



HAL
open science

Ressources de géographie pour les enseignants

Leily Hassaine-Bau

► **To cite this version:**

| Leily Hassaine-Bau. Ressources de géographie pour les enseignants. 2022. hal-03763662

HAL Id: hal-03763662

<https://hal.science/hal-03763662v1>

Submitted on 8 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Dossier : Développement, inégalités, richesse et pauvreté

Les territoires de l'élite à Monterrey (Mexique), une géographie de la grande richesse

Publié le 11/05/2022

Auteur(s) : [Leïly Hassaine-Bau](#), docteure en géographie, enseignante-chercheuse - laboratoire ESPI2R - associée au laboratoire TELEMMe



À Monterrey au Mexique, un groupe social de quelques familles issues de la bourgeoisie industrielle accapare le pouvoir économique et politique. Les décisions d'urbanisme prises par les édiles municipaux servent les intérêts des promoteurs immobiliers, tous membres de cette élite. Dans un contexte de financiarisation de l'immobilier, les projets récents sont des complexes multifonctionnels fermés qui promeuvent une ville fondée sur l'entre-soi et la privatisation des espaces urbains.

SOMMAIRE

1. La constitution d'une élite homogène de son espace de vie à Monterrey et au Mexique
2. Quand la ville se transforme en un circuit financier immobilier
3. Produire la ville privée à Monterrey

[Bibliographie](#) | [mots-clés](#) | [citer cet article](#) | [español](#) | français

En 2010, l'homme d'affaires mexicain Carlos Slim était désigné par le magazine Forbes comme l'homme le plus riche du monde. Sa fortune, estimée à 73 milliards de dollars, contraste avec les 5 dollars par jour avec lesquels vit, à cette date, un tiers de la population mexicaine (Banque mondiale, 2010). L'accaparement des richesses par une poignée d'hommes d'affaires, ancienne au Mexique, semble s'être accentué au tournant du siècle à la faveur de transformations économiques majeures : ouverture à la **mondialisation** (à partir des années 1980) après des décennies de protectionnisme (1930-1970), retrait de l'État des secteurs productifs, financiarisation de l'économie. L'une des particularités du Mexique est que ces mutations n'ont pas fragilisé le capitalisme familial. Or, en Amérique latine, les élites semblent gagner du terrain dans le contrôle des institutions politiques : « *nous sommes alors confrontés à un nouveau leadership dans la région (Amérique latine), qui soutient des idées et des formes de gestion opposées à celles des deux dernières décennies et qui est proposé comme une alternative idéologique et un nouveau modèle de gestion étatique. Dans plusieurs pays, la présence d'une nouvelle élite politique, dont les mérites proviennent, fondamentalement, de la gestion des entreprises et qui se présente comme une alternative aux "anciennes manières" de faire de la politique, est également évidente.* » (García Delgado, Ruiz del Ferrier, et De Anchorena, 2018, p. 12).

Par élite, nous entendons un groupe qui occupe un rang social élevé, détenant une autorité formelle ou composé d'individus qui possèdent le pouvoir d'influencer de manière régulière la politique publique grâce à leur position au sein d'organisation puissantes, leur donnant ainsi la capacité de participer dans le processus de décision (Field et Higley, 1980). Au Mexique, où l'influence des élites est connue (Ward, 1986 ; Valenzuela, 2012), quelques études (Chardavoine, 2019 ; Palacios, 2011) identifient la structure du réseau social formé par les conseils d'administration des entreprises cotées à la Bourse nationale. Ce réseau d'administration contrôle des ressources fondamentales de l'économie et influence le système politique mexicain dans son essence : décision en termes d'agenda, de priorités et de trajectoire à suivre de l'écon

mexicaine. Le pouvoir économique, social ou politique acquis par cette catégorie sociale lui permet alors de produire des espaces pour et par elles-mêmes, autour desquels s'organise le reste de la ville.

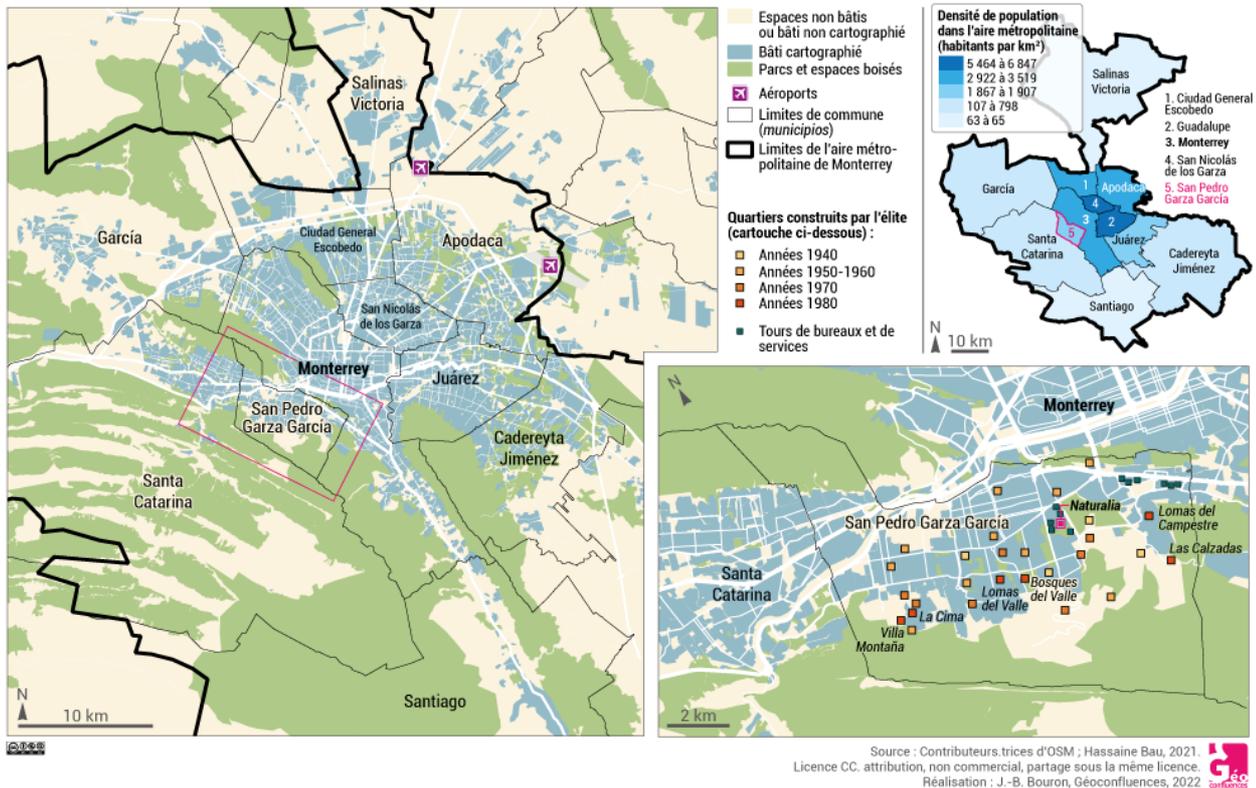
Document 1. Carte de localisation de Monterrey



Cet article analyse ce processus dans la métropole de Monterrey, localisée dans le nord-est du Mexique, à 900 km des États-Unis (document 1). Berceau du capitalisme industriel mexicain depuis les années 1890-1900, la ville de 5,6 millions d'habitants s'est construite sur une structure sociale marquée par les figures de l'entrepreneur et de l'ouvrier. Une bourgeoisie industrielle liée au pouvoir politique est aujourd'hui à la tête d'entreprises nationales et transnationales, ce qui constitue la spécificité de Monterrey au Mexique. De façon croissante, les entrepreneurs de Monterrey investissent dans le secteur du développement urbain, aussi bien dans les quartiers populaires que pour les salariés de leurs entreprises. **Depuis 2014, de nouveaux types de projets urbains sont construits par certains membres de l'élite de Monterrey, les complexes urbains multifonctionnels fermés, composés de bureaux, résidences commerces et d'espaces de loisir destinés aux classes sociales aisées, renforçant la polarité socio-spatiale de la métropole.**

Afin de saisir les relations entre les acteurs au pouvoir, les fonds mobilisés et les formes urbaines qui en résultent, ce travail s'appuie sur l'observation de Naturalia, un projet immobilier d'une superficie de 4 hectares planifié depuis 2012. Situé dans le quartier Valle del Campestre, la zone la plus exclusive de la municipalité de San Pedro Garza García (document 2), sa construction est orchestrée par un fonds d'investissement, dont le directeur, Federico Conrado [1]), est l'un des héritiers les plus importants de l'élite industrielle locale, la famille Conrado, puissante aussi bien sur le plan politique, économique que social. Le projet a ultérieurement donné lieu en 2015 à une opération de renouvellement urbain de plus grande ampleur, nommé District Valle del Campestre, visant à sécuriser l'investissement aux alentours de Naturalia : cette échelle du district constitue notre second objet d'étude. Elle représente un quartier urbain de 500 hectares incluant l'espace de vie de cette élite. Menée par le fonds d'investissement, la privatisation du renouvellement de cet espace pose la question des capitaux et des modes de financement mobilisés par cette élite d'aménager leurs espaces de vie.

Document 2. Le quartier San Pedro dans l'agglomération et dans l'aire métropolitaine de Monterrey



Pour voir l'image en très grand, [cliquez ici](#).

1. La constitution d'une élite homogène de son espace de vie à Monterrey et au Mexique

Dans la construction de l'aire métropolitaine de Monterrey, seconde métropole du Mexique, l'élite locale joue un rôle primordial.

Encadré 1. Le rôle historique de la bourgeoisie industrielle régiomontaine

L'existence de dynasties bourgeoises et industrielles à Monterrey s'explique par des liens très anciens avec le Texas puis avec les États-Unis. Après la perte du Texas, devenu indépendant du Mexique en 1836 (République du Texas, 1836-1845), la bourgeoisie de Monterrey conserve des relations commerciales avec les centres économiques texans. Ces liens permettent, entre autres, aux commerçants de positionner Monterrey comme un centre névralgique dans le transport et la commercialisation de marchandises (armes, coton, bétail, grains, etc.) vers le Texas, aux États-Unis et dans les autres États du Mexique durant la guerre civile américaine (1861-1865). Les excédents de capitaux générés par les Régiomontains (habitants de Monterrey) permettent par la suite le développement d'industries axés sur la production de matières premières (Flores et Olivera, 1988).

C'est dans les années 1850 qu'un petit nombre de familles fondent, à Monterrey, les premières industries du Mexique. Depuis plus d'un siècle, ces entrepreneurs créent également des équipements et des services privés portant leurs noms, à des fins d

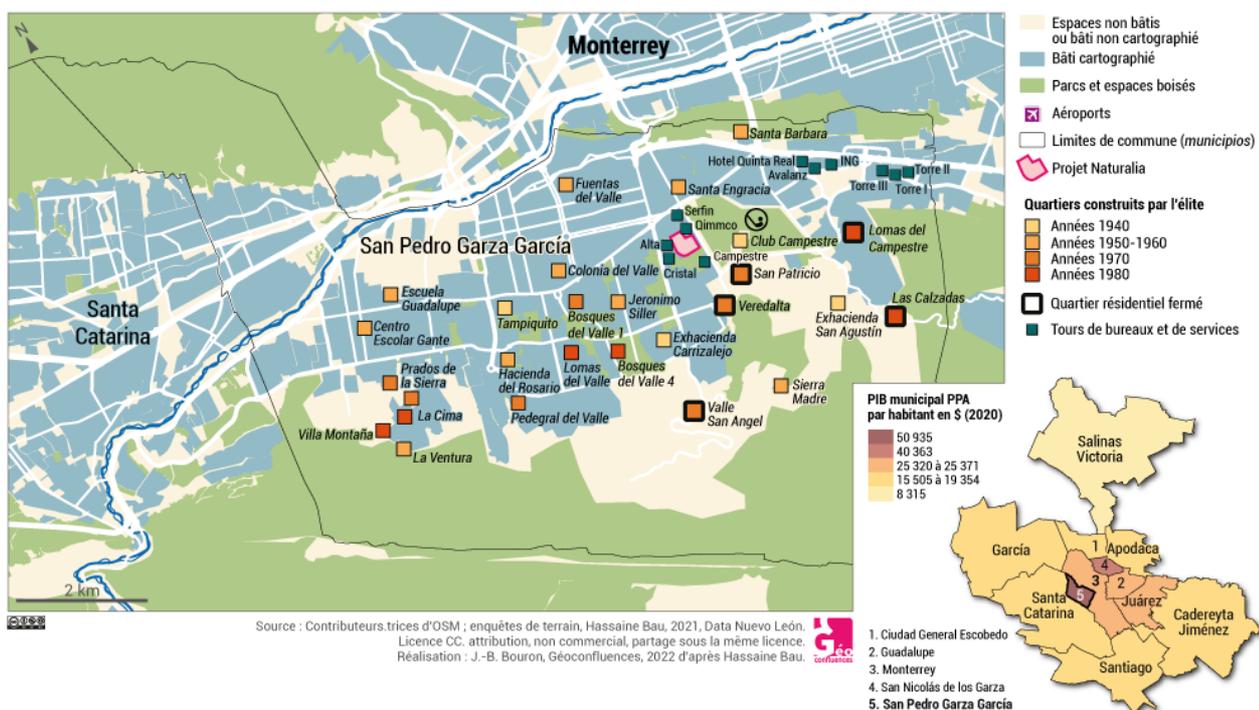
reproduction sociale : hôpitaux (Hospital Muguerza, Hospital Zambrano-Léon), universités (Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Universidad de Monterrey), musées (Planétario Alfa, Museo de Monterrey). Ils investissent aussi dans l'urbain (urbanisation de pans de ville à San Pedro Garza Garcia, réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, infrastructures routières. Cette bourgeoisie industrielle très influente dans la vie politique locale a fondé les principales entreprises motrices de la croissance économique, réunies sous le nom de « Groupe de Monterrey » (*Grupo Monterrey*).

Cette élite locale puissante et particulièrement homogène est aujourd'hui à la tête des principales entreprises dédiées à des activités commerciales et financières. À titre d'illustration, Banorte est la seule banque privée du Mexique n'appartenant pas à un groupe financier étranger mais à une famille mexicaine, et elle conserve son siège social à Monterrey.

La présence des entrepreneurs locaux dans la vie politique constitue « *un dysfonctionnement profond, où les circuits institutionnels clés de l'État sont dominés (par l'entreprise privée) et n'obéissent pas aux critères minimums d'intérêt public, mais à des objectifs privés* » [Flores, 2017, p. 1]. Ils jouent ainsi un rôle moteur dans la modernisation et le développement de la ville, asseyant la reproduction des élites dominantes sur des institutions et des territoires. Assimilables à une oligarchie « de fait », ces grandes familles forment un groupe relativement homogène et très influent dans toute l'Amérique latine [Palacios, 2007].

C'est depuis 1945 que la municipalité de San Pedro est l'un des territoires constitutifs de l'élite. Il s'articule autour d'un club de golf, où sont construit des quartiers résidentiels puis des centres commerciaux et des bureaux, constituant le quartier Valle del Campestre. Autant d'espaces à l'accès contrôlé et exclusif. Ce processus s'accroît depuis les années 1970 avec la production, ici comme aux États-Unis ou en Afrique, de **quartiers fermés**, représenté sur la carte ci-dessous.

Document 3. Quartiers résidentiels fermés, quartiers de l'élite et tours dans la municipalité de San Pedro



Pour voir l'image en très grand, [cliquez ici](#).

La fermeture des quartiers résidentiels avec parfois une gestion urbaine quasi-autonome est une étape vers la privatisation de la ville. Toutefois, **depuis 2009, des complexes urbains multifonctionnels privés émergent dans certaines villes du Mexique**. Plus **verticaux** que les quartiers fermés ou *gated communities*, ces développements mixtes dépassant l'échelle du quartier en concentrant des édifices résidentiels et commerciaux, des bureaux et des activités de loisir, le tout dans un périmètre délimité et hyper sécurisé, allant de 1 à 400 hectares. Les projets recensés intègrent au minimum une tour résidentielle, et certains d'entre eux en ont plus de dix, notamment les complexes urbains multifonctionnels localisés dans les villes secondaires (Villahermosa, dans l'État mexicain de Tabasco) et les villes touristiques. Par ailleurs, ces tours oscillent entre 10 et 44 étages, notamment dans la capitale mexicaine. Parmi ces nouveaux projets, dans la capitale comme dans l'aire métropolitaine de Monterrey, certains plus exclusifs, par le nombre limité de logements et leur prix, s'adressent exclusivement aux classes aisées. Le tableau ci-dessous (document 4) illustre l'emboîtement d'échelles spatiales des projets d'aménagement urbain, en les illustrant par un exemple mexicain et, afin d'en faciliter la réappropriation par les lecteurs, par un exemple français bien connu, celui d'Euralille. Le quartier de Santa Fe est le plus important projet urbain du Mexique et de l'Amérique latine sur les plans financier et commercial.

Document 4. L'emboîtement des échelles des grands projets urbains appliqué à deux exemples, français et mexicain

Type de projet urbain	Échelles urbaines	Modalités de planification	<i>Euralille, un exemple français (1994)</i>	<i>Santa Fe, un exemple mexicain</i>
Grand projet global	Agglomération métropolitaine	Planification stratégique métropolitaine	Métropole européenne de Lille	Ville de Mexico
Grand projet urbain	Ville	Programmation urbaine	Troisième quartier d'affaires de France, situé sur les communes de Lille et La Madeleine	Santa Fe*, district de la ville de Mexico, situé dans les arrondissements de Cuajimalpa et d'Alvaro Obregón
Projet urbain	Quartiers, zone ou district	Planification opérationnelle	Euralille I – Secteur central	Bosques de Santa Fe*
Projet Architectural	Lots ou bâtiments spécifiques	Programme d'opération	Tours de Lille	Torre Sequía*

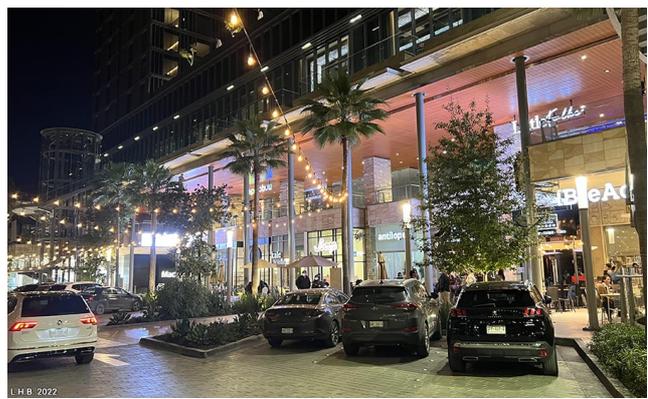
*L'échelle du projet urbain et celles du projet architectural sont prises en charge, pour Santa Fe, par le fonds d'investissement Capitalia, dirigé par Federico Conrado. Source : d'après Lungo, 2004 ; Réalisation : L. Hassaine-Bau, 2020.

C'est au cœur de la zone la plus huppée de la municipalité de San Pedro, Valle del Campestre, que la construction du projet Naturalia commence en 2014 (document 5). Sur plus de 11 hectares, ce complexe urbain multifonctionnel réservé à l'élite marque un tournant dans leur mode d'**habiter**, mais aussi dans leur mode de faire la ville, notamment par le rôle des capitaux financiarisés dans la **production de l'urbain**, qui sera l'objet de notre deuxième partie.

Document 5. Vue d'ensemble et vues à hauteur de rue du complexe urbain multifonctionnel Naturalia



La photographie ci-dessus représente le complexe urbain multifonctionnel Naturalia. Au premier plan, les deux tours de bureau (Cytrus et Mandras) encadrent la zone de restaurants de luxe de Naturalia. Au second, la partie résidentielle fermée. À l'arrière-plan, en direction du sud, se dessine la chaîne de montagne de la Sierra Madre Orientale, dont les sommets, dans l'axe central, forment la lettre « M », emblématique de Monterrey. Cliché : L. Hassaine-Bau, 2019.



Vues nocturnes des rues du quartier (à gauche, restaurants, à droite, commerces). Clichés : Leily Hassaine Bau, 2022.

2. Quand la ville se transforme en un circuit financier immobilier

Cette partie examine deux mécanismes qui modifient en profondeur la production de l'espace urbain. Au Mexique en général, la privatisation du système des retraites a fait éclore des fonds de pension qui ont vu dans le foncier un secteur rentable pour leurs investissements, entraînant une **financiarisation de l'immobilier**. À Monterrey en particulier, une petite élite fermée, en contrôlant à la fois les règlements d'urbanisme municipaux et les capitaux privés, a pu se constituer des projets immobiliers sur mesure, visant à une maximisation des rendements et des profits.

2.1. La financiarisation de l'immobilier dans la ville néolibérale mexicaine

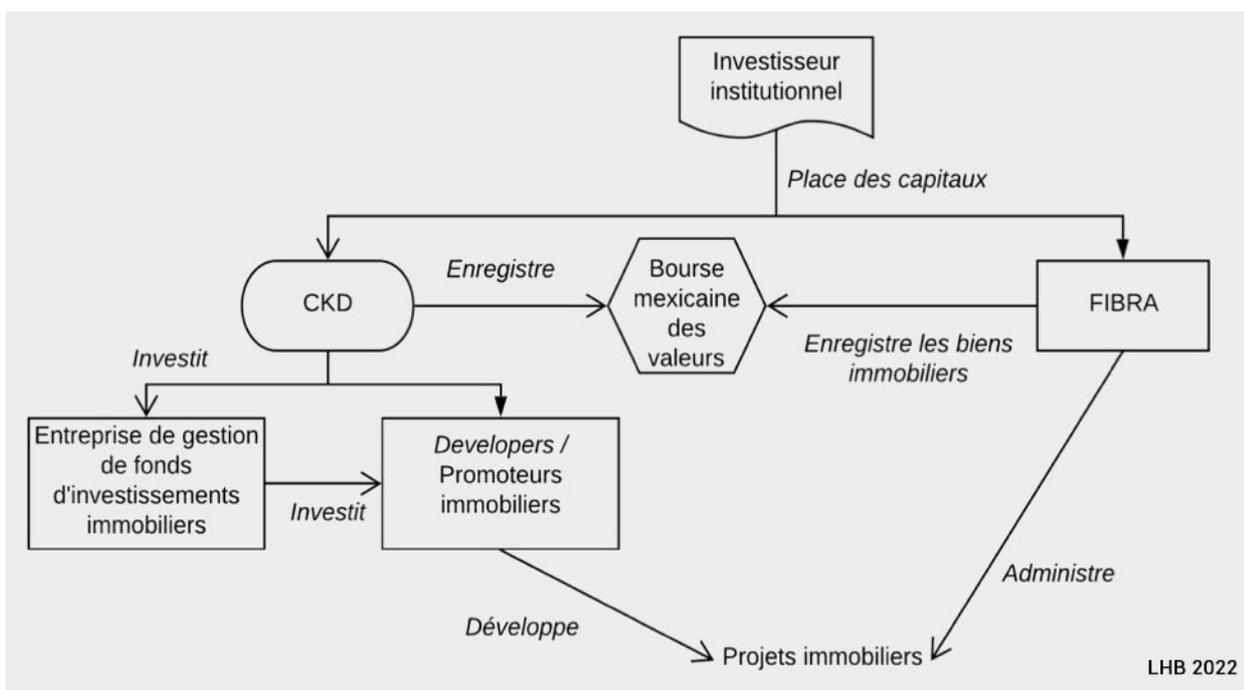
Afin de comprendre la circulation des capitaux entre un secteur industriel en pleine reconversion et l'essor du développement urbain, il est nécessaire d'exposer comment les règles de financement de ces groupes urbains ont été modifiées ces dernières années. **La privatisation du système de retraites en 1997** a entraîné la création des AFORES (*Administradoras de Fondos para el Retiro*, en français administrateurs de fonds de retraite). Il s'agit de dix **fonds de pension**, dont neuf privés et un public, qui gèrent les cotisations des salariés et les font fructifier. Ils sont à la recherche d'investissements dans différents secteurs économiques, parmi lesquels le secteur immobilier est une cible de choix. Outre cette disponibilité massive des capitaux des fonds de pension, la dernière décennie a vu la création de **nouveaux instruments financiers** : les FIBRA et les CKD, permettant que ces fonds soient investis et **contribuant à transformer l'immobilier en un produit financier comme un autre (encadré 2)**. Ces outils, qui sont aussi des structures d'entreprises dans le cas des FIBRA (à l'instar des REIT aux États-Unis ou des SIIC en France), sont de nouvelles sources de financement pour certains promoteurs et fonds d'investissement immobilier, et ils reconfigurent le marché immobilier. Dans les zones de forte plus-value de la ville de Mexico, l'investissement des FIBRA, aux capitaux nationaux (et non externes) concerne des projets urbains multifonctionnels.

Encadré 2. Qu'est-ce qu'un FIBRA ? Un CKD ?

Les FIBRA ont été créés en 2009. C'est un fonds d'investissement coté à la Bourse du Mexique (BMV), réalisant des transactions sur des propriétés existantes ou en construction. Ce fonds d'investissement peut également développer ses propres biens immobiliers. Les investisseurs qui achètent des actions reçoivent en échange un certificat, preuve de l'achat d'une action du fonds d'investissement (document 6). Le prix du produit immobilier varie alors en fonction du cours des actions en bourse, ce qui en fait un actif financier.

La même année, les Certificats de développement de capital (CKD) sont créés afin de permettant aux promoteurs de lever des fonds (qui proviennent majoritairement de fonds de pension de type AFORE) puis de les investir dans leurs développements immobiliers.

Document 6. Du fonds de pension à la cotation boursière, la financiarisation de l'immobilier

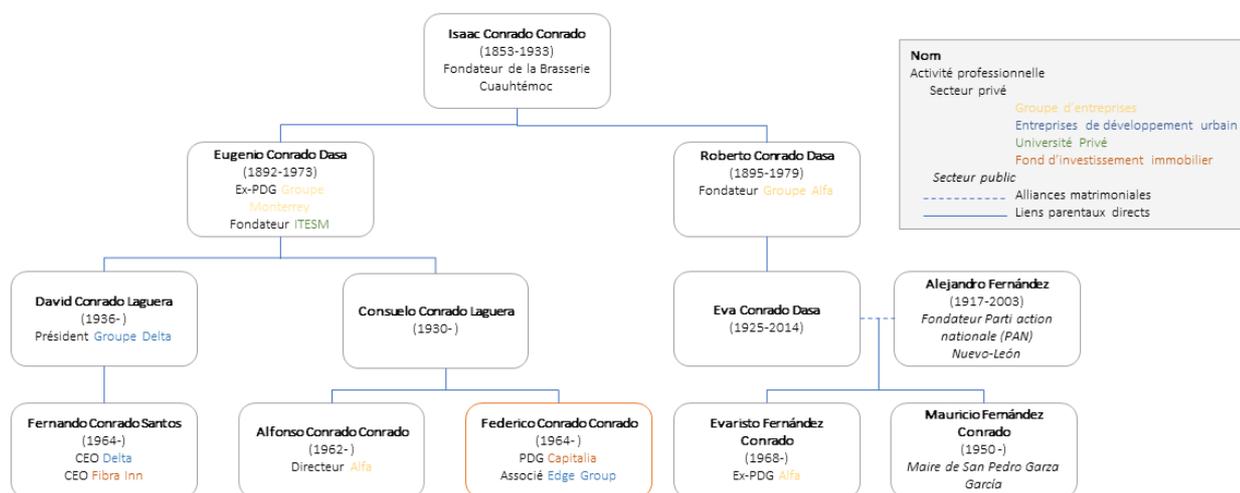


Dans les FIBRA comme dans les CKD, une fois les projets immobiliers construits, les bénéfices sont répartis entre les promoteurs et les entités financières qui ont prêté des capitaux, ainsi qu'aux banques qui servent d'intermédiaires. **Ces instruments financiers conçus spécifiquement pour investir dans le développement urbain reflètent le marché en croissance que représente le secteur immobilier ; ce qui se traduit, à son tour, dans les formes urbaines : elles doivent garantir la réalisation maximale des bénéfices que permettent les complexes urbains.**

2.2. À Monterrey, la collusion entre élites municipales et investisseurs immobiliers

Dans l'aire métropolitaine de Monterrey, deux spécificités locales ressortent. D'une part, comme le montre l'arbre généalogique précisant l'activité professionnelle des acteurs de marché mentionnés, **il existe un monopole des élites, et en particulier des héritiers industriels, dans l'accès à ces instruments et fonds de financement du développement immobilier.** La famille joue alors un rôle non seulement de coordination mais aussi de transformation du capital industriel en capital financier.

Document 7 . Les Conrado, un clan familial entre pouvoir politique et pouvoir économique



Héritier de la quatrième génération, Federico Conrado, le dirigeant de Capitalia, est un membre central de l'élite économique, mais aussi politique et sociale de San Pedro Garza García. Son aïeul, Isaac Conrado, fut le principal créateur de nombreuses entreprises qui deviendraient le Grupo Monterrey. En parallèle, les alliances matrimoniales réalisées avec l'élite politique et économique locale ont faussé les rapports de force entre les deux secteurs, renforçant le poids des membres de cette famille. Comme l'indique le schéma de son entourage le plus direct, Federico Conrado a accès au capital industriel ainsi qu'au pouvoir politique. Ce privilège, répété pour toutes les familles composant l'élite de Monterrey, conduit à une situation d'hégémonie de classe, rendant dérisoire et imperceptible la frontière entre acteurs économiques et politiques.

La dérégulation des hauteurs permises dans les seuls terrains encore non urbanisés de la zone de Valle del Campestre du District Margáin, ainsi que la disponibilité des fonds financiers provoque depuis 2011 une dynamique de construction effrénée. **Cette dérégulation, opérée par des membres de l'élite aux commandes du pouvoir municipal, permet à ce groupe social d'accroître sa fortune grâce à un système de spéculation immobilière.**

C'est donc dans cet espace où la croissance de la plus-value foncière demeure la plus importante de l'aire métropolitaine de Monterrey depuis près de trente ans que Federico Conrado a décidé de diversifier les secteurs d'activité de la famille, en se dédiant à la promotion immobilière puis à la gestion de fonds immobiliers.

2.3. La naissance d'un projet immobilier par et pour l'élite

En 2014, Federico Conrado sépare le financement d'Edge Group (l'entreprise de promotion immobilière à l'origine du projet Naturalia) et crée Capitalia, un fonds de gestion d'investissements immobiliers destiné à administrer le financement des projets d'Edge Group et les futurs développements de la firme. Cette scission coïncide avec l'émergence du projet District Valle del Campestre, piloté par Capitalia. L'émergence du fonds de gestion immobilier est donc intimement liée au marché qu'offre l'exploitation de ces terrains en raison de leur densification. **Le « renouvellement urbain » devient ici une stratégie de création de profit financier.** Quels sont, alors, les conséquences de la disponibilité de ces capitaux et de l'émergence d'instruments financiers immobiliers sur la forme des projets urbains ?

Pour maintenir les exigences des circuits financiers, les pressions pour les développeurs afin de réaliser des projets les plus rentables possibles sont fortes. La multifonctionnalité et la localisation dans des espaces centraux deviennent les deux principaux moyens de minimiser les coûts et de garantir leur rentabilité. D'abord, cumuler plusieurs fonctions (résidentielle, commerciale, de bureau...) sur un même espace représente différents avantages économiques et financiers. Le centre commercial garantit un revenu continu. En effet, loués, ces espaces constituent le patrimoine de l'entreprise, générant ainsi des revenus mensuels. De plus, ces espaces privés à accès public disposent de marques internationales à fort pouvoir d'attraction (Zara, Apple, etc.) Ainsi, les investisseurs peuvent contrôler les risques financiers, car ils sont moins susceptibles que les autres magasins de faire défaut de paiement. **Pour cette raison, les centres commerciaux sont devenus incontournables dans l'aménagement des espaces de la ville.** À côté des centres commerciaux, une autre source de rentabilité sont les restaurants, parkings et bureaux qui garantissent une performance 24/24 des espaces : en journée avec les bureaux et commerces et la nuit avec les restaurants. **Quant aux logements, une mise en location ne représente pas un retour sur investissement suffisamment rentable pour l'entreprise,** notamment à cause des coûts d'entretien, qui plus est dans un complexe multifonctionnel, où les espaces communs sont nombreux. **C'est donc la vente des logements qui est privilégiée, pour assurer à l'entreprise une entrée importante de liquidités qui lui permettront d'investir dans d'autres projets urbains.**

Toutefois, afin de couvrir les coûts de construction et d'assurer la plus-value exigée par les investisseurs boursiers, ces ensembles mixtes nécessitent une rentabilité élevée. C'est pourquoi ces projets sont surtout réalisés dans des espaces urbains centraux : ils permettent des plus-values, même si le prix au m² est bien plus élevé. De plus, ils doivent être construits dans des endroits **attractifs** pour convaincre les clients potentiels (des logements ainsi que des espaces de consommation). C'est pour cette raison qu'il est construit pour les classes sociales supérieures et moyennes supérieures, dont le pouvoir d'achat est élevé. En fin de compte, l'emplacement, l'utilisation des terres et les clients sont des outils d'augmentation.

Ces micro-espaces multifonctionnels déconnectés du reste de la ville répondent plus à une logique de rentabilité qu'à une logique urbaine. L'accès et la gestion de ces espaces privés, ouverts au public, interrogent et modifient les formes urbaines, en réservant les centralités aux élites.

3. Produire la ville privée à Monterrey

Le cas du quartier San Pedro (documents 2 et 3) met en lumière la manière dont les acteurs privés produisent la ville : pensée davantage en terme économique que social, ce qui se traduit par la privatisation des espaces. La gestion privée s'articule de façon distincte selon les échelles d'action : à l'échelle du complexe urbain multifonctionnel et à celle du district.

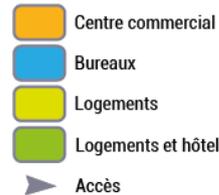
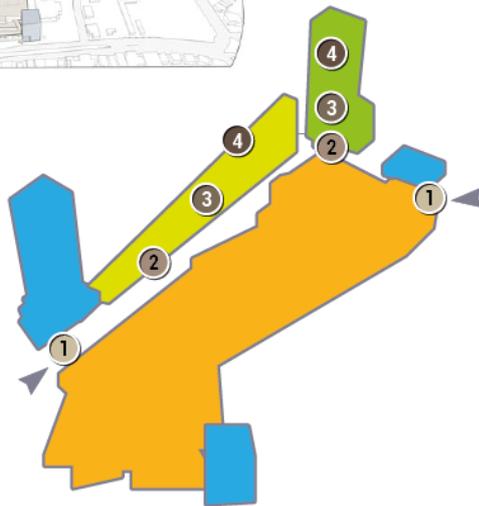
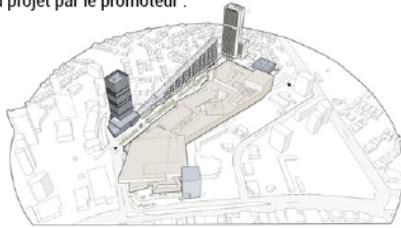
3.1. Le complexe urbain multifonctionnel, une privatisation de l'espace urbain

À l'échelle du complexe urbain multifonctionnel, on observe un nouveau mode d'habiter pour les classes sociales moyenne supérieures et aisées. La **verticalisation** du bâti, au Mexique, prend place au sein de complexes urbains multifonctionnels. Elle s'accompagne d'une multiplication des services proposés ainsi que de nouvelles échelles de fermeture à partir d'une multiplication des filtrages depuis l'accès au complexe jusqu'à la porte d'entrée du logement. Le contrôle de l'accès dépend du niveau d'appartenance de la personne au projet : habitant, visiteur ou client.

certains cas, les employés de service peuvent avoir une entrée distincte : les processus de micro-ségrégation et d'invisibilité sociale se perpétuent dans les complexes urbains multifonctionnels. Comme le montre le schéma ci-dessous (document 8), l'accès au complexe urbain multifonctionnel peut se faire par différentes entrées, depuis divers axes de communication, par exemple. Toutefois, sa spécificité réside dans le fait que les différents bâtiments forment une clôture encerclant les espaces communs.

Document 8. Les accès différenciés aux espaces d'un complexe urbain multifonctionnel fermé

Vue du projet par le promoteur :



Niveaux de fermeture

- ① Voies d'accès au complexe urbain multifonctionnel : une barrière et un garde qui contrôle (systématiquement ou pas, selon les projets) l'identité des arrivants, permet de pénétrer dans le complexe et notamment d'accéder au centre commercial (1^{er} niveau de fermeture).
- ② Entrées des espaces résidentiels : la carte à longue distance permet de passer sans avoir besoin de s'arrêter (2^e niveau de fermeture).
- ③ Accès aux étages : la carte à courte distance autorise un accès exclusif à l'étage de résidence et aux aménités de la tour (salle de réunion, salle de sport, piscine, etc.) (3^e niveau de fermeture)
- ④ Accès à l'appartement grâce à une carte, un badge ou une clé (4^e niveau de fermeture).



Source : promoteur, Leily Hassaine Bau, 2018, 2022
Licence CC. attribution, non commercial, partage sous la même licence.
Conception : Leily Hassaine Bau. Réalisation : J.-B. Bouron, Géoconfluences, 2022

Comme le montre le document 8, pour les habitants, l'accès aux complexes urbains multifonctionnels implique le franchissement de **quatre niveaux de fermeture** dotés de différents instruments d'accès : une carte (ou badge) à longue distance, une carte à courte distance et la carte ou la clé permettant l'accès à l'appartement lui-même.

Ces niveaux de fermeture sont assez similaires à ceux des espaces de bureau. Le parking est parfois commun avec celui du centre commercial, ou bien il se trouve directement dans la tour de bureaux. Badges et cartes de sécurité sont autant de filtres à l'accès au niveau de l'ascenseur, puis à celui de l'étage des bureaux.

Pour les visiteurs, on observe un encadrement précis des arrivées. Comme dans les quartiers fermés s'adressant aux classes sociales aisées, il est fréquent qu'une entrée soit réservée aux visiteurs, divisant le parking en deux sections. **À cet égard, la conception architecturale du complexe urbain multifonctionnel permet un renforcement de la sécurité et la mise en place de nouvelles pratiques.** Comme pour les habitants, les visiteurs doivent franchir l'entrée de la zone résidentielle, indiquer le nom de la tour et celui de la personne à laquelle ils viennent rendre visite. Une fois dans le parking de la tour de résidence de la personne faisant l'objet de la visite, différents dispositifs, variant selon le niveau de modernité des technologies adoptées, permettent de contrôler et d'enregistrer l'identité des visiteurs. Soit le gardien relève manuellement la plaque d'immatriculation, le nom du visiteur et le numéro d'appartement vers lequel il se dirige, avant de confirmer cette information en appelant l'habitant, soit les barrières sont équipées de caméras prenant en photo la pièce d'identité et la plaque d'immatriculation. Le gardien se limite alors à la vérification téléphonique. Une fois stationné, le visiteur est accompagné à l'ascenseur par le gardien qui sélectionnera l'étage auquel il se rend, ce système permettant ici de s'assurer qu'aucun individu ne se rende à un étage qui ne lui correspond pas. Dans les complexes urbains multifonctionnels observés sur le terrain, les étages des escaliers disposent des m

instruments d'accès aux étages, cartes, clés ou badges. Il n'est donc, en théorie, pas possible de passer d'un étage à un autre.

Quant aux clients du centre commercial ou des aménités de loisir (comme le cinéma), ils entrent directement dans la partie du complexe urbain réservée à cet effet, par un parking souterrain. L'accès se réalise alors comme dans le cas d'un centre commercial traditionnel.

Les espaces « ouverts » des complexes urbains multifonctionnels n'ont pas les mêmes fonctions d'inclusion que les espaces publics de la ville, et sont fortement contrôlés. À l'intérieur du complexe, les développeurs organisent une forme **d'agrégation sociale**, au sens d'un regroupement d'un groupe social homogène, ce qui met en lumière une volonté de mise à distance de l'autre par la création d'un entre-soi exprimant le choix d'un mode de sociabilité électif (Haumont *et al.*, 1996). L'organisation spatiale qui en découle se caractérise par le **processus de publicisation** (Sabatier, 2008) qui, dans le champ urbain, concerne le rapport entre le commerce, l'espace public et l'urbanité : les rues semblent publiques : elles sont en plein air comme les rues de l'espace public ; des boutiques, des restaurants sont proposés mais les membres peuvent être sélectionnés. Les usagers de ces espaces ont ainsi une pratique citadine tout en ayant un sentiment d'entre-soi, par la restriction de l'accessibilité au complexe qui est mise en place. **Cela implique que le citoyen cède le pas au client** : il faut avoir le pouvoir de consommer pour être là, et on peut aussi refuser l'entrée à toute personne qui ne semble pas pouvoir consommer ou qui ne correspond pas aux normes du lieu. Avec ces nouveaux types de projets, on voit donc ici comment **une privatisation de la gestion peut aboutir à une privatisation des espaces apparemment publics.**

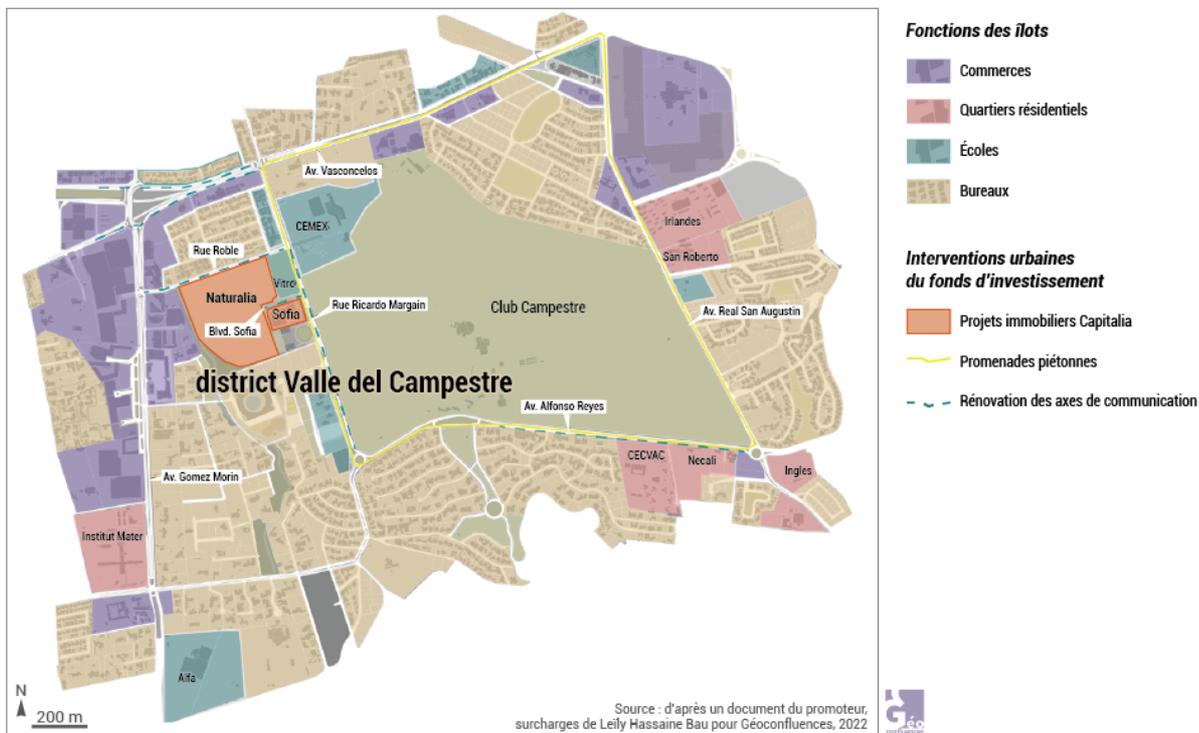
Cette publicisation de l'espace privé, où il existe une capacité juridique dans la sélection des usagers, engendre une autre modification des pratiques urbaines de l'élite, ici en matière de mode de transport. **La publicisation devient une condition pour que les plus favorisés recommencent à arpenter les rues à pied.** Le retour de la marche, l'échelle de la rue et la proximité dans les complexes urbains multifonctionnels sont autant de facteurs d'exclusivité réservés aux plus aisées, les habitants ayant accès à l'expérience complète que proposent ces projets. **À la sortie du complexe urbain multifonctionnel, la voiture est de nouveau adoptée comme principal mode de transport.**

3.2. À l'échelle du projet urbain, l'exemple du projet Naturalia

Le **renouvellement urbain**, comme forme d'évolution de la ville par le biais du recyclage de ses ressources bâties et foncières (Le Garrec, 2006), a pour objectif de limiter l'**étalement urbain** et la **périurbanisation** en valorisant l'habitat dense et concentré. Il se traduit en général par une **densification** du tissu urbain existant. Lorsqu'il est réalisé au profit du plus grand nombre et pas d'un petit groupe, il est une composante de la **ville durable**. Le renouvellement est ici confisqué par le groupe social dominant. Afin d'assurer une plus-value maximale sur le projet de Naturalia, le fonds d'investissement entreprend en 2015 une large opération de renouvellement urbain, aux alentours du projet Naturalia, afin de garantir leur valeur d'usage.

Le périmètre du district a été délimité de façon autonome par l'entreprise, ne répondant à aucun plan d'action municipal, grâce aux liens familiaux entre le maire de la municipalité et le directeur du fonds d'investissement. Des accords informels sont passés afin que ce dernier puisse rénover le district, à condition d'en financer les travaux. Comme le décrit le document 9, le fonds d'investissement a fondé son action sur deux axes d'intervention principaux : le réaménagement de la voirie et la mise en place de plans de mobilité.

Document 9. Les projets du fonds Capitalia dans le district Valle del Campestre



Le floutage des frontières entre le public et privé se matérialise, comme dans les complexes urbains multifonctionnels, à l'échelle de la rue. Celle-ci implique la présence d'espaces publics, or, afin de financer ces travaux, Federico Conrado a entrepris de « réunir tous les chefs d'entreprise de la zone, de les convaincre d'investir dans le projet de district Valle del Campestre afin d'améliorer l'aspect physique de cet espace et sa fonctionnalité » [2].

Cette autonomie de l'entreprise témoigne d'une mutation dans le mode de gestion du foncier où une institution privée impulse un projet de renouvellement urbain, sans initiative de la municipalité ni implication de cette dernière. Le projet de renouvellement urbain s'adresse exclusivement aux résidents et aux personnes autorisées à pénétrer dans les complexes urbains : les volontés d'embellissement ainsi que les connexions routières ne profiteront pas aux autres habitants de la municipalité, puisque le projet prévoit d'« éliminer le trafic de passage ». Cette citation, relayée sur le site du quartier Valle del Campestre, induit une volonté de conserver l'exclusivité de ladite communauté. La rubrique « Qui sommes-nous ? » confirme cette idée en indiquant que le « *district Valle del Campestre est une initiative communautaire qui cherche, à partir d'un modèle de développement urbain, à améliorer la qualité de vie de tous ceux qui habitent dans la zone* » [3]. La gestion privée devient un outil de la mise à distance, par l'élite, des autres usagers. **L'aménagement urbain mis en place par le fonds d'investissement se traduit par une ségrégation à l'intérieur de l'espace public du district.**

J'illustre ce processus avec le cas des trottoirs du district, des biens publics dont certains ont fait l'objet d'une rénovation par le fonds d'investissement Capitalia. Dans la même rue, alors que le trottoir qui borde le projet Naturalia est flambant neuf, celui d'en face n'a pas été rénové (document 10). C'est pourtant sur celui-ci, comme le montre la photo ci-dessous, que les employés de construction de Naturalia prennent leur pause déjeuner. Ces derniers expliquent que l'entreprise de construction leur intime de ne pas faire usage des équipements construits, qu'ils soient privés ou publics.

« —On ne touche pas ce que l'on a construit une fois qu'on l'a fini, ce sont les règles de notre entreprise de construction.
 —Cela s'applique à vos horaires de travail ?
 —Oui je pense, je ne sais pas.
 —Tu viendrais au parc avec ta famille lors d'un jour de repos par exemple ? »

—Non, déjà c'est loin, et même si je le trouve très beau, ce n'est pas pour moi, c'est pour eux. »

Antonio, maçon, le 30 mai 2018.

Document 10. Des espaces pour piétons hétérogènes devant le bâtiment Parque Arboleda, sur le périmètre du projet Naturalia



À gauche : trottoirs et mobilier urbain devant une entrée de Naturalia, rénovés par le fonds de gestion immobilier Capitalia. À droite : sur le trottoir situé en face, non rénové, les ouvriers déjeunent. Clichés : Leily Hassaine-Bau, juin 2019. Localisation du quartier : [25°38'57.8"N 100°21'22.2"W](#)

Ces mutations induites par la production de ce territoire par et pour l'élite convergent vers la construction d'une ville où les centralités sont exclusives, renforçant les inégalités socio-spatiales. Ce processus est mis en lumière durant la crise sanitaire du **COVID-19** en 2020 (encadré 3). Gérée par l'élite, cette crise pourrait devenir une opportunité et accélérer le processus d'éviction des employés du quartier d'affaire et ainsi renforcer l'homogénéité spatiale de la municipalité.

Encadré 3. Élite, municipalité et COVID-19

La gestion de la **pandémie** par l'élite, représentée par des hommes politiques ou des chefs d'entreprises, conjuguant des mesures internationales (mise en place du télétravail) et locales (organisation de distributions de denrées alimentaires pour les plus démunis, contrôles d'identité opérés à l'entrée de la municipalité), accentue davantage les pratiques urbaines exclusives. Si, officiellement, les policiers sont chargés de prendre la température des automobilistes, de leur rappeler l'importance du port du masque de protection et de leur demander leur activité afin de déterminer si celle-ci est essentielle ou non, plusieurs témoignages soulignent le caractère fluctuant de cette définition, établie en fait le plus souvent sur la seule apparence des personnes arrêtées.

En effet, alors que les premiers cas de **COVID-19** ont été annoncés à San Pedro, entre mars 2020 et février 2021 la municipalité n'a jamais enregistré plus de 10 nouveaux cas par jour, alors que les autres municipalités déclarent plusieurs dizaines de nouveaux infectés^{*}. Par ailleurs, bien que l'État du Chiapas déclare, avec l'État de Oaxaca, des taux de mortalité des plus importants du Mexique, ce sont les trois principaux contributeurs au PIB national (les États de Mexico, Coahuila et Nuevo León) qui ont reçu les premières doses de vaccins^{**}.

Cette étude montre donc l'enjeu que représente le capital spatial, en termes de mobilité et d'appropriation du territoire, dans les inégalités territoriales et sociales à plusieurs échelles.

* Source : <https://datos.covid-19.conacyt.mx>, consulté le 7 mars 2021.

** Source : Laboratorio de analisis en comercio, economia y negocios, Bulletin 277.

Conclusion

Croiser les notions de financiarisation et d'élite s'avère être un objet de recherche stratégique afin de saisir le mécanisme de production et reproduction des inégalités. Le processus de financiarisation de la production urbaine conduit à une conception de la ville qui répond avant tout à une rationalisation économique plutôt qu'à une rationalisation urbaine. À Monterrey, on voit comment la captation de ces fonds financiers par l'élite de Monterrey, afin d'être réinvestis dans le développement urbain, favorise la production de la ville privée, parfois fermée, allant jusqu'à l'échelle de pan de ville, restreignant l'accès d'un des cœurs métropolitains à une partie de la population.

Bibliographie

- Drozd, M., Guironnet, A., & Halbert, L. (2020). « **Les villes à l'ère de la financiarisation** » (dossier). *Métropolitiques*.
- Chardavoine J., 2019, *Les dirigeants de grandes entreprises au Mexique au XXI^e siècle. La résistance du capitalisme familial face à la mondialisation*, Thèse de Sciences sociales, Université Paris-Dauphine, 605 p.
- Field G. L., Higley J., 1980, *Elitism*, Londres, Routledge, 134 p.
- Garcia Delgado, D. Ruiz Del Ferrier, C. et De Anchorena, B. (Coord), *Élites y captura del Estado. Control y regulación en el neoliberalismo tardío*. Buenos Aires: Flacso, 288 p.
- Hassaine-Bau Leïly, *L'élite en ses territoires : financiarisation, privatisation et projets urbains (Monterrey, Mexique)*. Thèse de doctorat en géographie, 2021, Aix-Marseille Université.
- Hassaine-Bau Leïly, « **De la ville usine à la ville globale. Quand les chefs d'entreprise deviennent investisseurs (Monterrey, Mexique)** », *Cahiers des Amériques latines*, 95 | 2020.
- Haumont N., Authier J., Barbichon G., et al., 1996, *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, Paris, L'Harmattan, 219 p.
- Kaika, M., & Ruggiero, L. (2016). "Land Financialization as a "lived" process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli". *European Urban and Regional Studies*, 23(1), p. 3-22.
- Le Garrec S. (2006). *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, PUCA, 91 p.
- Lungo M., 2004, *Grandes proyectos urbanos, El Salvador*, Lincoln Institute of Land Policy, 73 p.
- Sabatier B., 2008, « De l'impossible espace public à la publicisation des espaces privés », in Capron G., et al., *L'espace public urbain : de l'objet au processus de construction*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, p. 276-293.
- Palacios L., 2011, *Cuando México enfrenta la globalización. Permanencias y cambios en el Área Metropolitana de Monterrey*, Première édition Monterrey, Universidad Autónoma de Nuevo León, El
- Colegio de la Frontera Norte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Universidad de Monterrey, la Normal Miguel F. Martínez et le Centro de Estudios Mexicanos y Centroamérica.), 482 p.
- Pinçon-Charlot M., Pinçon M., 2007, *Les ghettos du gotha, Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil, 294 p.
- Valenzuela A., 2012, "Racionalidad y poder. Las élites en la Ciudad de México", 1876-1940, *Revista Iberoamericana*, vol. 12, n°47, p. 9-27.
- Ward P., 1986, *Welfare politics in Mexico. Papering over the cracks.*, London, Allen&Unwin, 152 p.

- Weber R., 2015, *From boom to bubble: how finance built the new Chicago*, The University of Chicago Press, 287 p.

[1] Pour préserver le terrain de l'autrice, certains noms propres de cet article ont été anonymisés, notamment les noms de famille, les prénoms, les noms d'entreprises privées, notamment le fonds d'investissement Capitalia, et enfin le nom du projet (Naturalia dans l'article). Le nom du quartier, anonymisé en El Bosquet dans d'autres travaux de l'autrice, a gardé dans ce texte son vrai nom : Valle del Campestre)

[2] Propos recueillis lors de la participation de l'autrice à l'enquête mobilité du DVC.

[3] « Para todos los que habitamos en la zona »: la langue espagnole et l'utilisation de la première personne du pluriel rend ici mieux compte de la dynamique d'amélioration de la zone par et pour ceux qui l'entreprennent.

Mots-clés

Retrouvez les mots-clés de cet article dans le glossaire : [quartier résidentiel fermé](#) | [mondialisation](#) | [production urbaine](#) | [renouvellement urbain](#) | [verticalisation](#) | [ville néolibérale](#) | .

N.B. Ce texte reprend en partie des extraits d'un article publié par l'autrice en 2020 dans les *Cahiers des Amériques latines* : « [De la ville usine à la ville globale. Quand les chefs d'entreprise deviennent investisseurs \(Monterrey, Mexique\)](#) ».

Leïly HASSAINE-BAU

Docteure en géographie, enseignante-chercheuse, laboratoire ESPI2R - associée au laboratoire TELEMMe

Édition et mise en web : Jean-Benoît Bouron

Pour citer cet article : _

Leïly Hassaine-Bau, « [Les territoires de l'élite à Monterrey \(Mexique\), une géographie de la grande richesse](#) », *Géococonfluences*, mai 2022.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/inegalites/articles/elites-richeesse-monterrey-mexique>