

Mérida, de la ville duale à la ville segmenté

Analyse de l'influence des politiques du logement et de l'habitat mexicaines sur l'évolution urbaine de la ville et la territorialisation résidentielle sectorielle actuel



Wendy Fabiola OJEDA ALDANA

Master 2 Villes et Territoires. Habitat et politiques
d'aménagement
UFR SES - Département de Géographie-
Aménagement-Environnement

Travail réalisé sous la direction de
Corine **SIINO** / Professeure d'Aménagement et
d'Urbanisme / Liss - Cieu
Fabrice **ESCAFFRE** /Maître de conférences en
Aménagement et Urbanisme / UT2
Septembre 2016

Remerciements

J'adresse avant tout mes remerciements à tous ceux que m'ont aidé à la bonne réalisation de cette mémoire de recherche.

Je remercie tout particulièrement ma tutrice, Mme. Corine Siino, professeure d'Aménagement et d'Urbanisme du Lisst - Cieu, pour m'avoir orienté pour la réalisation de ce travail, pour ses conseils précieux et appréciés, et pour m'avoir encouragée à tout moment.

Mes remerciements vont également à mon directeur de mémoire de recherche et de la Master V. T., Fabrice Escaffre, pour son suivi, pour son accompagnement dans le bon déroulement des tâches à réaliser, ses corrections, ses conseils, sa patience, et pour m'avoir encouragée à tout moment.

Je tiens à remercier également tous ceux qui m'ont accordé du temps lors des entretiens réalisés pendant la recherche de terrain : les différents acteurs du gouvernement de la ville de Mérida, les différents professeurs de l'Université Autonome de Yucatan, et les personnes interviewées dans les ensembles urbains Las Américas, Ciudad Caucel et Gran Santa Fe, qui, pour des raisons de confidentialité, j'ometts leurs noms. Je remercie spécialement au Docteur et Architecte Hector Cabañas Marrufo, pour leur contribution aux entretiens de terrain, leur disponibilité et leur bienveillance.

Je remercie Yannick Letraublou pour son aide précieuse dans la correction orthographique et les erreurs syntaxiques et sémantiques, difficultés auxquelles une étudiante hispanophone est confrontée au moment de réaliser des études dans une langue étrangère.

Enfin, je tiens à remercier au Conseil National de Science et Technologie Mexicain et au Secrétariat de la Recherche, de l'Innovation et de l'Enseignement Supérieur de l'Etat de Yucatan pour m'avoir permis vivre l'enrichissante expérience de faire mes études de master à l'étrangère.

Sommaire

Introduction.....	5
Méthodologie.....	9
I. Les inégalités urbaines.....	11
A. Ségrégation, relégation, formation des communautés et clubbisation au sein des tendances urbaines actuels	11
B. Les politiques du logement au Mexique	18
C. L'influence des évolutions des politiques du logement et de l'habitat nationales dans une ville du sud du Mexique.....	34
II. L'accueil des personnes déplacées internes dans la Métropole en expansion	43
A. La violence au Mexique et les changements des tendances dans la migration interne de la population	43
B. Changements démographiques et l'affectation de la morphologie urbaine à Mérida. Cadre Statistique.....	51
C. Choix des quartiers d'étude	74
III. Vivre le quartier. Trois exemples des ensembles urbains à Mérida.....	77
A. Le logement d'INFONAVIT et ses différentes nuances	77
B. Les signes de la périurbanisation.....	86
C. La participation citoyenne en évolution	91
Conclusion.....	95
Bibliographie.....	97
Glossaire des sigles.....	102
Table des matières	

Introduction

Les villes autour le monde sont en train d'expérimenter une augmentation de la population résidant en elles, donnant lieu à des phénomènes urbains importants. Elles s'étalent jusqu'à dépasser leurs limites géographiques ce qui donne lieu à une métropolisation des villes.

La modernité et la globalisation s'expriment dans le développement des tendances urbaines chaque fois plus répandues dans toutes les villes qui expérimentent la métropolisation. Le phénomène de « l'urbain » se renforce avec les liens économiques qui se créent. Mais, il y a aussi un changement au niveau social. Différents auteurs confirment que les changements dans la société, surtout ce qui concerne les inégalités sociales dans les villes, deviennent aussi un phénomène mondial, fortement influencé par la globalisation.

Or, les villes sont aussi confrontées aux événements et changements de leurs propres pays. Ce sont ces événements et changements, avec les caractéristiques régionales et locales, qui donnent lieu à une série de éléments qui rendent chaque ville unique et différenciée par rapport aux autres.

Dans ce contexte de métropolisation et globalisation des villes, les études d'analyse et les comparaisons des politiques urbaines, du logement et de l'habitat, mises en œuvre dans chaque pays et chaque ville, sont impératives pour comprendre les atouts mais aussi les défauts observés afin de saisir les potentialités.

Ce travail présente est une étude des effets que les politiques du logement et de l'habitat ainsi que les contextes économiques et sociaux nationaux comme locaux de ces dernières années ont eu dans la configuration urbaine de la ville de Mérida au Mexique.

Mérida est localisée au sud du Mexique, dans la péninsule du Yucatán. Fortement ancrée dans son passé colonial, la ville a eu un lent processus d'étalement urbain jusqu'à la deuxième moitié du dernier siècle. Contrairement aux exemples classiques de

comportement des villes pendant la période de la révolution industrielle du Mexique, celle-ci n'a pas influencé les migrations de la population de la campagne vers la ville de Mérida. C'est après cette période que la population rurale de la péninsule a commencé le processus de migration vers la ville, et depuis les années 1970, le processus d'étalement urbain intense a commencé. Dans les années 2000, l'étalement urbain accéléré a donné lieu au processus de métropolisation de la ville. En même temps, la migration de la population nationale et internationale vers la ville a commencé à augmenter. Les changements politiques des années 2000¹ au niveau national et le renforcement de la violence dans le nord du pays² coïncident avec ce phénomène d'augmentation de la population de migrants déplacés internes dans la ville et avec l'augmentation de la construction de logements financée par l'Etat.

Le Haut-commissariat des Nations Unies pour les réfugiés de l'Organisation des Nations Unies définit le concept de personnes déplacées internes comme une partie de la population d'une région spécifique d'un pays qui doit quitter son lieu d'habitation et s'établir dans un autre endroit pour fuir des conflits armés, des situations de violence et des violations des droits de l'homme³. Ils se différencient des réfugiés pour le fait que les déplacés internes ne traversent pas les frontières du pays pour chercher de la protection.

Au Mexique, il n'existe pas aucun chiffre officiel des personnes déplacées internes, cependant des organismes internationaux ont réalisé des études qui confirment qu'au Mexique, chaque année, le nombre des déplacés internes augmente. Il s'agit des personnes qui quittent les Etats du nord et centre du pays où les violences sont plus fortes. D'autres études montrent que l'augmentation du taux de la vacance du logement dans les Etats du nord est fortement en relation avec ce phénomène. L'émigration des villes

¹ Le parti-Etat du Mexique, le Parti Révolutionnaire Institutionnel (PRI), a été détournée du pouvoir après 71 années de mandats continus. Les deux mandats suivants ont été assurés par le Parti Action Nationale (PAN), de 2000 à 2006 avec le Président Vicente Fox Quezada et de 2006 à 2012 avec le Président Felipe Calderon Hinojosa. Ensuite le PRI est revenu au pouvoir dans l'administration actuelle (2012-2018) avec le Président Enrique Peña Nieto.

² La « Guerra contra el narco » (guerre contre le trafic de drogue) entreprise par le Président Calderon en 2006 a augmenté considérablement le nombre des victimes en relation avec le trafic de drogue.

³ Définition selon le Haut-commissariat des Nations Unies pour les réfugiés de l'Organisation des Nations Unies (ONU). Consulté sur : <http://www.unhcr.fr/pages/4aae621d3bo.html>

souffrant des fortes violences est ainsi établi. Cependant, les effets de ces déplacements sur les villes qui reçoivent les personnes déplacées internes ne sont pas clairs. En effet, les chiffres sur les migrants récents dans les villes ne peuvent pas être mesurés car la période plus dure de la guerre contre le trafic de la drogue s'est déroulée après le dernier recensement de la population et du logement national.

Une partie du présent travail va se consacrer à analyser les conséquences des importants changements du contexte national, l'installation des migrantes déplacées internes à Mérida et les possibilités pour tous les groupes de migrants d'y trouver un logement dans la ville. Le principal intérêt de ce travail est d'analyser les relations qui se forment entre les différents groupes sociaux dans leur manière d'habiter les nouveaux ensembles urbains de Mérida et l'influence des politiques du logement et de l'habitat décidées au sein des institutions centralisées sur le développement de la ville, dans un contexte de violence généralisée dans le pays.

Est-ce que la part des migrants internes arrivés dans la ville est importante ? A quelle tranche de la division sociale appartient la nouvelle population que la ville a accueilli ? Quel est le poids de la population des migrants internes sur l'occupation des nouveaux logements ? Quel est le poids de l'implémentation des politiques du logement et de l'habitat sur leur décision de déménager vers la ville de Mérida ? Est-ce que l'urbanisation du site favorise l'intégration à la vie de quartier de ces migrants ? Quel sont les conséquences de cette arrivée dans la stratification sociale de la ville ? Selon Bernardo Secchi, les inégalités sociales qui s'expriment principalement dans les villes doivent être analysées par l'urbanisme aussi bien que par les politiques économiques et sociales. Dans une ville au passé colonial comme Mérida, l'analyse des évolutions des inégalités dans les nouveaux quartiers construits devient importante, surtout dans un contexte de développement financé par les politiques officielles.

Après avoir connu un développement économique majeur dans la première moitié du XXe siècle, Mérida a connu une stagnation de sa croissance économique, renforcée par les différentes crises économiques nationales et mondiales⁴. De nombreux théoriciens

⁴ La plus importante fût la crise économique mondiale du 2008-2009. La crise du marché américain a profondément impacté le Mexique qui tente encore d'atteindre les niveaux de croissance économiques

soutiennent l'idée que les crises économiques utilisent l'urbanisation comme moyen de réabsorber les excédents de la production du capitalisme au même temps qu'elles créent de l'emploi (HARVEY, 2013. SECCHI, 2014). D'après cette hypothèse, de nombreuses questions peuvent se formuler sur le modèle de croissance économique adopté par les responsables de la ville. Est-il possible d'interpréter l'accueil, par la ville de Mérida, des migrants internes qui fuient la violence comme une tactique « opportuniste » ? Est-ce que la ville de Mérida a profité de la crise de sécurité qui envahi le nord du Mexique pour sortir de la crise dans laquelle elle était depuis longtemps ? Est-ce que la ville a bien planifié l'urbanisme et l'accueil des masses qui habitent les logements construits ? Est-ce que la ville a atteint les limites de son développement ou peut-elle continuer avec ce modèle ? Est-ce que ce modèle est durable ? Est-ce que la continuité de ce modèle économique va conduire la ville vers une nouvelle crise ?

Toutes ces questions seront la base du présent travail qui, à défaut des réponses officielles, tentera de présenter le contexte actuel de la ville.

Méthodologie

Le document proposé s'articule autour de trois chapitres. Le premier chapitre est divisé en trois parties. La première partie présentera une introduction du cadre théorique dans lequel la recherche a pris ses bases. Ensuite, la seconde partie présentera les politiques publiques mexicaines du logement et de l'habitat, leur évolution, les principaux acteurs actuels et la structure politique et administrative mexicaine. Avec ces premières informations, une approche des impacts des politiques nationales des dernières années sur le logement et l'habitat sera nécessaire pour pouvoir formuler les questionnements et hypothèses de la recherche. La troisième partie sera composée par une brève introduction sur le passé historique de la ville de Mérida, le processus de formation de la Métropole actuel ainsi que les évolutions urbaines qui se manifestent.

Le deuxième chapitre analyse les mouvements démographiques au Mexique dû au contexte généralisé de violence dans le pays. La recherche sera dirigée par l'hypothèse de l'arrivée des personnes déplacées internes à Mérida en révisant la bibliographie existante sur ce sujet. Ensuite, une analyse statistique du dernier recensement de la population et logement du 2010 et de l'enquête inter-recensement INEGI 2015⁵ de l'Institute National de Statistique et de Géographie Mexicain (INEGI)⁶ sera faite. A partir de ces éléments d'analyse statistique et bibliographique, le choix des quartiers d'étude complètera la fin du chapitre.

Dans le dernier chapitre les principaux résultats de l'étude de terrain menés dans les quartiers choisis seront présentés et analysés. L'étude de terrain a été réalisée sous la forme d'entretiens avec les principaux acteurs de la mise en œuvre des politiques de logement et de l'habitat dans la ville et principalement auprès les habitants au sein des quartiers étudiés. Les acteurs interviewés sont différents directeurs de l'administration municipale chargés de l'urbanisme, des représentants des organismes publics et privés qui

5 Les recensements de la population sont réalisés chaque dix ans, néanmoins des enquêtes thématiques sont réalisées chaque 5 ans.

6 En espagnol, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), créée en 1983 par décret présidentiel.

participent à l'urbanisation de la ville, des académiques spécialistes en urbanisme et en sujets sociaux, des représentants des associations civiles qui s'intéressent aux changements récents de la ville et aux habitants des nouveaux fractionnements et lotissements du logements, appelées « ensembles urbains ».

La caractéristique des personnes déplacées par la violence recherchée a fait que la participation aux entretiens soit plus importante dans un de trois ensembles urbains étudiés. Un travail d'analogie et de comparaison avec les phénomènes urbains repérés dans la bibliographie française et internationale sera mené pour repérer les principaux défis et les limites trouvées dans le développement des ensembles urbains en tant que quartiers de ville.

I. Les inégalités urbaines

De nos jours, l'urbanisme mondial tend à suivre les effets de la globalisation qui, appuyé sur une mobilité très fluide des individus, suscite la propagation des modes urbaines et la reproduction des modèles économiques propres au capitalisme néolibéral actuel. Cependant, cette reproduction à échelle mondiale fait que les crises urbaines soient aussi mondiales. Après la crise économique mondiale de 2008, les urbanistes au niveau mondial ont commencé à réfléchir sur le fait que l'urbanisme a participé au déclenchement de la crise⁷. Ils signalent l'existence d'une « nouvelle question urbaine » qui doit être analysée.

La lecture de la bibliographie française, italienne, américaine et latino-américaine à ce sujet fait apparaître un consensus sur le fait que l'urbanisme a de forts effets sur les inégalités observées dans les villes et doit assumer sa responsabilité.

Le Mexique fait partie des pays en voie de développement qui ont eu un retardement de l'urbanisation des villes, mais ces dernières années ont connu un fort élan de l'industrie de la construction, surtout en ce qui concerne le logement subventionné par l'Etat. Or, cet élan n'a pas permis d'échapper aux conséquences de la rapide urbanisation et participe aux problèmes des inégalités de la « nouvelle question urbaine ».

A. Ségrégation, relégation, formation des communautés et clubbisation au sein des tendances urbaines actuels

1) La périurbanisation comme tendance mondiale

Les villes autour le monde grandissent, phénomène connu comme *étalement urbain* en français ou *expansión urbana* en espagnol. Différents auteurs qui étudient l'étalement

⁷ Cet réflexion a été basé sur des arguments de l'ensemble des auteurs cités dans la bibliographie.

urbain des villes de ces dernières années, accompagnent souvent leurs réflexions à ce sujet avec l'analyse de l'espace périurbain.

La périurbanisation est entendue comme une phase spécifique de la croissance urbaine. Présenté comme une espace entre la ville et la campagne, le périurbain comprend le tissu des lotissements pavillonnaires construits massivement autour de la limite d'une ville et des petits villages qui l'entourent. Ses principales caractéristiques sont : l'accession à la propriété privée sous forme de maison individuel pavillonnaire, l'encouragement fiscal des classes moyennes pour l'accession à la propriété, la logique de la construction du patrimoine, une relation avec la nature plus proche dû à la faible densité de la construction, les mouvements pendulaires domicile-travail qui se font principalement en transport individuel et, au moins avant sa banalisation, une logique d'ascension sociale (JAILLET, 2004).

Le périurbain est plus facile à définir avec les caractéristiques mentionnées auparavant, en tout cas, pour lui donner un sens utilisable à l'international. Cependant, la définition officielle du périurbain à finalité statistique n'est pas encore définie dans tous les pays.

En France, l'INSEE définit les communes périurbaines comme les communes des couronnes périurbaines et les communes multi polarisées, c'est-à-dire, les communes dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans un pôle urbain⁸, dans les communes attirées par celui-ci ou dans plusieurs grandes aires urbaines⁹ (INSEE, 2016). Erick Charmes ajoute à cette définition, un critère paysager : la bande bâtie principale est séparée du pôle urbain dont elle dépend par une bande non bâtie d'une largeur supérieure à 200 mètres (CHARMES, 2011).

Au Mexique c'est un concept qui n'a pas encore de définition officielle de la part de l'Institut National de Statistique et de Géographie Mexicain (INEGI). Or, les chercheurs

⁸ Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas situé dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois. Source : INSEE, 2016.

⁹ Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Source : INSEE, 2016.

mexicains ont adopté le terme utilisé dans la littérature française pour désigner les espaces qui se trouvent entre l'urbain et le rural comme étant le périurbain, sans prendre en compte le seuil statistique de l'INSEE (AVILA SANCHEZ, 2009. PEREZ MEDINA, 2014). Cette définition est utilisée même dans les discours officiels de l'Etat¹⁰. Cependant, dans le cas Mexicain, le périurbain est entendu comme l'extension continue de la ville qui absorba la ruralité. La spécificité de la séparation par bande non bâtie d'une largeur supérieure à 200 mètres proposé par Charmes n'est pas prise en compte.

Dans les cas des pays développés où la périurbanisation a été développée en premier, la population désirant une amélioration de sa qualité de vie a quitté les centres-villes et banlieues pour s'installer dans la périphérie. La densité de la construction et les coûts élevés des terrains ne permettent pas des logements de grande taille pour tous. Les politiques de l'Etat ont favorisé un urbanisme moins dense dans la périphérie des villes avec zones d'habitation. Cette reconfiguration de l'urbain a été ensuite accompagné par la redistribution des équipements, des activités économiques et des emplois à proximité. Les modes de vie ont changé, favorisant la consommation en grande masse.

Les classes moyennes ont fait du périurbain un espace « exclusif » pour eux, donnant lieu à une spécialisation du marché immobilier. En effet, les politiques d'Etat des différents pays ont favorisé l'accession à la propriété avec des subventions pour les classes moyennes. A l'image de « l'américan dream », l'acquisition de la propriété dans le périurbain est une valeur qui a été fortement et rapidement répandu dans tout le monde (HARVEY, 2012).

La logique montante du système économique du capitalisme inclus la création des nouveaux marchés qui absorbe les excédents de la production ; les classes moyennes, dans leur désir d'amélioration de vie, assurent une consommation en masse qui favorise le développement de ce système. En accédant à la propriété, ils favorisent en premier le

¹⁰ La Ministre du Développement Agricole, Territorial et Urbaine utilise le terme du périurbain dans toutes ces discours officiels pour se référer aux ensembles urbains de la périphérie, cependant le seule registre d'une définition du terme dans les documents issus de ce Ministère figure dans un article de recherche qui a été trouvé dans la revue « Estudios Agrarios » de la Procuraduría Agraria (Institution qui fait partie du Ministère du Développement Agricole, Territorial et Urbaine. Dédié à la défense des droits agricoles, il fournit des services de conseil juridique, l'arbitrage agricole et la représentation juridique, favorise la conciliation des intérêts, la régularisation de la propriété rurale et le renforcement de la sécurité juridique dans la campagne. Source : Procuraduría Agraria, <http://www.pa.gob.mx/pa/conoce/conoce.html>)

marché immobilier, puis le marché du mobilier intérieur et le marché de l'automobile. Le capitalisme qu'accompagne l'urbanisation est une des points clé pour le développement économique des villes (HARVEY, 2012), ce qui encourage la reproduction de cette modèle économique dans tout le monde.

Cependant, ce modèle présente des limites qui, de nos jours, sont vues comme incompatibles avec les exigences et attentes du développement durable. Les défauts les plus mis en évidence sont la grande consommation de l'espace et le « mitage » qui en résulte (JAILLET, 2015), mais des limites sociales sont aussi observées.

2) Ségrégation et relégation, la division de la ville

Les débuts du développement périurbain des villes sont associés à sa période post-industrielle (AVILA SANCHEZ, 2009). La désindustrialisation et le changement du modèle économique des villes a signifié chômage et pauvreté pour la population peu ou non qualifiée des industries (DONZELOT, 2009). Cette population n'a pas eu l'occasion de profiter des bien faites et des rêves vendus par la périurbanisation.

En France, entre les deux extrêmes formés par le centre-ville gentrifié¹¹ et le périurbain, la banlieue et les grands quartiers de bâtiments des logements HLM ont suivi un rythme de développement différent. Ces territoires ont accueilli les populations qui ne pouvait pas choisir librement leur lieu de résidence, soit par leur condition de pauvreté qui les contraint de se loger dans des endroits pas chers, soit par leurs caractéristiques ethniques qui les rend « personnes indésirables » et se font rejeter vers d'autres parties de la ville. Toutefois, le périurbain peut aussi avoir des populations pauvres dès lors qu'il reproduit les marquages sociaux par zones de la ville principale (opposition nord pauvre – sud riche, par exemple) ou qu'il se trouve près d'une zone nuisance (près des entreprises polluantes ou

¹¹ Les centres-villes, après avoir connu une période d'abandon, ce sont à nouveau valorisés grâce à un mouvement connu comme « gentrification ». Ce nouvel élan a été initié par les pauvres, les artistes, les membres de la population LGTB (Acronyme de Lesbiennes, Gays, Bisexuels et Transgenres) et autres populations marginalisées (telles que les migrants) qui se sont logés dans les anciens bâtiments pour des loyers bas ou même par occupation illégale. Mais le mode de vie bohème qu'ils ont adopté ont vite attiré l'attention des promoteurs immobiliers qui les ont fait partir.

des couloirs aériens, par exemple). Ainsi, les conditions de ségrégation ont augmenté la paupérisation et d'ethnisation de certains zones ou quartiers de la ville.

Selon Donzelot, c'est une forme d'« entre soi » contrainte qui donne place à la relégation, manifestée par un triple éloignement : spatial, social et légal. La distance spatiale crée des problèmes de mobilité et d'accès aux emplois, faute de transports en commun, de leur coût élevé ou par manque d'autres moyens de transport. La distance sociale se manifeste par le manque d'un réseau social qui isole la population des informations sur les possibilités d'emploi. Enfin, la distance légale est celle qui se développe avec les économies illégales et les activités en marge de la loi, telles que les trafics ou le travail au noir.

Avec toutes ces distances, la dégradation de l'espace urbain et des logements ne tarde pas à se manifester. L'insatisfaction pour la qualité de vie de ces entourages et le rejet de la société donne à la population des quartiers pauvres un sentiment d'abandon de la part des autorités publiques. Les manifestations violentes et les incivilités font leur apparition et la population ségréguée est vite stigmatisée.

La stigmatisation de la population des migrants dû aux situations mentionnées auparavant a été répété dans les villes tout autour le monde. La peur de l'étranger, de ce qui est différent, a toujours été présente dans la population autochtone vis-à-vis des nouveaux arrivants. Ils sont vus comme porteurs de mauvaises habitudes qui pourront entraîner des promiscuités, même si la condition de pauvreté n'est pas présente.

Dans les pays latino-américains, pays en voie de développement, l'exode de la population rurale vers les villes a influencé la rapide croissance des villes. L'étalement urbain des villes se fait avec l'urbanisation officielle (planification, vente légale des logements, aides de l'Etat, etc.) mais aussi avec l'occupation illégale du sol. Dans ce cas, la ségrégation se vie autrement. A la différence des pays très industrialisés, dans les pays latino-américains, la périurbanisation présente une certaine mixité des classes sociales dans ces zones d'habitation. Il est possible de trouver des quartiers riches à côté des zones pauvres, dont la promiscuité n'est pas forcément prise en compte (AVILA SANCHEZ, 2009).

Toutefois, il ne faut pas voir que le mauvais côté de la concentration de la population immigré car elle favorise aussi la solidarité entre ses membres. Les nouveaux arrivants

trouvent parmi les groupes déjà établis des ressources d'intégration, tels que logements disponibles, des personnes qui parlent la même langue, la nourriture, etc., mais aussi un important support psychologique qui les aide à faire face au changement. C'est le cas des populations latino-américaines immigrées dans pays comme le Canada¹² ou les Etats-Unis. Dans ce dernier, les spécialistes parlent de « ghetto latino », mais le mot « latino » inclus beaucoup des nationalités. A Miami, par exemple, la population migrant de Cuba se distingue des autres, à Los Angeles c'est la population mexicaine qui se démarque. Dans ces deux exemples les conditions de pauvreté et de relégation ne sont pas généralisées et il faut parler des communautés plutôt que des ghettos. Ces exemples montrent le fait que la concentration de population ayant les mêmes origines ethniques n'est pas forcément mauvaise.

3) Le vivre entre soi : formation des communautés et clubbisation

La séparation du périurbain du reste de la ville et la ségrégation qui en résulte peuvent être attribuées à diverses raisons. D'abord il faut prendre en compte le fait que les espaces périurbains sont peuplés, en général, des membres des classes moyennes qui cherchent un endroit propice pour élever des enfants, des familles qui cherchent une réassurance sociale¹³ mais aussi de la sécurité pour le libre développement de leurs enfants (JAILLET, 2004).

Cette attente sécuritaire est le signe de la peur de l'étranger argumenté par Bernardo Secchi comme étant un facteur de la séparation des différentes couches sociales. La séparation spatiale et sociale a toujours été vue comme un choix fait par les riches mais à partir du développement du périurbain, elle a été aussi vu comme un choix des classes moyennes.

Cependant, l'occupation du périurbain par les classes moyennes ne peut pas toujours se voir comme un choix. Parfois elles sont contraintes d'y habiter, soit par la nécessité d'être proche du travail ou de la famille, soit parce que le marché de l'immobilier du centre-ville

¹² Source : AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine, LEVY Jean-Pierre (dir., 2010). « La construction sociale des choix résidentiels ». Lyon, Presses Universitaires de Lyon.

¹³ La réassurance qui donne le fait de pouvoir profiter d'une forme de vie devenu tradition et, selon David Harvey, imposée par le capitalisme.

ou la banlieue ne s'adapte pas en taille et en prix à leurs attentes, ou pour diverses autres raisons¹⁴. C'est pourquoi les classes moyennes n'occupent pas l'espace périurbain d'une façon homogène (JAILLET, 2004. CHARMES, 2011). Certes, ils partagent un « entre soi » moins contraint que celui des populations ségréguées, mais avec des nuances. L'émiettement spatial du périurbain conduit aussi à un émiettement social.

Il est possible de repérer, dans l'espace périurbain, la séparation des classes moyennes par couches, selon la proximité ou l'éloignement de la ville principale. Dans la première couronne de la périurbanisation (la plus proche de la ville principale) se trouvent les propriétés les plus chères où s'installent les classes moyennes les plus aisées. Les prix des logements vont en diminution selon l'éloignement de la ville principale. Donc, les classes moyennes les moins aisées se trouvent dans la dernière couronne de la périurbanisation (JAILLET, 2004. CHARMES, 2011).

Ces nuances par couronne d'urbanisation ne sont pas les seules observées. La périurbanisation est faite par l'étalement urbain des villes principales mais aussi par l'annexion des petites communes qui l'entourent. Dans son analyse, Charmes fait des distinctions entre les petites communes qui forment le périurbain. Pour lui, certaines communes sont la destination des périurbains qui migrent pour « jouir des mêmes services, des mêmes infrastructures et des mêmes équipements ». Dans ce cas, il repère une logique de « club » ou « clubbisation » de la part des habitants. Dans d'autres cas, les habitants originaires des communes périurbaines s'imposent avec un projet politique pour la défense de leurs habitudes. Ici, Charmes observe la logique des communautés.

Cependant, la « clubbisation » monte en puissance. À mesure que la périurbanisation devenait banale, ceux qui se sont installés en premier et qui ont participé au développement des équipements et services complétant la jouissance de cet espace urbain ont vu avec peur l'arrivée en masse des autres classes moyennes. Ils se servent donc des outils urbanistiques pour instaurer une série de mesures qui préservent les caractéristiques du périurbain. Ils s'assurent de que les nouveaux arrivants soient à son même niveau

¹⁴ Source : AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine, LEVY Jean-Pierre (dir., 2010). « La construction sociale des choix résidentiels ». Lyon, Presses Universitaires de Lyon.

économique. Le partage des attentes communes réduit le potentiel de conflit (CHARMES, 2011). Cela peut se faire à l'échelle du quartier (Gated community), à l'échelle communale ou à l'échelle intercommunale.

Malgré les différences des outils entre pays, les observations sur la formation des « clubs » urbains peuvent être observées autour le monde. Or, il est assez étonnant de voir que les concepts de ségrégation et de clubbisation ne sont pas tellement éloignés. La condition économique n'est pas la seule à faire la différence entre choisir ou être contraint de rester d'un côté ou de l'autre, entre être accepté ou rejeté. La peur montante des autres, le désir d'être différente, meilleur, plus individuel, etc., jouent un rôle très important.

B. Les politiques du logement au Mexique

Le Mexique était resté rural pendant toute la durée de sa recherche de stabilité politique. Les luttes internes (la guerre d'Indépendance de l'Espagne de 1810 et la Révolution Mexicaine de 1910) ont retardé l'industrialisation du pays de 150 années par rapport à l'industrialisation européenne¹⁵.

Cependant, les guerres mondiales de la première moitié du XX siècle ont généré des emplois dans le secteur de l'industrie dans les grandes villes pour satisfaire les besoins du marché mondial. Avec l'industrialisation du pays, la population a commencé à se déplacer dans les villes en accélérant la demande de logement. La Constitution Politique de 1917 a été rédigée à ce moment-là. Elle a marqué le début de la réflexion politique sur le thème du logement. Dans son article 123, la Charte Magne fait mention du droit social au logement et à l'obligation des employeurs d'accorder à leurs travailleurs un logement confortable et

¹⁵ Source : OROPEZA GARCIA, Arturo (2013). « México en el desarrollo de la Revolución Industrial: evaluaciones y perspectivas ». Dans OROPEZA A. (dir.), « México frente a la tercera revolución industrial. Cómo relanzar el proyecto industrial de México en el siglo XXI ». México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Autónoma de México. ISBN 978-607-00-6707-5. Disponible en ligne sur : <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=3371>

salubre. A ce moment de la réflexion, aucun mécanisme d'action n'a été mis en place (PAREDES, 2000).

1) L'évolution des politiques du logement : les différents types de financement et ses principaux acteurs

Le processus d'institutionnalisation de l'Etat Fédéral Mexicain a commencé à partir de 1925 avec la création de la **Banque de México (BANXICO)**. La création de la Direction des Pensions Civiles a été une première intervention directe de l'Etat dans l'assignation des crédits pour la construction ou l'acquisition du logement par les travailleurs (SANCHEZ, 2013). En 1933, la Banque Nationale d'Hypothèques Urbaines et de Travaux Publics, Société Anonyme, a été créé. Cette institution est maintenant connue comme la **Banque Nationale des Travaux et Services Publics** (Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos ou **Banobras**).

En 1943, est créée l'**Institut Mexicaine de la Sécurité Sociale (IMSS)** par décret présidentiel. L'IMSS a assuré la construction des logements au niveau national pour tous les travailleurs salariés. La construction de logements pour la population la plus pauvre a été assuré par l'Institut National du Logement (Instituto Nacional de la Vivienda, INVI), crée en 1954. En 1963, le Gouvernement Fédéral a créé, à l'intérieur de la Banque du Mexique, un Fond d'Opération et de Financement Bancaire du Logement (FOVI) avec pour objectif de donner des crédits aux banques privées destinés à la construction et à l'amélioration du logement social.

Durant cette première période, les actions du logement ont été mise en œuvre surtout dans les centres-villes et dans les nouveaux quartiers périphériques de travailleurs de la ville de México et autres villes du centre du pays. Elles ont profité des dessins des architectes mexicains qui ont suivi le Mouvement Moderne et le Style International d'architecture (SANCHEZ, 2013). Ces mouvements ont conçu les bâtiments comme des villes complètes, intégrant toutes les fonctions dans leur ensemble, les « grands ensembles » de l'urbanisme français.

Une deuxième période a été initié à partir de 1970, quand la population du pays a augmenté de 50% tandis que la population devenue urbaine augmentait de 58 % (SANCHEZ, 2013). La

Réforme Constitutionnelle de 1972 a obligé les patrons à réaliser des apports économiques à hauteur de 5% du salaire de chaque travailleur afin de constituer le Fond National du Logement. Ceci a donné naissance à l'**Institut du Fond National du Logement pour les Travailleurs** (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, **INFONAVIT**), chargé d'attribuer des crédits aux travailleurs salariés¹⁶. L'INFONAVIT a pris le relais des obligations de l'Etat pour la construction de logement pour tous les travailleurs et il est aujourd'hui le plus important promoteur de la construction de logements au niveau national.

Une année plus tard, en 1973, l'Etat a créé, par décret présidentiel, l'**Institut de Sécurité et Services Sociaux des Travailleurs au Service de l'Etat** (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, **ISSSTE**) et le **Fond du Logement de l'Institut de Sécurité et Services Sociaux des Travailleurs au Service de l'Etat** (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, **FOVISSSTE**), chargé d'attribuer des crédits hypothécaires aux travailleurs des organismes publics des trois niveaux du gouvernement (au niveau local ou municipal, au niveau des différents Etats de la République et au niveau de l'Etat Fédéral). Depuis ce changement, l'INFONAVIT ne s'occupe que des crédits pour les travailleurs privés. Ces deux instituts phares gèrent l'assignation des crédits pour l'acquisition de terrains à bâtir, pour la construction des logements et pour l'acquisition du logement.

A partir des années 1973-1975, de nombreuses entreprises spécialisées dans la construction de logement social ont été créés pour satisfaire la haute demande de logement dans les villes. Cependant, la libération des terrains urbanisables a dû d'attendre quelques années encore.

En 1981 a été créé le **Fidécimmis du Fond National des Habitants Populaires** (Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares, **FONHAPO**). Le FONHAPO distribue des

¹⁶ Source : INFONAVIT, 2016. Consulté en ligne :

http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia.

allocations à la population en situation d'extrême pauvreté pour acquérir, construire, agrandir ou améliorer un logement (SANCHEZ, 2013).

La Loi Fédérale du Logement a été annexée à la Constitution Mexicaine en 1984, donnant le droit à tous les mexicains à un logement « digne et décent ». Or, les actions que le gouvernement avait prévu pour faire valoir cette loi dans sa Politique National du Logement ont dû s'accélérer après le grand tremblement de terre de 8.1 degrés Ritcher de 1985 qui a secoué principalement la ville de México. De nombreux bâtiments ont été détruits dont les grands ensembles de logements. Le budget Fédéral a été dirigé vers la reconstruction de la ville, ce qui a donné lieu à des actions d'expropriation des terrains et la construction d'un nouveau modèle de logement moins dense. A México, avec l'urgence de loger la population qui avait perdu ses logements, de nombreux terrains périphériques ont été acquis par expropriation et fractionné pour la construction des logements (SANCHEZ, 2013). Les « fraccionamientos ¹⁷ » ont fait leur apparition à la périphérie des villes. Ils étaient composés des maisons individuelles de basse hauteur (de 2 à 3 niveaux maximum), suivant le même dessin et comprenant un petit jardin.

Entre 1980 et 1990, l'Etat Mexicain rentre dans le modèle capitaliste néolibéral mondial donnant lieu à une diminution de sa participation dans la construction et le financement du logement. A partir de ce moment, la participation sociale et privée est privilégiée (SANCHEZ, 2013). Cependant, pour pouvoir bien développer le modèle capitaliste, l'Etat a changé le système de régulation de la terre adopté depuis les années 1920¹⁸.

L'un des succès de la Révolution Mexicaine a été de pouvoir rendre la terre à ceux qui l'ont travaillé, la plupart de temps, en conditions d'esclavage. Depuis, la propriété de la terre au

¹⁷ Il est possible de faire une comparaison avec le terme français « lotissement », mais l'existence des différences dans la conception de ce type du développement urbain au Mexique fait préférable garder le terme en espagnol « fraccionamiento », surtout parce que il est souvent utilisé pour nommer un « quartier » en spécifique. Un ensemble urbain peut aussi contenir plusieurs « fraccionamientos »

¹⁸ Source : LAUCIRICA GUANCHE Ginés (2006). « El Estado y las reservas territoriales de la ciudad de Mérida ». Dans RAMIREZ CARRILLO, Luis Alfonso (Dir.). « Perder el paraíso. Globalización, espacio urbano y empresariado en Mérida ». Colección Las Ciencias Sociales. Segunda Década. Universidad Autónoma de Yucatán. México, Miguel Angel Porrúa.

Mexique est de trois types : publique, privée et sociale¹⁹. La propriété sociale est formée par des terrains appelés « ejidos » qui appartiennent aux paysans organisés autour d'une Assemblée qui doit approuver de manière unanime tout changement. Les « ejidatarios » sont protégés par la loi de sorte que l'Etat ne peut pas intervenir ou exproprier ces propriétés si l'Assemblée Ejidal ne l'approuve pas. Ceci est un point très important car les villes sont entourées majoritairement de terrains ejidales et l'étalement urbain a atteint très rapidement les limites qui les séparent. En 1992 la loi de la propriété du sol a été réformée donnant de la flexibilité aux ejidatarios pour vendre les terrains individuellement aux tiers (SANCHEZ, 2013). Ceci a été le début d'une troisième période dans l'évolution des politiques du logement au Mexique. De grandes portions de terrains ejidales ont été acquises par les entreprises spécialisées dans la construction du logement et annexées aux villes.

A partir de ce changement, la grande machine capitaliste de la production du logement a été lancée. Les « fraccionamientos » développés dans le pays depuis le tremblement de terre de 1985 ont évolué vers un nouveau modèle de développement des habitations : les « conjuntos urbanos de vivienda de interés social », ou ensembles urbains de logement d'intérêt social en français²⁰. Les logements des ensembles étaient des prototypes construits en série, selon les nouveautés technologiques de l'époque, permettant de les construire au plus bas prix et le plus rapidement possible²¹. Ceci a produit des logements de basse qualité qui ont diminué chaque fois plus de taille pour maximiser les gains et augmenter le capital. Cependant, le logement social n'était pas le seul produit construit avec une logique d'ensemble urbain. Des ensembles urbains de logements de différents « qualités » destinés aux différentes couches des classes moyennes salariées ont aussi été construits. Désormais devenu le modèle de développement territorial urbain, ces ensembles urbains ont grandi de surface chaque fois qu'un nouveau développement a été

¹⁹ Source : SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III. México, Gobierno de la República, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

²⁰ Source : DUHAU Emilio, JACQUIN Céline (2008). « Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants ». Autrepart, Revue de sciences sociales au Sud n° 47, 2008/3, p. 169-185. Institut de recherche pour le développement (IRD), Presses de Sciences Po (P.F.N.S.P.). Disponible en ligne sur : <http://www.cairn.info/revue-autrepart-2008-3-page-169.htm>

²¹ Idem.

approuvé. Ils sont devenus géants, c'est pourquoi, ces dernières années, leur construction se fait par étapes.

D'autres changements institutionnels ont eu lieu à partir des années 2000. En 2001, FOVI se transforme en la **Société Hypothécaire Fédéral (SHF)**. Elle est destinée aux populations aux revenus moyens et bas qui n'ont ni un emploi formel ni la sécurité sociale. La SHF est une banque de type financement participatif (*crowdfunding*) qui développe les marchés primaires et secondaires des crédits du logement (SANCHEZ, 20013). Elle s'appuie sur des sociétés financières du type Société financière d'objet multiple (Sociedad financiera de objeto múltiple, **Sofome**) ou Société financière d'objet limité (Sociedad financiera de objeto limitado, **Sofol**).

La même année (2001) a été créé la Commission Nationale du Développement de Logement (Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, CONAFOVI), transformée en la **Commission Nationale du Logement** (Comisión Nacional de Vivienda, **CONAVI**) en 2006. La CONAVI est un organisme décentralisé d'utilité publique et d'intérêt social (SANCHEZ, 20013). Elle est chargée de la mise en place de la Politique Nationale de Logement et de son intégration dans le développement urbain et territorial. La CONAVI distribue aussi des allocations à la population pauvre qui a déjà un crédit pour acquérir, construire, agrandir ou améliorer un logement (SANCHEZ, 2013). La CONAVI et le FONHAPO sont les deux instruments du gouvernement Mexicain pour aider les populations les plus pauvres dans la construction de leur patrimoine.

Tous les acteurs mentionnés auparavant ont été éparpillés sous la direction de divers Ministères du Gouvernement Mexicain, chacun focalisé sur une thématique spécifique²². Cependant, en **2013**, ils ont été réunis sous la coordination du nouveau Ministère de Développement Agricole, Territorial et Urbain ou **SEDATU** par ses sigles en espagnol (**Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano**). Les « Réformes Structurales » proposées par le gouvernement actuel (2012-2018) ont demandé des actions plus

²² L'administration de la terre ejidal a fait l'objet de la création du Ministère de la Réforme Agricole (Secretaría de la Reforma Agraria, SRA) en 1970. L'aménagement du territoire a été responsabilité du Ministère du Développement Social (Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL). La Politique Nationale du Logement, l'INFONAVIT et le FOVISSSTE ont été sous la direction de la CONAVI.

coordonnées des différents acteurs. Le rapide développement urbain des villes a rendu évident la nécessité de mettre en relation les acteurs qui participent à l'administration des terres ejidales avec les acteurs chargés du développement et de l'aménagement urbain et les acteurs qui mettent en œuvre la Politique Nationale du Logement, afin « d'améliorer la qualité vie des mexicains et de veiller à ce que les logements soient insérés dans un environnement approprié »²³.

L'organigramme des acteurs qui participent à la mise en œuvre des Politiques du logement et de l'habitat au Mexique désormais est présenté ci-dessous.

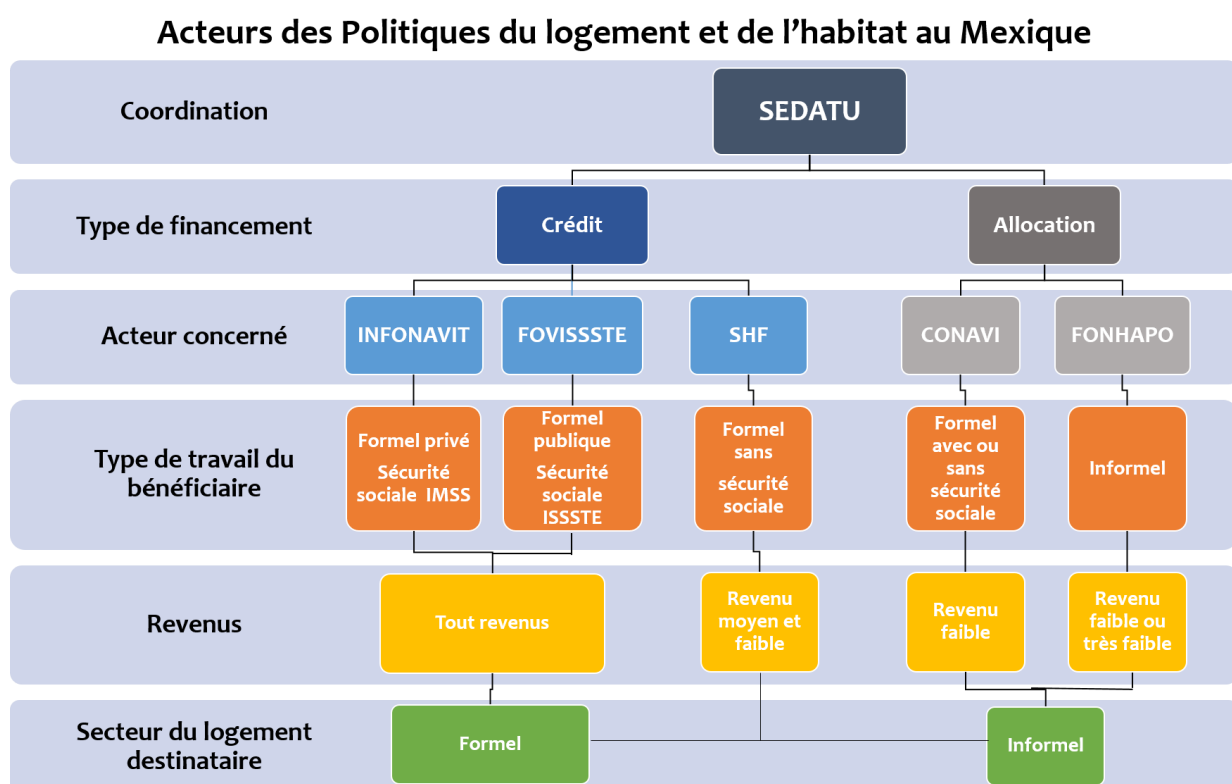


Figure 1 : Acteurs des Politiques du logement et de l'habitat au Mexique. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III.

²³ SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III. México, Gobierno de la República, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

2) Le poids du logement produit « en série » par l'INFONAVIT

Selon l'étude de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) de 2015, le Mexique a connu, durant les 50 dernières années, un processus de développement plus rapide que la plupart de ses pays membres²⁴.

L'action de l'Etat Mexicain sur les politiques du logement et de l'habitat a favorisé la rapide croissance des villes dans le pays. A nos jours, elles concentrent 80 % de la population du pays²⁵. La localisation dans les villes a favorisé l'accès à une meilleure éducation supérieure, à un travail formel et à l'accès au logement.

Le Mexique est un pays de propriétaires. L'accession à la propriété a été favorisé par l'Etat. En 2010 il y avait 76,44% de propriétaires, tandis qu'en 2015 le taux était de 67,72%²⁶. Cette diminution des propriétaires ne peut pas simplement être attribuée à l'augmentation de la location des logements car les locataires, qui représentaient 14,03% en 2010, ont faiblement augmenté à 15,92% en 2015. Le vrai changement a été dans la catégorie classifiée par l'INEGI comme « autres situations » dans le statut d'occupation qui prend en compte les occupations illégales du sol, les logements en cours régularisation, mais aussi les logements empruntés ou occupés à titre gratuit. Le total de la catégorie « autres situations » représentait 8,94% en 2010 contre 15,62% en 2015, dont 14,09% de logements empruntés et occupés à titre gratuit. Cette information sera à la base de certaines hypothèses formulées plus tard.

Les données par rapport au taux de propriétaires sont importantes car elles sont représentatives du changement vécu dans le pays grâce aux actions que l'Etat a entreprises, principalement destinées à créer une forte offre de logement. En effet, depuis le début des politiques d'Etat en faveur du logement, les différents acteurs impliqués ont plutôt favorisé l'accession à la propriété. Celle-ci a signifié la création d'un grand marché

²⁴ Source : OECD (2015). « Urban Policy Reviews : Mexico 2015 - Transforming Urban Policy and Housing Finance ». Paris, OECD Publishing. Disponible en ligne sur : <http://dx.doi.org/10.1787/9789264227293-en>

²⁵ SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III. México, Gobierno de la República, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

²⁶ Source : Enquête inter-recensement INEGI 2015 et recensement de la population et du logement INEGI 2010.

du logement, favorisant l'économie nationale. L'assignation des crédits hypothécaires à faibles taux à la population salariée a été le point clé de cette opération. La location n'a été faiblement prise en compte qu'à partir des années 1990 et elle reste encore reléguée au second plan.

Parmi les différents acteurs qui participent à l'assignation des financements du logement, l'Institut du Fond National du Logement pour les Travailleurs (INFONAVIT) se démarque. Différentes études montrent qu'il y a une étroite relation entre l'augmentation du budget destiné aux financements du logement²⁷ et l'augmentation du nombre de financements destinés à l'acquisition du logement que l'INFONAVIT a accordé depuis le début des années 2000 (SEDATU, 2015 ; OECD, 2015 ; MONKKONEN, 2014). Les deux figures suivantes illustrent cette relation.

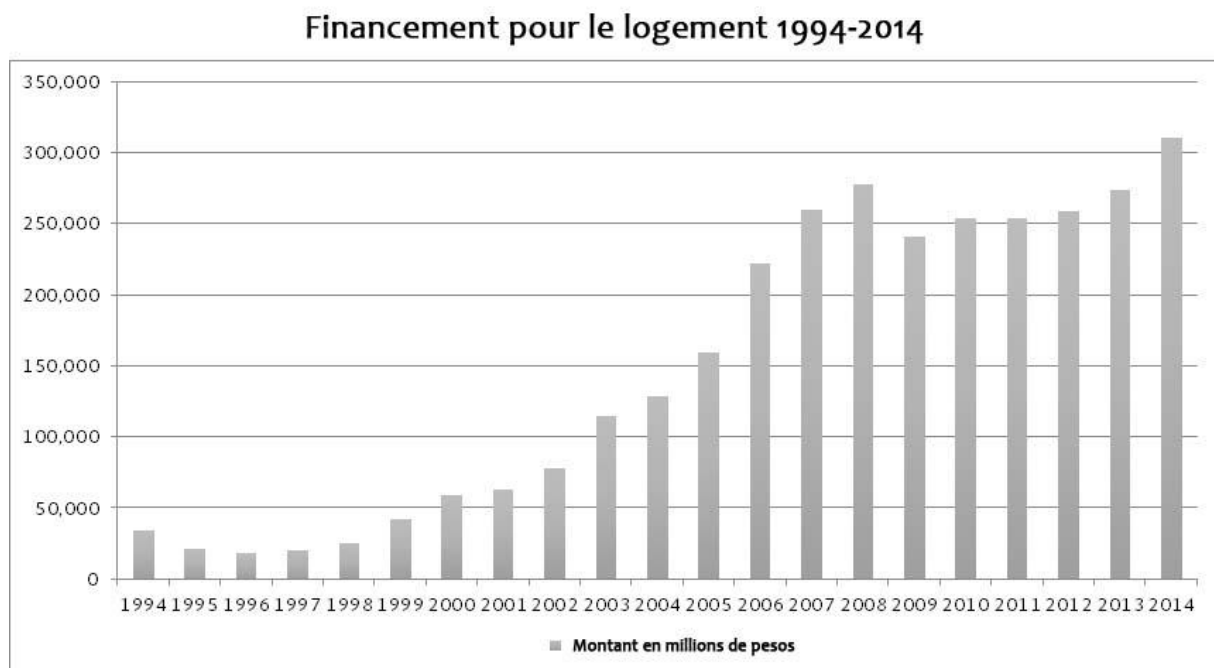


Figure 2 : Financement pour le logement 1994-2014. Source : SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III.

²⁷ Les financements du logement peuvent être utilisés pour l'achat d'un terrain ou logement, pour financer l'auto construction, pour le paiement des loyers ou impayées, pour l'amélioration ou rénovation d'un logement existant, etc.

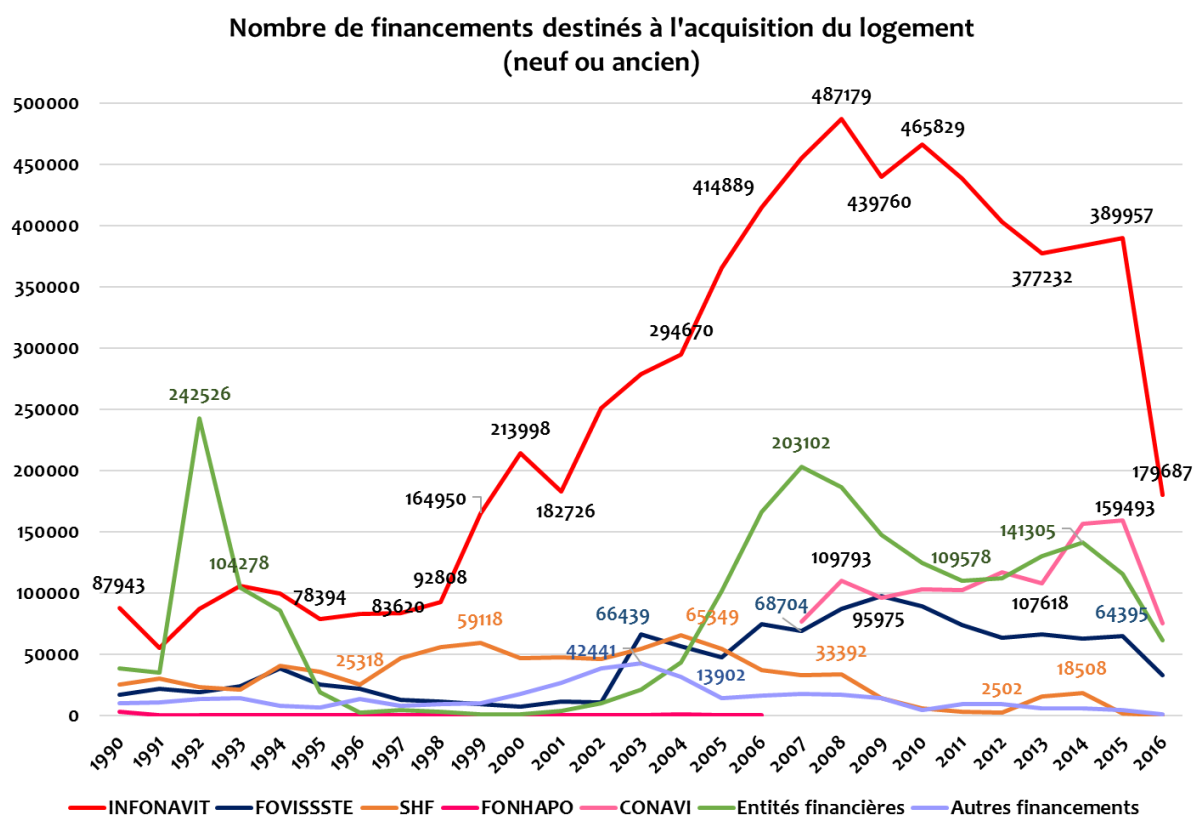
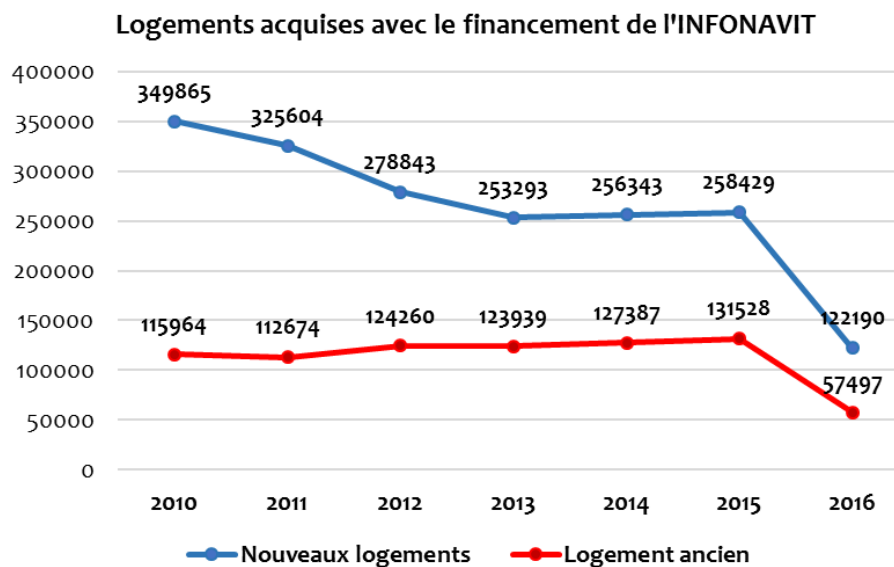


Figure 3 : Nombre de financements destinés à l'acquisition du logement (neuf ou ancien). Réalisation : Ojeda F.

L'INFONAVIT a financé exclusivement l'acquisition des nouveaux logements jusqu'en 2010, quand il a ouvert la possibilité d'obtenir des financements pour l'acquisition des « logements d'occasion²⁸ », dénomination que l'Institut donne au logement ancien. Depuis, il y a une légère diminution des achats dans le marché du neuf. Cependant, le marché du logement neuf continue à être la principale cible des financements, tel que le montre la figure suivante.

²⁸ La classification de l'INFONAVIT « logement d'occasion » fait référence à un logement qui n'est pas neuf mais qui est en bon état de conservation et répond aux normes de qualité demandés. Dans ce sens, le financement des anciens maison historiques, abandonnées ou pas, dans les centres villes ne sont pas prises en compte.



Source : SEDATU/CONAVI, Base de données SNIIV, 2016

Figure 4 : Logements acquis avec le financement de l'INFONAVIT entre 2010 et juin 2016. Réalisation : Ojeda F.

La forte attractivité de l'INFONAVIT réside dans le fait qu'il offre une grande variété de crédits selon les différents échelons de revenus de la population active salarié. L'INFONAVIT offre des crédits pour l'acquisition des logements à bas prix (logement social), mais aussi pour des logements à prix moyens et ceux qui peuvent être classifiés comme logements haut-de-gamme dans le résidentiel (voir figure 5).

L'offre de logement neuf dans les villes se compose de toutes ces gammes de logements construits dans les ensembles urbains géants des périphéries. La distribution des types de logements par gamme de prix se fait très différemment dans tout le Mexique. Comme le nom d'ensemble urbain le dit, il est composé aussi des tous les éléments nécessaires à la vie quotidienne : écoles, administrations, marchés, centres commerciaux, espaces verts, équipements sportifs, et autres (DUHAU et JACQUIN, 2008). La qualité de ces éléments partagées est aussi réalisée selon la gamme de prix prédominante.

Classification du logement selon prix en VSMM				
Type de logement	Gamme de logements	Échelle de prix en VSMM (1)	Équivalence en Pesos mexicains	Équivalence en Euros (2)
Logement Résidentiel	Résidentiel Plus	Plus de 1500 VSMM	Plus de \$3,330,624.00	Plus de 160899,71 Euros
	Résidentiel	De 750 à 1500 VSMM	Entre \$1,665,312.00 et \$3,330,624.00	Entre 80449,86 et 160899,71 Euros
Logement moyen	Moyenne	De 350 à 750 VSMM	Entre \$777,145.60 et \$1,665,312.00	Entre 37543,27 et 80449,86 Euros
Logement social	Traditionnel	De 200 à 350 VSMM	Entre \$444,083.20 et \$777,145.60	Entre 21453,29 et 37543,27 Euros
	Populaire	De 118 à 200 VSMM	Entre \$284,213.25 et \$444,083.20	Entre 13730,11 et 21453,29 Euros
	Économique	Inférieure à 118 VSMM	Moins de \$284,213.25	Moins de 13730,11 Euros

(1) VSMM signifie Fois le Salaire Mensuel Minimum (Veces el Salario Mínimo Mensual en español). 1 VSMM = \$2,220.416 MX (107,27 Euros)

Source : Sous-direction générale du crédit de l'INFONAVIT. Disponible en ligne sur :

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/convertidor+de+pesos+a+veces+salario+minimo+\(vsm\)/convertidor+de+pesos+a+veces+salario+minimo+\(vsm\)](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/convertidor+de+pesos+a+veces+salario+minimo+(vsm)/convertidor+de+pesos+a+veces+salario+minimo+(vsm))

(2) Taux de change moyen entre le 15 et le 31 août 2016 : 1 Euro = \$20.70 MX

Figure 5 : Classification du logement selon prix en VSMM. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du Système National d'Information et des Indicateurs du Logement (SNIIV), 2016

Parfois, il est possible de repérer le type de logement social avec toutes ses gammes de prix (traditionnel, populaire et économique) dans un seul ensemble urbain mélangée avec le logement de type moyen ou une petite section de l'ensemble destiné aux logements résidentiels. Des fois, un ensemble urbain avec de meilleurs équipements et infrastructures va contenir préférentiellement des logements résidentiels ou résidentiels plus. Mais il peut être à côté ou à proximité d'un autre ensemble urbain contenant du logement social, car il forme une partie, à la base d'un développement urbain plus grand, qui a été divisée.

Cependant, la plupart des ensembles urbains construits avec le financement INFONAVIT sont principalement des logements du type social (voir figure 6). C'est pourquoi ils sont communément appelés « *conjuntos urbanos de vivienda de interés social* » ou ensembles urbains de logement à intérêt social en français.

Ils forment ce qu'il est possible de nommer « le périurbain mexicain ». Avec toutes ces nuances, les ensembles urbains se mélangent avec d'autres types d'urbanisation comme les « *gated communities* », les « *country club* » et même avec les quartiers produits en auto construction, normalement d'occupation illégale.

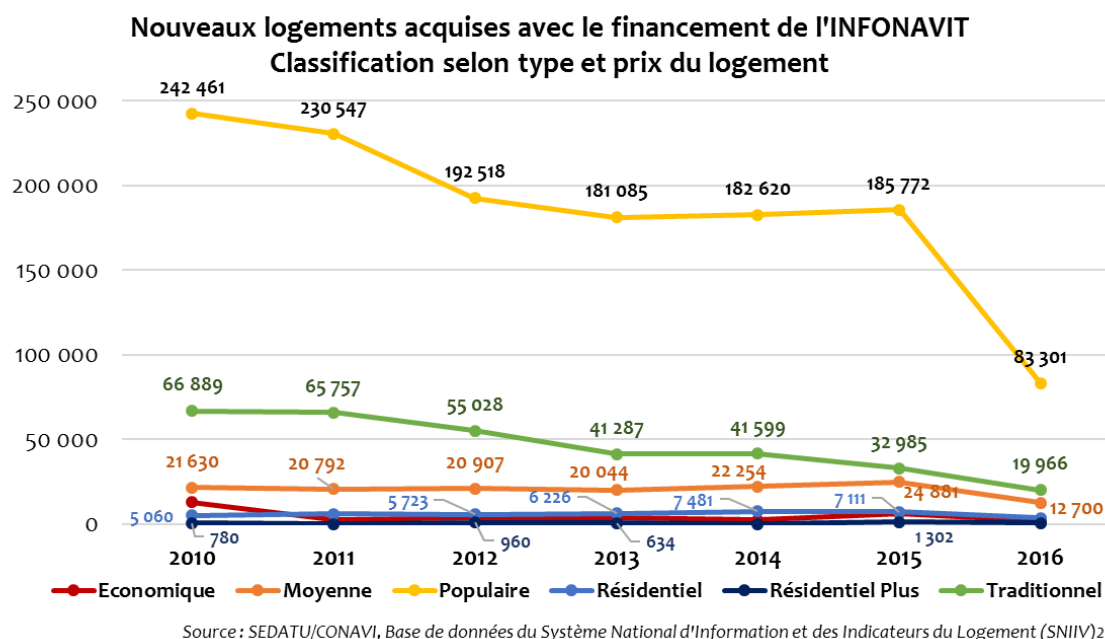


Figure 6 : Nouveaux logements acquis avec le financement de l'INFONAVIT. Classification selon type et prix du logement²⁹. Réalisation : Ojeda F.

3) La défaite des ensembles urbains

Les ensembles urbains de la périphérie des villes mexicaines ont été construits avec le financement INFONAVIT pour être vendus principalement avec le financement des crédits assignés aux salariés par l'INFONAVIT même. C'est un système qui a favorisé la croissance urbaine dû aux gains économiques apportés, mais qui a aussi créé des graves problèmes urbains et sociaux.

Le premier signe de faiblesse du système a été la diminution de la taille du terrain et de la surface habitable des logements, afin de pouvoir construire un plus grand nombre de logements à un prix inférieur. Cependant, à la vente, le prix a été augmenté. Puis la qualité des matériaux de construction a été touché. Tout ça a donné des ensembles urbains plus denses, plus répétitifs, de qualité inférieure et moins attractifs.

De surcroît, la haute spéculation constructive de logement de ce type a fait apparaître de nombreuses entreprises dédiées exclusivement à leur construction. Les tensions d'un marché chaque fois plus tendu dans leurs villes d'origine, a fait que les activités de ces

²⁹ Les données du nombre de logements acquis avec un financement de l'INFONAVIT par type (gamme) de logement sont disponibles que à partir de 2010.

entreprises soient dirigées vers le développement des autres villes, parfois très éloignées. Ces entreprises se sont réparties dans tout le pays, apportant des modèles constructifs inadaptés aux conditions climatiques et sociales des villes où elles se sont installées.

La réduction de la taille du logement et de la superficie habitable, plus un modèle de logement inadapté aux caractéristiques locales, ont été la cible des nombreuses recherches ces dernières années dans les diverses régions du Mexique. Comme exemple de l'importance de ces éléments dans les conditions d'habitabilité optimales du logement, la chercheuse Alicia Ziccardi (Université Nationale Autonome du Mexique) a mené une étude focalisée dans les différences par région du pays (nord, sud, centre, et la région de la zone métropolitaine de la vallée de Mexico). L'étude montre l'importance des abus commis sur les niveaux d'habitabilité optimums par les entreprises promoteurs immobiliers de logement financé par l'INFONAVIT. Les résultats des enquêtes menés dans les 4 régions étudiées montrent l'insatisfaction de la population sur des points très précises : logements de petit taille, prix des logements très élevés, mauvaise qualité de la construction, éloignement des ensembles urbains par rapport à la ville et mauvaise qualité des équipements et services³⁰.

Ces conditions d'habitabilité peu optimales des ensembles urbains ont une grave influence sur la qualité de vie. L'éloignement des ensembles urbains par rapport à la ville et le manque de transports urbains de qualité ont conduit à un éloignement social aussi. Les habitants ont la perception d'être isolés dans ces ensembles urbains. Un isolement qui ne favorise pas l'intégration des habitants et la construction d'une vie « de quartier »³¹ dans les ensembles urbains.

D'autre part, le chercheur Paavo Monkkonen (Université de Californie à Los Angeles) a été à la tête d'une série de recherches sur des autres signes de la faillite des ensembles urbains financées par l'INFONAVIT. Il suit la piste des hauts taux de vacance observés dans tout le

³⁰ En ZICCARDI CONTIGIANI Alicia (2015). « Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Encuesta Nacional sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda ». Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. México, Universidad Nacional Autónoma de México. Disponible en ligne sur : <http://www.losmexicanos.unam.mx/vivienda/libro/index.html>

³¹ Idem.

Mexique dans le dernier recensement de la population et du logement INEGI en 2010³². Pour Monkkonen, la vacance est certes concentrée dans les centres-villes, mais elle peut être aussi observée dans les ensembles urbains de la périphérie. Il a analysé les données de l'INEGI à l'échelle de l'AGEB³³ et il a réussi à vérifier cette hypothèse. D'autres chercheurs, la CONAVI et même l'INFONAVIT, ont mené des études pour mieux comprendre les causes de cette vacance.

La vacance du logement au Mexique peut être attribuée à diverses raisons. Monkkonen a analysé les causes de la vacance proposées par Sánchez y Salazar en 2011³⁴. Il a enrichi les analyses faites par les chercheurs avec d'autres bases de données que celles proposées par le gouvernement du Mexique. Il a élargi l'analyse en prenant en compte les AGEB des 100 villes avec le plus de logements au Mexique, pour faire une comparaison de la vacance entre les centres-villes et les ensembles urbains.

Parmi les principales causes de la vacance des villes se trouvent : les effets de la crise économique mondiale du 2008 au Mexique, l'émigration vers les Etats-Unis, la violence associée à la guerre contre le trafic de drogue qui a fait partir un nombre important de la population des Etats du nord du Mexique, et bien sûr, les effets des politiques du logement et de l'habitat nationales, particulièrement celles menés par l'INFONAVIT.

La vacance dans les ensembles peut être attribuée en partie au manque des choix de logement de la plupart de la population salariée mexicaine en quête d'une solution d'habitation (MONKKONEN, 2014). Comme signalé précédemment, les salariés optent majoritairement pour une acquisition du logement dans les ensembles urbains financés par l'INFONAVIT. Ces achats représentent la part la plus importante des acquisitions du logement dans le pays. Mais, une fois installés dans le logement acheté, les habitants

³² Cependant, l'enquête inter-recensement INEGI 2015 a été réalisée que sur les résidences principales, donc il n'est pas encore possible d'observer l'évolution de la vacance après 2010.

³³ Aire statistique géographique basique ou AGEB. Unité statistique la plus petite de l'Institute National de Statistique et de Géographie Mexicain (INEGI). Cette unité statistique indique l'étendue territoriale qui correspond à la subdivision des zones municipales.

³⁴ SANCHEZ Landy, SALAZAR Clara (2011). "Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010". Coyuntura Demográfica, Revista sobre los procesos demográficos en México hoy, Núm. 1. México, Sociedad Mexicana de Demografía, A.C. Disponible en ligne sur : <http://www.somede.org/coyuntura-demografica/numero1/#/66/>

expriment leur mécontent sur les conditions d'habilité peu optimales et la mauvaise qualité de vie dans les ensembles urbains (ZICCARDI, 2015). De plus, la construction d'ensembles géants chaque fois plus grands et construits par étapes fait que le développement des équipements soit très lent et les acheteurs doutent de s'installer tout de suite. Quand l'installation se fait tout de suite, les habitants de ces nouveaux ensembles urbains souffrent les conséquences du manque des équipements et services. Tout ça, selon Monkkonen, donne place à l'abandon du lieu et à la vacance du logement.

Mais les achats des logements faits par la population salariée dans les ensembles urbains peuvent l'être pour d'autres raisons que la nécessité de se loger. Les employées salariées pensent que pour voir le retour de leur apport de 5% du salaire versé dans l'INFONAVIT, ils doivent faire valoir leur droit d'accession à la propriété. Jusqu'aux années récents, celle-ci c'était la seule manière de voir leur épargne de retour, donc les salariés ont acheté en tant que patrimoine pour le futur et ils laissent ces logements inhabités. De cette manière, la forte construction de logement favorisés par l'INFONAVIT a été utilisée de façon spéculative (MONKKONEN, 2014). Les salariés achètent des logements aussi comme investissement pour après bénéficier du loyer. Or, les périodes d'occupation, changement de locataires, réalisation des réparations, et nouvelle occupation peuvent être longues, donnant lieu à des périodes de vacance du logement.

Les maisons fermées non occupés se mélangent avec celles qui sont habitées par des salariées qui partent tout la journée et ne reviennent que le soir. Les ensembles urbains deviennent ensuite des quartiers dortoirs.

L'analyse de Monkkonen permet affirmer aussi le fait de que la violence associée à la guerre contre le trafic de drogue a un fort effet sur la vacance des ensembles urbains. Les hauts taux de criminalité au niveau de la ville, mais aussi l'utilisation des maisons dans les zones périphériques utilisés pour les activités liées aux cartels ont une influence sur l'abandon et la réduction de l'attrait d'un ensemble urbain pour la plupart des familles.

La figure 7, réalisé par l'OECD, montre que les villes du nord du Mexique ont un taux de vacance plus élevé. Ces villes ont été fortement touchées par la violence associée à la guerre contre le trafic de drogue. La relation entre la violence, les migrations et la vacance des logements est fortement observé. Ce qui laisse des questions ouvertes : la population

qui fuit la violence, où émigre-t-elle ? Est-ce qu'elle émigre vers les Etats Unis ? Est-ce qu'une partie de la population a émigré aussi vers une autre ville de Mexique ?

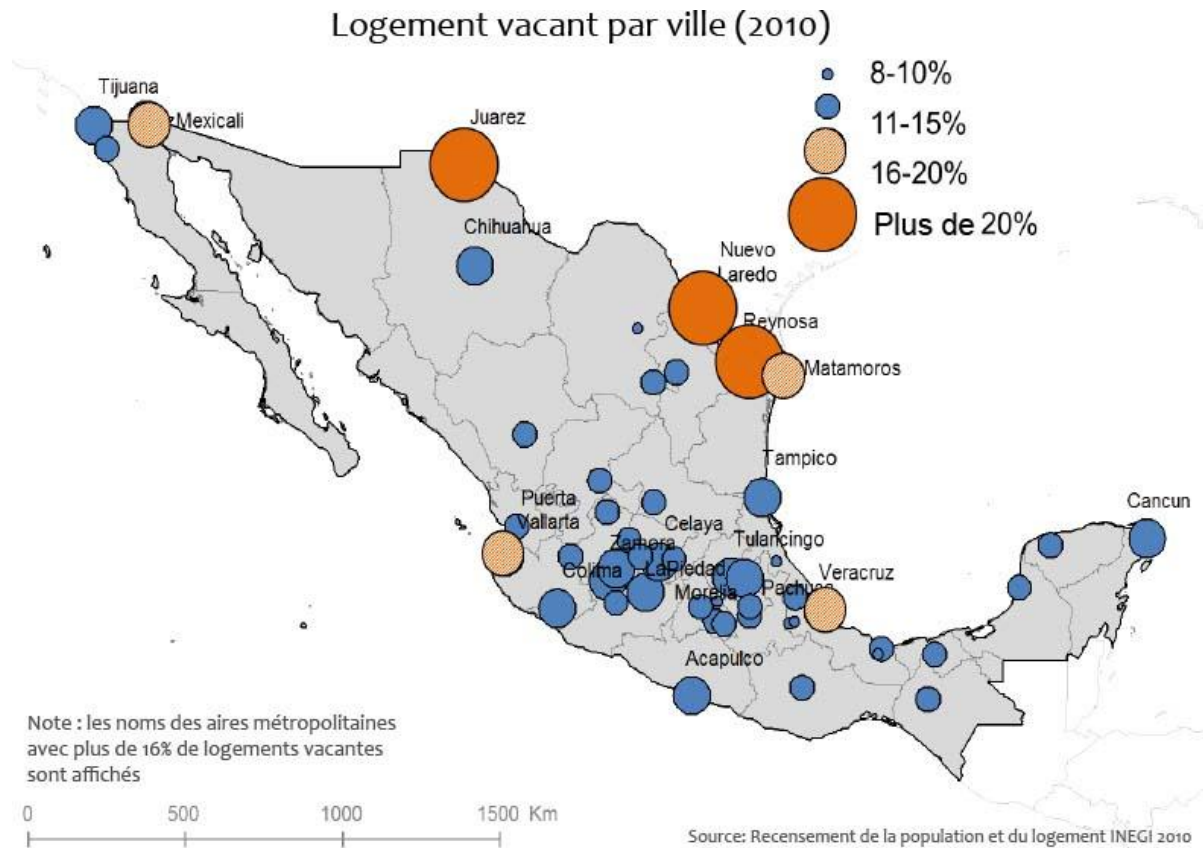


Figure 7 : Logement vacant par ville (2010). Source : OECD (2015). « Urban Policy Reviews : Mexico 2015 - Transforming Urban Policy and Housing Finance ». Paris, OECD Publishing

C. L'influence des évolutions des politiques du logement et de l'habitat nationales dans une ville du sud du Mexique

1) Le rôle de la ville de Mérida dans le sud du Mexique

La ville de Mérida est située dans le sud du Mexique, dans l'Etat du Yucatan. Le Yucatan est l'Etat le plus peuplé des trois Etats de la péninsule du même nom. Cependant, avec ses 2 097 175 habitants recensés en 2015, l'Etat occupe seulement la 21^e place des 32 Etats³⁵ qui composent le Mexique.

³⁵ Le Mexique est composé des 31 Etats Fédéraux plus la Ville de México qui compté à elle seule comme un Etat depuis 1 janvier 2016. Auparavant elle avait le Statut de District Fédérale (D. F.) et celle-ci cette sa

La ville de Mérida est la capitale du Yucatan. Ses 830 732 habitants représentent 42,5% de la population totale de l'Etat. Ils se répartissent dans les 883,40 kilomètres carrés de superficie de la ville qui est construite sur une plaine calcaire. Son climat est majoritairement chaud et humide. La température annuelle moyenne est de 26°C avec une température maximale en mai d'environ 36°C à 40°C³⁶.

Emplacement de l'Etat de Yucatán et de la ville de Mérida au Mexique

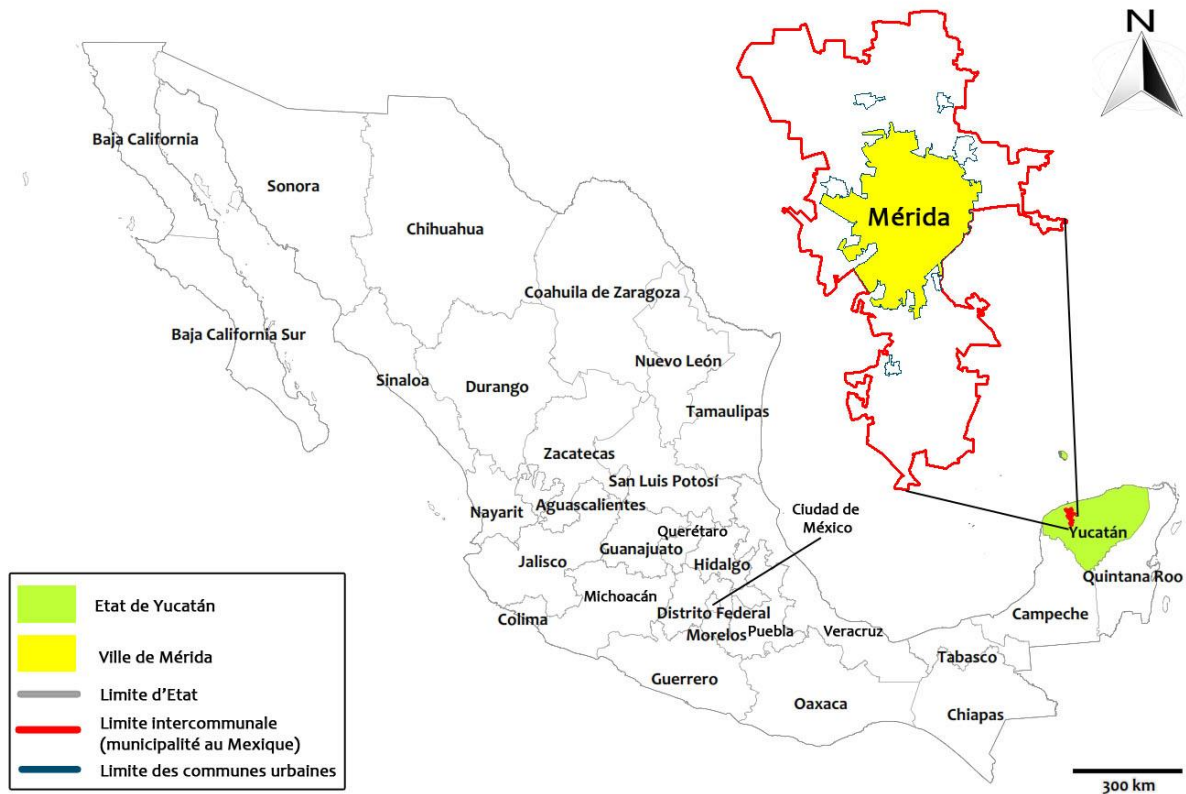


Figure 8 : Emplacement de l'Etat de Yucatan et de la ville de Mérida au Mexique. Réalisation : Ojeda F.

Avec la production pétrolière de l'Etat voisin du Campeche et l'important pôle touristique de l'Etat de Quintana Roo, le Yucatan a un rôle très important dans le commerce, les services et l'éducation. A Mérida, l'activité principale est le commerce, mais les services et l'activité éducative sont importants aussi. En effet, Mérida accueille les plus importantes Universités, publiques et privées, du sud-est Mexicain (formé par les Etats de Tabasco, Campeche, Yucatan et Quintana Roo) ainsi qu'un important réseaux hospitaliers. L'Institut

dénomination officielle pour la distinguer de l'Etat de México. La ville a désormais son propre Constitution et assemblée constituante comme chaque Etat Fédéral de la République.

³⁶ Source : INEGI, 2016. Consulté en ligne sur :

<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/yuc/territorio/relieve.aspx?tema=me&e=31>

Mexicain de la Compétitivité (IMCO³⁷) classe Mérida comme la deuxième ville la plus compétitive du pays, juste après Querétaro.

Actuellement, l'Etat du Yucatan possède le plus important taux de propriétaires de logement en Mexique (78,25 % des propriétaires) selon l'enquête inter-recensement INEGI 2015. Tandis qu'en 2010, le Yucatan était deuxième (84,31 % des propriétaires) seulement après l'Etat de Oaxaca (85,96 % des propriétaires)³⁸. Le Yucatan compte l'un des plus faibles taux de locataires du Mexique (9,41 % en 2015 et 7,29 % en 2010³⁹). La variation entre la diminution des propriétaires et l'augmentation des locataires s'explique en partie par l'introduction des financements des loyers de la part des politiques du logement du Mexique. En ce qui concerne le taux de vacance du logement, le Yucatan reste en-dessous de la moyenne nationale (14%), avec 12 % de vacance.

2) Rappel historique : une évolution lente et inégalitaire

La fondation de la ville

La ville de Mérida⁴⁰ a été fondée par le conquérant espagnol Francisco de Montejo « el Mozo » en 1542. Son emplacement est celui de l'ancienne ville maya de T'ho ou Izchcanzihó, à l'époque déjà abandonnée par ses dirigeants. Les 5 grandes structures en pierre de la ville maya ont été démolies pour tracer les rues de la nouvelle ville⁴¹ et utiliser les pierres pour construire les maisons des conquérants (TOMMASI, 1951).

Le caractère militaire et colonial de la ville a donné lieu à une répartition territoriale divisée en deux. Les espagnols se sont installés selon leur importance militaire autour d'une place centrale, l'église et la mairie, suivant un découpage carroyé. En dehors de ce

³⁷ Centre de recherche mexicain dédié à l'évaluation des politiques publiques.

³⁸ Source : Recensement de la population et du logement INEGI 2010.

³⁹ Source : Enquête inter-recensement INEGI 2015 et recensement de la population et du logement INEGI 2010.

⁴⁰ Nommé comme ça parce que les structures préhispaniques du lieu ont rappelé aux espagnols les vestiges romaines de la ville de Mérida, Extremadura, Espagne (TOMMASI, 1951).

⁴¹ Les autorités espagnoles ont établi des règles à suivre pour le découpage territorial des villes nouvelles des colonies suivant une trace orthogonale carroyée. Ce plan en damier a été influencée par le système d'organisation rationnellement romaine basé sur le *cardo maximus* et le *decumanus* (TOMMASI, 1951).

carroyage se sont installés les anciens habitants mayas, de façon dispersée, en maisons construites en bois et en paille. Ainsi, la ville duale a été fondée et est restée comme ça pendant tout la période coloniale.

Chaque fois que la ville s'est étalée, les mayas étaient repoussés aux nouveaux bords de la ville. Cependant, peu à peu, le carroyage a commencé à se perdre et une certaine mixité de la population est apparue. Pour freiner le mélange, les réformes « Borboniques⁴² » qui ont précédé la guerre d'Indépendance du Mexique (1810), ont accentué la division territoriale entre les espagnols et le peuple maya. Des arcs d'entrée à la ville ont été construits. Les mayas n'avaient le droit de construire leurs maisons qu'en dehors ces arcs et ils ne devaient traverser les arcs que dans la journée.

En dehors de cette prescription qui a définie légalement la ségrégation raciale, les réformes Borboniques ont été le premier essai de modernisation de la ville. Elle a été divisée en 4 quartiers de 40 « manzanas⁴³ » chacun. Les rues et les terrains ont été dotés de noms et de numéros. Cette organisation territoriale a répondu au besoin du recensement de la population pour une meilleure collecte des impôts et pour développer le système de courrier, les infrastructures et l'hygiène de la ville. Certains éléments urbains de loisir sont apparus, comme des allées de promenade pour les élites.

Le temps des réformes urbaines des années dites du « Porfiriato »

Passé le temps de la guerre d'Indépendance du Mexique de l'Espagne, les réformes urbaines plus importantes sont celles de l'époque de l'âge d'or économique de l'Etat du Yucatan⁴⁴. Cette période s'est déroulée pendant la dictature du général Porfirio Díaz, resté au pouvoir pendant 30 années (de 1876 à 1911).

⁴² Réforme réalisé après la reconnaissance de Felipe V de Borbon comme roi de l'Espagne en 1700. Les réformes ont été réalisés pour réaffirmer la domination de la monarchie Espagnole sur la Nouvelle Espagne.

⁴³ Unité territoriale encore en utilisation qui désigne un groupe de terrains à usages multiples, délimité par des rues afin de pouvoir faire le tour de sa totalité (INEGI 2016). Les « manzanas » de la ville espagnole initial ont été établis en carrés de 100 x 100 mètres.

⁴⁴ Le Yucatan a est annexé aux Etats Unis Mexicains en 1848, après avoir été une république indépendante (la République du Yucatan) du 1841 à 1848.

Le général Díaz a fortement encouragé l'industrialisation du pays. Dans le Yucatan, l'industrie de l'henequen ou sisal⁴⁵ a connu une grande expansion après l'introduction de la machine décortiqueuse de sisal qui révolutionna la production et conduisit à un important essor économique de la région de Mérida⁴⁶. La ville s'agrandit et de nouvelles habitudes sociales et urbaines sont apparues.

À la division des classes sociales existantes, basée dans une division raciale (espagnols riches et mayas pauvres), se sont annexés les « criollos⁴⁷ hacendados », propriétaires des terrains d'exploitation du sisal (les haciendas). Ils ont monté leur importance et leur pouvoir politique grâce à leur richesse. Considérés comme des nouveaux riches par les habitants plus conservateurs de la ville, ils ont voulu se démarquer de ces derniers.

Les hacendados ont importé les modes européennes de l'époque pour définir l'architecture et l'urbanisme de l'expansion de la ville. Ils ne se sont pas installés dans le centre, signe de dominance économique et politique établi par les espagnols. Au contraire, ils ont décidé de créer des nouvelles zones d'élite.

La segmentation sociale et raciale a été accentuée par ces changements sociaux et urbanistiques, or une division des classes sociales nord-sud de la ville avait commencé. La nouvelle classe sociale s'installait au nord de la ville⁴⁸, les riches conservateurs dans le centre et les pauvres, mayas et métisses, dans le sud.

L'architecture et l'urbanisme colonial ont été bousculés par les nouveaux styles introduits par les hacendados. Ils ont fait venir de l'Europe des architectes, des artistes, des techniciens et autres professionnels pour construire tous les nouveaux bâtiments du nord

⁴⁵ L'henequen ou sisal est une variété d'agave qui croît dans la région du Yucatán et qui sert à l'élaboration des cordes et des ficelles.

⁴⁶ Les produits faits avec le sisal se sont exportés partout le monde. Les haciendas henequeras se sont réparties autour de la ville de Mérida, axe de commerce et des échanges économiques et culturels.

⁴⁷ Les criollos ou créoles est le nom donné en Amérique aux fils d'espagnols nés dans le Nouveau Monde (Dictionnaire Larousse 2016).

⁴⁸ L'installation dans le nord de la ville a assuré aux hacendados un accès rapide vers le port du Progreso et à ses villas d'été.

et modifier l'héritage immobilier colonial dans le centre. Le néogothique, le néoclassique et l'éclecticisme sont les modes architecturaux introduits dans la ville.

Les services publics et l'infrastructure de la ville se sont modernisés. Le chemin de fer et le tramway ont pris leur place dans la trame urbaine. Une grande allée avec les maisons des familles les plus importantes a été construite, suivant la mode européenne : El « Paseo de Montejo » qui part du centre au nord de la ville vers le chemin qui conduisait au port de Progreso. Cette allée a marqué le premier grand axe de la ville depuis le carroyage colonial.

La dualité urbaine préservée

Les Première et Deuxième Guerres Mondiales ont augmenté la demande des produits fabriqués à partir de la fibre du Sisal. Cependant, à la fin des conflits, la demande a baissé. La revendication des classes populaires, après la Révolution Mexicaine, a pris la forme de la répartition communale de la terre des haciendas, appelée « Ejido »⁴⁹. Les ejidos ont eu une production communale du sisal et ont marqué la fin de l'âge d'or des haciendas. En 1965 l'industrie de l'henequen était encore importante. Cependant, vers 1983, sa participation à l'économie de l'Etat est devenue minime. En 1990 le Président Carlos Salinas de Gortari a déclaré la fin des aides et de l'organisation de la production en terrains communaux et ejidales. Ce changement a conduit à une augmentation de la pauvreté et à accélérer l'exode rural vers la ville de Mérida (BAÑOS, 1993).

Comparé au développement urbain des villes dans le monde, Mérida n'avait pas vécu l'essor démographique de l'exode rural vers la ville dans sa période industrielle. La ville a développé un caractère commercial et des services, tandis que l'industrie s'est développée dans la campagne autour d'elle. En 1970 la ville comptait 212 097 habitants, mais en 1980 elle est passé à 400 142 habitants puis à 556 997 habitants en 1990 (BOLIO, 1991).

Après la réforme de la propriété de la terre ejidal de 1992, les ejidatarios ont préféré vendre les terrains abandonnés. Ces terrains ont été transformés en terrains à bâtir pour

⁴⁹ Les « ejidos » sont les anciens terrains appartenant aux haciendas et qui ont été répartis et assignés de droit à ses travailleurs en 1937 comme une mesure pour l'abolition des pratiques de domination des hacendados ou *peonaje* (un sort d'esclavage). Depuis sa création la propriété de la terre en Mexique est désormais classifiée en publique, privée et ejidal.

logements. Les anciens propriétaires des haciendas ont trouvé dans l'industrie de la construction une manière d'investir et ils se sont engagés dans la production de logement en série.

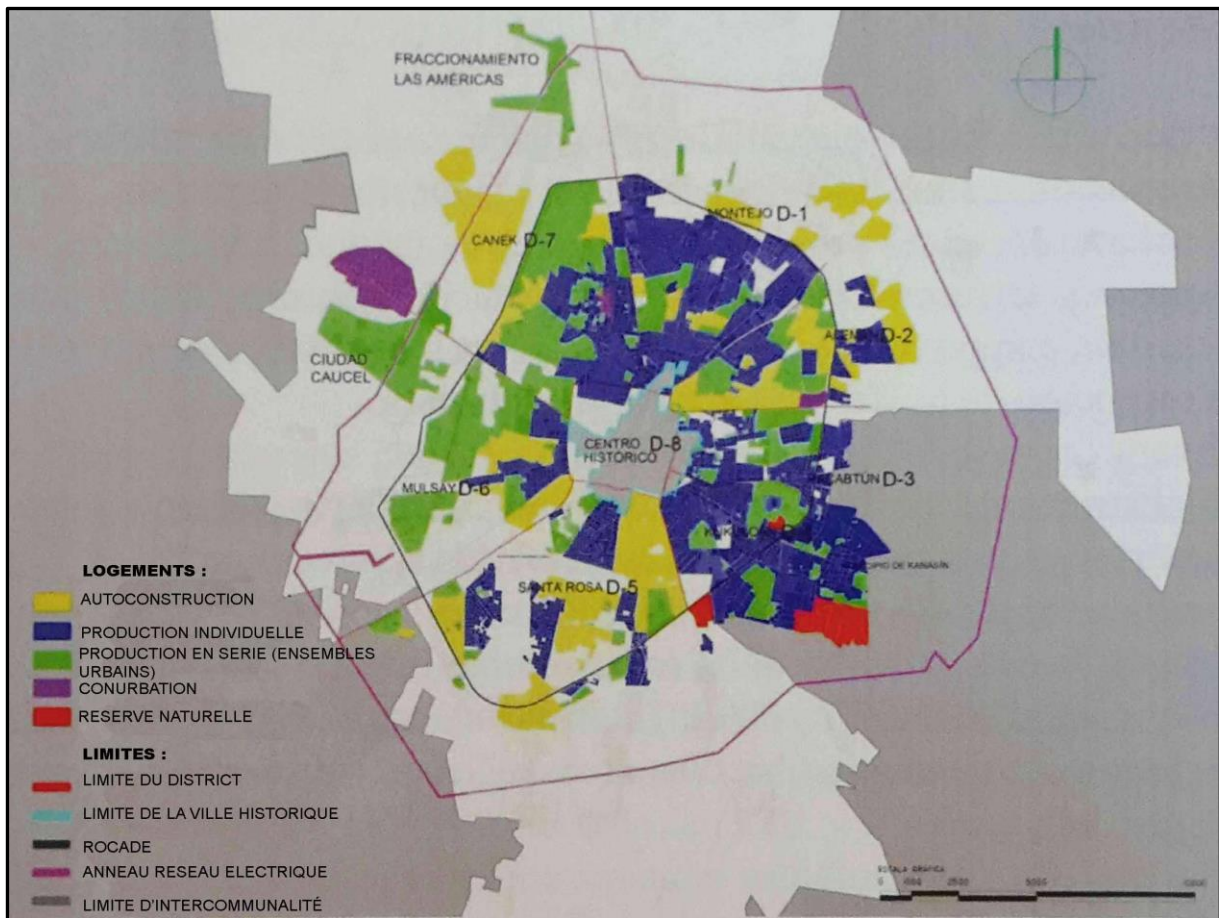


Figure 9 : Développement urbain de Mérida en 2012 par type d'intervention constructive. Source : TORRES PEREZ, María Elena (2014). « Evaluación de la vivienda construida en serie con el habitante ». Mérida. Editorial UADY - Plaza y Valdés

Mérida est devenue l'une des premières villes du Mexique en construisant, dans sa périphérie, les ensembles urbains de logements, bénéficiaires de la politique du logement nationale. Le nord de la ville a été privilégié au moment de la transformation des terrains des « ejidos » en terrains à bâtir. Le nord bénéficie d'une géographie sans limites naturelles, donc l'étalement sur cette zone de la ville est plus important (voir figure 9). Les nouveaux ensembles urbains, ont été planifiés dans le nord-ouest et le nord-est de la ville. Le sud avait moins d'atouts car la réserve écologique Cuxtal et l'aéroport international ont limité la croissance de ce côté. Toutes les urbanisations ont été faites sans une planification de l'aménagement urbain optimale.

De cette manière le nord a réaffirmé son rôle d'accueil pour les classes moyennes et hautes, tandis que le sud a continué à accueillir la population pauvre. Le sud-est a connu une certaine attention tardive du gouvernement, avec la création des ensembles urbains de logements pour la classe moyenne basse. Cependant, le sud-ouest est resté ségrégué de la croissance officielle et a développé une sorte d'urbanisme non officiel consistant en l'occupation illégale des terrains des couches sociales les plus pauvres, la légalisation et l'intégration à la ville a posteriori.

3) Les nouveaux défis de la ville : quels sont les questions à se poser face aux problèmes observés dans les ensembles urbains de tout le pays ?

Le Mexique a développé, durant les dernières années, une politique du logement et de l'habitat destinée prioritairement aux classes moyennes salariées. La principale critique de cette politique c'est qu'elle a été menée sous la forme des ensembles urbains géants de logement produits en série qui ont augmenté la spéculation du marché du logement. Les changements mondiaux et la globalisation ont influencé la pensée des chercheurs nationaux et internationaux qui ont conduits de vastes recherches sur la problématique nationale de la défaite de ces ensembles urbains. Les nouvelles réformes des politiques du logement et de l'habitat de l'actuelle administration nationale ont pris en compte toutes ces considérations. Cependant le modèle des ensembles urbains est encore en développement car certains projets approuvés sont toujours en chantier. C'est le cas à Mérida.

Selon l'analyse du Programme Intégrale de Développement Metropolitane (PIDEM)⁵⁰ de Mérida, de 2003 à 2025 doivent se construire 81476 logements à Mérida sur 2694,5 hectares répartis dans 32 ensembles urbains de logements sociaux et résidentiels. Le document mentionne que 95% était déjà construit en 2011. Cependant, les visites sur le terrain ont révélé qu'au moins 4 de ces 32 ensembles urbains autorisés se trouvent encore en cours de construction. La plupart des 28 ensembles urbains restants se trouvent dans l'étape de peuplement.

⁵⁰ Source : BOLIO OSES, Jorge (Dir, 2011). « Programa Integral de Desarrollo Metropolitano (PIDEM). II. Análisis estratégico de la Zona Metropolitana de Mérida ». Fundación Plan Estratégico de Yucatán, A.C. Grupo de desarrollo metropolitano. Mérida, F.P.E. Yucatán.

La rapidité avec laquelle les promoteurs immobiliers ont construit les ensembles et ont utilisé les terres de réserve, laisse certaines questions ouvertes. D'abord, la question de la qualité des logements se pose. Comme mentionné dans les premières sections du document, l'une des principales préoccupations actuelles est de répondre de manière qualitative aux demandes de logement et pas simplement de manière quantitative. La mauvaise qualité des maisons et des équipements offerts est à la base des sentiments d'éloignement social des habitants. L'éloignement physique et social peut être à la base de l'abandon précoce du logement et créer de la vacance.

Or, il y a encore d'autres vides à analyser. Avec un lent processus de peuplement de la ville par rapport aux autres villes du Mexique et la stagnation économique, la question de la vente de ces logements construits dans un temps si court se pose aussi. Une surproduction de logement par rapport aux besoins réels de la ville est signalée dans le PIDEM. Est-ce que la stratégie est d'attirer une grande masse de population vers la ville ?

Certes, ces dernières années, Mérida a été cataloguée comme étant l'une des villes les plus attractives et agréables à vivre à niveau national. Mais la réalité est que malgré l'existence des opportunités d'emploi, les salaires restent bas. Pourquoi les gens viendraient pour acheter un logement dans une ville économiquement peu attrayante ?

Au regard de l'histoire de la ville et des migrations, la question de l'existence des inégalités dans la ville qui se manifeste dans le peuplement de ces ensembles urbains construits rapidement se pose. Comment la violence existante dans le pays se ressent dans le peuplement des ensembles urbains à Mérida ? Est-ce que la population y habitant suit les tendances urbaines mondiales de la relégation, clubbisation et formation des communautés dans le périurbain ?

II. L'accueil des personnes déplacées internes dans la Métropole en expansion

La fierté des habitants de Mérida qui tient au fait que la ville a un passé historique fort constitue l'un des principaux défis des politiques publiques. Les phénomènes de globalisation et de cosmopolitisme ont pris du retard dans la ville dû à son lent progrès démographique et urbain. Cependant, ces dernières années, la forte migration des habitants du centre et du nord du Mexique vers la ville a engendré des confrontations sociales qui se reflètent dans l'urbanisme d'une ville historiquement divisée.

A. La violence au Mexique et les changements des tendances dans la migration interne de la population

1) La guerre contre le trafic de la drogue comme origine des violences de ces dernières années

Le Mexique est un pays qui souffre des violences, fruit du marché du trafic de la drogue et de la corruption des administrations publiques et du gouvernement. La violence n'a cessé d'augmenter depuis 2006 quand le Président Felipe Calderon Hinojosa a commencé une guerre très intense contre le trafic de drogue⁵¹.

⁵¹ Entre 1992 et 2007, le nombre d'homicides dans le pays avait baissé de 16 594 à 8 867. En 2011, le nombre avait augmenté jusqu'à 27 213 homicides (Source : INEGI, 2016).

Axée sur l'arrestation des principaux chefs des cartels, cette guerre a fragmenté les organisations criminelles⁵² donnant lieu à la division géographique du pays en zones d'influence des groupes criminels (voir figure 10).



Figure 10 : Zones d'influence des cartels au Mexique⁵³. Source : Rapport Stratfor 2015.

Le trafic de la drogue, qui était concentré dans les Etats de Sinaloa et de Jalisco dans le nord-ouest mexicain, s'est étendu aux autres Etats de la frontière avec les Etats-Unis d'Amérique. Dans les années suivantes, les activités des organisations criminelles ont évolué du simple passage de la drogue à travers le pays au développement des autres nombreuses activités criminelles tels que le kidnapping, le contrôle des marchés illégaux des marchandises et de personnes, l'extorsion, etc.

⁵² Les organisations criminelles sont passés de 4 grandes organisations criminelles à au moins 7 et 20 petits organisations locales.

⁵³ « Areas of Cartel Influence in Mexico » est publié avec la permission de Stratfor. Disponible en ligne sur : <https://www.stratfor.com/interactive/areas-cartel-influence-mexico>

Composée dès ses origines d'anciens militaires d'élite, l'organisation criminelle « Los Zetas » est la plus violente du pays et celle qui contrôle la plupart des Etats du côté du golfe du Mexique⁵⁴. Ce groupe a instauré la peur dans une population qui a perdu le sentiment de sécurité même dans leurs maisons particulières.

Dans le nord-est du pays, les confrontations pour la lutte du territoire entre les Zetas et le cartel du Golfe a obligé une grande partie de la population à migrer, s'exiler, à cause de la violence de la confrontation de ces deux groupes criminels. Rien que dans l'Etat de Nuevo León et sa capitale, la ville de Monterrey, la violence a atteint des niveaux très élevés pendant les années 2009 et 2011-2012 avec des faits de violence et d'insécurité collective : fusillades massives dans les lieux de rassemblements publics, vols de voitures, enlèvements des personnes, cadavres pendus dans les principaux ponts des villes. Malheureusement ce panorama est déjà banalisé dans les villes et petites communes des Etats du centre et du nord du Mexique⁵⁵.

2) Une migration interne par violence difficile à établir

Les personnes déplacées internes sont une partie de la population d'une région spécifique d'un pays qui doit quitter son lieu d'habitation et s'établir dans un autre endroit pour fuir des conflits armés, des situations de violence et des violations de leurs droits de l'homme⁵⁶. A la différence des réfugiés, les déplacées internes ne traversent pas les frontières du pays pour chercher de la protection.

Faute d'une mesure du nombre des déplacés internes faites par le gouvernement, le rapport du Centre de suivi des déplacements internes (IDMC⁵⁷ en anglais) 2011 prend le

⁵⁴ Les Zetas contrôlent aussi le passage des migrants du centre et sud Amérique. L'extorsion et l'enlèvement des migrants sont les pratiques plus communes pour maintenir le contrôle de la frontière avec Guatemala.

⁵⁵ Les chiffres officiels de l'INEGI sont d'un total de 106 098 homicides dans tout le pays en six années du mandat du Président Calderon. Ce chiffre a presque doublé celle de l'administration présidentielle antérieure. Dans l'administration actuelle du Président Peña Nieto les homicides dans le pays ont baissé de 25 967 en 2012 à 15 450 en 2015 (Source : INEGI, 2016).

⁵⁶ Définition selon le Haut-commissariat des Nations Unies pour les réfugiés de l'Organisation des Nations Unies (ONU). Consulté sur : <http://www.unhcr.fr/pages/4aae621d3bo.html>

⁵⁷ Internal Displacement Monitoring Centre, observatoire qui fait partie du Projet Global des Personnes Déplacées Internes (The Global IDP Project) du Conseil norvégien pour les réfugiés (NRC), reconnu en 1998 par l'ONU. Le NRC est une organisation humanitaire indépendante, non gouvernementale. Consulté sur : <http://www.internal-displacement.org/about-us>

chiffre donné par les observatoires indépendants : 115 000 personnes déplacées internes qui ont quitté les Etats de Chihuahua et Tamaulipas pour aller vers les Etats de Durango, Coahuila, Veracruz et l'intérieur de Chihuahua. Ce chiffre a augmenté à 141 900 en 2012.

L'IDMC a réalisé en 2012 un étude pour analyser si le déplacement forcé pouvait être lié à la criminalité organisée transnationale au Mexique. En utilisant une variété de méthodes quantitatives et qualitatives et une gamme de sources, y compris le recensement national du 2010, les données d'une enquête et les informations recueillies au travers d'entrevues, l'observatoire a trouvé des preuves solides qui montrent que la violence des cartels de la drogue est à l'origine des déplacements forcés dans les Etats de la Basse-Californie, Chihuahua, Coahuila, Durango, Guerrero, Michoacan, Nuevo Leon, San Luis Potosi, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas et Veracruz⁵⁸.

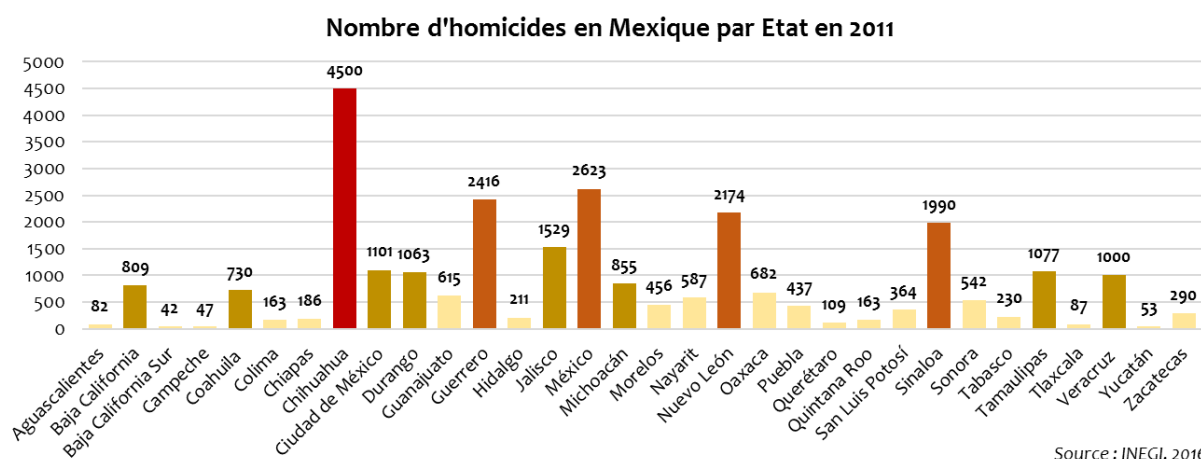


Figure 11 : Nombre d'homicides au Mexique par Etat en 2011. Réalisation : Ojeda F. Source : INEGI 2016

Cette méthode ne permet pas de déterminer le nombre de personnes déplacées internes, car les chiffres comprennent également les migrants économiques et urbains. Cependant, à partir de l'analyse statistique et des entretiens, l'IDMC a montré que les personnes déplacées ont la particularité d'avoir des problèmes pour trouver un travail bien rémunéré, avoir la sécurité sociale ou pour se loger correctement.

⁵⁸ Source : IDMC (2012). « Forced displacement linked to transnational organised crime in Mexico ». Internal Displacement Monitoring Centre. Genève, Norwegian Refugee Council. Disponible en ligne sur : <http://www.internaldisplacement.org/assets/publications/2012/2012005-am-mexico-Mexico-forced-displacement-en.pdf>

Le Rapport de Terrain 2014 du groupe Réfugiés Internationaux⁵⁹ fait des recommandations pour pouvoir mesurer l'impact des déplacements internes par violence. La première est de créer une définition de personnes déplacées internes à utiliser par le gouvernement à tous les niveaux administratifs. Une autre recommandation est de réaliser une enquête et un diagnostic des besoins et d'inclure des questions sur les raisons du déplacement dans les recensements de la population faites par l'INEGI⁶⁰.

Vu l'absence d'une statistique officielle, le groupe a fait une recherche de terrain à travers des entretiens dans les États d'Aguascalientes, Baja California, Sinaloa, Veracruz et dans le Distrito Federal (Mexique). Malgré l'existence de cas qui ne pourront pas clairement être différenciés parmi les migrants économiques, les migrants cherchant la réunification familiale et les déplacés internes par violence, le groupe a réussi à démontrer l'existence des déplacements du dernier groupe. Il s'agit, la plupart du temps, de personnes qui avaient connu directement la violence extrême avant de fuir, par l'assassinat, l'enlèvement ou la disparition d'au moins un membre de leur famille ou autres actes violents⁶¹.

Comme dans l'étude de l'IDMC du 2012, cette étude a conclu que les personnes rencontrées subissaient de graves précarités économiques qui se reflètent dans la manque d'un logement digne, de travail et d'accompagnement médical et psychologique.

Dans les rapports des années suivantes de l'IDMC, le nombre des personnes déplacées internes a augmenté jusqu'à 287 000 cas signalés dans le rapport du 2016. Les États qui souffrent de la perte de leurs habitants dû aux déplacements par violence incluent aussi les États de Oaxaca et de Tabasco où les cas d'extorsions sont fréquents. En addition aux personnes qui se déplacent après avoir subi de près les effets de la violence, le rapport de 2016 fait mention de certaines personnes qui se déplacent en prévision de la violence ou

⁵⁹ Organisation indépendante défenseur de la vie, d'assistance et de protection pour les personnes déplacées au niveau international et qui promeut des solutions à la crise de déplacement. Consulté sur : <http://www.refugeesinternational.org/>

⁶⁰ Source : REYNOLDS Sarnata (2014). "Las víctimas ocultas de México". Dans Refugees International. Field Report, 2 juillet de 2014. Disponible en ligne sur :

http://www.acnur.org/t3/uploads/media/2883_COI_Mexico_las_victimas_ocultas.pdf?view=1

⁶¹ Idem.

de ces impacts dans les quartiers où ils vivent ou travaillent ou pour maintenir leurs enfants à l'abri du recrutement des gangs et de la violence.

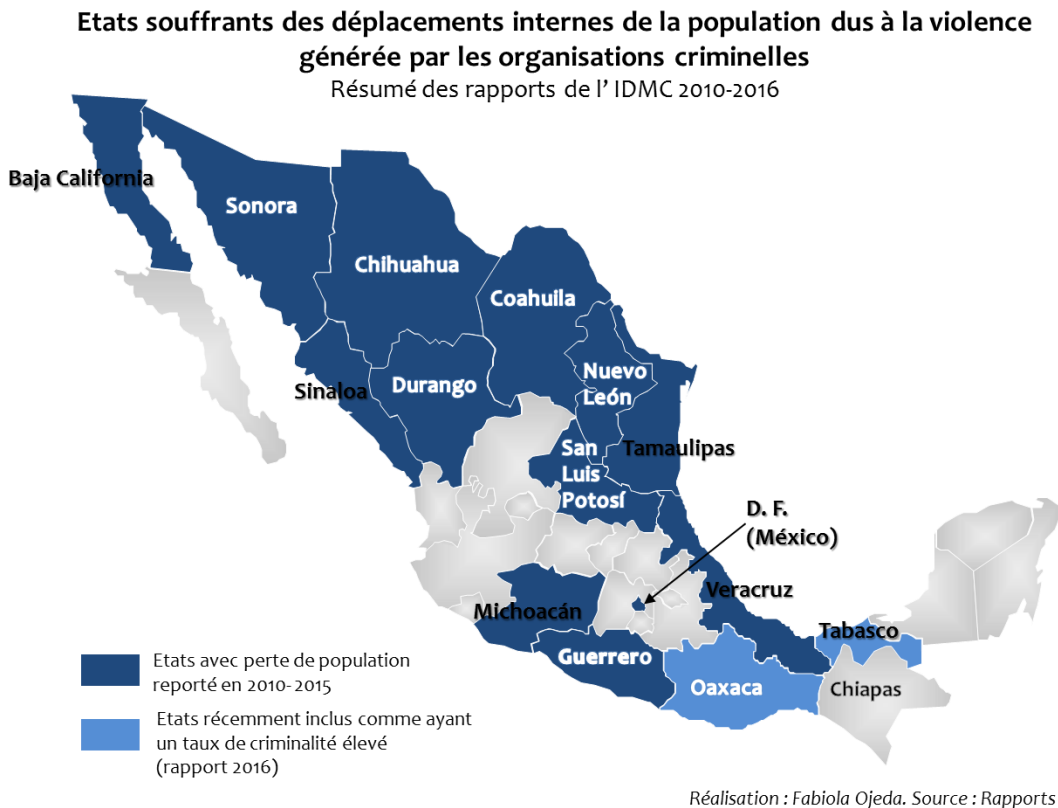


Figure 12 : Etats souffrants de déplacements internes de la population dus à la violence générée par les organisations criminelles. Réalisation : Ojeda F. Source : Rapports de l'IDMC 2010-2016.

Les chiffres et données des rapports d'IDMC ont été tirés des recherches de l'académie scientifique qui collabore avec l'observatoire. Pour quantifier l'ampleur des déplacements au Mexique, les chercheurs indiquent que près de 2% de la population du pays, soit 1,7 millions de personnes, ont été contraints de migrer entre 2006 et 2011 (une moyenne de 330,000 personnes par an)⁶² en raison de la menace ou du risque de violence. Ce flux de population ne peut plus être ignoré et les impacts sur les villes de départ et celles d'accueil doivent être étudiés.

Si l'estimation du nombre de la population qui quitte un Etat est difficile, localiser les lieux de destination l'est encore plu. Malgré le grand nombre de cas trouvés, le groupe

⁶² Source : IDMC (2016). « Global Report on Internal Displacement. Grid 2016 ». Internal Displacement Monitoring Centre. Genève, Norwegian Refugee Council. Disponible en ligne sur : <http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2016/2016-global-report-internal-displacement-IDMC.pdf>

Refugiées Internationaux signale que les déplacés internes par la narco-violence sont très difficiles à identifier et à localiser. Ils ne signalent pas leur décision d'évasion ou l'endroit où ils se déplacent car le faire pourrait les mettre en danger.

L'importance de démontrer l'existence des personnes déplacées internes vers la ville de Mérida et les impacts de cette présence prend de l'importance au regard des politiques publiques, plans et programmes à mettre en œuvre pour guider le développement de la ville et de ses quartiers.

Dans le « Rapport de la dynamique démographique 1990-2010 et projections de la population 2010-2030 » fait par le Conseil national de la population mexicain (CONAPO en espagnol), la migration interne vers l'Etat du Yucatan est minimisée car ce phénomène est simplement analysé du point de vu démographique.

3) Changements dans les tendances de migration interne mesurés par le gouvernement

La géographie actuelle des zones d'influence des groupes criminels laisse peu du territoire mexicain libre des violences. La population des Etats affectés par la violence ont dû se déplacer vers des Etats moins affectés pour y échapper ou éviter de la subir. Les études analysées dans la section antérieure le confirment, malgré un manque de reconnaissance officielle de la part du gouvernement, ce phénomène est bien réel.

Cependant, des changements dans le flux de la population peuvent être observés dans le Résumé de migration interne du Conseil National de Population (CONAPO) fait en 2014 à partir des données des recensements de la population INEGI⁶³ de 1990, 2000 et 2010. Ces données ont aussi été analysées par Monkkonen en 2014 avec une perspective particulière. Il a combiné les données de flux d'émigrations, les données sur le taux de criminalité en relation avec le trafic de la drogue et les données du logement vacant des aires statistiques géographiques basiques (AGEB). Il a démontré qu'il existe une relation très forte entre ces

⁶³ L'institution officielle de statistique mexicaine, l'INEGI, réalise des recensements de la population chaque 10 ans (années en terminaison 0 : 1990, 2000, 2010).

indicateurs⁶⁴. Or, les données ne sont disponibles que jusqu'à 2010 et les effets sur les émigrations dans la période la plus dure et violente de la guerre contre le trafic de drogue (années 2011 et 2012) ne sont pas encore mesurables.

Les cartes suivantes ont été prises du Résumé fait par la CONAPO en 2014. La tendance d'attractivité des Etats du nord a changé subitement, tandis que celle des Etats qui ne sont pas sur les routes du trafic des drogues et dans les zones d'influence des groupes criminelles ont amélioré leur attractivité. Le cas le plus remarquable de changement soudain c'est celui de l'Etat de Chihuahua, qui est passé d'une haute migration à une émigration moyenne.

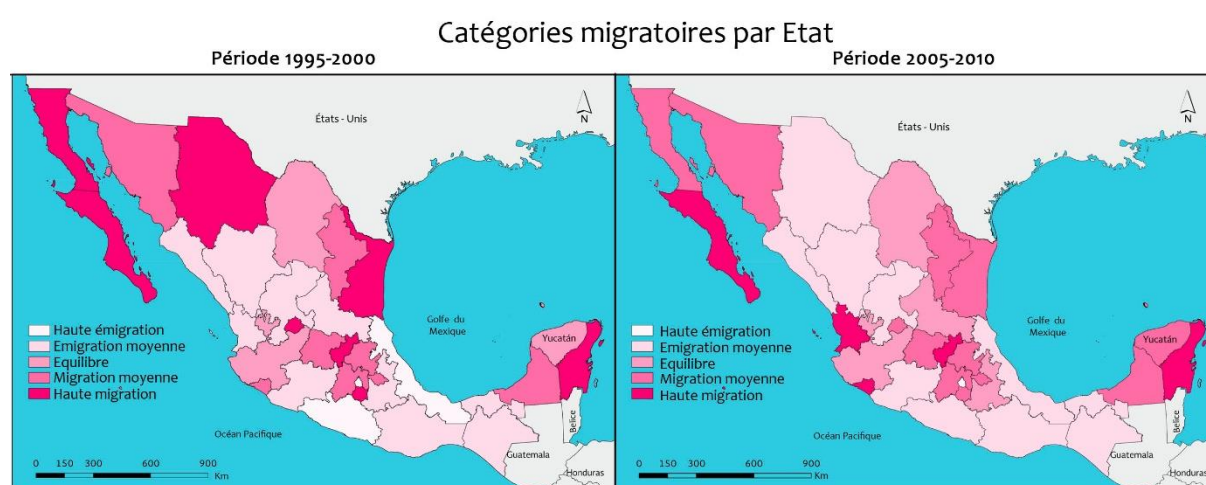


Figure 13 : Catégorie migratoire par Etat en 2000 et 2010. Source : CONAPO (2014), *Résumé de migration interne*.

L'effet des migrations internes est encore plus visible avec une analyse à partir des migrations des municipalités. La carte de 1995-2000 montre une migration interne marquée par la migration de la campagne vers les principales villes et métropoles du pays. Les municipalités de la frontière nord montrent une attractivité forte due aux échanges avec les Etats-Unis, une tendance qui est observée aussi dans le recensement de 1990. Par contre, la carte de 2005-2010 montre un éparpillement de la population dans le territoire mexicain, avec une perte claire de l'attractivité des municipalités des frontières nord et sud du pays (voir figure 4).

⁶⁴ Source : MONKKONEN, Paavo (2014). « The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis ». UCLA Ziman Center Working Paper 2014-22. Disponible en ligne sur : <http://www.anderson.ucla.edu/Documents/areas/ctr/ziman/2014-22WP.pdf>

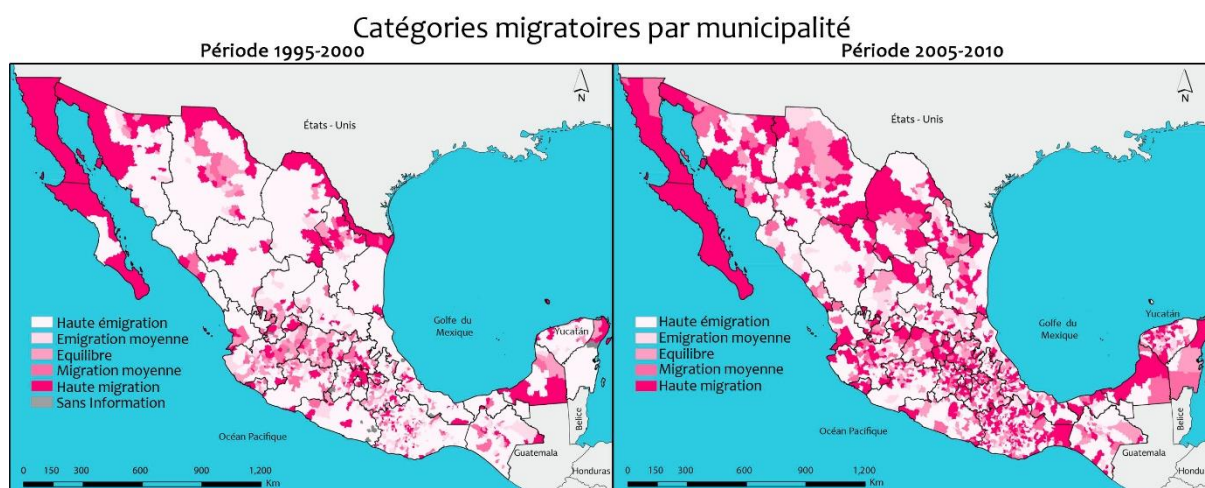


Figure 14 : Catégorie migratoire par municipalité en 2000 et 2010. Source : CONAPO (2014), *Résumé de migration interne*.

L'Etat de Yucatan a connu une amélioration de son attractivité migratoire. En 1990 l'Etat avait une catégorie d'émigration moyenne et appartenait au groupe des Etats qui perdent leur population, soit la moitié des Etats du pays. En 2000 l'Etat a connu un équilibre entre immigration et émigration. Dans le recensement de 2010, le Yucatan est entré dans le groupe des Etats attractifs, ce qui a porté le nombre d'Etats de cette catégorie à 17 (voir figure 14).

Malgré la vérification faite par Monkkonen sur le fait que les territoires qui perdent leur population sont ceux affectés par la violence, une analyse plus approfondie doit être menée pour établir les relations entre migrations et montée de l'attractivité des villes.

B. Changements démographiques et l'affectation de la morphologie urbaine à Mérida. Cadre Statistique

Dans cette section, une analyse statistique présentera les principales caractéristiques de la population actuelle⁶⁵ et essaiera de trouver une relation entre la montée d'attractivité migratoire de Yucatan et la migration interne de personnes qui quittent leur Etats d'origine

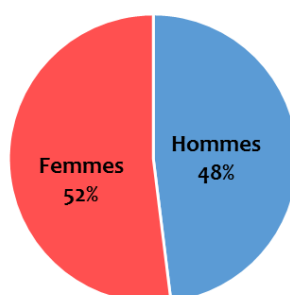
⁶⁵ Les données plus complètes sont celles du recensement de la population et du logement INEGI 2010, cependant, une comparaison est faite dès que les données sont disponibles dans l'enquête inter-recensement INEGI 2015 (données sous forme de pourcentage).

pour échapper à la violence. Par manque des données plus spécialisées sur les migrations internes que celles mises à disposition par l'INEGI, l'étude sera complétée par la suite avec la réalisation des entretiens auprès les habitants.

1) Caractéristiques de la population

Selon la dernière enquête inter-recensement réalisée par l'INEGI en 2015, Mérida compte 892 363 habitants. En 2010, elle avait 830 732 habitants. Elle a eu une croissance soutenue, en conformité avec les projections du Conseil National de la Population du Mexique. À l'image du pays, les femmes sont légèrement plus nombreuses que les hommes.

Population total à Mérida (2015)
892 363 habitants



Source : Enquête inter-recensement INEGI 2015

Figure 15 : Population total à Mérida (2015). Réalisation : Ojeda F.

La population est installée différemment dans les quartiers de la ville. L'étalement de la ville a été conditionné d'une part par la présence de la réserve écologique Cuxtal et de l'aéroport international dans le sud, d'autre part, par la présence des terrains appartenant aux anciens « ejidos » qui ont formé la réserve territoriale du développement de la ville dans le nord-est et nord-ouest de la ville.

Bien que l'étalement de la ville se soit développé conformément au respect des terrains de la réserve territoriale, une grande partie de la population s'est concentré dans le sud de la ville. La carte présentée ci-dessous montre la distribution de la population par aire statistique géographique basique (AGEB)⁶⁶ du recensement de la population et du

⁶⁶ L'aire statistique géographique basique ou AGEB est l'unité de l'Institute National de Statistique et de Géographie Mexicain plus petite distribué par recensement du logement et population (recensement chaque 10 ans dans les années en terminaison 00). Cette unité statistique indique l'étendue territoriale qui correspondant à la subdivision des zones municipales.

logement INEGI 2010⁶⁷. Dans le centre-sud et sud de la ville, la densité de la population est supérieure à celle du centre-nord et nord de la ville.

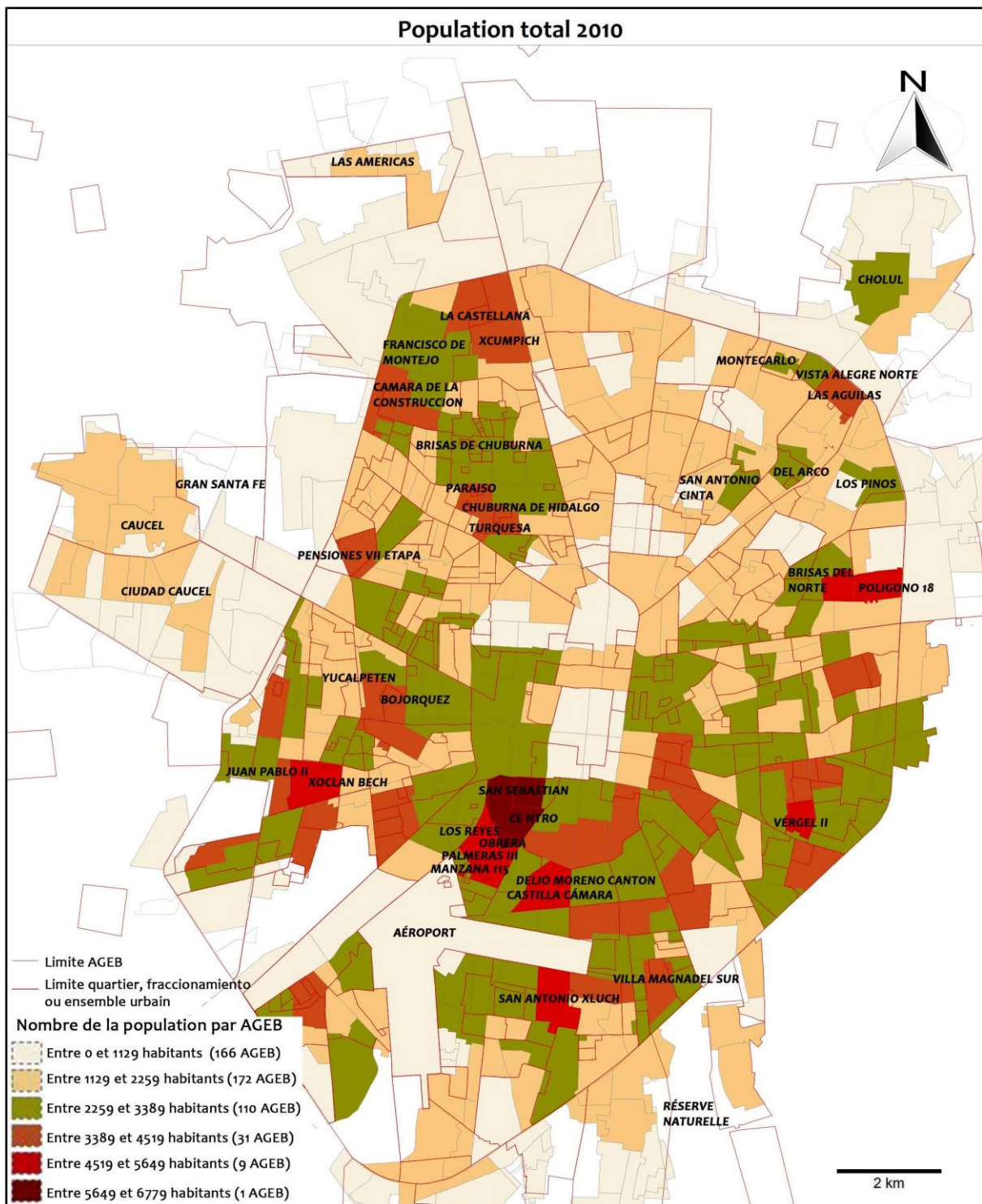


Figure 16 : Carte de la distribution de la population à Mérida par AGEB. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

⁶⁷ Les données de l'inter-recensement 2015 ne sont pas distribués par AGEB. Ils sont disponibles que à l'échelle municipale.

Mérida est caractérisée par une population majoritairement jeune. Pôle économique de la région sud du Mexique, elle concentre les services, les commerces et les écoles universitaires plus anciennes et de qualité de la région. Cette caractéristique peut s'observer dans les analyses de la population présentées ci-après.

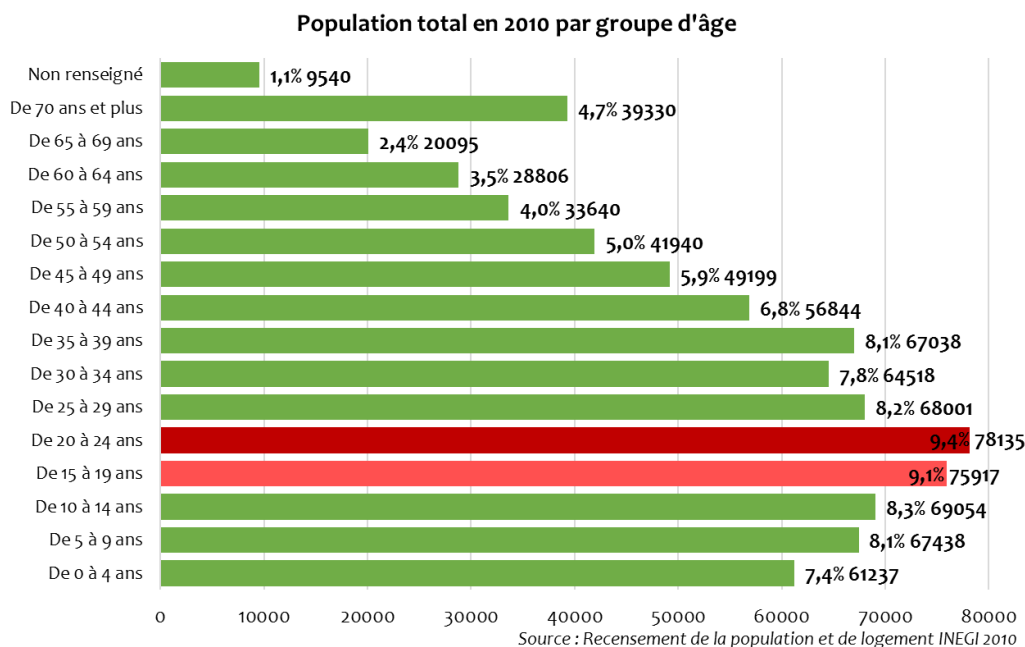


Figure 17 : Population total en 2010 par groupe d'âge. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

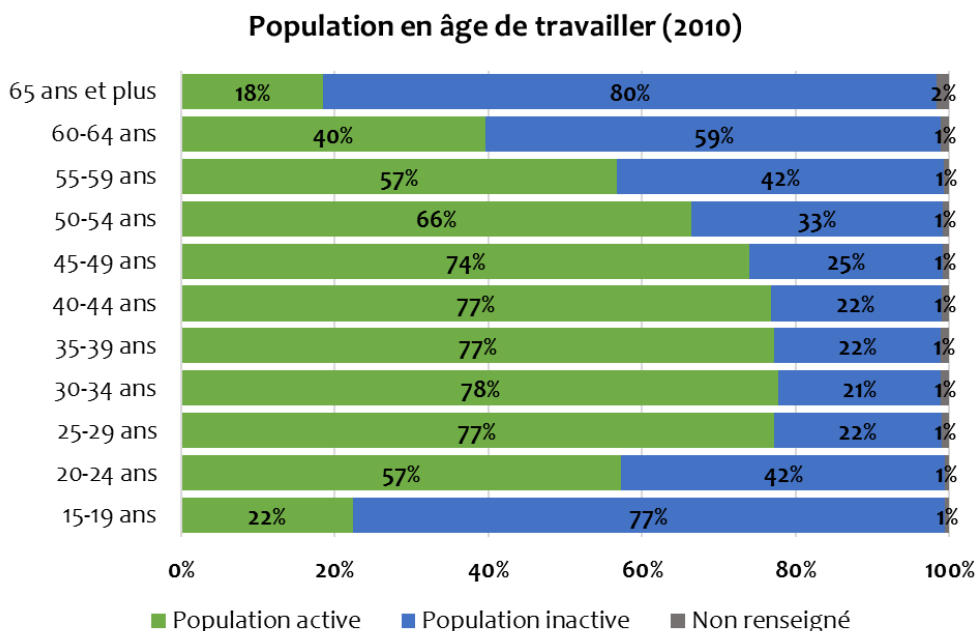
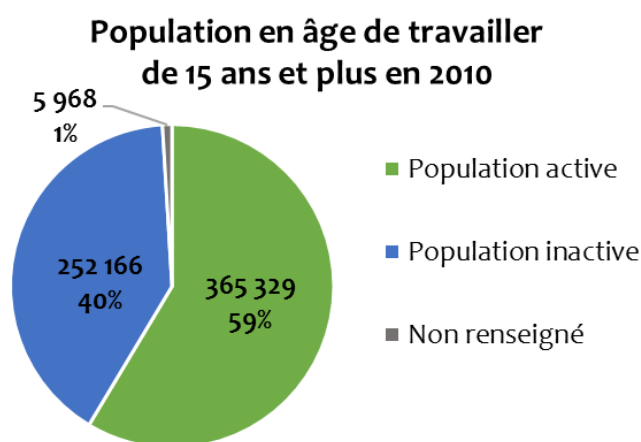


Figure 18 : Population en âge de travailler (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

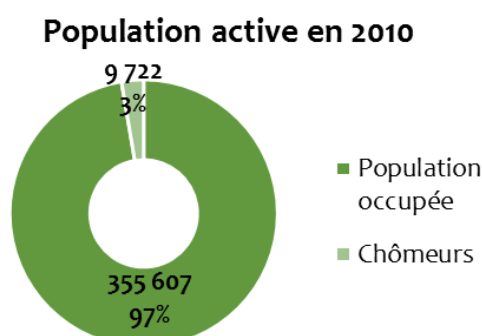
Le dynamisme de la ville peut s'observer dans le taux de la population active en âge de travailler (15 ans et plus) qui reste plus élevé que la population non active, avec un taux de chômage relativement bas. La petite différence de pourcentage entre population active et non active s'explique avec l'observation des éléments de classification pris en compte par l'INEGI pour cette catégorie.

Les étudiants ont 30 % de participation dans le total de la population non occupée. Un chiffre qui va de paire avec celui de la population âgée de 15 à 24 ans, qui est d'ailleurs le groupe de population le plus nombreux de la ville.



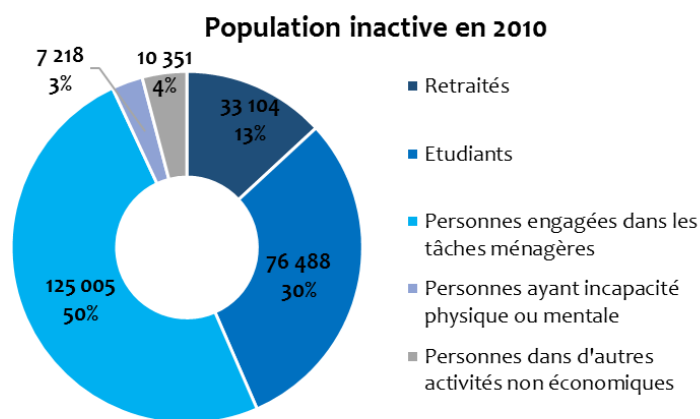
Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 19 : Population en âge de travailler. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 20 : Population active en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

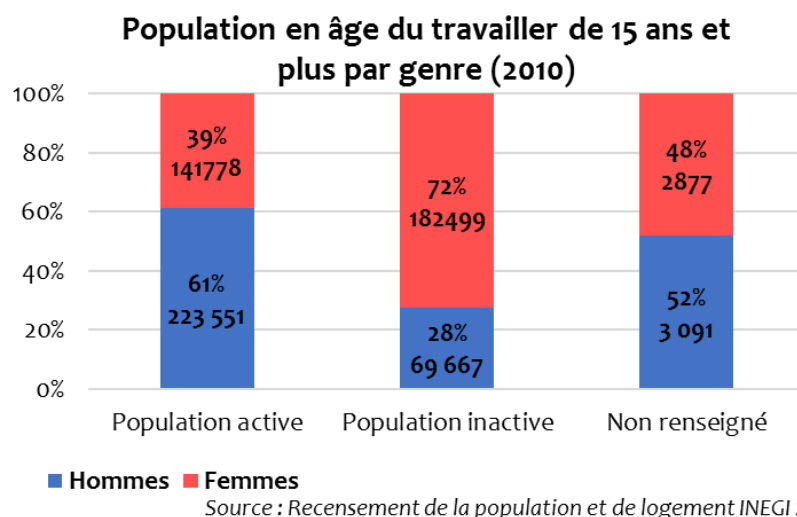


Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 21 : Population inactives en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le groupe de personnes engagées dans les tâches ménagères au foyer est mesuré par l'INEGI car il constitue le groupe le plus nombreux de la population en âge de travailler sans activité économique. Ces personnes représentent 50 % du total de la population inactives et il s'agit principalement des femmes.

En effet, la participation des femmes dans la vie active est réduite. Le pourcentage des femmes dans la population en âge de travailler est seulement de 39%, contre 61% des hommes. De même, le pourcentage des femmes retraités atteint seulement 40% du total.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 22 : Population en âge de travailler de 15 ans et plus par genre (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

C'est dans la catégorie de la population sans activité économique engagées dans les tâches ménagères au foyer que se trouve une participation nulle des hommes.

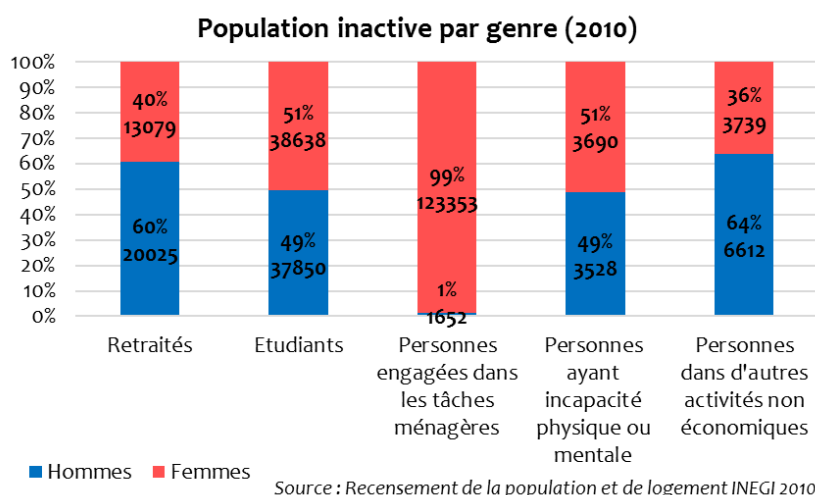


Figure 23 : Population inactive par genre (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le niveau de scolarité ne change pas cette tendance, bien que les femmes qui n'ont pas fait d'études supérieures ont une plus forte tendance à ne pas exercer d'activité économique et à rester au foyer. Ce constat est très important à prendre en compte car il signifie que le revenu du ménage dépend du salaire d'une seule personne pour accéder à un prêt de logement. Un seul salaire, en général, donne lieu à un prêt très bas pour le logement.

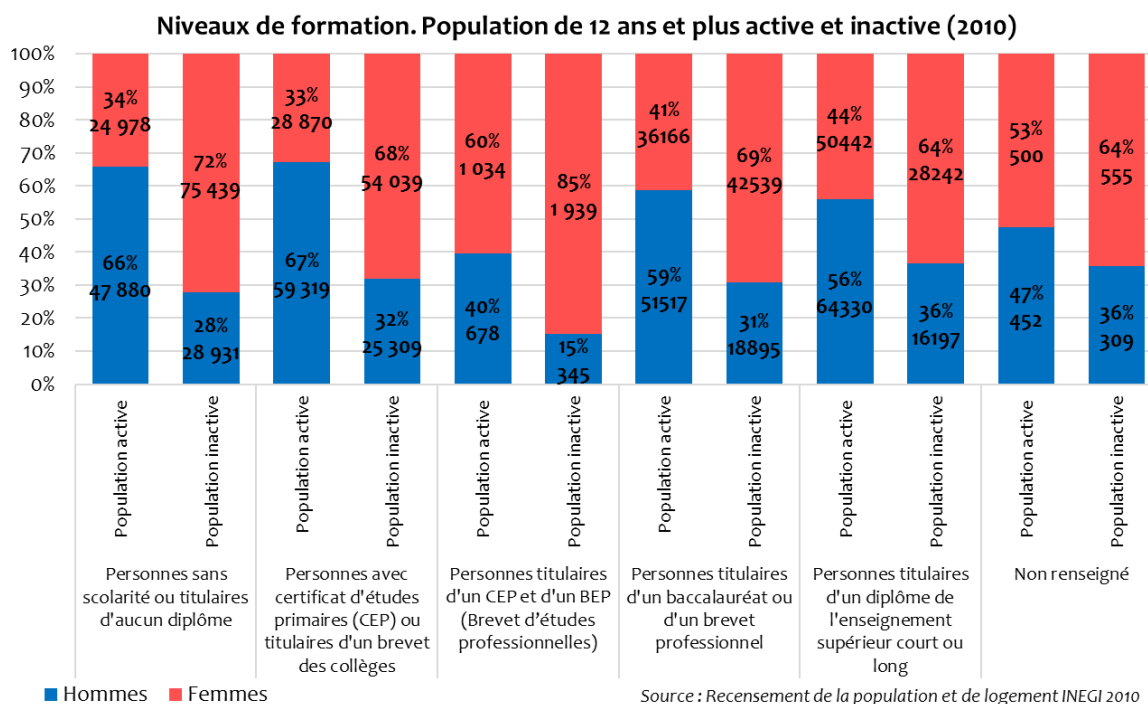
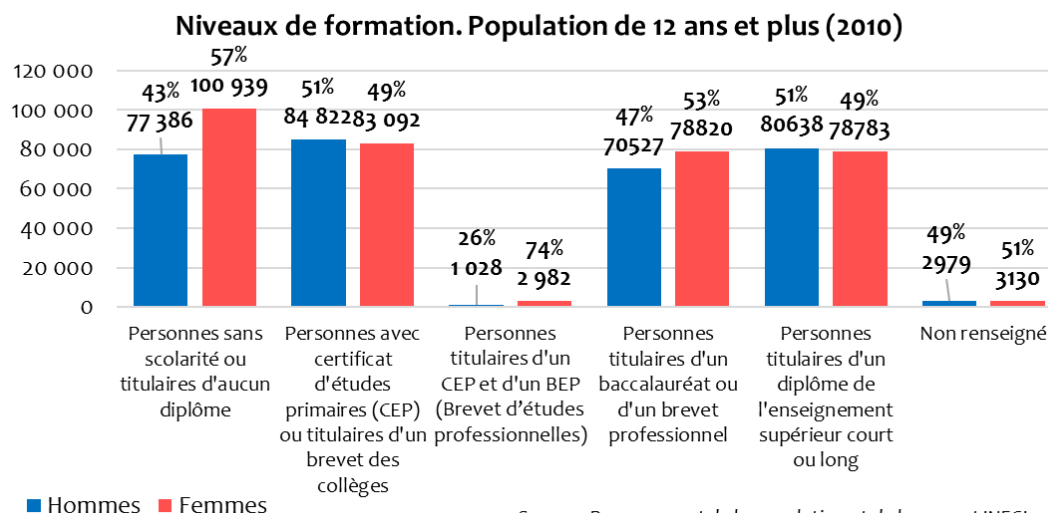


Figure 24 : Niveaux de formation. Population de 12 ans et plus active et inactive (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Les femmes ont une participation économique dans la vie active plus élevée quand elles sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieure court ou long. Cependant les niveaux de formation entre hommes et femmes est assez similaire.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 25 : Niveaux de formation. Population de 12 ans et plus (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

A partir des données du recensement de la population et du logement du 2010 par AGEB, il est possible de réaliser une carte de la population de 25 ans⁶⁸ et plus ayant obtenu au moins un diplôme d'études supérieures (voir carte ci-après).

La population avec au moins un diplôme d'études supérieures est majoritairement concentrée dans le nord de la ville, la zone où se sont concentrés les équipements et services ainsi que l'activité socioéconomique et les emplois avec la plus grande plus-value.

Sur la carte s'observent différentes nuances dans la distribution de la population diplômée. Le secteur nord-ouest est privilégié par les diplômés, qui se concentrent avec plus d'intensité dans les fraccionamientos (La Castellana, Francisco de Montejo, Cámara de la construcción, Turquesa, Pensiones VII etapa, Yucalpetén) et les villages absorbés par la ville (Xcumpich, Chuburna).

Le secteur nord-est est marqué par une préférence centré sur l'axe routier qui conduit à d'importantes universités privées ainsi qu'à un campus de l'université publique de l'Etat

⁶⁸ Age moyen de l'obtention du diplôme des enseignement supérieure.

(UADY). Les diplômés se sont installés de préférence dans les fraccionamientos Vista Alegre Norte, Los Pinos, Jardines de Mérida y Brisas del Norte.

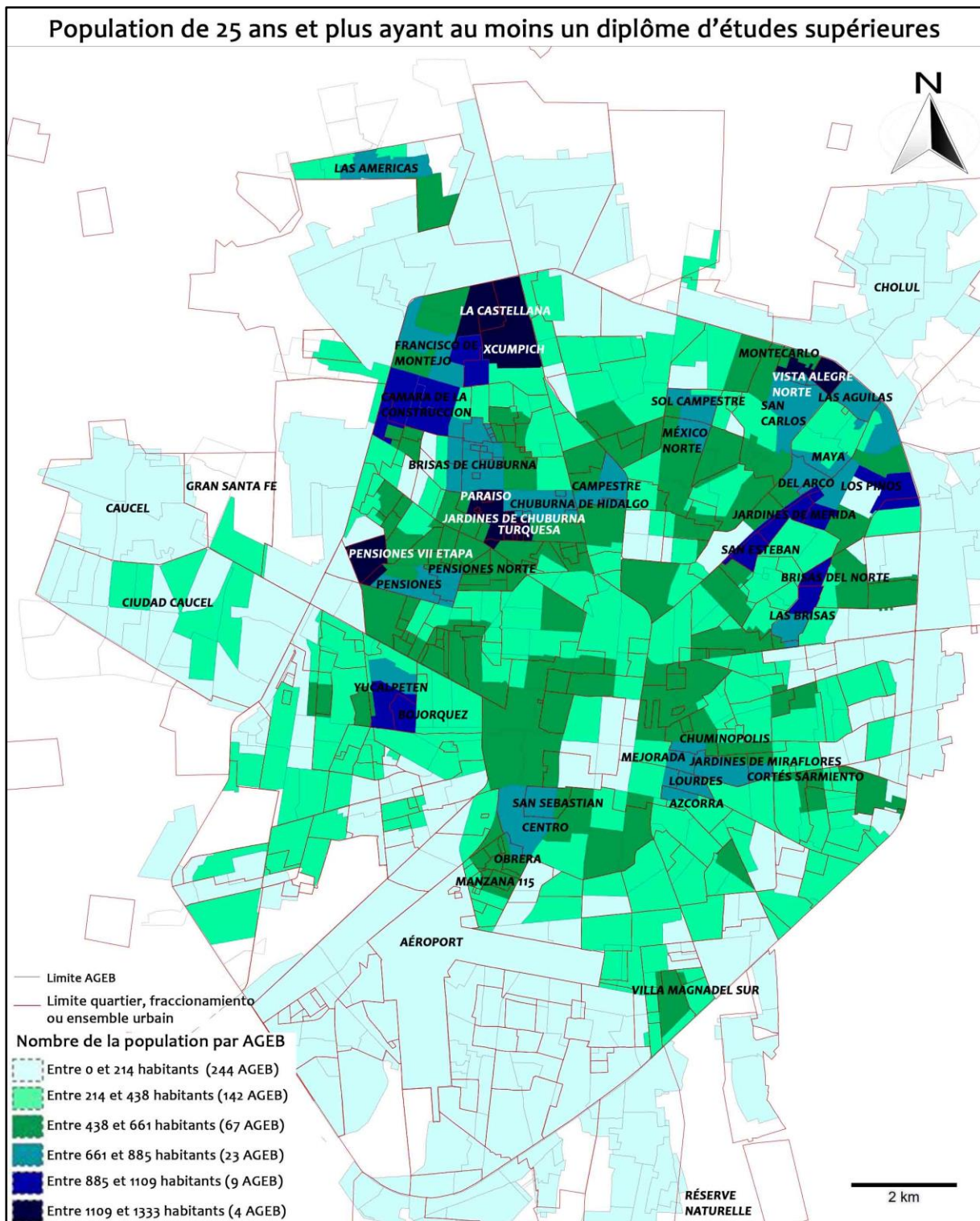
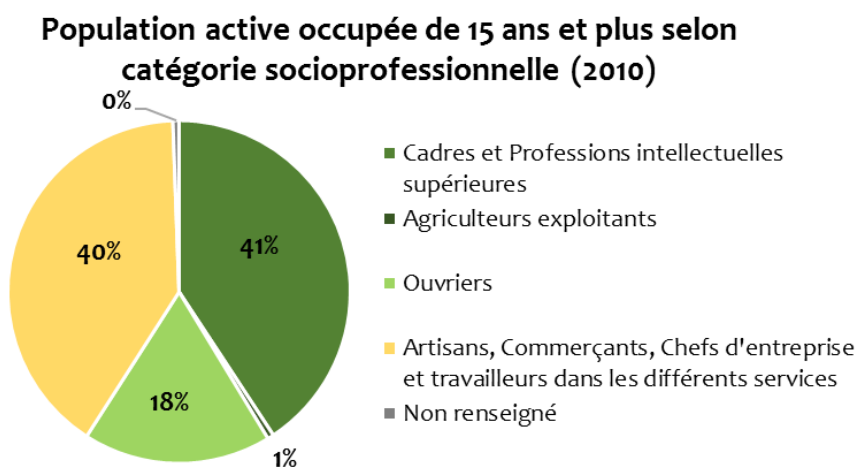


Figure 26 : Population de 25 ans et plus ayant au moins un diplôme d'études supérieures. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

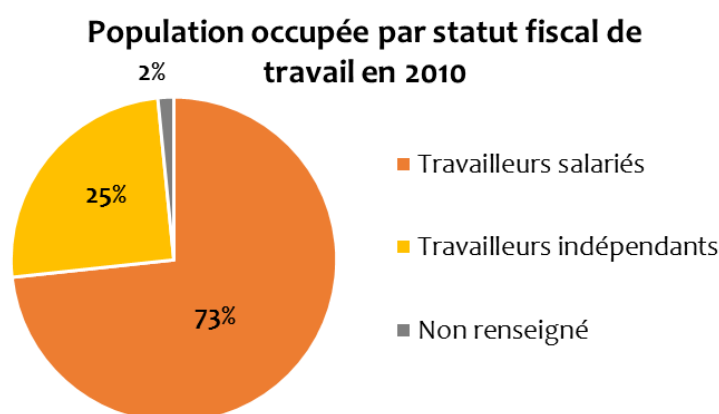
Les catégories socioprofessionnelles de la population donnent des indices très clairs sur l'activité économique de la ville. En premier lieu se trouvent les cadres et professions intellectuelles supérieures (41%), suivi de près par les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et travailleurs dans les différents services (40%).



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 27 : Population active occupée de 15 ans et plus selon catégorie socioprofessionnelle (2010). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

La population est principalement salariée (73 %), une caractéristique qui fait que la plupart de la population de la ville a accès à un prêt du logement de la politique du logement nationale.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 28 : Population occupée par statut fiscal de travail en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

L'information disponibles sur les revenus n'apporte pas d'éléments significatifs car seuls les salaires les plus bas ont été détaillés. Ainsi, 16,56% de la population à Mérida perçoit un

salairé minimum mensuel (SMM)⁶⁹ comme revenu, soit 107,27 euros par mois, un salairé très bas. 24,68% de la population reçoit de 1 à 2 SMM par mois, soit un maximum de 214,53 euros. Pour finir, 54,29% de la population occupée reçoit plus de 2 SMM par mois. Avec ces chiffres, il n'est pas possible établir un lien avec les classes moyennes car une seule étude officielle a été réalisée par l'INEGI en 2013.

Au Mexique, 42,42% du total des ménages appartient aux classes moyennes, soit 39,16% du total de la population nationale. La classe basse est plus nombreuse avec 55,08% des ménages et 59,13% du total de la population, tandis que la classe haute est minoritaire, avec 2,5 des ménages, soit 1,71% du total de la population⁷⁰. Dans l'étude, aucun seuil des revenus n'est mentionné pour différencier les différentes classes sociales.

2) Caractéristiques du logement

A Mérida, ont été recensés 287 579 logements en 2010. La répartition du logement dans la ville reste assez similaire à celle de la population. Le centre-sud et sud de la ville concentrent la plupart des logements, mais aussi le nord-ouest. La densité des personnes par logement est plus élevée dans le centre-sud et sud.

⁶⁹ 1 SMM (salairé minimum mensuel) = \$2,220.416 MX = 107,27 Euros. Taux de change moyen entre le 15 et le 31 août 2016 : 1 Euro = \$20.70 MX

⁷⁰ Source : INEGI (2013). « Cuantificando la clase media en México : un ejercicio exploratorio. Resumen ». INEGI. México. Disponible en ligne sur :

http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/investigacion/experimentales/clase_media/presentacion.aspx

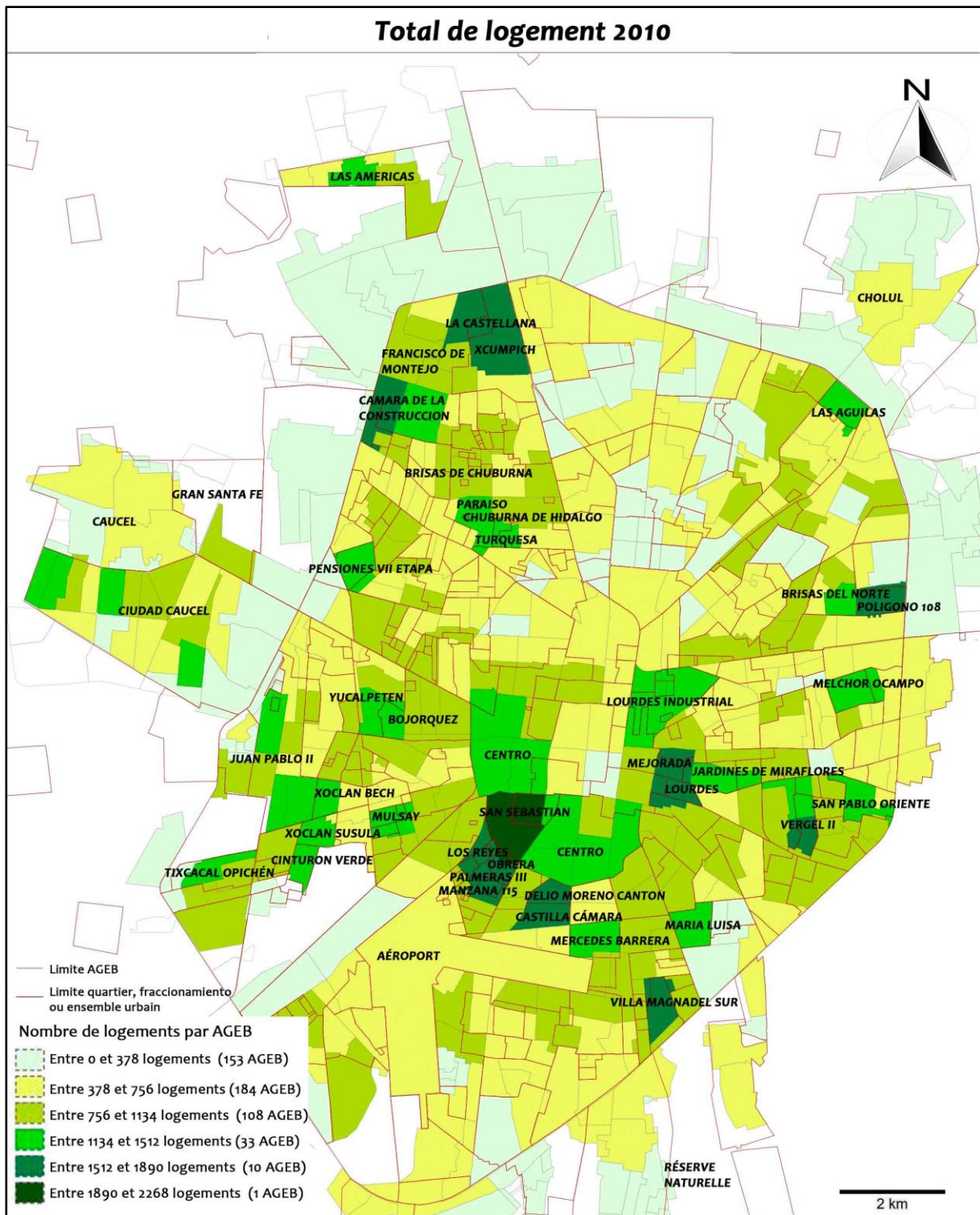
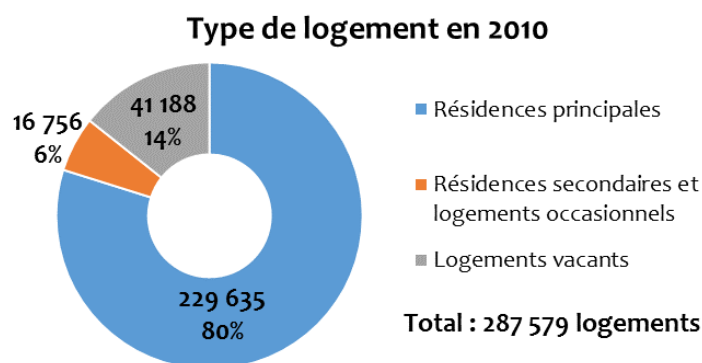


Figure 29 : Total de logement 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

En 2010, les logements vacants, les logements secondaires et occasionnels ont été recensés séparément des résidences principales. La vacance du logement atteint 14%, qui est le taux de vacance moyen dans le pays. Une part très importante du total de logements dans la ville.

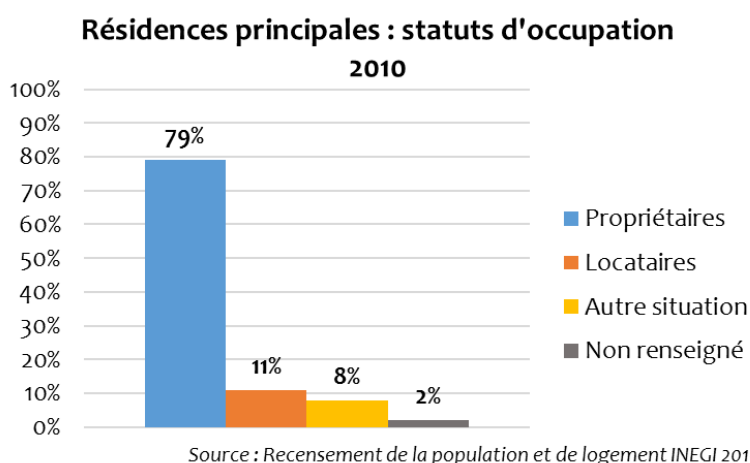


Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 30 : Logement par type en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

La part la plus importante est celle des résidences principales, avec 80% du logement total, soit 229 635 logements. Le chiffre des résidences principales a augmenté à 257 826 logements en 2015, soit une augmentation de 12%. La présence des résidences secondaires et occasionnelles reste minime (6 %).

Le Mexique est un pays de propriétaires. Depuis la création des politiques du logement nationales, l'accès à la propriété a été encouragé. A Mérida, le pourcentage des propriétaires en 2010 a atteint 79 % du total des résidences principales. En 2015 le pourcentage des propriétaires a diminué à 73%. Cependant, une nouvelle catégorie de statuts d'occupation a fait son apparition, le logement emprunté, avec un pourcentage (11, 12%) proche de celui du logement en location (13,73%).



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 31 : Résidences principales par statuts d'occupation 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Résidences principales : statuts d'occupation 2015

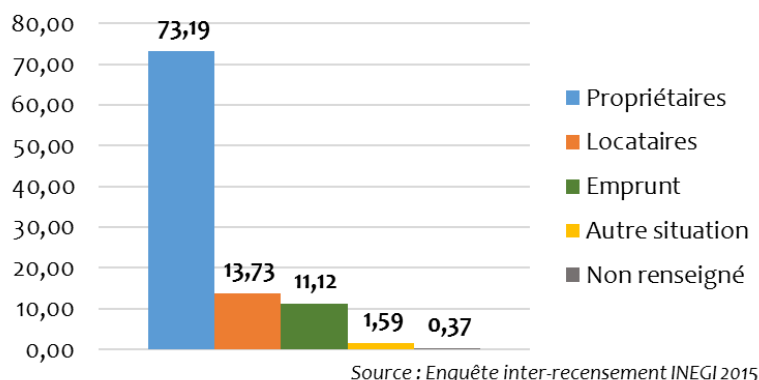


Figure 32 : Résidences principales par statuts d'occupation 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le type de logement majoritairement construit dans la ville est constitué de maisons individuelles de 2 niveaux maximum. Cela correspondent en grand partie aux logements individuels qui représentent 97% du total des logements en résidence principale, soit 222 840 logements en 2010. En 2015, les pourcentages restent stables, avec une légère augmentation des logements individuels (98%).

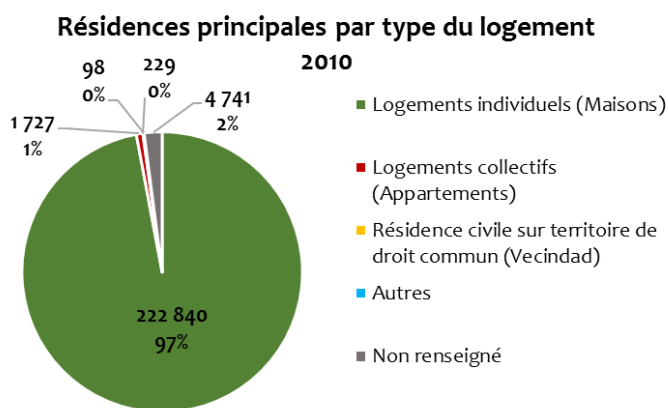


Figure 33 : Résidences principales par type du logement en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le recensement de 2010 permet d'observer qu'il y a une forte préférence pour les logements de 3 à 6 pièces, correspondant au fait que les logements sont principalement occupés par des ménages de 3 à 4 personnes.

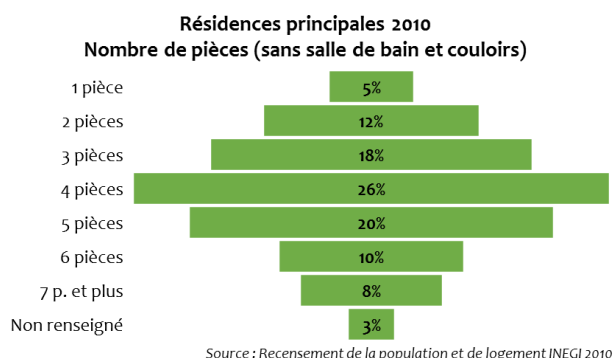


Figure 34 : Résidences principales en 2010 par nombre de pièces (sans salle de bain et couloirs). Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

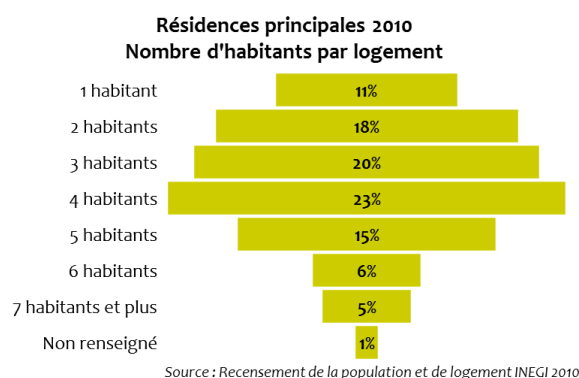


Figure 35 : Résidences principales 2010 par nombre d'habitants par logement. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Cependant, il y a un fort taux des logements de petite taille (1 ou 2 pièces) occupés par des ménages composés par plus de 4 habitants.

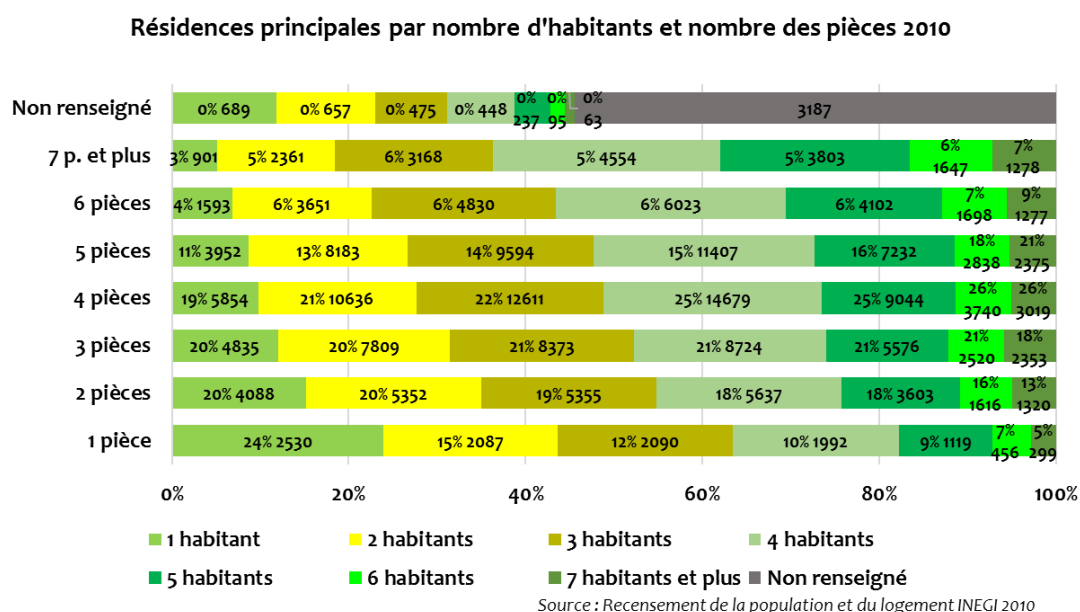
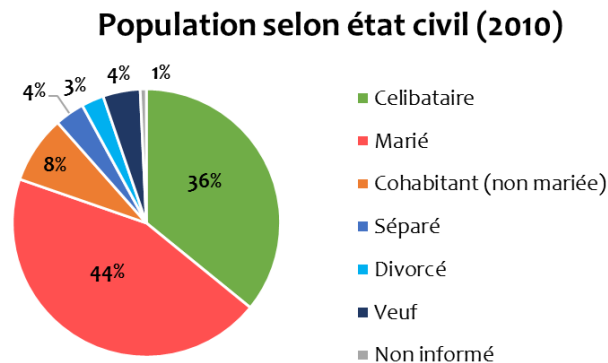


Figure 36 : Résidences principales par nombre d'habitants et nombre des pièces en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

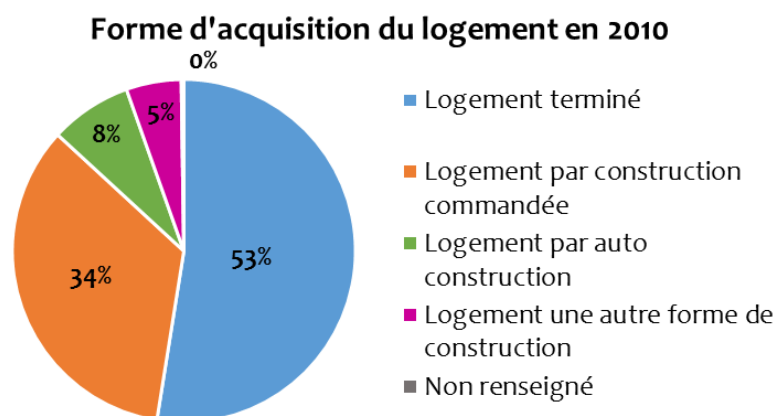
Malgré un taux important des ménages mariés (44%), l'occupation des logements par des familles et le nombre d'enfants ne peut pas être bien défini car les données ne sont pas disponibles.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 37 : Population selon état civil en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le recensement de 2010 et l'inter-recensement de 2015 ont des catégories différentes en ce qui concerne la forme d'acquisition du logement. Cependant, il est possible d'observer que l'achat de logement terminé est le moyen d'acquisition principal dans la ville, avec 53% des logements en 2010 et 54% des logements en 2015.



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 38 : Forme d'acquisition du logement en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

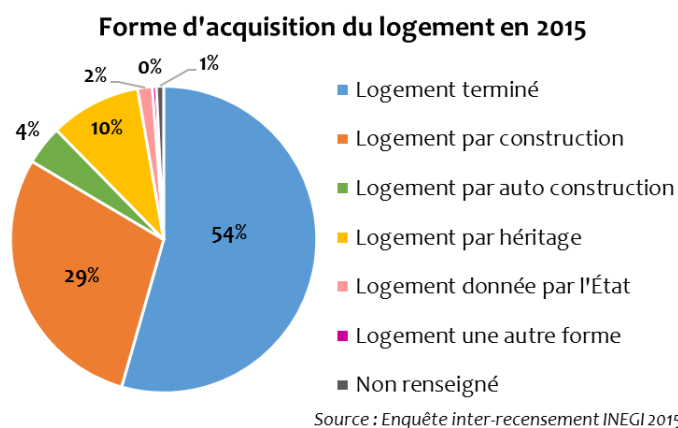


Figure 39 : Forme d'acquisition du logement en 2015. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

La catégorie d'achat de logement terminé peut être mise en relation avec les acquisitions de logements avec financement des politiques nationales de logement. La SEDATU/CONAVI a mis à disposition publique sa base de données du Système National d'Information et des Indicateurs du Logement (SNIIV) actualisé jusqu'à juin 2016. Avec cette base de données a permis d'analyser le nombre de financements affectés à Mérida par rapport à l'objet du crédit pour ensuite établir le niveau de participation des différents acteurs de la politique du logement (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, entités financières et autres) dans les acquisitions des logements dans la ville.

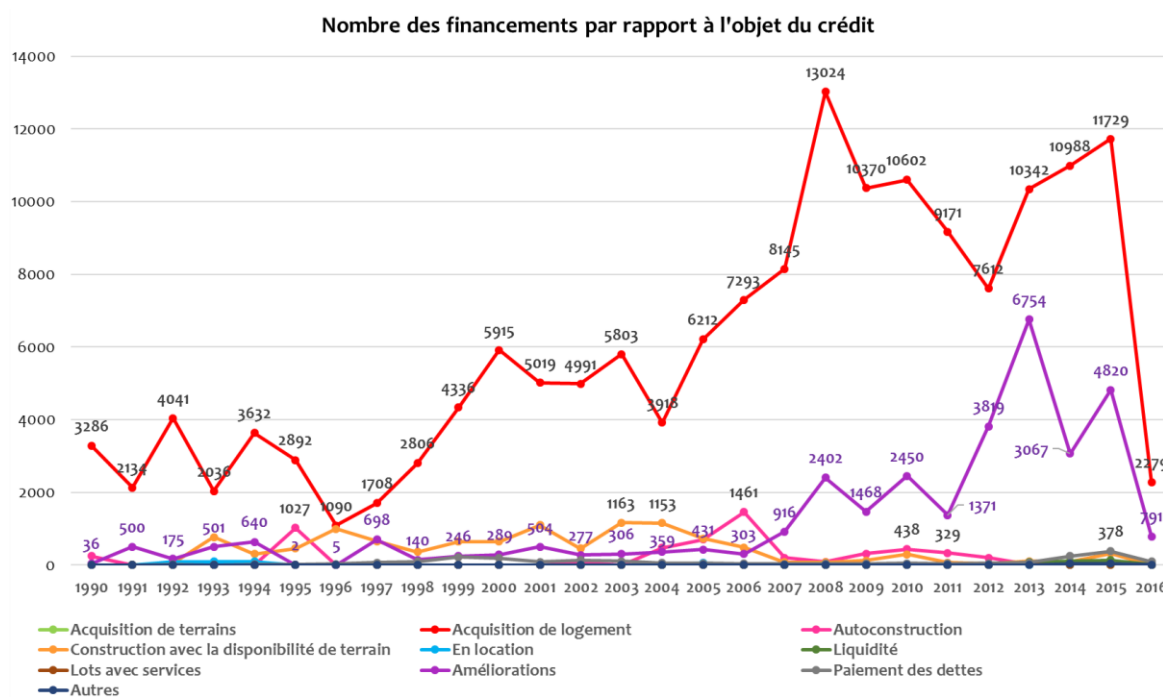
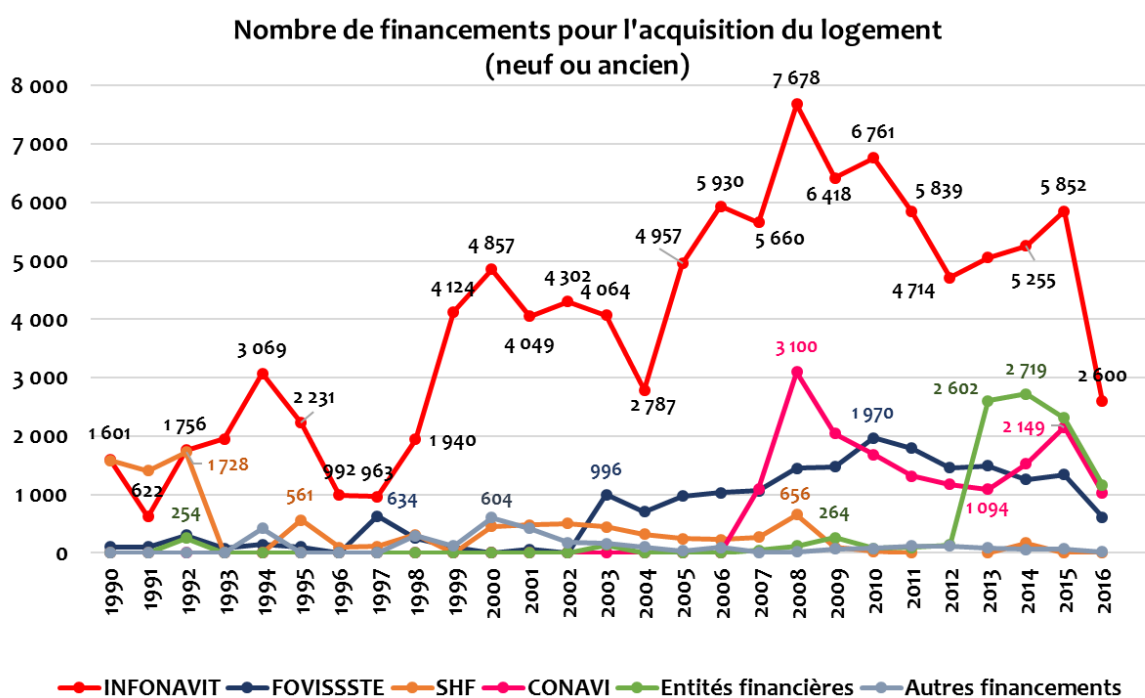


Figure 40 : Nombre des financements par rapport à l'objet du crédit. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

Le graphique ci-dessus montre que, à l'image de la situation nationale, le financement le plus important est celui en faveur de l'acquisition du logement. A partir des années 2000, les acquisitions se font chaque fois plus nombreuses (sauf une petite diminution en 2004), et ils atteignent leur point maximum en 2008 avec 13 024 financements. Cette année-là, d'importants ensembles urbains qui ont été approuvés à la construction en 2003 (BOLIO OSES, 2011) ont été annexés à la municipalité⁷¹, indiquant le début de son peuplement⁷². Il s'agit des premières étapes de Las Américas et Ciudad Cauce. La construction et la vente des logements de ces ensembles urbains ont été confié à des entreprises constructrices qui bénéficient des financements de l'INFONAVIT. La relation entre l'augmentation des acquisitions des logements et la participation de l'INFONAVIT pour le financement des crédits à Mérida, peut s'observer aussi sur le graphique ci-après.



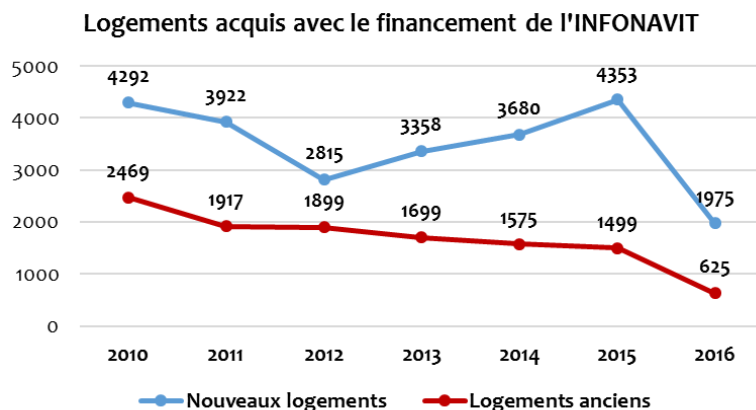
Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du Système National d'Information et des Indicateurs du Logement (SNIIV), 2016

Figure 41 : Nombre de financements pour l'acquisition du logement (neuf ou ancien). Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

⁷¹ « Municipalizar » en espagnol signifie « annexer à la ville ». Ce concept veut dire que les fraccionamientos sont reconnus par la ville de Mérida et les services publics commencent à s'appliquer, comme c'est le cas du pavage, de l'approvisionnement d'eau, de l'éclairage des rues, etc.

⁷² Source : Municipalité de Mérida, Direction du développement urbain (2010). « Fraccionamientos Municipalizados ». Sous-direction de Fraccionamientos. Mérida. Disponible en ligne : <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/>

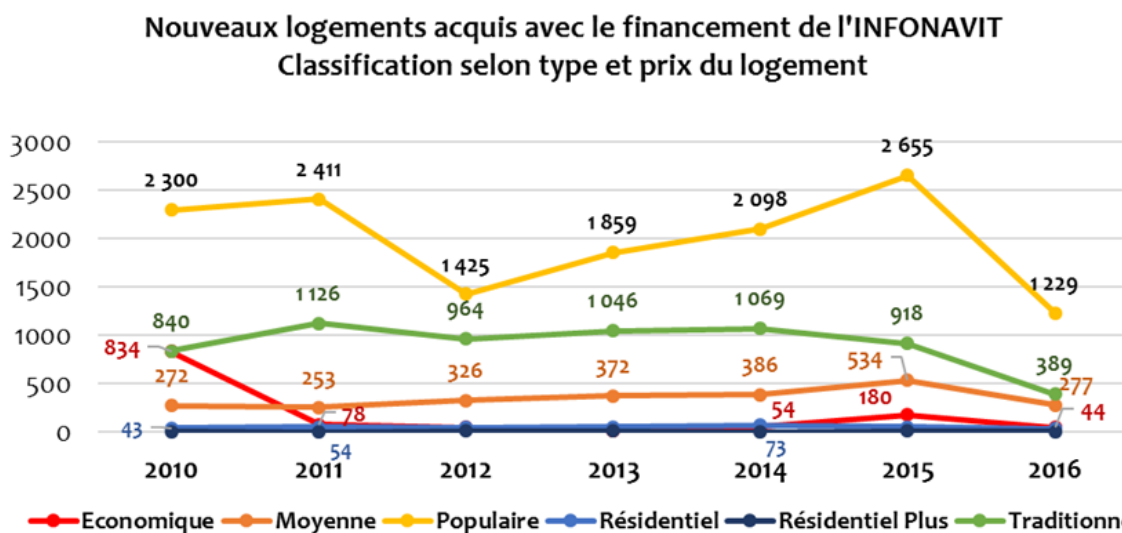
Le financement pour l'acquisition du logement ancien a été omis jusqu'à 2010. La courbe ci-après montre comment les achats dans le neuf continuent à être privilégiés.



Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016

Figure 42 : Logements acquis avec le financement de l'INFONAVIT. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

Les données de la classification des logements financés par les politiques publiques selon le prix (économique, populaire, traditionnel, moyenne, résidentiel et résidentiel plus, voir figure 5) sont disponibles qu'à partir de 2010. A Mérida, le logement populaire⁷³, classé logement social, est le plus acheté avec un financement des politiques publiques.



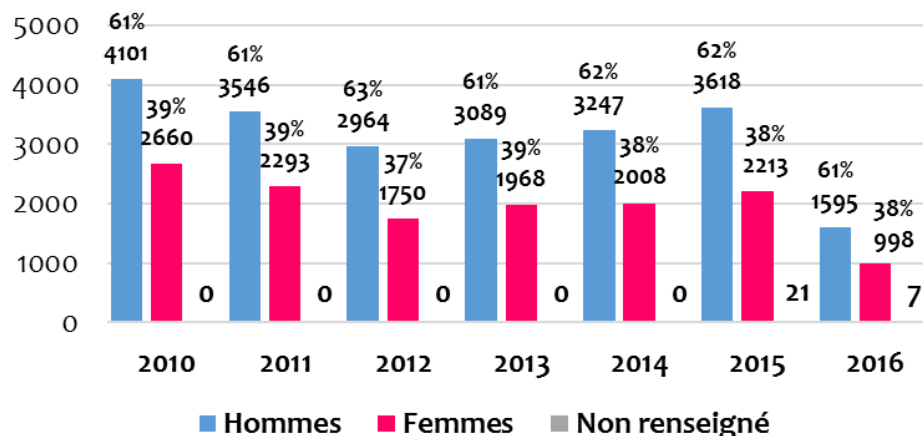
Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du Système National d'Information et des Indicateurs du Logement (SNIIV)2016

Figure 43 : Nouveaux logements acquis avec le financement de l'INFONAVIT. Classification selon type et prix du logement. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

⁷³ Valeur entre 118 à 200 VSMM = Entre \$284,213.25 et \$444,083.20 = Entre 13 730,11 et 21 453,29 Euros (selon taux de change moyen entre le 15 et le 31 août 2016 : 1 Euro = \$20.70 MX). Source : SNIIV / INFONAVIT, 2016.

Les données du SNIIV permettent aussi d'observer que les financements ont été affectés principalement aux hommes, en concordance avec les données de l'INEGI de la participation hommes-femmes dans la vie active.

Population qui a acquis un logement avec le financement de l'INFONAVIT

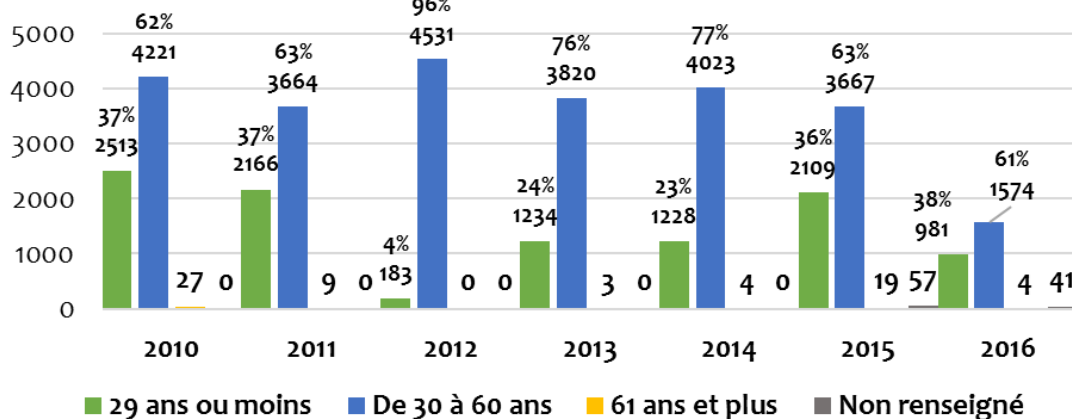


Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016

Figure 44 : Population qui a acquis un logement avec le financement de l'INFONAVIT. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

On observe aussi que l'âge des demandeurs du financement d'un crédit INFONAVIT pour l'acquisition du logement est principalement de 30 à 60 ans, la période présentant le plus de stabilité du travail.

Population qui a acquis un logement avec le financement de l'INFONAVIT



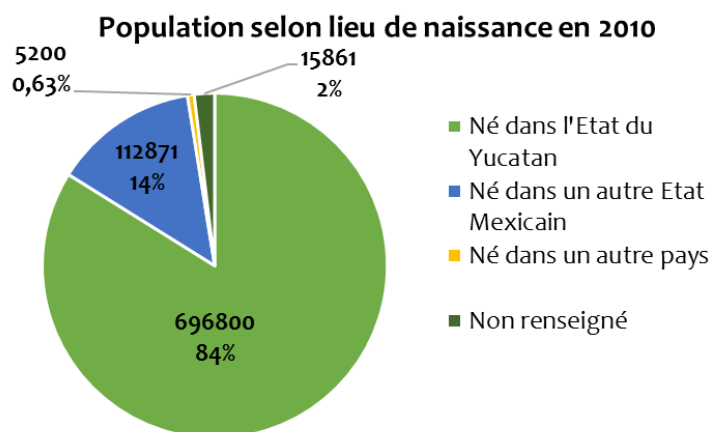
Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016

Figure 45 : Population qui a acquis un logement avec le financement de l'INFONAVIT par groupe d'âges. Réalisation : Ojeda F. Source : SEDATU/CONAVI, Base de données du SNIIV, 2016.

3) Caractéristiques de la population migrante

Une analyse des données du recensement de la population de 2010 permet de faire un panorama de la situation des migrants à Mérida aux débuts de la guerre contre le trafic de drogue initiée en 2006. Malheureusement, l'inter-recensement de 2015 n'apporte aucune donnée sur le nombre de population qui a immigré. La période la plus violente de la guerre contre le trafic de drogue a eu lieu entre 2011 et 2013 et, selon les rapports de l'OCDE, durant cette période, le nombre de personnes déplacées par violence a augmenté. Cependant, aucune donnée statistique officielle n'a mesuré la migration interne pour cette période.

La population née dans un autre Etat de la République en 2010 a représenté 14% de la population totale à Mérida. Mérida reste en-dessous de la moyenne nationale pour l'immigration interne (18%). Or, comme on l'a vu dans la première section de ce chapitre, l'Etat du Yucatan a connu une augmentation de son attractivité, surtout dans zone du nord de l'Etat où Mérida se situe. Selon la classification de la CONAPO, l'Etat est passé d'émigration moyenne à immigration moyenne tandis qu'à Mérida les recensements de la population de 1990, 2000 et 2010 montrent une évolution progressive de la population immigrée : 10% en 1990, 12% en 2000 et 14% en 2010



Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010

Figure 46 : Population selon lieu de naissance en 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

La population migrante du nord du pays reste minoritaire. Les flux migratoires les plus importants restent ceux des Etats du sud (Quintana Roo et Campeche dans la péninsule et Chiapas et Tabasco) ainsi que les migrants de la Ville de México⁷⁴.

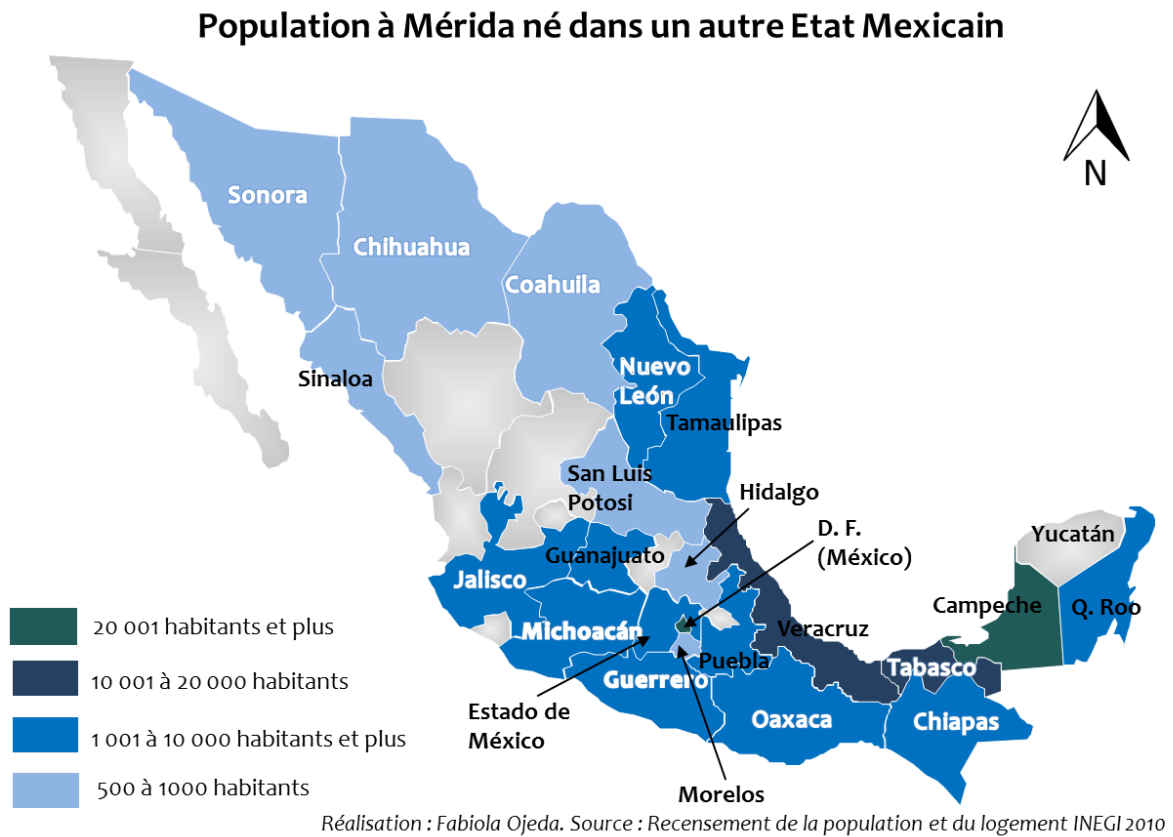


Figure 47 : Population à Mérida né dans un autre Etat Mexicain. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le fort taux de la migration de la population des Etats du sud vers Mérida s'explique en partie quand on observe les groupes d'âge de la population migrant. La population de 15 à 24 ans constitue le flux de migrants le plus important. Il faut se rappeler que l'un des principaux attrait de la ville est la concentration de l'offre éducative (moyen et supérieure) la plus important de la région sud.

⁷⁴ La dénomination a changé le 1 janvier 2016, de Distrito Federal (D. F.) à Ciudad de México.

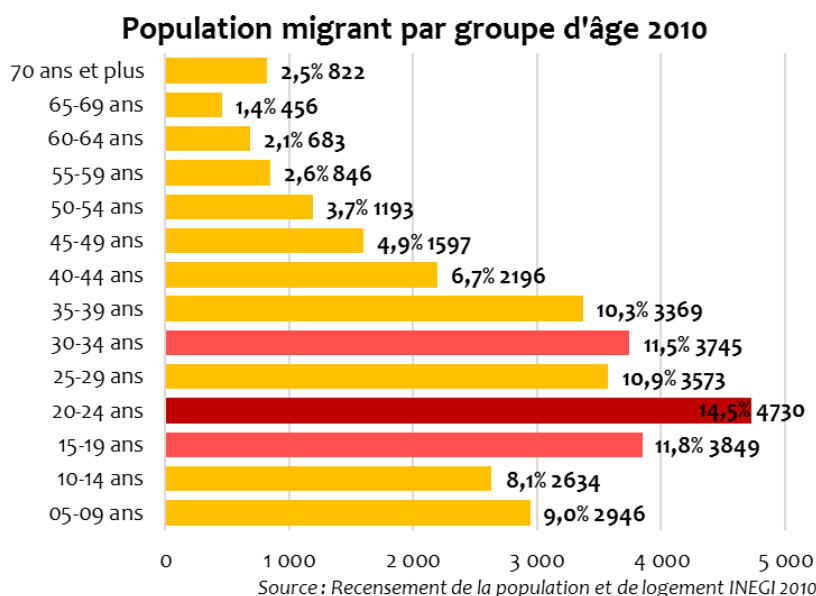


Figure 48 : Population migrant par groupe d'âge 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Le flux de population qui a émigré les 5 derniers années avant le recensement a changé de 2000 à 2010. La population des Etats du nord du pays a intensifié sa migration vers Mérida. Les états de Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Aguascalientes, Morelos, Chiapas, Guerrero et l'Etat de México sont ceux qui ont augmenté la plus leur flux de migrants vers la ville entre 2000 et 2010.

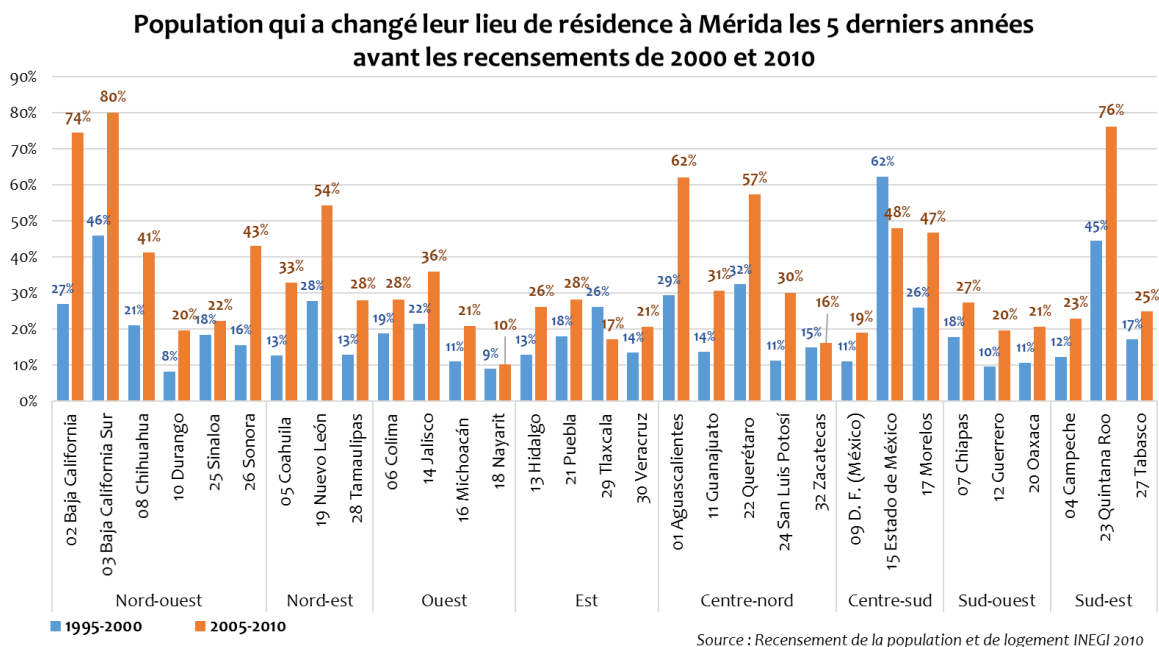


Figure 49 : Population qui a changé leur lieu de résidence à Mérida les 5 derniers années avant les recensements de 2000 et 2010. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

C. Choix des quartiers d'étude

Une analyse statistique aiderait à identifier les migrants internes dans l'espace urbain selon leurs lieux préférés d'installation. L'AGEB est l'échelle plus petite dans laquelle il est possible d'exploiter les données du recensement du 2010. Après cette date, il n'y a aucune donnée statistique à cette échelle permettant faire une analyse.

Les AGEB peuvent contenir un ou plusieurs quartiers ou fractionnements. C'est le cas aussi des ensembles urbains, qui peuvent contenir plusieurs AGEB. Dans la carte suivante, les lignes en rouges délimitent les quartiers et les ensembles urbains et les lignes en gris, les AGEB.

On observe une concentration de la population qui est née dans un Etat de la République dans le secteur nord-ouest de la ville. Notamment dans les ensembles urbains appelés La Castellana et Xcumpich. Xcumpich qui sont, à l'origine, un ancien village maya qui a été absorbé par la ville. « La Castellana » par contre est un fraccionamiento qui a été développé au début des années 2000. Il y a aussi une forte concentration d'immigrants internes dans les diverses étapes de l'ensemble urbain Francisco de Montejo et les fraccionamientos Del Prado Chuburnà, Paraiso, El Rosario, Turquesa, San Francisco, Pensiones, ainsi que dans le village Chuburna de Hidalgo.

Les ensembles urbains géants⁷⁵, construits au-delà de la rocade de la ville, ne montrent pas une grande concentration d'immigrants dans les données du recensement 2010. Ceci est possiblement dû au fait que leur construction était trop récente (projets approuvés en 2003), et leur peuplement a commencé une paire d'années avant le recensement (annexés à la ville en 2008). Cependant, son récent peuplement montre d'ores et déjà des signes de préférence d'installation des migrants internes dans les ensembles urbains de Las Américas, Gran Santa Fe et Ciudad Cauce (en rouge sur la carte), suivant la tendance d'installation dans le secteur nord-ouest de la ville.

⁷⁵ Selon le PIDEM, 32 projets d'ensembles urbains et fraccionamientos approuvés dans le Programme Directeur du Développement Urbain de Mérida 2003-2010, pour se construire dans la période 2003-2025. Cependant, en 2011, 95% de la superficie approuvée pour des habitations était déjà construite (BOLIO OSES, 2011)

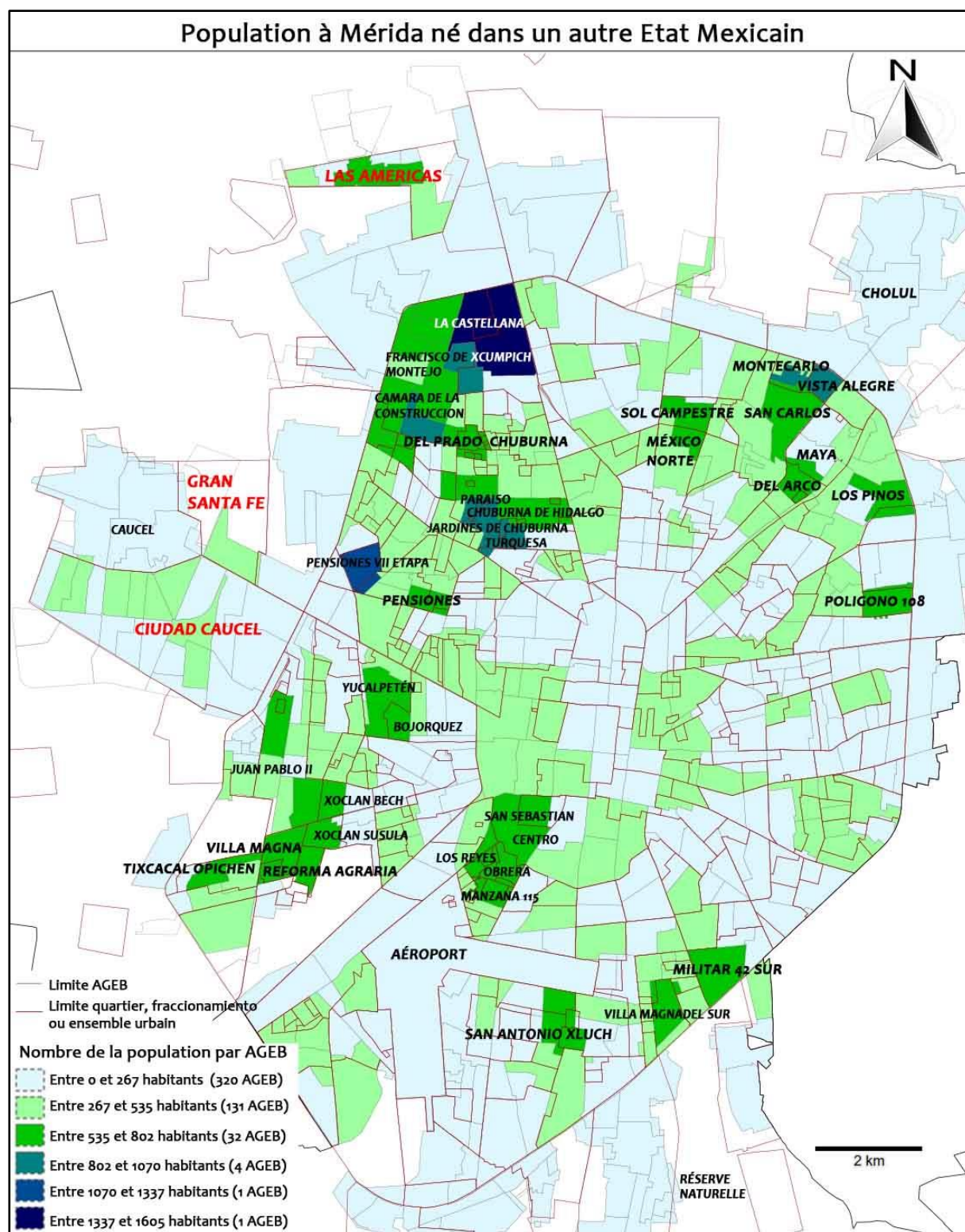


Figure 50 : Population née dans un autre Etat par quartier et AGEB. Réalisation : Ojeda F. Source : Recensement de la population et de logement INEGI 2010.

Les autres ensembles urbains de construction récente montrent des occupations très faibles par les migrants internes. Une visite de terrain a permis de vérifier que dans les ensembles urbains à faible densité de migrants, le peuplement se fait en général très lentement. Par contre, les ensembles urbains **Las Américas, Gran Santa Fe et Ciudad Caucel**

se trouvent complètement peuplés, bien que la construction des dernières étapes continue encore de nos jours.

La concentration de migrants dans le sud de la ville a été écartée de l'étude pour différentes raisons. En premier, parce que l'occupation se fait dans des quartiers et fraccionamientos dans lesquels la population est établie depuis de nombreuses années où elle se trouve déjà consolidée et intégrée dans la ville. Les possibilités de trouver des personnes déplacées internes par la violence de la guerre contre le trafic de drogue restent limités. En deuxième, parce que l'origine et la situation de ces quartiers et fraccionamientos ne correspondent pas à l'étape de périurbanisation encouragé par les politiques publiques de logement de l'Etat recherchées.

Enfin, **Las Américas, Gran Santa Fe** et **Ciudad Caucel** sont les ensembles urbains choisis pour réaliser des entretiens auprès des habitants afin de comprendre leur choix d'installation sur la ville et spécifiquement sur ces ensembles urbains. Ils ont été construits par des entreprises constructrices et des promoteurs immobiliers qui bénéficient du financement INFONAVIT, et la vente des maisons se fait principalement la voie des crédits.

III. Vivre le quartier. Trois exemples des ensembles urbains à Mérida

L'analyse statistique a permis de montrer comment les changements dans la démographie ont influencé l'expansion de la ville. De nouveaux aménagements urbains donnent lieu à la naissance des ensembles urbains qui cherchent leur identité de quartier de ville. Construits par étapes, les 3 ensembles urbains choisis se trouvent encore en cours de construction (dernières étapes de construction, mais les premières étapes se trouvent déjà consolidées depuis quelques années).

Après une première analyse statistique des caractéristiques de la population et de la population migrante, cette dernière partie du travail a pour objectif, en premier, d'identifier si les migrants internes qui habitent les ensembles urbains choisis font partie des personnes déplacées internes de la guerre contre le trafic de la drogue qui affecte la plupart du pays. Le deuxième objectif, c'est d'identifier les formes de construction des parcours résidentiels et comment elles se reflètent dans le milieu urbain.

A. Le logement d'INFONAVIT et ses différentes nuances

1) Ciudad Caucel : un ensemble urbain géant spécialisé dans le logement social

Ciudad Caucel est un ensemble urbain géant, situé dans le nord-ouest de la ville de Mérida, à côté du petit village Caucel, qui a été absorbé par la ville de Mérida. Il a été conçu pour accueillir toutes les gammes de logement du type social (traditionnel, populaire et économique), mais aussi logement moyen, sur ses 885 hectares de surface. Ainsi 30 000 logements ont été approuvés pour se construire entre les années 2003 et 2025. Les terrains à bâtir ont été affectés à trois entreprises constructrices (CYCA Constructora S. A. de C. V., Grupo Promotora Residencial y Grupo SADASI), ce qu'a entraîné des problèmes de dessin et d'aménagement urbain dont, le plus grave, est le réseau routier déficient. Les

conséquences sur le petit village Caucel d'où l'ensemble tire son nom, ont été aussi ignorées (TORRES PEREZ, 2014). Les entreprises constructrices ont divisé les terrains en nombreuses fraccionamientos pour différencier les étapes de construction de l'ensemble urbain. Ils se différencient uns des autres par le dessin des voies principales (voir figure suivante).

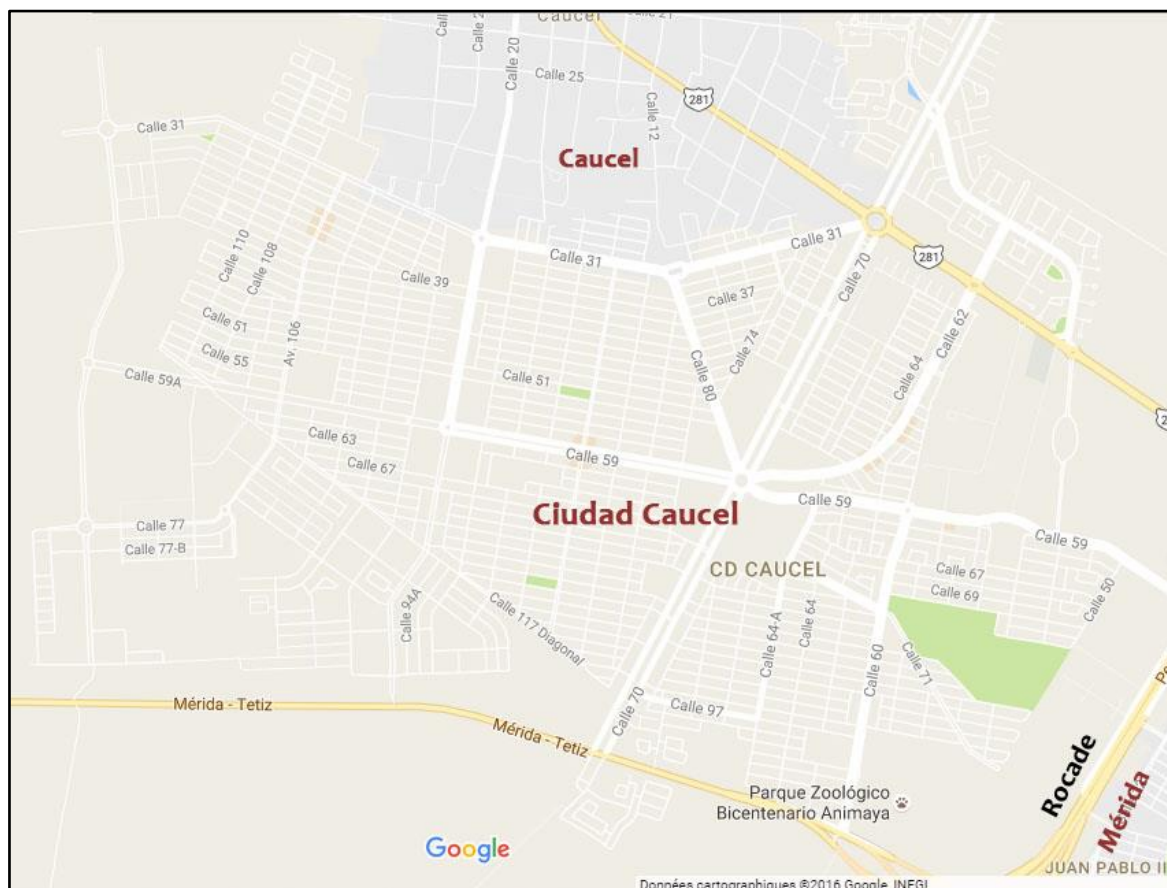


Figure 51 : Ciudad Caucel. Source : Google Maps, 2016

Son principal défaut est qu'il avait, au début, qu'une seule voie principale pour accéder à la rocade de Mérida, la 281. De plus, les espaces verts ont été minimisés au profit de la parcellisation de terrains pour des logement.

Des trois ensembles urbains choisis, Caucel a la vie de quartier la plus animée, avec plusieurs équipements sportifs et scolaires, des pôles commerciaux et de nombreux bars et restaurants sur les voies principales.

Certains entretiens ont été menés pendant la visite de terrain du quartier, d'autres grâce à des contacts personnels, et un grand nombre ont été réalisés via le réseau social des voisins de Ciudad Caucel (groupe facebook « Vecinos de Cd. Caucel Oficial »).

De l'ensemble des entretiens, il a été possible d'observer la forte présence des immigrantes des autres Etats de la République. Toutefois, la population locale est plus nombreuse. Certains migrants ont été identifié comme étant des personnes déplacées internes. Il s'agit principalement des personnes âgées de l'Etat de Tabasco et Veracruz. Dans certain cas, ces personnes ont habité en premier dans Las Américas, mais après ont décidé de déménager à Ciudad Caucel, car cet ensemble a plus de vie de quartier que le premier.



Photo 1 : Ciudad Caucel, logement social économique. Photographie : Ojeda F.



Photo 2 : Ciudad Caucel, logement moyen en résidence fermée. Photographie : Ojeda F.



Photo 3 : Ciudad Caucel, logement social populaire. Photographie : Ojeda F.



Photo 4 : Ciudad Caucel, logements encore en construction. Photographie : Ojeda F.

2) Gran Santa Fe : logement produit en série au style « gated community »

Gran Santa Fe se situe face à Ciudad Caucel. C'est un ensemble urbain qui, à l'origine, en 2003, devait construire principalement du logement social, mais il a été construit avec logements moyens, résidentiel et la dernière étape est encore en train de se construire avec logements de la gamme résidentiel plus. Il a une surface de 51 hectares et il doit compter, à la fin, 1 408 logements. Il est le plus petit ensemble urbain choisi. Une seule entreprise constructrice a été engagée pour la réalisation du projet et la construction de l'ensemble : Grupo Promotora Residencial, une entreprise locale qui a les meilleurs projets urbains et la meilleure qualité de construction à Mérida.



Figure 52 : Gran Santa Fe. Source : Google Maps, 2016

La principale caractéristique de Gran Santa Fe est qu'il a été construit avec un schéma de « gated community ». L'accès se fait en deux étapes. La première est le contrôle d'accès de la voie principale qui relie Mérida avec le village de Caucel et qui divise Ciudad Caucel de Gran Santa Fe. Après ce premier contrôle, un deuxième est réalisé par le gardien de chaque groupe des résidences fermées à qui il faut donner l'adresse du logement à visiter si on n'est pas résident.

Gran Santa Fe est l'ensemble urbain avec les meilleurs espaces publics, en particulier des jardins. Seuls quelques commerces des chaînes spécialisées se trouvent dans les voies principales. Une caractéristique importante à mentionner est que le transport public est interdit, ce point sera développé dans les sections suivantes.

Vu l'accès très contrôlé, les entretiens faits dans cet ensemble urbain ont dû être programmés avant de pouvoir accéder à l'intérieur. C'est pour ça que le nombre d'entretiens a été assez faible. De plus, les voisins de cet ensemble urbains ne sont pas organisés en groupes de réseaux sociaux sur internet. Ils ont des groupes de conversation Whatsapp par résidence fermé, mais aucune demande d'entretien n'a été faite par ce moyen.

Les entretiens ont été faits auprès des personnes en provenance d'autres villes de Yucatan, mais qui avaient fait leurs études à Mérida. Aucune personne ayant une origine différente n'a été trouvée, sauf le cas d'une personne qui avait quitté le Yucatan pour aller travailler à Tabasco et qui a acheté la maison pour sa fille qui fait ses études de lycée à Mérida pour après accéder à l'Université.



Photo 5 : Gran Santa Fe, accès principal. Source : Grupo Promotora Residencial



Photo 6 : Gran Santa Fe, parc et lac artificiel. Source : Grupo Promotora Residencial



Photo 7 : Gran Santa Fe, logement résidentiel. Source : Grupo Promotora Residencial



Photo 8 : Gran Santa Fe, logement résidentiel. Photographie : Ojeda F.

3) Las Américas : le résidentiel

Las Américas est un ensemble urbain situé dans le nord de la ville. Il a été construit entre l'autoroute qui relie Mérida avec le port de Progreso (le plus important de l'Etat) et le petit village de Dzitiá. La zone nord a une forte plus-value dû à la proximité du port (moins de 40 minutes de route), mais aussi pour la proximité des importantes universités, ainsi que les principales places commerciales de la ville, le nouveau Musée de la Culture Maya et le Colisée, un nouveau centre de concerts et spectacles.

L'ensemble urbain a été approuvé pour être construit en deux étapes : Las Américas I, avec 110 hectares de surface pour 5 000 logements moyens et résidentiels ; et Las Américas II, avec 205.1 hectares de surface pour 6 226 logements moyens et résidentiels. Le projet et

construction des deux étapes a été confié à l'entreprise Grupo SADASI, une entreprise du centre de Mexique.

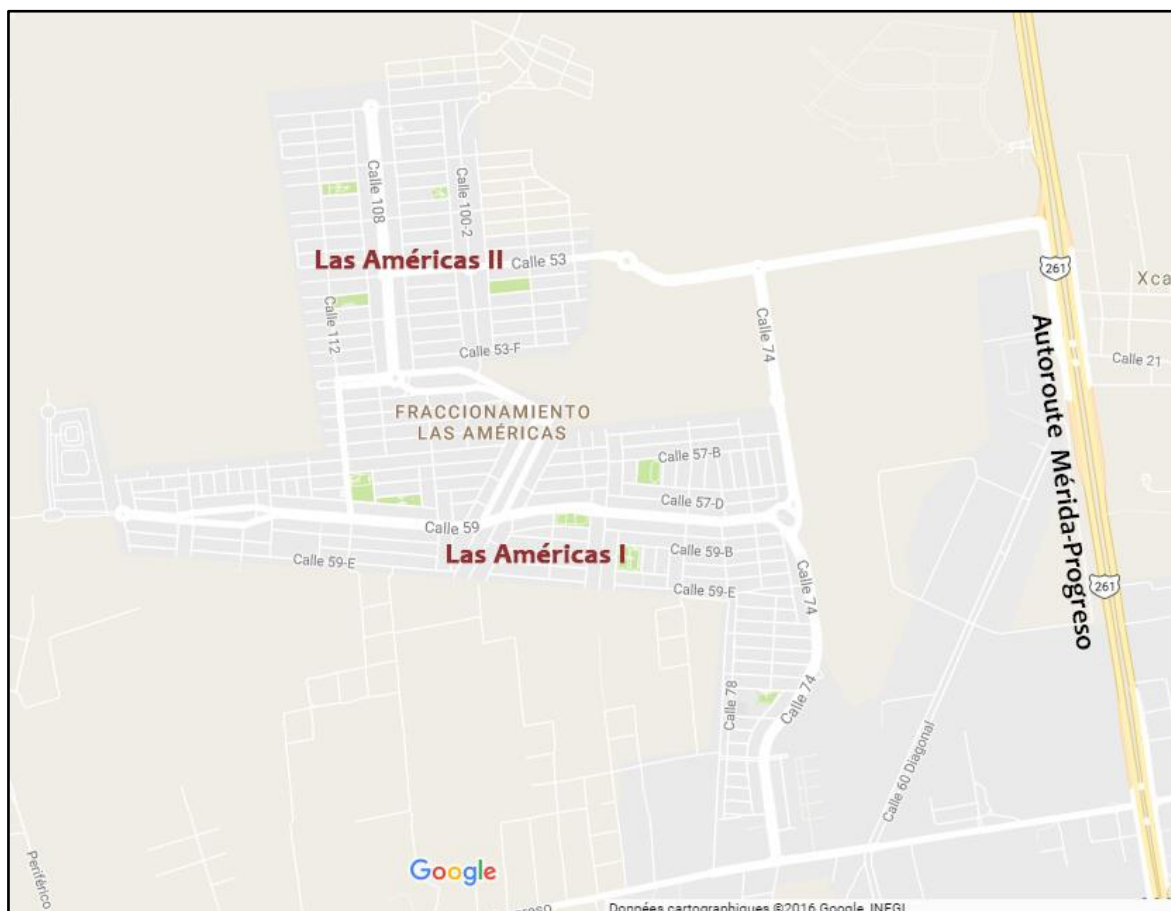


Figure 53 : Las Américas. Source : Google Maps, 2016

Las Américas a été l'ensemble urbain dans lequel le plus d'entretiens a été réalisé. D'abord pendant la visite de terrain puis avec l'aide des tiers ou avec l'aide des réseaux sociaux des voisins du quartier (deux groupes en facebook : « Viviendo en el Fraccionamiento Las Américas, Mérida » et « Vecinos Fracc. Las Américas – Mérida »).

Las Américas a été l'ensemble urbain avec la plus haute participation des habitants. Parmi les personnes enquêtées, 40% sont nés au Yucatan et 60% sont nés dans un autre Etat. Un nombre plus important de migrants a été identifié comme étant des personnes déplacées internes, venant des Etats du Chihuahua, Jalisco, Tabasco et de la Ciudad de México.



Photo 9 : Las Américas, avenue principale, logements transformés en commerce. Photographie : Ojeda F.



Photo 10 : Las Américas, logement résidentiel avec logement transformé en commerce. Photographie : Ojeda F.



Photo 11 : Las Américas, parc. Photographie : Ojeda F.



Photo 12 : Las Américas, logement résidentiel avec lot pour l'équipement futur. Photographie : Ojeda F.

B. Les signes de la périurbanisation

L'étalement urbain sous la forme des ensembles urbains des villes a été identifié comme le périurbain mexicain par plusieurs chercheurs (AVILA SANCHEZ, 2009 ; DAHAU et JAQUIN, 2008 ; LOPEZ et RAMIREZ, 2016 ; MONKKONEN, 2014). En effet, ils sont localisés dans les limites des villes et ont absorbé les petits villages voisins, ils sont caractérisés par la construction massive de maisons individuelles pavillonnaires et présentent une forte utilisation de la voiture comme moyen de transport. L'accession à la propriété de ces maisons pavillonnaires, à l'image des maisons situées dans les « suburbs » américains et le périurbain français, a été fortement encouragée par les politiques du logement du pays.

Mais dans le cas mexicain, l'accession à la propriété des maisons pavillonnaires du périurbain n'était pas exclusive à la classe moyenne. Tout d'abord, parler d'une classe moyenne bien définie au Mexique est compliqué. Le niveau du revenu des mexicains est très faible par rapport aux revenus de la population des autres pays. D'ailleurs, le seuil de revenus qui peut identifier les classes moyennes n'est pas diffusé par les organismes de statistique du gouvernement.

La seule étude en relation avec les classes moyennes a été faite en 2013 par l'INEGI, mais les données ne sont pas assez claires. Selon cette étude, au Mexique, 42,42% du total des ménages appartient aux classes moyennes, soit 39,16% du total de la population nationale⁷⁶. Dans un ménage de classe moyenne mexicaine, selon INEGI, le chef de famille

⁷⁶ Source : INEGI (2013). « Cuantificando la clase media en México : un ejercicio exploratorio. Resumen ». INEGI. México. Disponible en ligne sur : http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/investigacion/experimentales/clase_media/presentacion.aspx

(homme ou femme) a au moins un diplôme d'études moyennes ou supérieures et il (elle) est marié, au moins un membre du ménage est salarié et bénéficie de la sécurité sociale, au moins un membre a une carte bancaire, le ménage se compose de 4 personnes, les enfants vont à l'école publique et ils habitent dans une maison, déjà payé ou acquise avec un crédit en cours de paiement avec ressources propres ou avec le financement des politiques publiques du logement.

Selon cette définition de l'INEGI, les acquérants des crédits du logement financés par l'INFONAVIT, FOVISSSTE ou SHF peuvent se classer comme faisant partie de la classe moyenne mexicaine. Or, les différents prix des maisons financées par les institutions de l'Etat et leur classification peuvent indiquer des nuances entre la classe moyenne : le logement social pour les classes moyennes bas, le logement moyen pour la media des classes moyennes, et le logement résidentiel pour les classes moyennes hautes.

Cependant, l'urbanisme mexicain montre aussi des signes très spécifiques de spécialisation sociale dans l'espace du périurbain.

1) La segmentation en classes sociales et en communautés

Les entretiens avec les habitants des 3 ensembles urbains ont montré qu'ils réfléchissent, la plupart du temps, au type de voisinage qu'ils préfèrent d'avoir. Quand ils ne sont pas conditionnés par la proximité de la famille habitant le même ensemble urbain ou une autre situé pas loin, ils réfléchissent par rapport au niveau socioéconomique des voisins déjà établis dans l'ensemble urbain. Ils associent leur réflexion au fait qu'avoir des voisins avec des mêmes caractéristique socioéconomiques leurs causera moins de nuisances et donc une meilleure « vie de quartier ». Ils seront plus respectueux, propres et causeront moins de problèmes.

De cette manière, les habitants de Las Américas ont préféré acheter dans cet ensemble urbain au lieu de Ciudad Cauceil parce que, dans ce dernier, les habitants appartiennent principalement à la classe moyenne basse. De leur côté, les habitants de Gran Santa Fe ont préféré cet ensemble pour se distinguer des habitants de Las Américas (qu'ils considèrent comme des « gens de bien ») mais surtout, se démarquer des habitants de Ciudad Cauceil qui vivent dans une très grande promiscuité.

Les attitudes des habitants de Gran Santa Fe peuvent être mises en relation avec la clubbisation du périurbain proposé par Charmes. Ils ont établi des règles sur l'urbanisation, sur l'aspect physique des maisons, sur les services offerts à l'intérieur de l'ensemble urbain. Le cas le plus notable est celui des transports en commun. Ils ne veulent pas que les transports en commun desservent l'ensemble urbain car ceci pourrait laisser une opportunité aux personnes non résidentes d'accéder plus facilement à l'intérieur de l'ensemble urbain. De plus, ils considèrent que les transports publics sont très bruyants et salissants. Cependant, ils sont d'accord pour financer un transport collectif privé qui traverse l'ensemble urbain (qui est très grand et qu'il est pénible de traverser à pied quand il fait plus de 36°C) pour pas dépendre exclusivement de leurs voitures individuelles. Il s'agit aussi de donner un moyen d'accès plus facile à la grande quantité des travailleurs domestiques (femmes de ménages, garde enfants, jardiniers) qui, tous les jours, peinent à traverser l'ensemble urbain pour accéder aux maisons où ils travaillent.

Quand il s'agit des personnes déplacées internes il y a une préférence pour habiter près des habitants du même Etat, mais seulement dans certains cas, notamment quand il s'agit des personnes qui émigrent de Tabasco. Pendant un entretien, ce lien a été clair : l'interviewée a déclaré avoir acheté son logement parce qu'elle avait un oncle qui habitait déjà sur Las Américas, mais ce lien de famille a été renforcé par le fait de trouver d'autres personnes du même Etat sur place. Plus encore, après avoir acheté son logement, elle a transmis l'information sur la bonne qualité de vie de l'ensemble urbain à des amis qui ont eux aussi transmis l'information à d'autres amis. Finalement dans la même rue se trouvent des habitants de plusieurs familles qui ont quitté l'Etat de Tabasco après avoir vécu des épisodes de violence en relation avec le trafic de drogue. Certaines familles ont acheté les maisons pour envoyer à leurs enfants étudier à l'Université de Mérida et ils espèrent pouvoir quitter l'Etat de Tabasco à court temps.

Les déplacées internes provenant de Tabasco ont renforcé leurs liens et forment une sorte de communauté d'aide et de support. La situation est différente pour les personnes qui ont quitté les autres Etats pour échapper à violence. Dans le cas des immigrants de la Ciudad de México, la solidarité entre les gens de la même ville d'origine se fait surtout en réponse à l'incompréhension des habitudes des habitants du Yucatan, mais ils ne s'identifient pas comme une communauté.

2) Le sentiment de sécurité avant tout

Entre 2010 et 2011, en pleine crise d'insécurité dans le nord du Mexique dû à la guerre contre le trafic de la drogue, la maire de Mérida a lancé la marque « Ville de la paix », destinée à attirer des investisseurs dans la ville mais aussi des acheteurs pour la grande quantité des logements construits dans les ensembles urbains géants du périurbain.

Bien que les personnes déplacées internes par la violence soient minoritaires sur le total des immigrants enquêtés (déplacés internes inclus), 85% ont affirmé venir s'installer à Mérida parce qu'elle était une ville tranquille et sûre. Certains ont affirmé avoir reçu de la publicité pour l'achat des maisons dans la « ville de la paix » dans leurs boîtes mail. D'autres ont entendu des recommandations ou des témoignages de membres de leur famille ou d'amis sur le fait que Mérida était libre des violences en relation avec la guerre contre le trafic de la drogue.

Cela a été la première des raisons pour s'installer à Mérida. Après, le choix du quartier a été différent selon les conditions de migration. Pour les déplacés internes en famille (avec des enfants en âge d'aller à l'école), las Américas a été le choix privilégié par son éloignement de la ville dense, par le voisinage formé des membres du même statut socioéconomique et par la vigilance du quartier assuré par un petit poste de police.

Les habitants locaux qui sont dans la même situation de famille ont aussi préféré s'installer à las Américas et principalement dans Gran Santa Fe dû à cause de la sécurité que ces ensembles urbains offrent. Venant principalement des petites villes de l'intérieur du Yucatan, pour eux, il est important que les enfants puissent jouer dehors sans le risque du trafic intense des voitures et avec un voisinage qu'ils connaissent bien.

3) Le syndrome de quartiers dortoirs

Une caractéristique qui différencie la population des trois ensembles urbains est la proportion des ménages actifs qui partent travailler toute la journée. Dans les analyses statistiques du second chapitre, on a observé, comme dans le secteur nord-ouest de la ville, que se trouve concentrée la population avec au moins un diplômé d'éducation supérieure et que les femmes sont plus engagées dans la vie active de quand elles ont un diplôme d'études supérieures.

Les visites de terrains réalisées à différents moments de la journée ont permis d'observer que las Américas et Ciudad Caucel restent presque vides pendant la journée. Ils ont une certaine vie entre 13h00 et 14H00, puis la vie s'active de nouveau après 18h00. Cela correspond aux horaires de travail de la plupart de ces habitants. D'ailleurs, les entretiens se sont déroulés entre 13h00 à 14H00 puis à partir de 18H00 dans les maisons des personnes interviewées. D'autres entretiens ont dû être réalisés sur les lieux de travail des enquêtés. A Gran Santa Fe, les témoins des interviewés ont indiqué que la vie dans cet ensemble urbain se déroule suivant les mêmes horaires que dans les deux autres ensembles urbains. Ceci donne une image de quartier dortoir aux ensembles urbains.

Plus encore, certaines maisons de las Américas restent vides pendant des semaines. Les interviewés de cet ensemble urbain attribuent ce fait au grand nombre de population qui a acheté les maisons mais qui ne les habitent pas. Il s'agit de gens d'autres Etats de la République, des personnes d'autres villes de l'intérieur de Yucatan ou même des habitants de Mérida (quartiers et fraccionamientos à l'intérieur de la rocade) qui ont acheté les maisons comme investissement, pour loger leurs enfants plus tard quand ils devront aller à l'université ou comme maison secondaire pour s'éloigner du bruit de la ville.

4) Les transports en commun, un déficit intentionnel de la politique de logement dans la ville ?

A Las Américas et Ciudad Caucel, la plainte générale porte sur le transport collectif public. A Ciudad Caucel, il y a un très fort sentiment de relégation des habitants par rapport à l'oubli de ces nécessités de la part des autorités publiques. Composé des habitants des couches bas de la classe moyenne mexicaine, Ciudad Caucel est l'ensemble urbain, parmi les trois étudiés, qui a le plus besoin des transports collectif publics car les habitants ne peuvent pas tout se permettre l'achat d'un moyen de transport individuel. Ils ont de graves problèmes avec la seule ligne de transport collectif qui traverse tout l'ensemble urbain en cercle avant de sortir à nouveau sur la route principale qui conduit à Mérida. Il faut compter entre 50 minutes et une heure pour se rendre au centre-ville une fois qu'ils réussissent à monter dans le transport public, car souvent il est déjà plein quand il arrive à l'arrêt ou ils attendent et le transport ne s'arrête pas.

A Las Américas, la situation est identique, mais là-bas il y a deux lignes de transport collectif public qui traversent en cercle l'ensemble urbain. Il faut compter 40 minutes pour sortir de l'ensemble urbain et entre 1h15 et 1h30 pour se rendre au centre-ville de Mérida selon les conditions du trafic dans les voies du nord de la ville, qui sont les plus utilisées. En voiture, ce même trajet peut se faire en 20 à 30 minutes. Les habitants de Las Américas ont le sentiment que cette situation est intentionnelle et a pour but de leur faire acheter des voitures, car une seule voiture par famille ne suffit pas, si on tient compte du fait que, la plupart de temps, les membres actifs travaillent dans différents points de la ville et qu'ils doivent prendre des directions différentes.

Les habitants de Gran Santa Fe partagent l'opinion des habitants de Las Américas. Malgré leur rejet d'un transport public, ils ont conscience que l'usage individuel des voitures n'est pas bon. Le trafic augmente, les voies saturent, la pollution et la chaleur dans la ville augmente. Mais ils sont obligés d'acheter plus de voitures pour pouvoir se déplacer dans la ville, car ils considèrent le transport public actuels trop dangereux : ils sont trop peuplés, l'accès est difficile et pour une femme avec poussette à cause des marches, il n'y a pas suffisamment de places pour s'asseoir, etc.

C. La participation citoyenne en évolution

1) Les TIC comme moyen d'intégration

Malgré l'image de quartiers dortoirs des ensembles urbains étudiées, les habitants ont réussi à faire une vie de quartier avec leurs voisins. La division des habitants de ces ensembles urbains se fait selon l'appartenance à une classe sociale, à un même Etat d'origine, au fait d'être ou pas « local » (né au Yucatan), etc. Néanmoins il y a un espace où ils réussissent à avoir une cohabitation sans divisions : l'espace virtuel. En effet, l'usage des Technologies de l'Information et de la Communication voie réseaux sociaux est le moyen qu'il ont trouvé pour résoudre les différences et construire des solidarités et des projets en commun.

Deux ensembles urbains ont les réseaux sociaux les plus importants : Ciudad Caucel avec son groupe facebook « Vecinos de Cd. Caucel Oficial », et las Américas avec ces deux groupes facebook « Viviendo en el Fraccionamiento Las Américas, Mérida » et « Vecinos Fracc. Las Américas – Mérida ».

Les habitants utilisent ces TIC pour communiquer, pour alerter des problèmes de circulation routière, pour alerter les autres des dangers, pour organiser des soirées entre voisins, des activités pour les enfants ou des rencontres sportives, pour offrir des services professionnels, pour vendre des produit...

Tous les habitants sont d'accord sur le fait que les TIC permettent une vie plus conviviale du quartier, car toutes les différences sont oubliées quand il y un intérêt commun de vie tranquille. Ils n'ont pas trop de temps pour se retrouver physiquement face à face avec leurs voisins, de fois ils ne connaissent pas aux voisins qui habitent 4 maisons après la leur. Mais avec les TIC, ils ont le sentiment de se connaître car ils échangent des informations et des opinions fréquemment.

La participation citoyenne peut s'organiser plus facilement aussi. Entre les horaires de travail différents et la vie de famille des habitants, les thèmes qui impliquent une participation citoyenne active ne peuvent s'organiser qu'avec les TIC. La sécurité de l'ensemble urbain est l'un des principaux sujets. La vigilance citoyenne est très active et réactive. Quand il y a un mouvement qui n'est pas « normal » dans l'ensemble urbain, les habitants passent l'information dans le groupe et ceux qui sont à proximité se chargent de faire des recherches et d'appeler la police dès qu'il y besoin. Par exemple, quand il y des bruits ou des gens qui entrent et sortent d'une maison ou qui est en train de déménager, mais que les voisins ne reconnaissent pas, ils vérifient qu'il ne s'agit pas de voleurs en train de vider la maison. Un autre exemple : quand ils voient des personnes qui circulent dans l'ensemble urbain en cercles, comme cherchant une adresse, ils vérifient qu'il n'agit pas de voleurs en train de réperer les maisons fermées sans habitants.

Il y aussi des exemples de participation citoyenne pour la construction des projets en commun. A Ciudad Caucel, certains voisins se sont organisés avec des étudiants d'architecture d'une université de la ville pour construire le projet d'un parc pour les

enfants dans un lot vide près des maisons. Ils se partagent leurs opinions sur les TIC, donnent des conseils ou font des demandes aux étudiants.



Photo 13 : Ciudad Caucel, réunion des voisins avec étudiants d'architecture. Photographie : Ojeda F.

2) Les pratiques de bon voisinage

Ce paragraphe se réfère principalement aux pratiques de voisinage des habitants de las Américas, où il y a une forte présence des migrants des autres Etats (déplacés internes par violence ou pas).

Les habitants issus du Yucatan et ceux qui ne le sont pas ont des opinions semblables sur les différences d'habitudes et modes de vie de chaque groupe. Les locaux font emphases sur le fait que les migrants ont des habitudes « énervantes » comme l'excès de vitesse (plusieurs se sont fait arrêter par la police), l'enfermement dans leurs maisons, le fait qu'il s'énervent très vite pour n'importe quoi... et les migrants font la même remarque sur la lenteur des locaux, le bruit qu'il font, spécialement les weekends, la légèreté avec laquelle ils résolvent les conflits. Cependant, l'utilisation des TIC et les rencontres entre voisins font que ces différences peuvent être oubliées.

Les migrants comprennent que c'est cette manière d'être et de vivre qui fait que Mérida reste tranquille et sûre. Ils essaient de changer leurs habitudes pour s'intégrer mieux à la population de la ville. Après tout, ils ont quitté leurs lieux d'origine pour améliorer leur entourage.

Les habitants (migrants et locaux) ont établi des codes de courtoisie qui permettent une bonne vie des voisins. Les migrants qui ont plus d'ancienneté dans l'Etat informent les nouveaux arrivants sur l'utilisation de ce code de courtoisie et les raisons de son application.

Conclusion

Les recherches sur la périurbanisation permettent d'établir une similitude entre ce phénomène dans le monde et le modèle d'urbanisation développé par le Gouvernement du Mexique à travers ses politiques du logement et de l'habitat.

Toutefois, le cas Mexicain est particulier car la forte production de capital a fait baisser la qualité des matériaux de construction et donc la qualité des logements, chaque fois plus petits en terrains et en surface habitable. La qualité urbaine et sociale est aussi affectée.

Les ensembles urbains se sont spécialisés dans l'accueil d'un type de population bien défini. Ceci permet de mieux voir ces spécialisations.

La peur de l'autre que Bernardo Secchi attribue à la spécialisation et à la division par classes sociale de l'urbanisme, peut s'observer même quand les personnes viennent s'installer dans une ville qu'ils connaissent peu. L'étude des trois ensembles urbains à Mérida, très différents entre eux, a permis de corroborer la théorie de Secchi. Ciudad Caucel et Gran Santa Fe, sont des ensembles urbains divisés par la diversité sociale et le phénomène « gated community ». Las Américas, est la destination privilégiée par les classes moyennes hautes émigrées.

L'occupation du périurbain par des classes moyennes qui cherchent de la tranquillité pour élever leurs enfants se confirme aussi. Dans Gran Santa Fe et Las Américas s'observe principalement une installation de familles de classe moyenne (moyenne et haute) qui cherchent à élever leurs enfants loin des nuisances de la ville.

L'installation à Mérida des personnes déplacées internes qui fuient leurs Etats d'origine à cause des violences subies ou à cause de la peur de la guerre contre le trafic de la drogue se confirme aussi. Les personnes qui ont migré pour ces raisons ont douté de témoigner dû à la peur de se faire réperer. Cependant, un important nombre des personnes interviewés a accepté que la violence subie a été la principale cause de son immigration. Soit ils ont été victimes directement des violences, soit un proche a été victime et ils ont voulu mettre

leurs enfants loin de tout risque. Des personnes ont quitté leurs lieux d'origine de manière très rapide pour profiter de la possibilité d'un crédit pour l'acquisition d'un logement financé par les politiques du logement nationales (INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF) dans une ville plus sûre et loin des violences. D'autres ont utilisé les crédits pour acheter les maisons pour envoyer leurs enfants faire des études à Mérida, loin de la violence, et ils attendent une mutation professionnelle pour venir rejoindre leurs enfants et s'éloigner des violences. D'autres encore avaient déjà de la famille sur place et ils ont décidé de changer de lieu de vie et de les rejoindre après avoir subi des épisodes de violence très fortes.

La ville de Mérida a profité des problèmes induits par la violence au niveau national pour créer la marque « Ville de paix » qui a accompagné la promotion immobilière des logements construits avec le financement des politiques du logement et de l'habitat nationales. Cependant, la ville n'a pas réussi à assurer la fourniture d'équipements et de services nécessaires pour l'énorme quantité de population (locaux et migrants) qui a peuplé les ensembles urbains géant construits. Le gouvernement de la ville n'a pas accompagné l'intégration sociale de tous les habitants non plus.

Or, les habitants, aidés par les Technologies de l'Information et de la Communication, ont réussi à assurer une bonne « vie de quartier », à se solidariser entre eux et à éviter les graves dégradations, malgré l'oubli des autorités publiques.

La ville et les politiques nationales doivent prendre en compte les besoins de mobilité de la société actuelle et adapter la manière dont ils gèrent l'offre de logement, l'urbanisme et l'intégration sociale de tous les habitants.

Bibliographie

AUTHIER Jean-Yves, BONVALET Catherine, LEVY Jean-Pierre (Dir., 2010). « La construction sociale des choix résidentiels ». Lyon, Presses Universitaires de Lyon.

ÁVILA SANCHEZ Héctor (2009). « Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades ». Estudios Agrarios No. 41, Revista de la Procuraduría Agraria del Gobierno Federal Mexicano. México, D.F. Procuraduría Agraria. Disponible en ligne sur : <http://www.pa.gob.mx/publica/PA074101.html>

BOLIO OSES, Jorge (1991). « Mérida : la evolución reciente ». Gaceta Universitaria, No.11. Mérida, Asociación del Personal Académico de la Universidad Autónoma de Yucatán.

BOLIO OSES, Jorge (2001). « La expansión urbana de Mérida ». Revista Cuadernos Arquitectura de Yucatán, No.13. Facultad de Arquitectura de la U.A.D.Y.

BOLIO OSES, Jorge (Dir, 2011). « Programa Integral de Desarrollo Metropolitano (PIDEM). II. Análisis estratégico de la Zona Metropolitana de Mérida ». Fundación Plan Estratégico de Yucatán, A.C. Grupo de desarrollo metropolitano. Mérida, F.P.E. Yucatán.

BAÑOS, Othon (1993). « Reconfiguración rural-urbana en la zona henequenera de Yucatán ». Revista Estudios Sociológicos Vol. XI, No. 32, México, D. F. El Colegio de México.

CHARMES Eric (2011). « La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine ». Collection : La ville en débat, Jacques Donzelot. Paris, PUF.

DUHAU Emilio, JACQUIN Céline (2008). « Les ensembles de logement géants de Mexico. Nouvelles formes de l'habitat social, cadres de vie et reformulations par les habitants ». Autrepart, Revue de sciences sociales au Sud n° 47, 2008/3, p. 169-185. Institut de recherche pour le développement (IRD), Presses de Sciences Po (P.F.N.S.P.). Disponible en ligne sur : <http://www.cairn.info/revue-autrepart-2008-3-page-169.htm>

DONZELOT Jacques (2009). « La ville à trois vitesses ». Paris, Editions de la Villette.

GALINDO TREJO, Jesús (2013). « La traza urbana de ciudades coloniales en México : ¿Una herencia derivada del calendario mesoamericano ? ». Revue Indiana N°. 30, Allemagne.

GHORRA-GOBIN Cynthia (2015). « La métropolisation en question ». Collection : La ville en débat, Jacques Donzelot. Paris, PUF.

HARVEY David (2013); « Ciudades rebeldes : del derecho de la ciudad a la revolución urbana ». Madrid, Akal.

IDMC (2012). « Forced displacement linked to transnational organised crime in Mexico ». Internal Displacement Monitoring Centre. Genève, Norwegian Refugee Council. Disponible en ligne sur : <http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2012/2012005-am-mexico-Mexico-forced-displacement-en.pdf>

IDMC (2016). « Global Report on Internal Displacement. Grid 2016 ». Internal Displacement Monitoring Centre. Genève, Norwegian Refugee Council. Disponible en ligne sur : <http://www.internal-displacement.org/assets/publications/2016/2016-global-report-internal-displacement-IDMC.pdf>

INEGI (2013). « Cuantificando la clase media en México : un ejercicio exploratorio. Resumen ». INEGI. México. Disponible en ligne sur : http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/investigacion/experimentales/clase_media/presentacion.aspx

JAILLET Marie-Christine (2004). « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », Esprit, n°3-4, mars-avril, pp. 40-62. Disponible en ligne sur : <http://www.jstor.org/stable/24249397>

JAILLET Marie-Christine (2015). « La périurbanisation ». Recueil notes des cours. Université Toulouse II Jean Jaurès.

LOPEZ SANTILLAN Ricardo, RAMIREZ CARRILLO Luis Alfonso (2016) « Crecimiento Urbano y Cambio Social : Escenarios de Transformación de la Zona Metropolitana de Mérida ». Ricardo López Santillán y Luis Alfonso Ramírez Carrillo Editores.

MONKKONEN, Paavo (2014). « The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis ». UCLA Ziman Center Working Paper 2014-22. Disponible en ligne sur : <http://www.anderson.ucla.edu/Documents/areas/ctr/ziman/2014-22WP.pdf>

MONKKONEN, Paavo. RONCONI Lucas (2013). « Land Use Regulations and Urbanization in the Developing World : Evidence from Over 600 cities ». GDN Working Paper No. 75. Washington, DC, Global Development Network.

MONKKONEN, Paavo. (2009). « The housing transition in Mexico : local impacts of National Policy ». UCLA

MORALES OYARVIDE César (2011). « La guerra contra el narcotráfico en México. Debilidad del Estado, orden local y fracaso de una estrategia ». Aposta, revista de ciencias sociales. N° 50, Julio, Agosto y Septiembre 2011. ISSN 1696-7348. Disponible en ligne sur : <http://www.apostadigital.com/revistav3/hemeroteca/oyarvide.pdf>

Municipalidad de Mérida, Direction du développement urbain (2010). « Fraccionamientos Municipalizados ». Sous-direction de Fraccionamientos. Mérida. Disponible en ligne : <http://servicios.merida.gob.mx/serviciosInternet/wsSIDU/html/>

OECD (2015), « Estudios económicos de la OCDE : México 2015 ». Paris, OECD Publishing. Disponible en ligne sur : <http://dx.doi.org/10.1787/9789264218734-es>

OECD (2015). « Urban Policy Reviews : Mexico 2015 : Transforming Urban Policy and Housing Finance ». Paris, OECD Publishing. Disponible en ligne sur : <http://dx.doi.org/10.1787/9789264227293-en>

OROPEZA GARCIA, Arturo (2013). « México en el desarrollo de la Revolución Industrial : evaluaciones y perspectivas ». Dans OROPEZA A. (dir.), « México frente a la tercera revolución industrial. Cómo relanzar el proyecto industrial de México en el siglo XXI ». México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Autónoma de México. ISBN 978-607-00-6707-5. Disponible en ligne sur :

<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?!=3371>

PAREDES ZAMORA, Alfredo (2000). « El INFONAVIT y la política social de vivienda en México. Retos y perspectivas hacia el siglo XXI ». Dans Instituto Nacional de Administración Pública, « Propuestas para mejorar la calidad del servicio en el INFONAVIT ». México, INFONAVIT, Diplomado en fortalecimiento de la gestión del INFONAVIT. Tesinas. Disponible en ligne sur : <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=1675>

PÉREZ MEDINA, Susana (2010). « Segregación, recreación y calidad de vida en Mérida ». UNAM, Coordinación de Humanidades, Posgrado en Urbanismo, PUEC.

RAMIREZ CARRILLO, Luis Alfonso (Dir., 2006). « Perder el paraíso. Globalización, espacio urbano y empresariado en Mérida ». Colección Las Ciencias Sociales. Segunda Década. Universidad Autónoma de Yucatán. México, Miguel Angel Porrúa.

REYNOLDS Sarnata (2014). "Las víctimas ocultas de México". Dans Refugees International. Field Report, 2 juillet de 2014. Disponible en ligne sur : http://www.acnur.org/t3/uploads/media/2883_COI_Mexico_las_victimas_ocultas.pdf?view=1

SANCHEZ CORRAL, Javier (2013). « La vivienda social en México. Pasado, presente, futuro ? ». JSA. Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008. Agosto 2009 - Julio 2012

SANCHEZ Landy, SALAZAR Clara (2011). "Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010". Coyuntura Demográfica, Revista sobre los procesos demográficos en México hoy, Núm. 1. México, Sociedad Mexicana de Demografía, A.C. Disponible en ligne sur : <http://www.somede.org/coyuntura-demografica/numero1/#/66/>

SECCHI, Bernardo (2014). « La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres ». Madrid, Los libros de la Catarata.

SEDATU (2015). « Reporte Nacional de México Hábitat III ». Rumbo a Hábitat III. México, Gobierno de la República, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

TOMMASI LOPEZ, Leopoldo (1951). « La ciudad de ayer, de hoy y de mañana ». México, D.F. Editorial Cultura.

TORRES PEREZ, María Elena (2014). « Evaluación de la vivienda construida en serie con el habitante ». Mérida. Editorial UADY - Plaza y Valdés

TORRES PEREZ, María Elena. « Modelo de urbanización masiva y agudización de cambio climático ». Ciudades. 1(101): 9-16.

UN-HABITAT (2014). « La Evolución de las Políticas Urbanas Nacionales ». UN-Habitat publications. Disponible en ligne sur : <http://unhabitat.org/books/la-evolucion-de-las-politicas-urbanas-nacionales/>

ZICCARDI CONTIGIANI Alicia (2015). « Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Encuesta Nacional sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda ». Colección Los mexicanos vistos por sí mismos. Los grandes temas nacionales. México, Universidad Nacional Autónoma de México. Disponible en ligne sur : <http://www.losmexicanos.unam.mx/vivienda/libro/index.html>

Bases de données

INEGI (2010). Recensement de la population et du logement 2010

INEGI (2015). Enquête inter-recensement.

SEDATU/CONAVI (2016). Base de données du Système National d'Information et des Indicateurs du Logement (SNIIV).

Glossaire des sigles

AGEB	Aire statistique Géographique Basique
Banobras	Banque Nationale des Travaux et Services Publics
BANXICO	Banque de México
CONAPO	Conseil National de la Population
CONAVI	Commission Nationale du Logement
D.F.	District Fédéral
FONHAPO	Fidécimmis du Fond National des Habitants Populaires
FOVI	Fond d'Opération et de Financement Bancaire du Logement
FOVISSSTE	Fond du Logement de l'Institut de Sécurité et Services Sociales des Travailleurs au Service de l'Etat
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IDMC	Centre de suivi des déplacements internes
IMSS	Institut Mexicaine de la Sécurité Sociale
IMCO	Institut Mexicain de la Compétitivité
INEGI	Institute National de Statistique et de Géographie Mexicain
INFONAVIT	Institut du Fond National du Logement pour les Travailleurs
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
ISSSTE	Institut de Sécurité et Services Sociales des Travailleurs au Service de l'Etat
OCDE	Organisation de Coopération et de Développement Economiques
PIDEM	Programme Intégrale de Développement Métropolitaine
SEDATU	Ministre du Développement Agricole, Territorial et Urbaine
SHF	Société Hypothécaire Fédéral
SNIIV	Système National d'Information et des Indicateurs du Logement
SMM	Salaire minimum mensuel
Sofome	Société financière d'objet multiple
Sofol	Société financière d'objet limité

TIC	Technologies de l'Information et de la Communication
UADY	Université Autonome de Yucatan
UNAM	Université Nationale Autonome de Mexique
VSMM	Fois le Salaire Mensuel Minimum

Table des matières

Introduction.....	5
Méthodologie.....	9
I. Les inégalités urbaines.....	11
A. Ségrégation, relégation, formation des communautés et clubbisation au sein des tendances urbaines actuels.....	11
1) La périurbanisation comme tendance mondiale.....	11
2) Ségrégation et relégation, la division de la ville.....	14
3) Le vivre entre soi : formation des communautés et clubbisation.....	16
B. Les politiques du logement au Mexique.....	18
1) L'évolution des politiques du logement : les différents types de financement et ses principaux acteurs.....	19
2) Le poids du logement produit « en série » par l'INFONAVIT.....	25
3) La défaite des ensembles urbains.....	30
C. L'influence des évolutions des politiques du logement et de l'habitat nationales dans une ville du sud du Mexique.....	34
1) Le rôle de la ville de Mérida dans le sud du Mexique.....	34
2) Rappel historique : une évolution lente et inégalitaire.....	36
3) Les nouveaux défis de la ville : quels sont les questions à se poser face aux problèmes observées dans les ensembles urbains de tout le pays ?.....	41
II. L'accueil des personnes déplacées internes dans la Métropole en expansion.....	43
A. La violence au Mexique et les changements des tendances dans la migration interne de la population.....	43

1) La guerre contre le trafic de la drogue comme origine des violences de ces dernières années	43
2) Une migration interne par violence difficile à établir	45
3) Changements dans les tendances de migration interne mesurés par le gouvernement.....	49
B. Changements démographiques et l'affectation de la morphologie urbaine à Mérida. Cadre Statistique.....	51
1) Caractéristiques de la population.....	52
2) Caractéristiques du logement.....	61
3) Caractéristiques de la population migrante.....	71
C. Choix des quartiers d'étude	74
III. Vivre le quartier. Trois exemples des ensembles urbains à Mérida.....	77
A. Le logement d'INFONAVIT et ses différentes nuances	77
1) Ciudad Caucel : un ensemble urbain géant spécialisé dans le logement social	77
2) Gran Santa Fe : logement produit en série au style « gated community »...80	80
3) Las Américas : le résidentiel	83
B. Les signes de la périurbanisation.....	86
1) La segmentation en classes sociales et en communautés.....	87
2) Le sentiment de sécurité avant tout	89
3) Le syndrome de quartiers dortoirs	89
4) Les transports en commun, un déficit intentionnel de la politique de logement dans la ville ?	90
C. La participation citoyenne en évolution	91
1) Les TIC comme moyen d'intégration.....	91

2) Les pratiques de bon voisinage	93
Conclusion.....	95
Bibliographie.....	97
Glossaire des sigles.....	102