DANE.

Figure 3 - Total superficie construite et nombre de logements neufs selon la localisation dans Chapinero (1980 - 1991)



Source : Permis de construire, DANE.

d'autres services) de la ville. La consolidation de la nouvelle vocation de ce secteur a deux conséquences déterminantes :

- la diminution de terrains à construire disponibles, ce qui a conduit beaucoup de promoteurs à racheter des terrains déjà construits, en général occupés par de grandes maisons et à les densifier avec des immeubles collectifs en hauteur pour les usages que l'on vient de mentionner ;
- l'augmentation du prix de ces terrains a un effet en chaîne sur l'ensemble de la zone, processus qui se voit renforcé par une demande croissante en logement de haut standing et qui a engendré le processus de densification. Néanmoins, il convient de souligner que ce processus n'est observable que dans certaines parties de cet arrondissement, en particulier Rosales.

Usaquen ne se transforme pas physiquement, mais la composition de sa population change du fait d'une relative augmentation des prix, certes inférieure à celle de Rosales car relevant d'une dynamique différente. Dans une étude sur l'évolution des prix et loyers à Bogota, il a été constaté que, alors qu'en 1980 les prix dans un quartier de Usaquen étaient inférieurs de 10% à ceux de deux quartiers du secteur de Rosales, cette différence passe à 23% en 1986 puis redescend à 12% en 1991. Mouvements qui peuvent être interprétés de la manière suivante : Chapinero se serait transformé en une "zone-phare" et imposerait un comportement qui se manifesterait en chaîne, avec un peu de retard, à Usaquen.

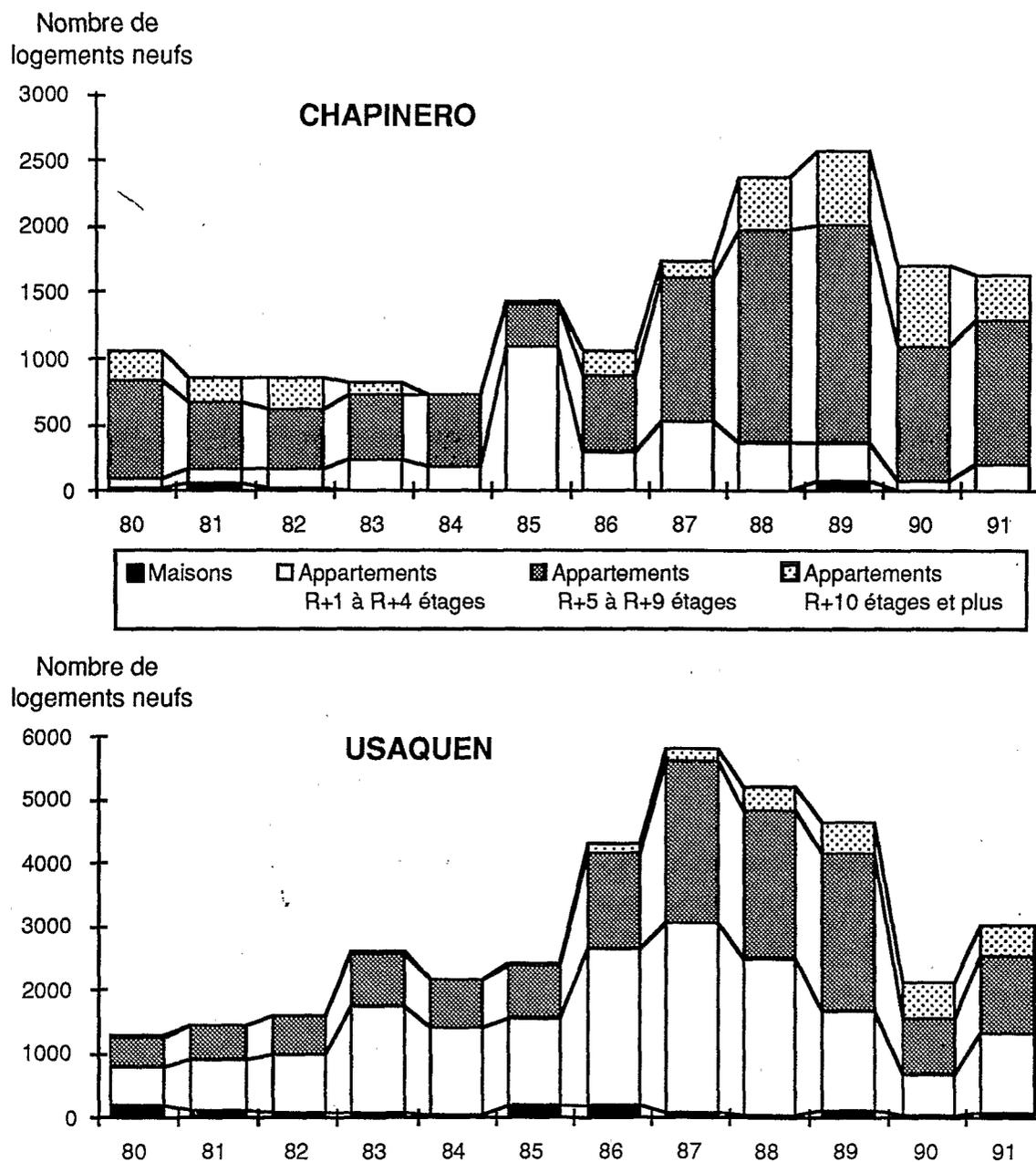
• Une forte densification par construction d'appartements

Le processus de densification est plus net à Chapinero qu'à Usaquen : le nombre de logements de Chapinero augmente de 80% en six ans, de 1985 à 1991, contre 39% à Usaquen (Tableau 1). On peut le caractériser en examinant le type de logement (maison ou appartement) et la hauteur des immeubles (Figure 4).

A Chapinero, tout au long de cette décennie, la construction de maisons est pratiquement insignifiante (1% des logements neufs). La majorité (60%) des logements neufs correspondent à des appartements dans des immeubles ayant entre 5 et 9 étages, le reste se répartissant à égalité dans des immeubles de moins de 5 étages ou de plus de 9 étages. Dans la mesure où ces bâtiments se font en général sur des terrains qui avaient déjà été construits, on peut parler d'une densification très marquée. Cette densification est à son apogée entre 1987 et 1990 : la production annuelle d'appartements dans des immeubles de 5 étages ou plus (dont un quart dans des immeubles de plus de 9 étages) est alors 2 à 3 fois plus importante qu'au début de la décennie.

A Usaquen, les maisons constituent une proportion plus importante des logements construits entre 1980 et 1991 (4%). La densification est moins aiguë qu'à Chapinero : la moitié des logements neufs de la décennie correspondent à des appartements dans des immeubles de moins de 5 étages, et seulement 7 % à des immeubles de plus de 9 étages. Néanmoins, se dessine une évolution très nette au cours de la période, avec une

Figure 4 - Nombre de logements neufs selon le type de logement et la hauteur de l'immeuble (1980 - 1991)



Source : Permis de construire, DANE.

accélération sensible de la densification : des immeubles de plus de 9 étages font leur apparition à partir de 1986, et à partir de 1988, la construction d'appartements dans des immeubles de plus de 5 étages devient majoritaire.

• **De nouveaux habitants satisfaisant de nouvelles exigences**

L'ampleur des transformations qui ont affecté le cadre bâti tout au long des années 1980 se traduit par des changements importants dans les effectifs et la composition de la population qui réside dans la zone d'étude, tout particulièrement à Chapinero (Tableau 1).

Pendant les années 1970, la dynamique d'expansion vers le nord se traduisait par des taux d'accroissement démographique de plus de 10 % dans la partie nord de notre zone d'étude, à Usaquen, et, au contraire, une stagnation de la population de Chapinero, liée au déclin de la fonction résidentielle dans ces quartiers. Au milieu des années 1980, s'opère un renversement complet de la dynamique démographique du nord de Bogota : la population de Chapinero double entre 1985 et 1991, le rythme de croissance y devenant alors très élevé (11% par an), supérieur même à celui d'Usaquen (7%).

Ces rythmes de croissance s'expliquent par la combinaison du maintien de la tendance traditionnelle de déplacement vers le nord des familles aisées, et de l'apparition de deux nouveaux types de flux migratoires internes à Bogota :

- l'un en provenance du nord de Bogota, depuis l'arrondissement d'Usaquen vers les quartiers aisés de Chapinero : 42% des ménages s'étant installé à Chapinero entre 1986 et 1991 résidaient antérieurement à Usaquen ;
- l'autre en provenance de l'ouest vers Usaquen, lié à la diversification des zones d'habitat des strates 5 au cours des années 1980 : le peuplement d'Usaquen ne se nourrit donc plus seulement du déplacement vers le nord des populations vivant auparavant à Chapinero.

La plupart des ménages ayant déménagé entre 1985 et 1991 depuis Usaquen vers Chapinero sont des familles nucléaires composées de 3 à 5 personnes, avec à leur tête des chefs de ménage jeunes (86% ont entre 29 et 43 ans). Ces ménages (en particulier à Rosales) ayant les moyens de choisir leur lieu de résidence et ayant un emploi et lieu de travail stables, font de la proximité entre lieux de travail et de résidence un facteur déterminant de leur qualité de vie. En effet, à Rosales en 1993, on voit que pour la majorité d'entre eux les deux lieux sont dans le même arrondissement (58%) ou dans les voisins (33%) et que la durée moyenne de temps de transport quotidien est inférieure à 30 minutes. Cette situation de grande proximité se présente surtout pour ceux qui résident dans ce secteur depuis peu d'années ce qui confirme l'hypothèse d'un recentrage résidentiel intentionnel.

Tableau 1 - Evolution de la population et des logements
dans les strates 5 et 6 des arrondissements de Chapinero et Usaquen (1985 - 1991)

	CHAPINERO			USAQUEN		
	1985	1991	Taux moyen d'accrois. annuel 1985-91 (%)	1985	1991	Taux moyen d'accrois. annuel 1985-91 (%)
Population totale	52115	98198	+11,1	83264	125221	+7,0
Population 0-4 ans (%)	243 0,47	6171 6,28	+71,4	3112 3,74	7752 6,19	+16,4
Nbre personnes/ménage	3,31	3,52	-	3,83	4,13	-
Ménages 1 personne (%)	1984 12,6	3916 14,0	+12,0	1602 7,4	1629 5,4	+0,3
Ménages >= 8 personnes (%)	785 5,0	742 2,6	-0,9	1273 5,9	931 3,1	-5,1
Nbre total de logements	15752	27913	+10,1	21732	30258	+5,7
Maisons (%)	5328 33,8	3705 13,3	-5,9	13411 61,7	14781 48,8	+1,6
Appartements (%)	10260 65,1	23890 85,6	+15,1	8271 38,1	15477 51,2	+11,0
Logements de 5 pièces ou + (%)	11017 69,9	16721 59,9	+8,6	15804 72,7	25952 85,7	+7,2

Sources : Recensement, DANE, 1985. Enquête Pauvreté et Qualité de la Vie, DANE - DAPD, 1991.

A une vague de peuplement du quartier par des ménages unipersonnels, succède ainsi une vague plus familiale se traduisant par un changement sensible dans la composition démographique de la population de Chapinero : augmentation de la proportion d'enfants (quasi-absents en 1985, les enfants de moins de 5 ans constituent 6% de la population en 1991, soit autant qu'à Usaquen) et de la taille moyenne des ménages. Dans le même temps, l'évolution des prix, liés aux fonctions de Chapinero et à la pression foncière qui s'y exerce depuis les années 1970, se traduit par une diminution de la taille moyenne des logements, et une transformation rapide en un quartier réservé aux plus hauts revenus. Augmentation et changements de composition de la population ont, bien évidemment, des effets importants sur la demande locale en commerces et services personnels de proximité, qui explique l'évolution fonctionnelle du cadre bâti produit à la fin des années 1980 dans ce secteur.

A Usaquen, comme pour le cadre bâti, les changements ont une ampleur moindre qu'à Chapinero. Sur le plan démographique, l'évolution la plus notable concerne une standardisation autour du schéma de ménages nucléaires de taille moyenne avec enfants, avec une augmentation sensible de la taille moyenne des ménages. La vocation familiale

d'Usaquen se poursuit donc, mais dans un cadre bâti évoluant rapidement : à la maison de rigueur dans le quartier, se substitue un habitat en appartements.

Mais cette transformation du type d'habitat ne se traduit pas par une réduction de la surface habitable, au contraire : pendant les années 1980, la taille des logements augmente à Usaquen. La proportion de grands logements, de plus de 4 pièces, passe de 73% en 1985 à 86% en 1991, la superficie moyenne des logements neufs augmentant dans le même temps de près de 50 %.

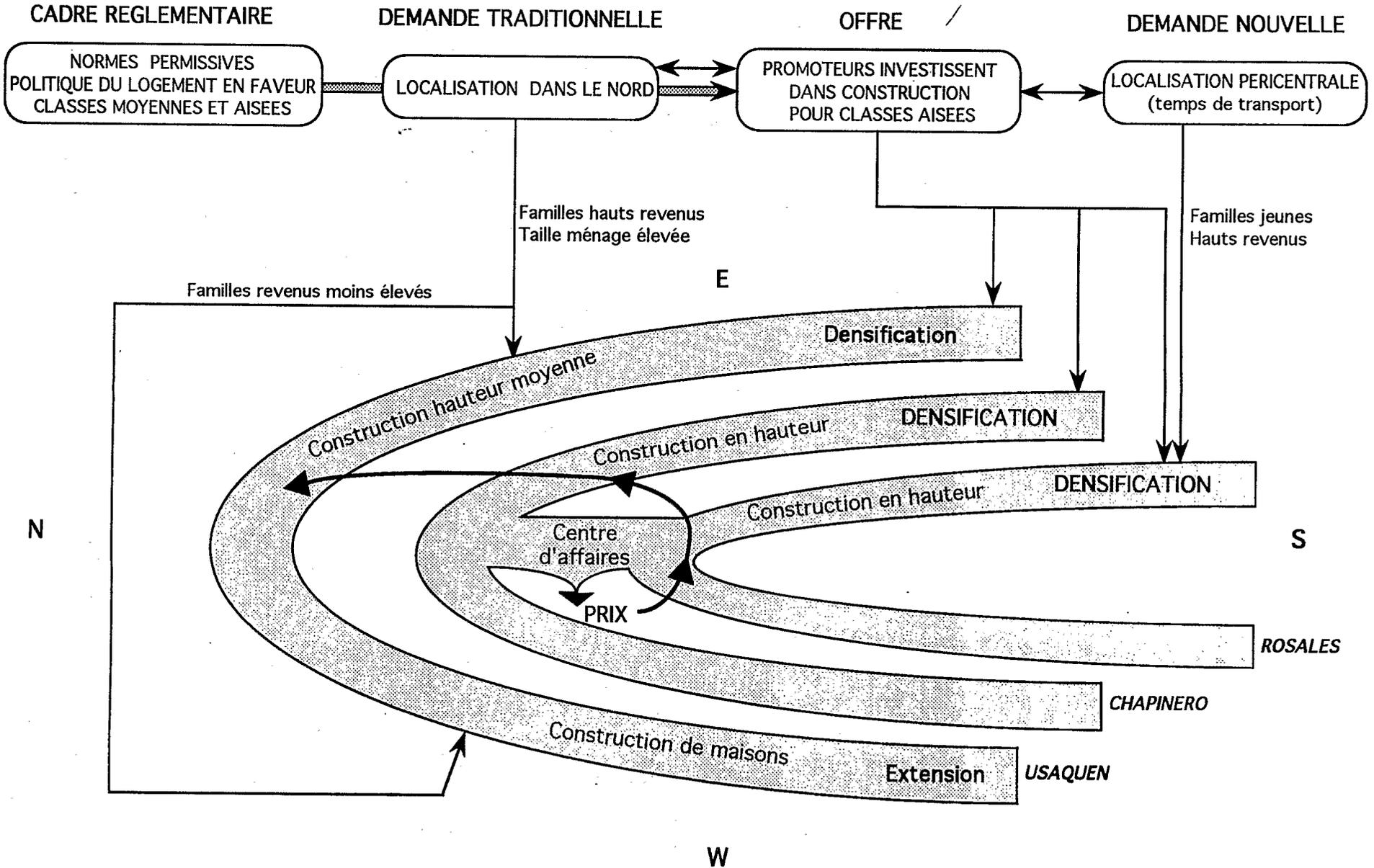
C'est donc à une évolution particulière que l'on assiste à Usaquen : une augmentation des prix des terrains conduisant à une construction d'immeubles en hauteur, mais en la conjuguant avec deux caractéristiques du logement traditionnel dans ce secteur, les grands espaces habitables et de nombreux espaces verts. Cette évolution ascendante d'Usaquen traduit l'émergence d'une certaine ségrégation au sein des quartiers aisés du nord de Bogota : les familles ayant les plus hauts revenus se concentrent sur la partie orientale, à l'est de l'autoroute du Nord, où elles satisfont leur besoin de grands logements avec un environnement de qualité, tandis que les autres résident dans les quartiers occidentaux, affectés par des temps de transport supérieurs et une image moins favorable.

• Conclusion

Nous avons tenté de visualiser en un schéma l'ensemble des interactions décrites au cours de ce texte (Figure 5). Dans la partie supérieure, apparaissent l'enchaînement des politiques urbaines et d'accès au logement, caractérisées par leur flexibilité, avec les tendances traditionnelle et nouvelle des comportements résidentiels des classes aisées et les stratégies déployées par les promoteurs immobiliers qui investissent au cours de cette période dans le logement de luxe. Les caractéristiques familiales (familles plus ou moins jeunes, aux revenus plus ou moins élevés) directement liées aux maillons de la demande, d'une part, et la stratégie des promoteurs d'autre part, vont déterminer les caractéristiques physiques du bâti (fonctions, hauteur) dans chacun des secteurs étudiés. Ceux-ci apparaissent, dans la partie inférieure, en un emboîtement traduisant le degré de densification des différents quartiers de la zone d'étude. A cela se superpose la logique de formation des prix montrant comment la préexistence d'un centre d'affaires détermine des prix élevés localement, puis par effet de chaîne dans les quartiers voisins.

Le schéma qui vient d'être présenté permet de synthétiser l'ensemble de nos observations et analyses. On peut donc voir qu'il est difficile d'expliquer la production du cadre bâti et les évolutions socio-démographiques sans tenir en compte la combinaison d'un ensemble de facteurs qui non seulement convergent mais interagissent aussi entre eux. Nous avons là un système non point linéaire, mais plutôt circulaire. Cet exemple démontre aussi la nécessité d'une approche plurielle des dynamiques urbaines, mobilisant les apports théoriques et les modes d'observation et d'analyse de différentes disciplines scientifiques : ce n'est qu'à cette condition que l'on peut prétendre mener une analyse en profondeur des transformations urbaines.

Figure 5 - Schéma de synthèse



Enfin, au delà de la stricte analyse du système, il est intéressant de souligner l'importance que peut jouer la connaissance de ces dynamiques dans une définition des instruments à disposition des acteurs de la planification et gestion urbaines. On voit comment, dans un contexte de dysfonctionnement des transports, une "anti-planification", tendant à la dérégulation, a engendré une densification de la ville, dans la mesure où elle s'est associée conjoncturellement à de nouvelles aspirations et possibilités autant des habitants de classes aisées comme des constructeurs. Dans une conjoncture différente, avec une dégradation des transports, on peut se demander si l'application d'une politique similaire ne pourrait pas avoir d'autres effets, et même nuire à l'équilibre du développement urbain.

• Bibliographie

CUERVO L. M., 1995. Génesis histórica y constitución de Bogotá como ciudad moderna, Bogota, rapport multigr. 134 p.

GOUËSET V., 1990. "La croissance démographique de Bogota au XXème siècle", Cahiers d'Outre-Mer, 43, (171), juillet -sept. 1990, pp. 289-306.

JARAMILLO S., LLANO C., PARIAS A., 1993. Las licencias de construcción como instrumento de análisis de la edificación en tres ciudades : Bogotá, Medellín, Cali. Bogota, Universidad de los Andes, CEDE.

Annexe 1 : LES PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour analyser l'évolution de l'offre de constructions neuves, les données utilisées sont les permis de construire délivrés à Bogota entre 1980 et 1991, pour l'ensemble des constructions neuves, à usage de logement ou tout autre usage. Toute personne désirant construire un bâtiment est dans l'obligation de demander un permis de construire à DAPD (*Departamento de Planeación Distrital*), ; les formulaires correspondants sont archivés et saisis par le DANE (*Departamento Administrativo Nacional de Estadística*). Les fichiers analysés dans cette communication correspondent à 31.804 permis de construire pour l'ensemble de Bogota; 6.920 d'entre eux concernent les strates 5 et 6, dont 4.071 se référant à des constructions situées dans notre zone d'étude.

Outre le fait que cette source d'information soit disponible à partir des années 1950, ce qui permet une analyse de la dynamique du secteur de la construction sur une longue durée, la nature des données disponibles la rend aussi particulièrement pertinente pour analyser la construction réalisée dans un cadre formel, qui constitue la modalité quasi exclusive de production de l'espace bâti dans les quartiers aisés de Bogota étudiés dans cette communication ; parmi les données les plus intéressantes, il faut signaler :

- la localisation précise du bâtiment, autorisant donc n'importe quel type d'agrégation géographique (quartier, commune, strate socio-économique, ...etc.) ;
- le type de construction : neuve, transformation, agrandissement ;
- les superficies du lot, de la zone construite au sol, des étages ;
- la fonction du bâtiment, dont : logement, hôtel, industrie, bureau, commerce, hôpital, administration publique ;
- pour les logements : le type de logement (unifamilial / maison, ou multifamilial / immeuble d'appartements) et le nombre de bâtiments, de maisons, et d'appartements);
- le type de financement et les entreprises de construction (privée / publique).

Faisant l'objet de nombreuses critiques en Colombie, les permis de construire sont largement sous-exploités par les chercheurs ; pourtant, les limites de cette source d'information ne suffisent pas à la rejeter. La première limite réelle de ces données tient à l'usage fiscal des permis de construire, qui peut certes induire un biais dans les déclarations de certains éléments du permis de construire. D'autre part, la demande de permis de construire ne se traduit pas nécessairement par la construction effective du bâtiment : il n'y a pas d'élément d'information pour savoir si la construction s'est réellement réalisée, ni à quelle date. Néanmoins, étant donné le coût élevé de la demande de permis de construire, la surestimation de la construction ne doit pas être importante; quant à la date, à partir des caractéristiques de la construction, il est possible d'estimer le délai entre la demande et l'achèvement de la construction. Enfin, il faut souligner que les modifications apportées périodiquement au formulaire de demande de permis de construire, que ce soit au niveau des rubriques ou des définitions d'une même rubrique, compliquent l'analyse historique. Une équipe de chercheurs du CEDE a développé au cours des dernières années une série de procédures permettant d'homogénéiser les données des permis de construire, et de réduire au maximum les biais et incohérences que nous venons d'évoquer (JARAMILLO et al, 1993). Les résultats présentés dans cette communication reposent sur l'analyse des fichiers épurés, ayant donc fait l'objet de cette phase d'homogénéisation.

Annexe 2 : LES SOURCES D'INFORMATION DEMOGRAPHIQUE

. Les recensements de 1973 et 1985

Les résultats du recensement d'Octobre 1993 n'étant à ce jour toujours pas mis à disposition du public, nous utilisons dans cette étude les deux derniers recensements disponibles, exécutés en 1973 et 1985. Certes, en ce qui concerne la mobilité spatiale, l'information fournie par les recensements, en Colombie comme ailleurs, se révèle particulièrement limitée : les migrations intraurbaines ne sont pas prises en compte, car n'impliquant pas de franchissement de limite administrative. Par contre, ces recensements présentent l'intérêt de fournir des données démographiques de base et sur les principales caractéristiques des logements à des niveaux de désagrégation très fins : l'îlot (pâté de maisons) pour le recensement de 1973, et le secteur cartographique (regroupement d'environ 20 îlots) pour le recensement de 1985, du fait que le questionnaire complet n'a été appliqué en 1985 qu'à seulement 10 % des logements. A partir du fichier individuel du recensement de 1985, nous avons élaboré une série de 35 indicateurs relatifs au logement et à la population, au niveau des 558 secteurs cartographiques du District : ces sont ces indicateurs que nous avons utilisé pour cette communication.

. L'enquête Pauvreté et Qualité de la Vie

Réalisée en Novembre 1991 par le DANE avec l'appui technique et financier du DAPD (*Departamento de Planeación Distrital*), de l'UNICEF et du DNP (*Departamento Nacional de Planeación*), cette enquête a été appliquée à plus de 10.000 ménages résidant dans la partie urbaine du District de Bogota. Deux de ses caractéristiques en font une source d'information particulièrement intéressante. Tout d'abord, le plan de sondage adopté permet de produire des résultats, avec un bon niveau de précision, au niveau de chacune des 20 *Alcaldias menores* que compte Bogota. De plus, l'information collectée sur les logements et les ménages est particulièrement riche, et novatrice. Ainsi, l'appréhension de la mobilité spatiale transgresse les limites habituelles de la mesure des migrations dans les recensements et les enquêtes nationales auprès des ménages : la migration est définie comme un changement de logement (permettant donc des estimations de flux internes à Bogota), la dimension collective de la migration est restituée à travers l'observation des déplacements des ménages, certains déplacements temporaires sont observés, et une approche longitudinale est introduite par des questions sur la trajectoire résidentielle du chef de ménage. La nature de l'information collectée, sa bonne qualité (que nous avons vérifiée à l'aide de programmes de contrôle de consistance interne) et le plan de sondage adopté font de cette enquête une source d'information tout à fait complémentaire des recensements, d'un grand intérêt pour analyser la mobilité spatiale des populations de Bogota en relation avec l'accès au logement et l'insertion sur le marché du travail.

. L'enquête Mobilité spatiale dans l'aire métropolitaine de Bogota

Cette enquête s'inscrit dans une recherche menée depuis 1992 par une équipe animée par F. DUREAU et C.E. FLOREZ dans le cadre d'une convention inter-institutionnelle CEDE

- ORSTOM sur "Les formes de mobilité de la population de Bogota et son impact sur la dynamique de l'aire métropolitaine". Ce projet bénéficie de la collaboration du DAPD, d'un financement du DNP et d'un financement du PIR-Villes.

Combinant approches statistique et anthropologique, le système d'enquête comporte deux volets principaux :

- une **enquête statistique à deux passages** (octobre 93 et 94), auprès d'environ 1000 ménages sélectionnés dans 7 quartiers de Bogota et 4 municipalités périphériques de l'aire métropolitaine: le 1er passage permet de recueillir les informations sur les déplacements quotidiens entre lieux de résidence et lieux de travail ou d'études, les systèmes résidentiels et les mobilités temporaires, ainsi que des biographies migratoires et professionnelles. Le 2ème passage est destiné à saisir les mouvements et changements intervenus dans la situation des ménages depuis le 1er passage.

- des **entretiens semi-directifs**, réalisés par M.C. HOYOS, auprès d'un sous-échantillon de 60 ménages, ayant pour objectif d'approfondir la compréhension des comportements de mobilité et d'observer finement les réseaux de solidarité intervenant dans les stratégies résidentielles.

Les résultats utilisés dans cette communication se réfèrent principalement à l'une des 11 zones d'enquête (Rosales), au sein de laquelle ont été définies deux strates correspondant à des tissus urbains différents. En 1993, 83 ménages ont été enquêtés ; en 1994, l'échantillon porte sur 94 ménages, du fait de l'ajout d'un échantillon complémentaires de 11 ménages habitant dans de logements neufs, construits durant l'année séparant les 2 étapes. Outre les données recueillies auprès des ménages, nous disposons d'une information intermédiaire rendant compte de l'évolution du cadre bâti : les comptages exhaustifs de logements réalisés en 1993 et en 1994 dans les 21 pâtés de maisons sélectionnés au 1er degré de notre procédure de sondage (plan de sondage aréolaire stratifié à 3 degrés : îlots, logements, ménages).