

INRS URBANISATION CULTURE ET SOCIÉTÉ
INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**La régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux latino-américains :
Le cas de la ville de Puebla au Mexique**

Par :
Hélène Bélanger

Thèse présentée pour l'obtention
du grade de Philosophiæ Doctor (Ph.D.)
en Études urbaines

Montréal, mai 2005

MEMBRES DU JURY :

Mme Francine Dansereau
INRS – Urbanisation, Culture et Société

Examinatrice interne et présidente du jury

Mme Bernadette Blanc
Université de Montréal

Examinatrice externe

M. Éric Weiss-Altaner
Université du Québec à Montréal

Examineur interne

M. Mario Polèse
INRS – Urbanisation, Culture et Société

Directeur de recherche

Mme Anne-Marie Séguin
INRS – Urbanisation, Culture et Société

Codirectrice de recherche



TABLE DES MATIÈRES

Table des tableaux, figures et photographies	iii
Résumé	vi
Avant-Propos	viii
CHAPITRE 1 (INTRODUCTION): LA RÉGÉNÉRESCENCE SOCIORÉSIDENTIELLE DES QUARTIERS CENTRAUX LATINO-AMÉRICAINS	1
Objet et objectifs.....	1
Déclin et régénérescence des quartiers centraux	3
Le déclin.....	3
La régénérescence des quartiers centraux.....	6
Fin du déclin et recentralisation	6
Gentrification ou la régénérescence sociorésidentielle	7
Les facteurs de population.....	9
Les facteurs économiques	10
Les facteurs physico-spatiaux	11
Le cas : la ville de Puebla au Mexique	11
Présentation des articles	18
CHAPITRE 2 : LA DYNAMIQUE SOCIORÉSIDENTIELLE D'UNE VILLE LATINO-AMÉRICAIN. L'APPLICATION D'UNE ANALYSE EN GRAPPES À LA VILLE DE PUEBLA AU MEXIQUE	20
Introduction	20
Structure et dynamique internes des villes.....	21
La ville de Mexico	25
La ville de Puebla au Mexique	26
Choix méthodologique	29
Choix des variables.....	29
La standardisation géographique	31
L'analyse en grappes	32
Dynamique sociorésidentielle des ménages	33
Calcul des quotients de localisation	33
L'analyse en grappes	36
Conclusion	40

CHAPITRE 3 :	
WILL PROFESSIONALS “RETURN” TO THE CENTRE OF LATIN AMERICAN CITIES? THE RESIDENTIAL ASPIRATIONS OF PROFESSIONAL HOUSEHOLDS IN PUEBLA, MEXICO	41
Introduction	41
The decision to move and regeneration of central neighbourhoods	42
The stimuli	42
Household characteristics	42
The environment	44
Local particular conditions (distinctiveness)	44
The regeneration of central neighbourhoods	45
What of Latin America.....	46
Puebla (Mexico) : an interesting case study	46
Methodology.....	53
Results.....	54
Where they work, shop, and spend their leisure time.....	55
The level of dissatisfaction with the surrounding environment	57
Potential mobility and residential expectations.....	59
The historic centre and the central area	61
Conclusion	66
CHAPITRE 4 :	
HABITER UN CENTRE HISTORIQUE EN AMÉRIQUE LATINE : PERCEPTIONS DES MÉNAGES DE PROFESSIONNELS DE LA VILLE DE PUEBLA, MEXIQUE.....	68
Introduction	68
Notions de quartier	69
Les quartiers centraux anciens.....	70
Puebla, un centre historique reconnu	71
Méthodologie.....	74
Résultats.....	76
Quel centre?.....	76
Vivre dans le centre	78
Différences de perception selon le lieu de résidence.....	83
Et les autres quartiers centraux?	85
Conclusion	87
CHAPITRE 5 :	
DISCUSSION GÉNÉRALE	89
Retour sur les facteurs de régénérescence sociorésidentielle à Puebla.....	90
Les facteurs de population : une classe professionnelle en plein essor.....	90

Les facteurs économiques : un centre ancien qui concentre des activités de services supérieurs	92
Les facteurs physico-spatiaux : des qualités architecturales et urbanistiques importantes	93
La régénérescence socio-résidentielle à Puebla : processus en émergence?	96
La dynamique	97
Les aspirations.....	98
Les perceptions	99
Processus émergent?	100
Portée et limites méthodologiques	101
Portée et limites de la thèse	104
Orientations futures	106
BIBLIOGRAPHIE.....	108
ANNEXES.....	117
ANNEXE A :	
COMPLÉMENT SUR L'APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	118
Le système d'information géographique	119
La localisation des activités de services supérieurs.....	119
Première analyse : la répartition socio-résidentielle des ménages utilisant la méthode de classification ascendante hiérarchique	122
L'enquête par questionnaire.....	124
Échantillonnage.....	124
Déroulement de l'enquête	126
Codification et analyse	126
L'enquête par entretiens	127
ANNEXE B :	
RÉSUMÉ FRANÇAIS DU CHAPITRE 3.....	130
ANNEXE C :	
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES AU CHAPITRE 3.....	133
ANNEXE D :	
QUESTIONNAIRE (VERSION FRANÇAISE)	139
ANNEXE E :	
EXEMPLE DE CARTE AYANT SERVI AUX CROISEMENTS DE DONNÉES DU QUESTIONNAIRE	150
ANNEXE E :	
CALENDRIER DE MOBILITÉ (VERSION FRANÇAISE).....	152
ANNEXE F :	
TABLEAU CROISÉ : INFORMATEURS PAR THÈME ABORDÉ.....	156
INDEX	158

TABLE DES TABLEAUX, FIGURES ET PHOTOGRAPHIES

Tableau 1.1:	Évolution des activités économiques (inités économiques) Puebla, 1980 - 1999	11
Tableau 2.1:	Barycentre des grappes sur les variables.....	37
Tableau 2.2:	Valeurs finales centrales des grappes (moyennes)	37
Table 3.1:	The sample	54
Table 3.2 :	Levels of concern with the environment.....	58
Table 3.3:	Levels of satisfaction with the physical and social environment	59
Table 3.4:	Principal qualities and flaws of the historic centre.....	62
Table 3.5:	Why people want or do not want to live in the historical centre and what improvements are required?	63
Table 3.6:	Living in the historic centre.....	65
Tableau 4.1:	Quelques caractéristiques des interviewés.....	74
Tableau 4.2 :	Perception des avantages (+) et des inconvénients (-) de demeurer dans le centre ancien.....	79
Tableau 4.3:	Perception de la composition sociale du centre ancien selon le lieu de résidence du répondant.....	83
Tableau A.1:	Domaine d'activité et catégories d'activités répertoriés pour la spatialisation dans MapInfo.....	121
Tableau A.2:	Des variables de population et du logement, intéressantes à priori	123
Tableau A.3:	Quelques associations professionnelles poblanaises.....	125
Tableau C.1:	Plaintes concernant l'environnement selon le genre du répondant.....	134
Tableau C.2:	Niveau de satisfaction concernant l'environnement selon le genre du répondant	135
Tableau C.3:	Principales qualités et principaux défauts du centre historique selon le genre du répondant	136
Tableau C.4:	Raisons expliquant pourquoi les gens veulent ou non vivre dans le centre historique et les améliorations nécessaires selon le genre du répondant	137
Figure 1.1 :	La ville de Puebla au Mexique	12
Figure 1.2 :	Les quartiers centraux de Puebla	16
Figure 2.1 :	Quelques modèles proposés	23
Figure 2.2 :	Répartition sociorésidentielle schématique, Puebla 1970 et 1990	28
Figure 2.3 :	Hiérarchie de répartition pour six objets (choix d'une partition à deux grappes)	32
Figure 2.4:	Cartographie des quotients de localisation (QL) pour cinq variables retenues	35
Figure 2.5 :	Répartition sociorésidentielle de la population à partir d'une analyse en grappes (AG).....	39
Figure 3.1:	Stimuli for residential mobility.....	43

Figure 3.2:	Service activities in the city of Puebla in 2001	48
Figure 3.3:	Service activities in the city of Puebla in 2001 (central neighbourhoods)	49
Figure 3.4:	Socioresidential distribution of households.....	52
Figure 3.5:	Households: where they live, work, shop and go for leisure	56
Figure 4.1 :	Les secteurs de concentration de la classe professionnelle et les quartiers idéaux.....	73
Figure 4.2:	Les quartiers centraux de Puebla	77
Photo 1.1 :	Intérieur d'une <i>vecindad</i>	13
Photo 1.2 :	Immeuble abandonné, centre historique	13
Photo 1.3 :	Palais municipal	14
Photo 1.4 :	Cathédrale.....	14
Photo 1.5 :	Zócalo	15
Photo 1.6 :	Centre des congrès, projet <i>Paseo de San Francisco</i>	17
Photo 3.1:	Socioresidential regeneration?.....	50
Photo 4.1 :	Immeuble abandonné, extérieur	71
Photo 4.2 :	Immeuble abandonné, intérieur	71
Photo 4.3 :	Peinture des façades.....	72
Photo 4.4 :	Barrio Analco, centre historique	86
Photo 5.1 :	Vue sur le <i>primer cuadro</i>	93
Photo 5.2 :	Conversion d'une maison coloniale en école privée	93
Photo 5.2 :	Centre des congrès.....	94
Photo 5.3:	Jardin du centre multifonctionnel	95
Photo 5.4 :	Régénérescence sociorésidentielle?.....	96

RÉSUMÉ

Cette thèse tente d'approfondir les connaissances sur un phénomène peu étudié : la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux des villes latino-américaines. Le cas choisi, la ville de Puebla au Mexique, rassemble plusieurs caractéristiques rencontrées dans les villes des pays industrialisés ayant connu la régénérescence sociorésidentielle de leurs quartiers centraux. Nous avons tenté de voir si la dynamique de localisation résidentielle des ménages poblanais de classe professionnelle, ainsi que leurs aspirations, étaient annonciatrices d'une phase de régénérescence. L'approche méthodologique a privilégié l'utilisation de différents outils quantitatifs et qualitatifs pour l'exploration de certains aspects particuliers à savoir : l'évolution de la répartition sociorésidentielle des ménages; les aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle; et les perceptions du centre ancien comme milieu résidentiel.

L'évolution de la répartition sociorésidentielle des ménages entre 1990 et 2000 a été analysée à l'aide de la méthode de classification ascendante hiérarchique. Les résultats montrent qu'il n'y a pas eu de changements significatifs du profil sociorésidentiel des ménages dans le centre historique, malgré plusieurs programmes de revitalisation.

L'outil privilégié afin d'en connaître davantage sur les aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle et la place qu'occupent les quartiers centraux a été le questionnaire. Cette enquête, menée auprès de 118 professionnels, indique que ces derniers n'aspirent pas à une localisation résidentielle centrale. Cependant, le quart d'entre eux ont manifesté un intérêt à vivre dans le centre historique.

Finalement, une trentaine d'entretiens semi-dirigés ont servi dans l'étude des perceptions qu'ont les professionnels des quartiers centraux comme milieux résidentiels. Même si les résidents actuels se disent satisfaits de leur milieu de vie, le centre ancien est toujours perçu négativement par bon nombre de professionnels pour sa mixité sociale, son niveau de pollution, ses immeubles en mauvais état, sa mauvaise desserte en services urbains et des problèmes (réels ou perçus) de sécurité.

Les résultats de la recherche démontrent que Puebla rassemble les facteurs (de population, économiques et physico-spatiaux) de régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. À cela il faut ajouter qu'y aurait de la demande pour du logement dans le centre et que les professionnels y résidant actuellement sont satisfaits de leur milieu de vie. Cependant, aux particularités locales touchant le marché du logement, le marché du crédit et la réhabilitation des immeubles anciens, s'ajoutent des perceptions négatives de cet espace comme milieu résidentiel. Ces conditions particulières entravent la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux.

AVANT-PROPOS

Cette thèse de doctorat se présente sous la forme d'une thèse par articles. Elle comporte trois articles, dont je suis l'auteure, soumis pour publication à des revues avec comité de lecture.

Ce travail de recherche doctoral a été dirigé par M. Mario Polèse et co-dirigée par Mme Anne-Marie Séguin. Je les remercie pour toutes ces années où, sans relâche, ils ont stimulé ma réflexion. Leur rôle de mentor m'a permis de repousser toujours plus loin mes limites. D'autres personnes m'ont appuyée, de près ou de loin, dans mon cheminement. Je remercie Philippe Aparicio de l'INRS pour ses conseils méthodologiques, Bernadette Blanc de l'Université de Montréal pour ses commentaires lors du projet de thèse, Paul Bodson et Pierre-Yves Guay pour leur soutien et Éric Weiss-Altaner pour m'avoir fortement incitée à entreprendre cette aventure.

Travailler sur les villes des pays en développement comporte de nombreux défis. Plusieurs personnes ont collaboré sur le terrain à la réussite de mes enquêtes. Je remercie du fond du cœur Marco Torres de la Luz, architecte et conservateur pour ses conseils, son appui et son amitié. Merci à sa famille qui m'a accueillie comme leur propre fille, leur propre soeur. Merci à Salvador Pérez-Mendoza, Judith Chaffee et Guadalupe Milián Ávila de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla pour leur soutient indéfectibles ces dernières années. Sans vous, ce travail de terrain n'aurait pas pu se faire dans d'aussi bonnes conditions. Je remercie également Blanca Rosa Tellez Morales et Jorge Gonzáles Aragón de m'avoir transmis leur passion des quartiers centraux. Merci de leurs efforts soutenus à Ester, Elena, Nubia, Marcela, Concepción, Ignacio et Sergio, les étudiants qui ont accepté de participer à ces enquêtes qui se sont révélées assez difficiles.

Un projet d'une telle envergure ne peut se faire sans l'appui de l'entourage. Merci à ma famille pour y avoir cru, merci à mes amis montréalais et poblanaïs pour leurs encouragements. Merci aux filles pour avoir toujours été là, lors des bons et des mauvais coups. Un merci tout spécial à Ralph, mon conjoint. Tu as vite compris la passion qui m'animait mais as quand même su m'obliger à prendre un peu de recul lors de moments critiques; tu as montré une

patience à toute épreuve lors de cette belle aventure qui nous a séparé plus d'une fois, durant de longs mois et as su m'appuyer, sans hésitation, lors du sprint final.

J'ai bénéficié de plusieurs bourses pour la réalisation de cette recherche doctorale. Je tiens à remercier le *Fonds de recherche sur la nature et les technologies* (anciennement FCAR); l'*Instituto de Coperación Internacional, Secretaría de Relaciones Exteriores* du gouvernement Mexicain et le *Groupe interuniversitaire de Montréal: Ville et développement* pour leur soutien financier.

CHAPITRE 1 (INTRODUCTION) : LA RÉGÉNÉRESCENCE SOCIO-RÉSIDENTIELLE DES QUARTIERS CENTRAUX LATINO-AMÉRICAINS

OBJET ET OBJECTIFS

Cette thèse a pour objet la régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux latino-américains, associée notamment au « retour » de la classe professionnelle. Depuis *London : Aspects of changes* de Ruth Glass en 1964 (dans Glass, 1989), ce thème est au cœur de nombreux travaux sur les villes européennes, étasuniennes et canadiennes (Smith, 1986, 1996, 2003; Authier, 2003; Ingram, 1998; Dansereau, 1988; Ley, 1991, 1996; Rose, 1984, 1996; Dangschat et zum Felde, 1990; Ascher, 1995; Carpenter et Lees, 1995; Simpson, 1992). C'est depuis plus récemment qu'il suscite l'attention de chercheurs s'intéressant aux villes des pays en développement. Les plus anciens écrits recensés traitant de la répartition socio-résidentielle des ménages dans les villes latino-américaines remontent à plus de 30 ans (Amato, 1970; Schwirian et Rico-Velasco, 1971). Toutefois, peu d'études s'attardent spécifiquement sur la dynamique résidentielle des ménages de classe professionnelle et son impact socioéconomique sur les quartiers centraux, c'est-à-dire sur leur déclin et leur régénérescence (Monnet, 1994; Jones et Varley 1999; Hiernaux-Nicolas, 2003).

Une synthèse des scénarios possibles de développement des quartiers centraux¹ des villes peut être illustrée à l'aide d'un schéma simple à deux voies². Le long de la première voie s'alignent les scénarios de déclin démographique, économique ou socioéconomique des quartiers centraux (Freestone et Murphy, 1998; Ingram, 1998; Garreau, 1991; Leinberger et Lockwood, 1986; Muller, 1986; Fishman, 1987, Hall, 1997; Anas, Arnott et Small, 1998). Dans le plus positif des scénarios, le centre originel devient un sous-centre parmi les autres. Le long de la deuxième voie se concentrent plutôt les scénarios de croissance démographique, économique ou socioéconomique. Dans l'un d'eux, qui fait l'objet d'une attention particulière tout au long de cette thèse, le déclin du centre originel n'est qu'une phase de développement,

¹ Les quartiers centraux sont les quartiers anciens au cœur de la ville. Le flou entourant cette définition est volontaire. Les quartiers centraux du cas choisi seront néanmoins délimités physiquement.

² Une troisième voie pourrait concentrer les scénarios de maintien ou *statu quo*, sur lesquels nous n'élaborerons pas car ils présentent peu d'intérêt pour cette recherche.

suivie d'une phase de régénérescence (Jackson, 1985; Smith, 1996; Ley, 1988, 1994, 1996; Cheshire, 1995; Orum, 1995; Dangschat et zum Felde, 1990). Cette régénérescence des quartiers centraux résulte de leur appropriation (ou ré-appropriation dans certains cas) par un sous-groupe des classes moyennes, la classe professionnelle. La sélection de cette terminologie, plutôt que certaines expressions telles que nouvelle classe moyenne ou nouvelle classe culturelle (Ley, 1988, 1994, 1996) ou encore classe de service (*service class*) fait référence aux types d'emplois spécialisés dans les activités de services, incluant les techniciens et autres professionnels dont le niveau de revenu ne les distingue pas des autres sous-groupes des classes moyennes. Cette classe³ se distingue également de son groupe de référence socioéconomique par son mode de vie, lui-même lié à l'évolution démographique et économique (diminution de la taille des ménages, présence accrue des femmes sur le marché du travail, augmentation du niveau de scolarité, etc.). La (ré)appropriation des quartiers centraux serait en partie liée à la vitalité économique du centre des affaires, surtout dans certaines activités de services de la nouvelle économie (Clay, cité par Danserau et l'Écuyer, 1987; Rose, 1996; Ley, 1996; Smith, 1996). Ces activités incluent les emplois dans la finance, la recherche et développement, ainsi qu'une variété de services de consultation.

La ville de Puebla au Mexique constitue un excellent laboratoire latino-américain de recherche sur la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. De nombreux séjours et une recherche documentaire indiquent que Puebla rassemble plusieurs caractéristiques similaires à celles rencontrées dans les villes des pays industrialisés, qui ont connu un scénario déclin-régénérescence. Notre thèse vise alors à répondre à la question suivante : la dynamique de localisation résidentielle des ménages de classe professionnelle poblanaise et leurs aspirations résidentielles annoncent-elles une régénérescence des quartiers centraux?

En résumé, cette thèse dont l'approche est exploratoire vise à :

1. Dégager l'articulation (liens d'influence et de co-occurrence) des caractéristiques favorisant l'émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle qui sont présentes à Puebla à savoir :
 - les facteurs de population;
 - les facteurs économiques;
 - les facteurs physico-spatiaux.
2. Comprendre comment ces facteurs influencent les comportements de mobilité résidentielle des ménages poblanais de classe professionnelle.

³ La notion de classe n'est pas utilisée pour illustrer une hiérarchie dans les groupes sociaux et leurs rapports spécifiques mais plutôt pour rendre compte du genre de vie commun dans les catégories socioéconomiques.

3. Faire ressortir la place qu'occupent les quartiers centraux dans les besoins, attentes et aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle poblanaise.

La suite de ce chapitre introductif détaillera davantage l'objet de la thèse et sa contribution. Il se conclura par la présentation des trois articles qui constituent le corps de ce document.

DÉCLIN ET RÉGÉNÉRESCENCE DES QUARTIERS CENTRAUX

LE DÉCLIN

C'est au XIX^e siècle, durant la période d'industrialisation des villes, que le processus de décentralisation de la population des couches aisées, à l'origine du déclin socioéconomique des quartiers centraux, a commencé (Jackson, 1985; Meuriot, 1919). La concentration des usines et l'arrivée massive de travailleurs, attirés par les possibilités d'emplois dans le centre et les faubourgs adjacents, provoquent une augmentation du bruit, de la pollution et une altération des conditions de salubrité. Témoin de cette dégradation physique et sociale de leur milieu de vie, les plus fortunés cherchent une localisation résidentielle à la périphérie, loin des sources de nuisance. Leur départ est facilité par les progrès technologiques en transport : le chemin de fer et le tramway (Ghorra-Gobin, 1994; Knox, 1994; Macionis et Parillo, 1998; Meuriot, 1919). Les anciennes maisons bourgeoises font place à de nouvelles activités, ou encore s'y entasse une nouvelle population ouvrière, contribuant à la dégradation physique et sociale des quartiers centraux. Ultérieurement, les usines suivent le mouvement, et se localisent en périphérie. Même si, entre les villes, l'ampleur du mouvement de décentralisation peut varier considérablement, les espaces libérés permettent la formation du centre des affaires. Cette phase du développement de la ville américaine mononucléaire, basée sur le train ou le tramway comme système de transport, a inspiré les modèles classiques d'écologie urbaine, qui sont présentés au chapitre 2 (voir Burgess, 1925; Hoyt, 1939).

La décentralisation de la population et des activités économiques s'accélère à partir des années 1960, de façon encore plus marquée aux États-Unis (Jackson, 1985; Ghorra-Gobin, 1994; Hartshorn et Muller, 1989). Après les couches aisées et les industries, les classes moyennes, les activités commerciales et de services à la personne et finalement, les activités de services standardisés aux entreprises suivent ce mouvement vers la périphérie⁴. La ville prend de

⁴ Les usines étaient motivées par les coûts relatifs à l'adaptation des anciens immeubles aux nouvelles technologies de production (qui nécessitent un seul plancher), par les faibles possibilités d'expansion, par le coût élevé des terrains ainsi que par le niveau de taxation. De plus, les innovations technologiques externes à l'industrie

l'expansion et s'étend, facilitée par la démocratisation de l'usage de l'automobile personnelle et de la construction du réseau autoroutier. Pour que la décentralisation de la population ne soit pas un phénomène marginal et temporaire, deux conditions sont essentielles. La première est une diminution des coûts de transport, la deuxième est une augmentation des revenus (Ingram, 1998; Anas, Arnott et Small, 1998; Polèse, 1998; Knox, 1994). Néanmoins, la présence de ces conditions ne suffit pas pour expliquer l'importance du déclin des quartiers centraux des villes étasuniennes. Une partie de l'explication se trouverait dans les besoins, les attentes et plus particulièrement les aspirations résidentielles des ménages. La banlieue est socialement valorisée aux États-Unis et représente une amélioration du cadre de vie. Pour les familles nucléaires américaines des années 1950 et 1960, un logement plus spacieux avec terrain à la périphérie représente un idéal de mode de vie (Ghorra-Gobin, 1994; Garreau, 1991; Roncayolo, 1997; Jackson, 1985). Les quartiers centraux européens connaissent aussi la décentralisation de la population et des activités économiques. Des banlieues chics telles que Neuilly et de Vésinet ont vu le jour dès le XIXe siècle autour de Paris (Bidou-Zachariassen, 2003). Cependant, les quartiers centraux conservent toujours leur rôle symbolique et abritent des populations de classes moyennes et supérieures (Roncayolo, 1997).

Des particularités locales (ou nationales) influencent le mouvement d'étalement urbain en le facilitant ou, à l'opposé, en l'entravant. Ainsi, en Europe, moins d'espaces sont disponibles pour le développement de banlieues en comparaison avec l'Amérique du nord. Cette restriction contribue à ralentir le processus de suburbanisation, et par extension, le déclin des quartiers centraux (Roncayolo, 1997). Aux États-Unis, les problèmes sociaux mais plus spécifiquement les tensions raciales et le taux de criminalité dans les centres, stimulent le départ des classes moyennes vers les banlieues. De plus, leur départ est facilité par les programmes fédéraux d'accès à la propriété pavillonnaire et la construction du réseau autoroutier (Jackson, 1985; Ghorra-Gobin, 1994; Garreau, 1991). Dans le cas des villes latino-américaines, malgré la construction de quartiers chics au XXe siècle, la périphérie est très souvent le site d'une croissance urbaine désordonnée et incontrôlée. C'est pourquoi, elle est davantage associée à des problèmes importants de desserte en services urbains et en infrastructures (Gilbert et Varley, 1991; Germain et Polèse, 1995). La décentralisation de la population et des activités y a également lieu, mais suit un axe du centre vers la périphérie.

(l'électricité, le camion, les télécommunications) ont permis aux usines de s'éloigner du centre (Knox, 1994; Macionis et Parillo, 1998). La décentralisation de la population et des activités économiques a été suivie d'une forme de recentralisation, dans un tissu urbain plus lâche, loin du centre originel. Edge city (Garreau, 1991), Technoburb (Fishman, 1987), ville inversée (Muller, 1997) sont quelques-uns des concepts utilisés, dérivés de l'étude du développement polynucléaire des villes et des métropoles. Cette forme de développement urbain se rencontrerait, à des degrés divers, dans la plupart des métropoles des pays industrialisés (Anas, Arnott et Small, 1998; Freestone et Murphy, 1990). Il semblerait, que ce phénomène se rencontrerait aussi, avec un certain décalage temporel, dans les pays en développement (Ingram, 1998).

C'est le long de cet axe bien desservi par les infrastructures et services urbains, que se concentrent les activités de services et les populations plus fortunées (Méndez, 1987; Milián Ávila, 1994). Dans certains cas, la périphérie occupe une place plus importante dans les aspirations résidentielles des ménages, lorsqu'on y trouve, par exemple, d'anciens noyaux villageois. C'est le cas notamment de Coyoacan dans la ville de Mexico (Hiernaux-Nicolas, 2003).

Ces particularités locales influencent directement ou indirectement les décisions de mobilité résidentielle des ménages. Elles facilitent ou ralentissent le phénomène décentralisation-déclin. D'autres facteurs, dont il est question au chapitre 3, influencent aussi les ménages dans leurs choix de localisation (ou de relocalisation) résidentielle. Ils sont liés cette fois à la biographie du ménage (cycle de vie, style de vie, profil ethnoculturel, profil socioprofessionnel), ou encore au logement et à son environnement physique et social (Rossi, 1980; Brown et Moore, 1970; Podmore, 1998; Cheschire, 1995; Alonso, 1980; Filion, 1999; MacLachlan, 1998; Stahl et Struyk cité par Strassman, 1990). Le budget actuel et anticipé du ménage, tout comme dans le cas des particularités locales, encadrera, quant à lui, la prise de décision de mobilité (Long, 1988; Smith 1996; Deurloo, Clark et Dieleman, 1990; Hoogvliet, 1990; Rodriguez, 1999; Sands, 1990; Gilbert et Varley, 1990).

La décentralisation de la population des classes moyennes et supérieures et des activités économiques, jumelée à des événements locaux (ou caractéristiques) ont entraîné un déclin continu de certains centres, que l'on pourrait illustrer à l'aide d'une spirale descendante. C'est ce qui ressort des travaux de Orum (1995), de Knox (1994) et de Keenan, Lowe et Spencer (1999) sur les villes américaines et britanniques. Pour Keenan, Lowe et Spencer (1999), malgré les différences notables entre les marchés du logement anglais et étasunien, c'est l'abandon de logements, lui-même lié au déclin industriel, qui entraîne les centres dans un déclin continu. Pour Knox (1994) et Orum (1995), l'explication vient plutôt d'un ensemble d'événements spécifiques, s'ajoutant au mouvement de décentralisation de la population et des activités. Par exemple, l'arrivée massive de travailleurs non qualifiés dans le centre provoque une concentration de pauvreté. S'ensuit une augmentation de la pression exercée sur la fourniture de services locaux, augmentation qui devient supérieure à la capacité de payer des gouvernements locaux. Parallèlement, les infrastructures publiques et les logements se dégradent, suite à une diminution des revenus de taxes, engendrée par le départ des entreprises et de la population des couches moyennes et supérieures.

Ce scénario de déclin ne tient toutefois pas compte des transformations économiques et sociales en cours (ou à venir). Certaines mutations sociales telles qu'une diminution importante de la fécondité, une population vieillissante, mais aussi celles qui ont amené des

modes de vie différents du modèle familial nucléaire, pourraient affecter la dynamique résidentielle, et mettre fin au processus de décentralisation de la population des classes moyennes et au déclin des quartiers centraux.

LA RÉGÉNÉRESCENCE DES QUARTIERS CENTRAUX

Fin du déclin et recentralisation

Certaines villes ont surmonté la phase de déclin des quartiers centraux. C'est le cas de l'agglomération Minneapolis-St.Paul (Orum, 1995). Plusieurs interventions fiscales, économiques et urbanistiques ont réussi à contrer le déclin en cours. Toutefois, certaines particularités locales ont assuré le succès de ces actions : la place qu'occupe la ville-centre dans la hiérarchie urbaine régionale; sa base économique actuelle; la présence de sièges sociaux; l'homogénéité sociale et ethnique; ainsi qu'un certain consensus entre les acteurs sur le devenir de l'ensemble de la métropole. Sans représenter des normes à suivre, elles ont permis de freiner et de renverser la dégradation économique et socioéconomique des quartiers centraux (Orum, 1995).

En réponse aux scénarios de déclin inévitable et insurmontable, Cheshire (1995) a tenté de démontrer que les plus grandes agglomérations⁵ nord-européennes tendent à se recentraliser. Comme d'autres avant lui, Cheshire s'attarde sur les transformations économiques et démographiques qu'ont connu les villes (nord-européennes) : économie de services, présence accrue des femmes sur le marché de l'emploi, diminution de la taille des ménages, etc. (Alonso, 1980). Ainsi, pour qu'une ville-centre regroupe des activités de la nouvelle économie ou qu'elle soit témoin d'un processus de recentralisation, elle doit attirer des travailleurs qualifiés. Dans cette interprétation du lien causal entre la localisation résidentielle et celle des lieux d'emploi sur laquelle nous avons quelques réserves, les entreprises sont très mobiles à l'échelle métropolitaine. Même si elles sont toujours sensibles aux économies d'agglomération, leurs besoins en main d'œuvre qualifiée (moins mobile) influenceront leur choix de localisation. Bref, si la population de travailleurs qualifiés préfère l'habitat suburbain, les entreprises s'installeront en banlieue. Dans ces conditions, une politique active d'habitation dans les quartiers centraux peut favoriser l'émergence du processus de recentralisation démographique et économique. Néanmoins, certains centres sont plus susceptibles que d'autres de voir émerger le processus de recentralisation. La qualité des infrastructures, celles de l'architecture et des services sont des facteurs ayant une influence directe sur les choix de

⁵ Même si Cheshire(1995) travaille à l'échelle métropolitaine, ses observations sont intéressantes car il s'attarde sur les transformations économiques et démographiques et sur les liens entre la localisation de l'emploi et la localisation résidentielle.

localisation résidentielle. Dans les faits, il est plus fréquent pour un vieux centre préindustriel, comme par exemple une vieille ville universitaire, de connaître une recentralisation de la population et des activités. L'explication est simple : il est plus probable d'y trouver un stock intéressant de logements pour des propriétaires occupants que dans une ville industrielle.

Les conclusions de Cheshire (1995) sont intéressantes mais n'indiquent pas la fin du processus de décentralisation. Ses résultats montrent seulement que certains centres connaissent une croissance démographique et économique plus importante que leurs périphéries immédiates. La décentralisation a pu se poursuivre au-delà de ces limites. Rien ne semble indiquer la fin des tendances générales de décentralisation (Jackson, 1985; Smith, 1996; Rose, 1996). Pourtant, on remarque, depuis la fin des années 1960, le « retour au centre » de la classe professionnelle dans certaines grandes villes étasuniennes, canadiennes, et européennes (Smith, 1996; Dangschat et zum Felde, 1990; Rose, 1984; Ley, 1988). Il est logique de penser que les forces économiques et démographiques finiront par provoquer une sorte d'équilibre entre le centre et la périphérie, comme le suggèrent Jackson (1985) et Alonso (1980).

Gentrification ou la régénérescence sociorésidentielle

Seuls certains quartiers centraux de certaines villes ont connu, connaissent ou connaîtront un regain de popularité auprès d'un sous-groupe des classes moyennes : la classe professionnelle. C'est dans les villes des pays industrialisés tournées vers les activités de services supérieurs que le processus de (ré)appropriation par la classe professionnelle, la gentrification, prend racine (Smith, 1996; Smith et Defilippis, 1999; Dangschat et zum Felde, 1990, Carpenter et Lees, 1995). Identifié pour la première fois à Londres par Ruth Glass au début des années 1960 (voir dans 1989), on remarquera le même phénomène, quelques années plus tard dans certaines villes nord-américaines et européennes (Smith 1996, Dangschat et zum Felde, 1990; Ley 1988, Rose, 1984; Rochefort 1991). Parmi les nombreux cas identifiés depuis, des différences sont observables quant à la taille du ou des secteurs touchés et quant aux transformations physiques et sociales qui en découlent. Dans certains cas, des actions gouvernementales peuvent favoriser la gentrification, comme dans le cas du projet de revitalisation Society Hill à Philadelphie (Smith, 1996). À l'opposé, d'autres actions gouvernementales peuvent la ralentir comme ce fut le cas aux Pays-Bas avec le contrôle des loyers (Rochefort, 1991).

La notion de gentrification ne fait pas consensus parmi les chercheurs et peut couvrir un large éventail de phénomènes. Bidou-Zachariasen (2003 :14) les résume en deux types de définitions : « [l]'une concerne le bâti ancien dévalorisé et réhabilité plutôt de façon individuelle

et l'autre relève de la promotion immobilière sur des terrains en cours de valorisation foncière [...] ». Dans la plupart des définitions, on retrouve une idée de déplacement, de substitution d'une population de classe populaire par une population plus fortunée ou à tout le moins possédant un fort capital culturel.

Pour Smith (1986, 1996, 2003), la gentrification est la résultante socioéconomique de vastes opérations de promotion immobilière dans les quartiers centraux, suivant une période de désinvestissement. Smith place la gentrification au niveau de la production de l'espace. Les acteurs économiques tentent de tirer profit de secteurs dégradés et dévalués par leur utilisation actuelle en comparaison avec leur utilisation potentielle. C'est le différentiel de rente de localisation. D'autres auteurs, dont Zukin (1982) et Ley (1986, 1988, 1996) placent la gentrification au niveau des modes de consommation résidentielle. Ainsi, la gentrification est l'expression des transformations des modes de vie, davantage axés sur le travail et les loisirs, qui se traduit par une localisation résidentielle dans les quartiers centraux. La notion de gentrification définit également une population de classe moyenne supérieure habitant des logements de luxe (en copropriété) dans le centre des villes globales (Sassen, 1991). La notion peut aussi décrire un phénomène de ré-appropriation exclusivement commerciale et culturelle des quartiers centraux, par la classe professionnelle, sans qu'elle ne touche la fonction résidentielle (Jones et Varley, 1999). Finalement, elle peut avoir une définition plus extensive et décrire un phénomène complexe à la fois physique, économique, social et culturel (Hamnett, 2003). Elle produit et est produite par des besoins culturels et économiques; et touche à la fois la production et la consommation des quartiers centraux par les individus et les groupes sociaux en évolution (Bondi, 1999).

Cette recherche doctorale aborde un aspect spécifique de la gentrification, à savoir, la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. Nous entendons par régénérescence sociorésidentielle, une (ré)appropriation par la classe professionnelle du tissu résidentiel existant, altéré physiquement suite au déclin socioéconomique de l'espace dans lequel il s'inscrit. Cet aspect spécifique de la gentrification est ce qui définit le mieux le phénomène qui se produit dans des quartiers centraux anciens dont le tissu résidentiel s'adressait initialement aux populations plus fortunées. Leur départ, jumelé à leur remplacement par des populations peu fortunées, ont favorisé la dégradation physique des immeubles anciens. Évidemment, il serait illusoire de croire que le tissu résidentiel retrouvera ses propriétés initiales, mais son évolution sociorésidentielle marquera, après un cycle de déclin, un cycle de revalorisation. Malgré le débat entourant la définition du phénomène de gentrification, la plupart des travaux s'entendent sur un ensemble de facteurs nécessaires, à différents degrés, à la régénérescence

sociorésidentielle des quartiers centraux : les facteurs de population, les facteurs économiques et les facteurs physico-spatiaux.

Les facteurs de population

By the 'population factor' I mean the number of people as a whole and its age composition, the ways these people arrange themselves into families and households, and how and how often they rearrange themselves; the population factor also involves their participation in the labor force, how they run their households, and how they raise their children if they have them. And the population factor must include consideration of the social, economic, cultural and attitudinal components and shifts that accompany behavioral changes.

(Alonso, 1980 : 540)

Parmi les caractéristiques socioéconomiques et sociodémographiques qui ressortent de l'étude des ménages ayant réinvesti les quartiers centraux, on retrouve entre autres : un niveau d'éducation plus élevé que la moyenne, un emploi dans les activités de services, des ménages plus petits, des ménages à double revenu, des familles monoparentales, des couples homosexuels, et autres. En quoi ces caractéristiques ont-elles permis aux quartiers centraux, auparavant délaissés par les classes moyennes, de redevenir attrayants pour un sous-groupe d'entre elles nommé la classe professionnelle?

L'augmentation du niveau de scolarité et du taux d'activité parmi la population féminine a eu pour conséquence une diminution de leur fécondité. En se scolarisant davantage et en étant plus actives, certaines femmes reportent (parfois indéfiniment) la nuptialité et les grossesses. Un nombre moins élevé de naissances se traduira, à plus ou moins brève échéance, par une diminution de la taille moyenne des ménages. En parallèle, le marché de l'emploi est en pleine mutation. Les activités de services absorbent une part de plus en plus importante de la population active incluant la population féminine. Le type d'emploi que les femmes occupent et le revenu qu'elles en retirent leur accordent une plus grande influence dans les prises de décision concernant le ménage, comprenant celles touchant les choix de localisation résidentielle (Jarvis, 1999; Bondi, 1999, Butler et Hamnet, 1994).

On associe également à la classe professionnelle un mode de vie qui laisse plus de place au travail et aux loisirs. Moins disposée à vivre les contraintes liées à la mobilité pendulaire, elle cherche aussi à se distinguer du reste des classes moyennes dont le mode de vie est davantage axé sur la famille et la vie en banlieue (Podmore, 1998). Ainsi, la montée de la classe professionnelle favorise la (ré)appropriation résidentielle des quartiers centraux (London et Palen, 1984; Alonso, 1980). Ce faisant, ce sous-groupe a aidé à la construction d'une image positive des lieux, favorisant des vagues ultérieures de (ré)appropriation. De nouvelles activités

de commerces et de services réinvestissent à leur tour ces espaces et servent d'aimants pour l'investissement du quartier par de nouveaux ménages (Smith et Defilippis, 1999; Ley, 1996).

Les facteurs économiques

La régénérescence des zones résidentielles en déclin, à proximité du centre des affaires, est liée à la vitalité économique de ce dernier (Clay, cité par Dansereau et l'Écuyer, 1987; Rose, 1996; Ley, 1996; Smith, 1996). La décentralisation des industries a fait place aux activités de services dans le centre. De plus, le passage d'une économie industrielle, à une économie de services a changé considérablement la structure de l'emploi dans bon nombre de villes. Tous les travaux recensés s'accordent sur cette condition essentielle, mais non suffisante à la régénérescence socio-résidentielle, à savoir le dynamisme du centre des affaires dans les activités de services supérieurs. Aussi nommées activités quaternaires, elles incluent les emplois dans la finance, la recherche et développement, une variété de services de consultation, mais aussi, comme le souligne Ley (1996), dans les activités gouvernementales, d'éducation supérieure, de santé et autres institutions. La présence d'infrastructures culturelles, de loisirs et d'éducation est aussi un facteur important (Clay, cité par Dansereau et L'Écuyer, 1987; Smith et Defilippis, 1996). Ces infrastructures, génératrices d'emplois, servent aussi à augmenter ou à maintenir l'attrait du centre des affaires comme lieu d'emploi⁶.

Pour certains, un lien est à faire entre la régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux et la mondialisation de l'économie (Sassen, 1991; Rofe, 2003). C'est dans les quelques « villes globales » que se concentrent les activités de services décisionnels des firmes transnationales (Sassen, 1991). Toutefois, à l'instar de Bondi (1999) nous considérons que ces villes, même si elles rassemblent tous les facteurs liés à régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux, n'ont pas le monopole de la concentration d'activités d'affaires et de finance. Également, tel que le souligne Ley (1996), d'autres activités, « moins élevées » dans la hiérarchie des activités de services, sont à considérer. La classe professionnelle ne correspond pas à une élite transnationale même si un rapprochement peut être fait, dans certains cas, pour ce qui est du profil socioprofessionnel ainsi que des aspirations de mode de vie (Rofe, 2003).

⁶ Rose (1996), dans ses travaux sur les villes canadiennes, a mis en évidence le rôle qu'ont joué les gouvernements provinciaux et locaux à travers les investissements dans les infrastructures et la culture afin que les centres conservent leurs attraits comme lieux d'emploi.

Les facteurs physico-spatiaux

La régénérescence sociorésidentielle ne touche pas l'ensemble des quartiers, restant très sélective envers ceux qui possèdent les plus importantes qualités architecturales et urbanistiques (Smith et Defilipis, 1999; Carpenter et Lees, 1995, Dansereau et L'Écuyer, 1987). Ainsi, la présence d'infrastructures culturelles (telles que musée, théâtre ou autre), de parcs ou d'infrastructures récréatives (telles qu'un centre sportif) peut favoriser la (ré)appropriation des secteurs résidentiels proches. Ley (1986) a déjà noté l'importance de l'environnement physique dans la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux canadiens. La présence d'un parc, d'infrastructures récréatives ou culturelles jouent un rôle d'aimant à la (ré)appropriation résidentielle à proximité. Dans d'autres cas, c'est le patrimoine architectural qui occupera ce rôle, attirant une population intéressée par l'image que ces espaces renvoient (Ley, 1986; voir aussi Bourdin, 1984).

Rien ne laisse présager que ce scénario de développement ne se reproduira pas là où des conditions similaires sont présentes. Ces conditions se résument à la présence d'une classe professionnelle, d'un centre des affaires dynamique dans les activités de services supérieurs et des secteurs résidentiels possédant des qualités architecturales et urbanistiques importantes.

LE CAS : LA VILLE DE PUEBLA AU MEXIQUE

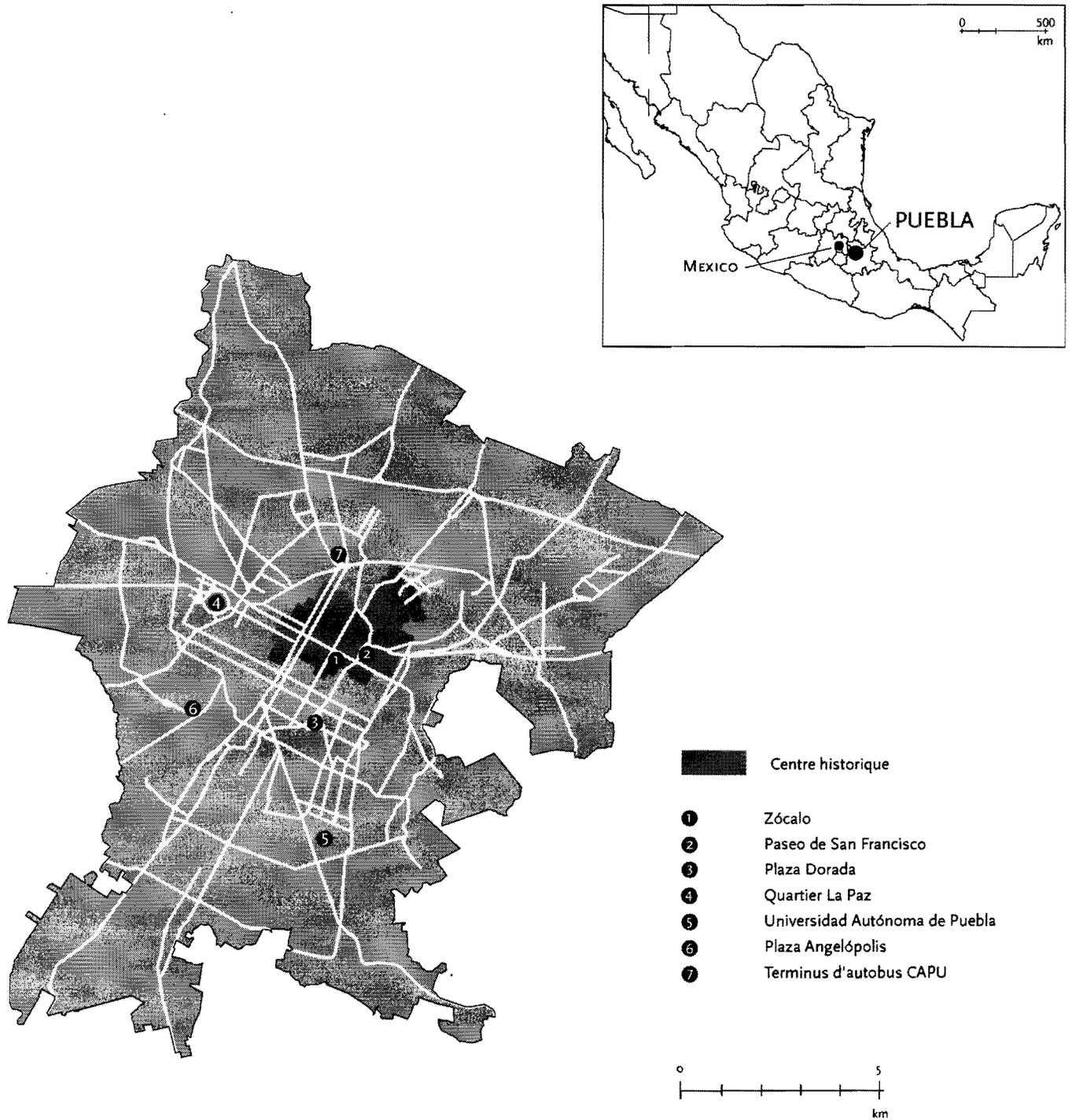
Puebla est un centre régional dont l'économie se tertiarise (tableau 1.1). Malgré son succès industriel en partie lié à sa localisation à l'ombre de Mexico (environ 130 Km), la plupart des emplois se concentrent dans le commerce et les services (Gilbert et Varley, 1990). Différents travaux consultés et plusieurs visites sur le terrain semblent indiquer que le centre des affaires s'est développé le long de deux axes, à partir du centre historique vers la périphérie (Monnet, 1994; Germain et Polèse, 1995; Milián Ávila 1994) (figure 1.1).

Tableau 1.1 :
Évolution des activités économiques (unités économiques), Puebla 1980 - 1999

Secteurs d'activité	1980		1989		1994		1999	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Industriel	2 312	12,5	2 551	9,9	4 400	10,2	5 884	11,0
Commercial	10 429	56,6	14 486	56,1	23 333	53,9	27 326	51,3
Services	5 696	30,9	8 807	34,1	15 517	35,9	20 102	37,7
TOTAL	18 437	100,0	25 844	100,0	43 250	100,0	53 312	100,0

INEGI, 1980, 1989, 1994, 1999

Figure 1.1 :
La ville de Puebla au Mexique



Un mouvement marginal de décentralisation aurait commencé durant les années 1840 (Méndez 1987). Mais c'est à partir de 1940 que s'est véritablement amorcé un mouvement de décentralisation de la population plus fortunée vers un nouveau quartier alors à bonne distance du centre colonial, le quartier La Paz⁷. Vingt ans plus tard, le mouvement se poursuit vers le sud avec la construction du centre commercial Plaza Dorada. Les activités de services ont fini par suivre la population dans ce mouvement de décentralisation vers l'ouest et vers le sud-est, quittant le centre originel ou ouvrant de nouvelles succursales. Dans ce mouvement de décentralisation, l'aire urbaine a pris de l'expansion et couvre aujourd'hui plusieurs municipalités, réparties sur deux États (l'État de Puebla et l'État de Tlaxcala) (Gilbert et Varley 1990).



Photo 1.1 :
Intérieur d'une *vecindad*



Photo 1.2 :
Immeuble abandonné

Il y a eu départ des classes plus fortunées vers les périphéries d'alors (qui sont aujourd'hui des quartiers péricentraux), et abandon du centre colonial à des populations moins fortunées. Les maisons de l'ancienne aristocratie espagnole ont été converties en bâtiments locatifs multifamiliaux (*vecindades*) où chaque logement est constitué d'une ou deux pièces avec, dans la plupart des cas, une salle de bain commune (photo 1.1). L'exode des classes plus fortunées a eu un effet dévastateur sur l'environnement physique (et social diront certains) des

⁷ Vingt ans plus tôt, un quartier destiné aux classes plus fortunées avait été construit, dans la périphérie est de la ville : le quartier Humboldt. Toutefois, contrairement au quartier La Paz, la construction du quartier Humboldt n'a pas semblé avoir eu une incidence importante sur la localisation des activités économiques.

quartiers centraux anciens. Un gel des loyers a été décrété en 1942 et aboli en 1993. De plus, une interprétation abusive de la *Ley de la Vivienda* (Loi sur le logement), a rendu la tâche d'éviction des locataires mauvais payeurs très difficile pour les propriétaires. Cela a eu pour conséquence de précipiter la dégradation physique du centre colonial (photo 1.2). La location des immeubles ne permettait pas de générer assez de revenus pour inciter les propriétaires à entretenir leurs immeubles vieillissants. Malgré cet abandon relatif, le centre conserve sa fonction symbolique : il abrite le palais municipal et la cathédrale (photos 1.3, 1.4). La place centrale (Zócalo) est toujours un lieu de rassemblement multiclassés (Milián Ávila, 1994) (photo 1.5).



Photo 1.3 :
Palais municipal



Photo 1.4 :
Cathédrale

Il est difficile de porter un jugement *a priori* sur la forme d'évolution vers laquelle se dirigeront les quartiers centraux. Ces derniers sont définis comme étant les quartiers accessibles à pied à partir du Zócalo, c'est-à-dire dans un rayon de 2 km (figure 1.2). Ce rayon inclut et déborde des limites du centre historique, définie pour des considérations de sauvegarde patrimoniale. D'une part, cette brève mise en situation suggère des ressemblances avec les villes des pays industrialisés qui ont connu une phase de déclin continue. D'autre part, elle suggère aussi des ressemblances avec des villes ayant connu une phase de déclin suivie d'une phase de régénérescence. La ville de Puebla est un centre régional, ce qui implique la présence d'institutions gouvernementales, d'éducation supérieure et de santé, qui a vécu la décentralisation des activités économiques et des populations. Malgré cette décentralisation, de

nombreuses institutions et des activités économiques se localisent toujours dans le centre colonial. Ce dernier possède des qualités architecturales indéniables, reconnues par l'UNESCO depuis 1987, que la municipalité et l'État tentent de protéger et de mettre en valeur, ce qui pourrait contribuer à un regain d'intérêt de ces zones auprès des professionnels. Il est vrai qu'une bonne part des immeubles (résidentiels, industriels ou commerciaux) restent toujours vacants. Il est également vrai que les pouvoirs publics (municipalité et État) ont tenté, et tentent toujours, de revitaliser le centre historique. Des interventions similaires ont porté fruit, dans des contextes nationaux différents, comme par exemple le projet Society Hill à Philadelphie dans les années 1960, pour ne mentionner que celui-là.

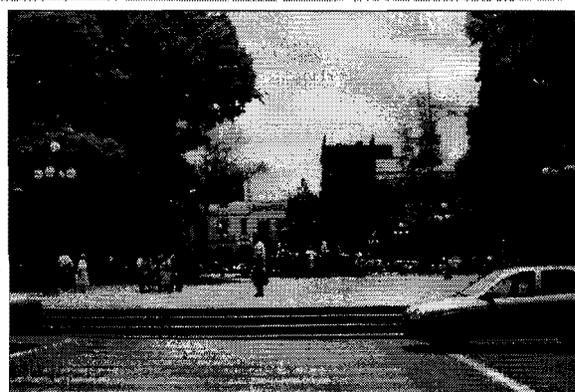


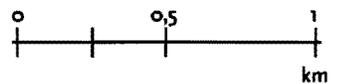
Photo 1.5 :
Zócalo

Si l'évolution des caractéristiques économiques et démographiques permettent la constitution d'une classe professionnelle à Puebla, elle devrait favoriser la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. Même si l'espace central est toujours fortement touché par la décentralisation des activités économiques et de la population, les tendances sociodémographiques générales montrent des similitudes avec les pays industrialisés (diminution de la fécondité, présence accrue des femmes sur le marché du travail, augmentation du niveau de scolarité, etc.). Pour Gormsen (1980), le décalage dans l'évolution de la ville de Puebla, avec les villes européennes, serait d'environ 50 ans. En comparant avec certains quartiers parisiens, la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux poblanais commencerait dans les 15 à 20 prochaines années. Selon lui toutefois, à la différence de nombreuses villes américaines et européennes, il n'y a pas eu de transformations majeures du cadre bâti, si ce n'est l'insertion, imposable il est vrai, d'un nouveau centre des congrès (photo 1.6).

Figure 1.2 :
Quelques lieux d'intérêt des quartiers centraux de Puebla



- Limites du centre historique
- Limites des quartiers
- Zócalo
- Espaces verts
- ✚ Cathédrale
- ① Palais municipal
- ② Centre des congrès
- ✚ Église
- 🏛 Musée
- ★ Bâtiment ou lieu d'intérêt
- 🏪 Marché ou place commerciale
- Monument



L'intérêt de l'étude du cas de la ville de Puebla réside alors dans le fait qu'elle semble rassembler les facteurs de population, économiques et physico-spatiaux favorisant la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. Toutefois, les signes d'une (ré)appropriation des quartiers centraux par la classe professionnelle semblent marginaux. Nous formulons l'hypothèse que le centre historique de Puebla, après une période de décentralisation et de déclin, est « à la croisée des chemins », à l'aube d'un cycle de régénérescence.

Pour Jones et Varley (1999) et pour Ward (1993) les conditions actuelles (physiques et sociales) dans lesquelles se trouve le centre ancien expliquent pourquoi, malgré la présence de facteurs favorables, la demande s'oriente toujours vers des quartiers à la périphérie du centre ancien qui sont plus récents et plus modernes. Ces conditions seraient le mauvais état des logements et des infrastructures, l'hétérogénéité sociale, la pollution et les problèmes de sécurité, qu'ils soient réels ou perçus. Nous pensons plutôt que les villes des pays en développement présentent des profils résidentiels différents dans la mesure où certaines particularités locales telles que le marché immobilier ou les conditions d'accès au crédit hypothécaire, ne permettent pas aux ménages d'épouser les comportements de mobilité résidentielle des ménages des pays industrialisés. Ces différences pourraient ralentir, voire retarder la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux.



Photo 1.6 :
Centre des congrès, projet Paseo de San Francisco

PRÉSENTATION DES ARTICLES

La régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux anciens est un phénomène peu étudié dans les villes latino-américaines. C'est l'objet de cette thèse, par le biais de trois articles soumis pour publication à des revues avec comité de lecture. À travers cette thèse, il s'agira d'une part, de faire ressortir la similitude du cas choisi avec les villes ayant connu la régénérescence sociorésidentielle de leurs quartiers centraux. Autrement dit, dégager les facteurs de régénérescence (de population, économiques et physico-spatiaux) présents à Puebla. D'autre part, il s'agira de faire ressortir les particularités locales pouvant influencer la localisation résidentielle des ménages. En conclusion, il s'agira de vérifier s'il y a, dans le centre ancien de Puebla, émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle.

Le premier article soumis aux *Cahiers de Géographie du Québec* expose l'évolution récente de la répartition sociorésidentielle des ménages, à l'aide de la méthode de classification ascendante hiérarchique, utilisant les données des recensements de 1990 et de 2000. L'objectif de cet article est de voir dans quelle mesure la dynamique sociorésidentielle des ménages favoriserait une régénérescence du centre ancien, où, à l'opposé, l'extension des axes à statut socioprofessionnel élevé, identifiés dans certains travaux. Il tente de voir si les récents projets de revitalisation gouvernementaux ayant eu lieu dans le centre historique ont favorisé une élévation du statut socioprofessionnel à proximité. Cet article présente, en quelque sorte, un portrait évolutif des dix dernières années de la répartition sociorésidentielle des ménages.

Le deuxième article soumis à la revue *Housing Studies* s'attarde spécifiquement sur les aspirations résidentielles de la classe professionnelle. À l'aide d'une enquête par questionnaire, l'article explore le niveau de satisfaction vis à vis du logement actuel et son environnement physique et social. Dans un deuxième temps, c'est le milieu de vie idéal qui est abordé pour conclure avec la place qu'occupe le centre historique et les quartiers centraux en général dans les aspirations résidentielles de ces ménages. L'intérêt de cet article est qu'il s'attarde sur les stimuli à la mobilité résidentielle des ménages, traités abondamment dans des études de cas sur les villes des pays industrialisés. Ces stimuli ont été intégrés dans un modèle « revu et corrigé » et placés dans le contexte mexicain. Ce modèle a servi à l'élaboration du questionnaire et à l'interprétation des résultats. L'objectif est de distinguer si les attentes, besoins et aspirations résidentiels des ménages de classe professionnelle poblanaise sont similaires à ceux que l'on rencontre dans les villes des pays industrialisés ayant connu la régénérescence sociorésidentielle de leurs quartiers centraux.

Le troisième article soumis à la *Revue canadienne des études latino-américaines et Caraïbes* pousse plus loin la réflexion sur le centre historique comme milieu résidentiel à partir d'une trentaine d'entretiens semi-dirigés menés auprès de professionnels de différents profils

familiaux. L'article expose les perceptions qu'a la classe professionnelle poblanaise de la vie dans le centre historique et dans les quartiers centraux en général. L'objectif de cet article est de dégager dans quelle mesure le lieu de résidence actuel, l'évaluation du logement actuel et de son environnement physique et social ou encore le profil familial ont une influence sur la perception des quartiers centraux comme milieu résidentiel.

CHAPITRE 2 :
LA DYNAMIQUE SOCIORESIDENTIELLE D'UNE VILLE LATINO-AMÉRICAIN.
L'APPLICATION D'UNE ANALYSE EN GRAPPES À LA VILLE DE PUEBLA AU MEXIQUE.

INTRODUCTION

C'est à partir des années 1840 que les ménages plus fortunés ont commencé à quitter le centre ancien pour s'établir le long d'un axe routier du centre vers la périphérie (Mendez, 1987; Monnet, 1994; Milián Ávila, 1994). Le mouvement s'est accéléré à partir des années 1940, suite à la construction d'un nouveau quartier alors éloigné (Méndez, 1987). Le déclin socioéconomique du centre a eu un impact important sur le cadre bâti qui s'est dégradé considérablement au fil des ans. Cependant, depuis les années 1980 l'État a investi des sommes importantes dans divers projets de revitalisation. Le plus imposant, qui a eu lieu durant les années 1990, pourrait avoir favorisé la régénérescence socioresidentielle du centre ancien, suite à sa (ré)appropriation par des ménages de classe professionnelle. La dynamique socioresidentielle des dix dernières années montre-t-elle une expansion du statut socioprofessionnel dans le centre historique ou indique-t-elle une expansion continue des quartiers à plus haut statut vers la périphérie?

Depuis les premiers travaux d'écologie urbaine, différentes méthodes ont été mises à contribution dans l'analyse de la structure et de la dynamique internes des villes. De l'observation à l'analyse factorielle, en passant par la composition d'indicateurs ou l'étude de documents d'archives, le choix d'une méthode peut être influencé par la disponibilité des données et leur fiabilité, par des contraintes techniques (ou technologiques), financières, voire culturelles. Plusieurs difficultés ont dû être surmontées pour cette analyse de la dynamique socioresidentielle des ménages poblanais. Les premiers défis à relever touchent à l'analyse diachronique, qui compliquent la sélection de variables issues des recensements mexicains. En plus des problèmes de fiabilité de certaines variables, il fallut pallier l'absence de variables comparables entre les recensements ainsi que les changements de définition. L'absence de variables socioéconomiques discriminantes telles que le revenu, le coût du logement ou la profession, a imposé la sélection d'un ensemble de variables, dont certaines ne sont pas considérées, *a priori*, porteuse d'une dimension socioéconomique. C'est le cas du branchement

sur le réseau d'aqueduc car tous les ménages n'ont pas accès à l'eau potable. À ces défis, s'est ajouté le choix d'un traitement statistique permettant d'élaborer une typologie des espaces, compte tenu des limites imposées par les variables des recensements. En regroupant des unités d'observation (ici des aires de découpage géographique) dont les caractéristiques sont similaires, l'analyse en grappes semblait plus appropriée que la construction d'un indicateur socioéconomique tel que l'on en rencontre dans plusieurs travaux (voir entre autres Ley, 1988 et 1996).

Avant de présenter l'outil méthodologique choisi et les résultats obtenus, il semble important de revoir les principaux modèles développés et des approches utilisées dans l'analyse de la structure et de la dynamique internes des villes. Cette revue se concentrera sur des travaux faits depuis les années 1920, par des chercheurs de ce côté de l'Atlantique.

STRUCTURE ET DYNAMIQUE INTERNES DES VILLES

Les analystes de l'urbain s'intéressent depuis longtemps à la structure interne des villes, au processus d'expansion et à la mobilité sociorésidentielle des ménages comme en fait foi l'abondance des écrits sur ces thèmes (voir entre autres : Burgess, 1925; Hoyt, 1939; Harris et Ullman, 1945; Griffin et Ford, 1980; Bourne, 1989, 1993). L'apport de différentes méthodes a permis aux chercheurs de mieux comprendre le fait urbain, de proposer de nouveaux modèles, ou de critiquer les modèles proposés. Sans prétendre à une revue exhaustive des travaux, cette section s'attardera sur quelques modèles développés et sur des méthodes d'analyse de la répartition sociorésidentielle des ménages, utilisées plus spécifiquement de ce côté de l'Atlantique depuis le début du XX^e siècle.

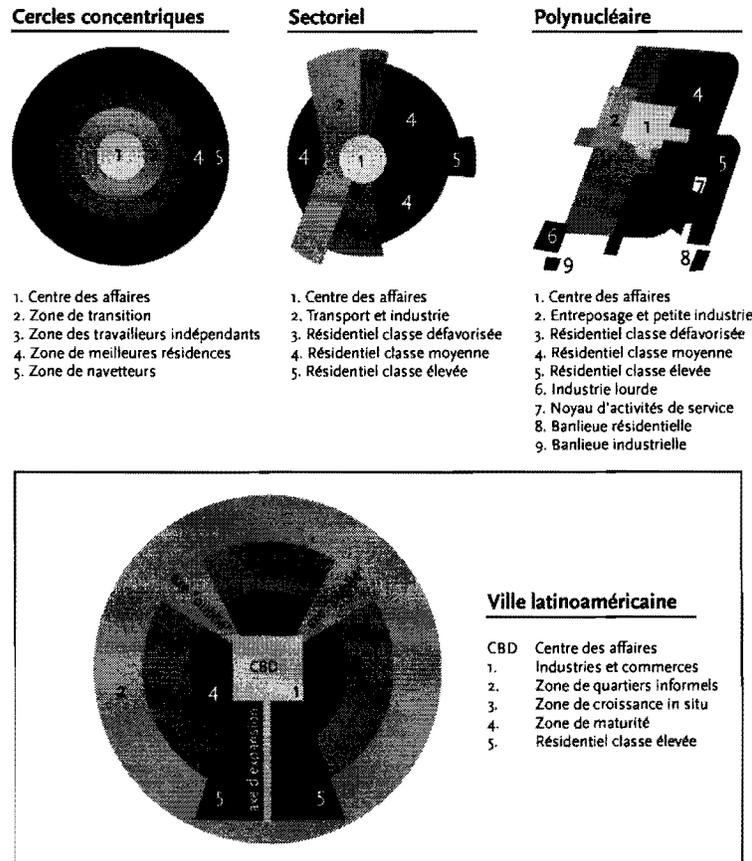
Burgess (1925), sociologue de l'École de Chicago que l'on peut qualifier de pionnier en matière de modélisation de la structure urbaine, s'inspire de l'écologie végétale et propose un modèle qui se présente sous forme de cercles concentriques (figure 2.1). Appliqué à la ville de Chicago des années 1920, ville industrielle florissante et connaissant une forte immigration, le modèle comporte cinq aires différenciées où l'expansion de la ville se fait par débordement, par succession de la population et des activités d'une aire dans son aire voisine. La première zone, le cœur de la ville, est constituée du centre des affaires. L'entourant, la zone voisine est en détérioration et peu à peu envahie par des activités d'affaires et d'industries légères. S'y concentrent les populations les plus démunies et les nouveaux arrivants. Au-delà, c'est la zone de travailleurs qui tendent à rester à proximité de leur lieu d'emploi, puis c'est la zone de meilleures résidences ou quartiers luxueux où se concentrent les couches plus fortunées. Finalement, au-delà des limites de la ville, c'est la zone de navetteurs.

Quinze ans plus tard, Hoyt (1939), économiste, analyse des données sur certaines caractéristiques des logements, incluant leur valeur, dans 64 villes étasuniennes et développe un modèle sectoriel (figure 2.1). L'expansion des quartiers luxueux (et des autres quartiers) suit un axe dont le point de départ se trouve à proximité du centre des affaires vers la périphérie. La vétusté des quartiers vieillissants inciterait des populations plus fortunées à s'éloigner, entraînant avec elles différentes activités de services à la population. Le modèle traduit également un rapprochement géographique entre classes socioéconomiques voisines. Même s'il considère son modèle généralisable, Hoyt (1966) note, dans des travaux subséquents, que certaines caractéristiques architecturales ou culturelles peuvent stimuler un rapprochement géographique mais entre classes socioéconomiques éloignées. Sans approfondir le sujet, il donne comme exemple la maison à patio latino-américaine, discrète sur le statut social de ses occupants, et les immeubles à appartements parisiens abritant les classes supérieures sur les premiers étages et les populations plus démunies sous les combles.

Pour Harris et Ullman (1945), les villes sont le produit de leurs régions proches qui forment, en contrepartie, leurs zones d'influence. La plupart d'entre elles présentent des aspects du modèle de Burgess, du modèle de Hoyt et de leur propre modèle polynucléaire (figure 2.1). Sans rejeter les travaux de leurs prédécesseurs, ces deux géographes leur reprochent néanmoins de traiter avant tout de l'aspect résidentiel des villes mononucléaires. Ils constatent que la ville est formée de plusieurs sous-centres qui trouvent leur origine soit dans la formation de l'aire urbaine, soit dans son expansion⁸. Leur modèle tente de traduire la dynamique complexe d'attraction et de répulsion entre les différentes activités. Certaines cherchent à se rapprocher et profiter des économies d'agglomération, telles que les activités commerciales afin de bénéficier d'un bassin de consommateurs potentiels. À l'opposé, d'autres activités tendent à s'éloigner pour des raisons d'incompatibilité comme dans le cas des activités industrielles lourdes et des résidences.

⁸ En observant la région métropolitaine de Londres, Harris et Ullman ont constaté la présence de deux noyaux importants : le premier dans la « City », qui regroupe les activités de finances; le deuxième dans le district de Westminster, qui regroupe les activités politiques. Dans le cas de Chicago, ils ont observé la formation d'un nouveau pôle important d'activités, suite au déplacement des activités industrielles des abords de la rivière Chicago vers le district Calumet.

Figure 2.1 :
Quelques modèles proposés



Cercles concentriques : Burgess (1925)
Sectoriel : Hoyt (1939)
Polynucléaire : Harris et Ullman (1945)
Ville latino-américaine : Griffin et Ford (1980)

Ces écrits font peu de références aux villes latino-américaines. On peut s'interroger sur les similitudes dans leur évolution avec leurs consœurs du Nord. Griffin et Ford (1980), sans écarter cette possibilité, ne croient pas qu'elles évoluent en parallèle. S'appuyant sur une revue des écrits et sur leur observation d'une centaine de villes latino-américaines durant les années 1970, ces chercheurs proposent un modèle général, testé sur deux villes : Bogota (Colombie) et Tijuana (Mexique). La cartographie qu'ils font de la structure interne de ces deux villes est basée sur des analyses statistiques, des photos aériennes, de l'observation directe, des cartes d'utilisation du sol et sur des entrevues avec des informateurs clés. D'autres entrevues avec des intervenants ont donné des indications sur leur processus de croissance. Leur conclusion : les villes latino-américaines imitent certains aspects de leurs consœurs du Nord que l'on retrouve

dans les modèles de Burgess et de Hoyt tout en conservant certaines particularités. La population se distribue selon le modèle des cercles concentriques mais inversés, c'est-à-dire qu'on assiste à une diminution du statut social avec l'augmentation de la distance au centre, en raison de l'absence d'infrastructures urbaines dans les périphéries. Les industries se localisent à proximité du centre des affaires, là où elles ont un accès rapide aux autoroutes. Elles engendrent circulation lourde et pollution qui laissent une impression de dégradation importante de ces secteurs. La zone de maturité, composée de quartiers bien pourvus en services urbains, entoure la zone centrale, suivie de la zone de croissance *in situ* qui tend à s'auto-améliorer. Cette zone montre des signes modestes de maturation. Au-delà ce sont les quartiers informels. En plus de cette particularité, l'expansion du centre des affaires suit un axe privilégié, à proximité duquel cherchent à s'installer les populations plus fortunées qui profitent de l'extension des services urbains. Le mouvement de relocalisation résidentielle est provoqué par l'augmentation de la congestion routière et l'augmentation des valeurs foncières.

Dix ans après Harris et Ullman, c'est au tour de Shevky et Bell (1955) de rejeter les modèles de Burgess et de Hoyt. Ces modèles, développés durant les années 1920 et 1930, lorsqu'ils sont appliqués à la ville de Los Angeles des années 1950 laissent supposer qu'elle n'est pas une ville ou encore qu'elle représente un cas unique. Shevky et Bell (1955) considèrent plutôt qu'elle résulte des transformations sociales et économiques en cours. Pour leur analyse de San Francisco Bay, ils construisent trois indicateurs constitués d'une quinzaine de variables : le statut socioéconomique, le statut familial et le statut ethnique. Ils utilisent une méthode de calcul complexe, l'analyse factorielle, rendue possible grâce aux avancées technologiques de l'époque : l'ordinateur. À la fois une méthode de classement et de réduction de données, l'analyse factorielle permet de grouper deux ou plusieurs variables fortement liées en une nouvelle mégavariable (ou facteur). Cependant, plusieurs travaux ont démontré que les résultats peuvent varier considérablement selon les variables choisies (voir Davies, 1978), dont l'ajout de variables, non considérées *a priori* comme étant porteuses d'une dimension socioéconomique tels le stock de logements existants, les modes de transport ou la symbolique du lieu (voir Palm et Caruso, 1972). Les résultats pourraient aussi varier considérablement selon la procédure suivie dans l'exécution de l'analyse⁹ (voir Davies, 1978; Hunter, 1972). Comme le soulignent

⁹ Selon Hunter (1972), le consensus existant sur l'analyse des aires sociales urbaines viendrait de l'utilisation de la même procédure statistique. Il suggère d'effectuer différents essais afin de s'assurer de la stabilité des facteurs. C'est ce qu'a fait Davies (1978) dans son analyse des aires sociales de Calgary en 1971. Rencontrant des différences plus ou moins importantes dans les résultats selon, entre autres, la procédure initiale ou le type de rotation choisie, Davies conclut à son tour qu'il est préférable de procéder à plusieurs essais. Palm et Caruso (1972) croient plutôt que les limites de l'analyse factorielle viendraient de l'interprétation des facteurs. Les résultats obtenus pour dix villes étasuniennes très différentes sur le plan de la taille, du taux de croissance, de la diversité régionale, de la composition professionnelle et de la main-d'œuvre ont fait ressortir quatre facteurs : le statut socioéconomique, le cycle de vie, le statut ethnique et les caractéristiques des logements. Cependant, selon la ville analysée, certaines variables seraient davantage liées à un facteur plutôt qu'à un autre.

Davis (1978), ainsi que Palm et Caruso (1972), un des problèmes fondamentaux de l'analyse factorielle demeure le choix des variables. Pourrait-il en être autrement avec d'autres méthodes? N'est-ce pas leur disponibilité ou leur fiabilité (ou constance) dans le temps qui dictent souvent les choix que font les chercheurs?

C'est du moins ce qui ressort de plusieurs travaux dont ceux de Bourne (1993) qui utilise seulement la variable du revenu comme variable de substitution du statut social dans son analyse de la structure interne des villes canadiennes de 1951 à 1986. La période couverte par l'étude ne lui permettait pas de construire un indice plus complexe, comme a pu le faire Ley (1988) dans son analyse du changement du statut social dans six villes canadiennes entre 1971 et 1981. L'indice du statut social de Ley (1988) est composé de la catégorie professionnelle et du niveau de scolarité. Plus spécifiquement c'est la valeur moyenne de la proportion des travailleurs dans le secteur tertiaire supérieur, qui comprend, entre autres, les professionnels, les gestionnaires et les administrateurs ainsi que la proportion de la population ayant une scolarité universitaire. Aucune variable sur le revenu n'est introduite, mais le revenu des ménages a servi, tout comme les données sur le coût mensuel du logement, pour valider ses résultats à l'aide d'un test de corrélation¹⁰.

LA VILLE DE MEXICO

MacLachlan (1998), à l'instar de Bourne (1993), utilise les données sur le revenu dans son évaluation de la répartition des inégalités sociales dans l'aire métropolitaine de Mexico. Le problème qu'il a rencontré était de taille : la publication des données sur le revenu par aire géostatistique de base (AGEB)¹¹ est partielle. Sur les neuf classes de revenu recensées, seules les trois classes inférieures étaient publiées pour les AGEB. Également, le recensement mexicain a changé considérablement la définition de la variable du revenu dans le temps. Pour les recensements de 1970 et de 1980 on parle de revenu de la personne active (occupée ou non) et les données sont réparties en classes. Pour le recensement de 1990, on parle de revenus de la personne occupée et les données sont compilées selon un multiplicateur du salaire minimum. En présence de telles contraintes, l'auteur analyse plutôt les 16 délégations du district fédéral (D.F.) et les municipalités formant l'aire métropolitaine de Mexico, unités géographiques pour

¹⁰ Selon Ley (1988), les variables sur la profession et sur la scolarité permettraient mieux d'identifier un changement de statut social dans un secteur que des variables sur le revenu ou sur le coût du logement. Elles seraient plus sensibles à certains phénomènes tels que l'installation des ménages de classe moyenne dans des quartiers ouvriers.

¹¹ Une AGEB (pour *area geoestadística básica*) est la plus petite unité de dénombrement publiée, depuis 1990, dans le recensement mexicain. Une AGEB regroupe entre un et 50 îlots (généralement entre 25 et 50) parfaitement délimités par des rues, avenues etc. Les AGEB, dont la taille de la population n'est pas définie, sont les subdivisions des AGEM (pour *area geoestadística municipal*) dont les limites ne respectent pas nécessairement les limites politico-administratives.

lesquelles toutes les données des recensements sont publiées. Les résultats du calcul de l'indice de Gini indiquent qu'il y a eu une augmentation des inégalités dans la répartition spatiale des revenus entre 1984 et 1994. La cartographie des résultats de MacLachlan (1998) pour 1990 montre peu de ressemblances avec le modèle de Griffin et Ford (1980). Plusieurs aires concentrent à la fois les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles. En fait, là où se concentre la population plus fortunée se concentre aussi une population à revenu plus modeste, composée entre autres d'employés des familles mieux nanties. À cette explication de la relative mixité sociorésidentielle, MacLachlan (1998) ajoute, suite à son observation de la population mexicaine, que les ménages en ascension sociale ne changeront pas systématiquement de lieu de résidence vers un quartier correspondant au nouveau statut.

Cette observation de MacLachlan laisse supposer que le lien mobilité sociale - mobilité résidentielle n'est pas automatique au Mexique. L'attachement à la famille et au quartier est un aspect particulièrement marqué de la culture mexicaine (MacLachlan, 1998). Également, l'accès au crédit y est difficile et dispendieux ce qui ne favorise pas la fluidité du marché immobilier (Gilbert et Varley, 1990). Il reste que les ménages sont influencés par différents facteurs liés, entre autres, au cycle de vie ou aux caractéristiques de l'environnement physique et social, et que le budget actuel et anticipé encadre la prise de décision comme l'a démontré Long (1988) pour les États-Unis. Ces facteurs d'influence n'auraient pas les mêmes conséquences partout; des particularités locales telles que l'accès au crédit, mais aussi le contrôle des loyers, le logement social et les programmes de revitalisation pourraient orienter la dynamique résidentielle (Strassman, 1990).

LA VILLE DE PUEBLA AU MEXIQUE

Ville coloniale de 1,3 million d'habitants dont l'économie se tertiarise¹², capitale de l'État du même nom, Puebla est un centre régional localisé à l'ombre de la ville de Mexico. Ses qualités architecturales lui ont valu la reconnaissance comme *Ville du patrimoine mondial* par l'UNESCO en 1987. C'est autour des années 1950 que commence le processus d'extension des activités de services en direction des quartiers à haut statut social dans bon nombre de villes latino-américaines (Monnet, 1994). Le quartier La Paz à Puebla a vu le jour dans les années 1940 (voir figure 1.1, p. 12). Ce quartier est le premier projet de lotissement d'envergure mené par un promoteur immobilier et destiné aux strates socioéconomiques supérieures. Le site

¹² Mentionnons simplement qu'en 1980, 51 % de la population occupée l'était dans les activités de service soit 31 % dans les activités commerciales et 20 % dans les autres activités de service. Moins de 20 ans plus tard, cette proportion passe à un peu plus de 68 %, dont 32,6 % dans le secteur commercial et 35,5 % dans les autres activités de service (INEGI 1980, 1999)

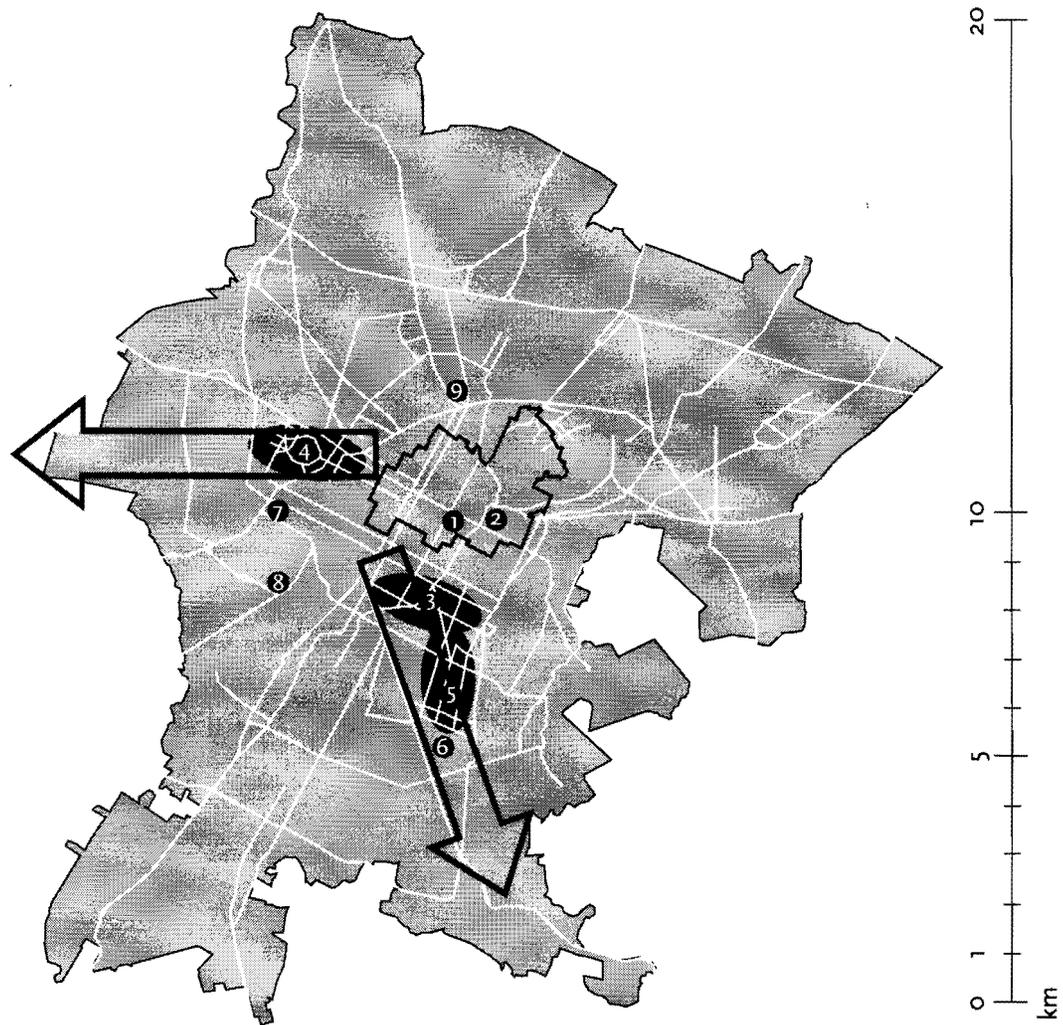
choisi, sur un monticule, était alors éloigné du centre (Milián Ávila, 1994; Méndez, 1987). Les années 1960 et 1970 sont témoins de changements de fonctions des anciennes maisons bourgeoises sur l'axe de l'avenue Juárez, du centre historique en direction du quartier La Paz. Ces immeubles abritent alors de nouvelles fonctions commerciales, bancaires, des services professionnels, des restaurants et autres. Ce même phénomène se produit en direction de l'Université autonome de Puebla, suite cette fois à la construction du centre commercial Plaza Dorada en 1979 (figure 2.2).

La première étude recensée sur la répartition socio-résidentielle des ménages poblanais semble confirmer, pour 1970, le déplacement des populations plus fortunées dans ces deux axes (Gormsen, 1980). Gormsen (1980) utilise des sources diverses dans son analyse des changements du patron socio-résidentiel : des archives municipales, des données cadastrales, des relevés de la typologie résidentielle et des données non publiées du recensement de 1970 sur le revenu moyen des personnes et sur la densité de la population. Parmi cette variété de données, c'est le revenu qui lui sert de variable de substitution du statut social. Ses résultats montrent que les zones à statut social élevé se localisent dans le quartier La Paz ainsi que dans le secteur de la Plaza Dorada en direction de l'Université autonome de Puebla (figure 2.2).

À l'opposé de Gormsen, Germain et Polèse (1995), voulant vérifier si Puebla reproduit le modèle de Burgess ou de Hoyt, n'utilisent pas de variables sur le revenu, qu'ils considèrent peu fiables. C'est seulement la variable sur le niveau de scolarité universitaire qui sert comme variable de substitution du statut social. Les résultats, qui confirment ceux de Gormsen, ne sont pas sans rappeler le modèle de la ville latino-américaine de Griffin et Ford, lui-même une adaptation des modèles de Burgess et de Hoyt : une répartition en cercles concentriques inversés, avec la présence des populations plus démunies dans les périphéries. Cependant, les quartiers à haut statut social ne suivent pas un mais plutôt deux axes, le premier vers le quartier La Paz et le second en direction de l'Université autonome de Puebla.

La superposition des résultats de Gormsen et de ceux de Germain et Polèse illustre bien, malgré l'utilisation de variables différentes et un décalage de vingt ans entre les deux études que l'expansion des aires à haut statut social semble suivre des trajets prévisibles (figure 2.2). Le premier axe, vers l'ouest suit l'avenue Juárez en direction du quartier La Paz. Le deuxième axe, vers le sud, passe par le secteur Plaza Dorada en direction de l'Université autonome de Puebla. La question reste à savoir si l'expansion de ces axes à haut statut social a progressé depuis 1990.

Figure 2.2 :
Répartition socio-résidentielle schématique, Puebla 1970 et 1990



----- Limites du centre historique

● Secteurs à statut social élevé en 1970 (Gormsen, 1980)

↖ Axes d'expansion à statut social élevé en 1990 (Germain et Polèse, 1995)

- ① Zócalo
- ② Centre des congrès
- ③ Plaza Dorada
- ④ Quartier La Paz
- ⑤ Quartier San Manuel
- ⑥ Université Autonome de Puebla
- ⑦ Plaza Las Animas
- ⑧ Plaza Angelópolis
- ⑨ Terminus d'autobus CAPU

Puebla a connu plusieurs programmes de revitalisation depuis les années 1980. L'opération la plus importante a été, sans contredit, celle menée par le gouvernement de l'État de Puebla durant les années 1990. Dans une stratégie visant à faire de la ville une destination touristique nationale, voire internationale, l'État planifia, dans le cadre de son *Programma de desarrollo Angelópolis*, un projet de revitalisation de la friche industrielle du centre historique, le projet *Paseo de San Francisco*. Par un décret en 1993, l'État a exproprié 27 îlots, ce qui toucha plus de 4 500 personnes principalement de la classe populaire (Téllez Morales, 1998). L'État implanta sur six de ces îlots un projet de centre multifonctionnel incluant un centre des congrès. Les îlots restants ont été (ou seront) vendus à des intérêts privés. Le projet *Paseo de San Francisco* pourrait avoir rendu attrayante une partie du centre historique auprès d'une population aux caractéristiques différentes de celles des résidents chassés. Un autre volet du programme a consisté en la construction d'une autoroute périphérique et l'établissement d'un pôle de service à proximité, destiné aux strates moyennes et supérieures, proche duquel on a vu la formation de nouveaux quartiers huppés. On peut s'interroger sur l'impact de tels projets sur la dynamique sociorésidentielle des ménages poblanais. Il est possible que ces actions aient perturbé, de façon notable, l'expansion des axes à haut statut social en favorisant deux nouveaux secteurs : le premier dans la partie est du centre historique, à proximité du centre des congrès; le deuxième dans le secteur Angelópolis, aux environs du centre commercial du même nom (leur localisation correspond aux points 2 et 6 dans la figure 2.2). C'est ce que nous tenterons de voir à l'aide de quotients de localisation et d'une analyse en grappes.

CHOIX MÉTHODOLOGIQUES

CHOIX DES VARIABLES

Les travaux sur la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux ou sur la gentrification s'entendent, en général, sur certaines caractéristiques socioéconomiques et sociodémographiques communes de la population qui se (ré)approprie les espaces : une scolarité supérieure à la moyenne, un emploi dans la nouvelle économie¹³, des ménages plus petits, des ménages à double revenu, des familles monoparentales, des couples homosexuels et autres (Alonso, 1980; Ley, 1996; Dansereau et L'Écuyer, 1987). En nous basant sur ces travaux, nous avons tenté d'identifier les variables qui pourraient être utilisées. Cet examen a révélé que de nombreuses variables « classiques » dans les recensements canadiens et étasuniens n'existent pas dans le recensement mexicain. D'autres variables changent de définition d'un

¹³ Celle-ci inclut les emplois dans la finance, la recherche et le développement, une variété de services de consultation, mais aussi, comme le souligne Ley (1996), dans les activités gouvernementales, d'éducation supérieure, de santé et autres institutions.

recensement à l'autre et certaines ont peu de valeur. C'est le cas notamment de la variable sur le chômage car il n'y a pas, au Mexique, de filet de protection sociale telle que l'assurance emploi.

En ce qui concerne les caractéristiques sociodémographiques, les recensements de 1990 et de 2000 ne comportent pas de variables spécifiques sur le nombre d'enfants par ménage, sur le nombre de ménages selon le nombre de personnes ou encore sur les liens de parenté entre les différents membres des ménages. Toutefois, deux variables, disponibles pour 1990 et pour 2000, donnent de bonnes indications sur la composition des ménages : le *nombre de personnes de moins de cinq ans* et le *nombre moyen de personnes par ménage*. En l'absence d'une variable sur le niveau moyen de scolarité, c'est la variable de la *population de 18 ans et plus avec scolarité universitaire*¹⁴ qui servira à déterminer si le niveau de scolarité est supérieur. À défaut d'une variable plus précise sur le secteur d'activité, la *population occupée dans les activités tertiaires* servira d'indicateur pour le travail dans les activités de services de la nouvelle économie. Ces activités tertiaires incluent les activités professionnelles, les services gouvernementaux, les services financiers, les activités scientifiques et d'éducation supérieure, mais aussi des activités banales qui ne nécessitent pas des travailleurs qualifiés. Même si cette variable comporte du bruit, l'évolution du nombre d'emplois selon les secteurs d'activités montre une évolution vers les activités de services en général, mais encore davantage vers les activités de services non commerciaux. Ces dernières ont connu une augmentation de 452 % entre 1980 et 1999 quant au nombre moyen de personnes occupées qui se chiffrait à 80 736¹⁵ (en 1999) surpassant ainsi le nombre moyen de personnes occupées dans les activités commerciales qui était de 17 855. Cette évolution tend à montrer une spécialisation vers des activités autres que commerciales et lui donne ainsi un certain intérêt. Finalement, tel que mentionné précédemment, aucune variable n'existe sur les tranches de revenu supérieur ou sur le revenu moyen ou encore sur la valeur des logements, ce qui aurait constitué des indicateurs socioéconomiques intéressants. Dans le contexte mexicain où de nombreux quartiers n'ont toujours pas accès aux infrastructures urbaines de base et où les ménages ne jouissent pas d'un niveau minimum de confort, deux variables permettront de pallier cette limite : les *logements avec eau courante* et les *logements avec cuisine exclusive*.

Les données ont été extraites en une seule fois des cédéroms du recensement général de la population et du logement de 1990 et de 2000. La période étudiée a été imposée par la non-disponibilité des données publiées par AGEB avant le recensement de 1990. L'institut national statistique mexicain (INEGI) a publié 71 variables selon les AGEB pour le recensement

¹⁴ Complétée ou non.

¹⁵ Il est à noter que durant cette période, la population poblanaise a connu une augmentation de 161%.

de 1990 et 170 pour le recensement de 2000. Le nombre de variables pouvant rendre compte du statut socioprofessionnel des ménages est limité pour 1990, période qui a servi de référence dans le choix des variables précédemment mentionnées.

Le choix de l'outil de traitement statistique, doit, quant à lui, permettre de créer une typologie sociorésidentielle des espaces. Malgré son utilisation fréquente, l'analyse factorielle a été rejetée car le nombre de variables disponibles est relativement réduit dans les recensements mexicains précédant celui de 2000. L'intérêt d'utiliser une telle méthode pour tenter de réduire plusieurs variables en facteurs qui pourraient correspondre, par exemple, aux indicateurs proposés par Shevky et Bell s'en trouvait diminué. Également, les problèmes de comparabilité des facteurs dans le temps incitaient à une grande prudence même si Shevky et Bell ont pu contourner ce problème en laissant tomber les variables sur le revenu et le coût du logement pour une comparaison des aires sociales de la région de San Francisco Bay pour 1940 et 1950. Avec les six variables choisies, l'analyse en grappes et plus spécifiquement la méthode de classification ascendante hiérarchique semble l'outil le plus approprié.

En résumé, six variables ont été sélectionnées pour tenter de rendre compte de la dynamique résidentielle des ménages de professionnels : la population de moins de cinq ans, le nombre moyen d'occupants par logement, la population de 18 ans et plus avec scolarité universitaire, la population occupée dans le secteur tertiaire, les logements avec eau courante et les logements avec cuisine exclusive. Ce compromis devrait permettre de relever des changements sociorésidentiels.

LA STANDARDISATION GÉOGRAPHIQUE

Puebla comptait 258 AGEB en 1990 et 408 en 2000. La standardisation géographique s'avérait nécessaire pour pouvoir comparer les deux périodes. Puisque aucune table de concordance n'existe (ou n'est accessible au public), les deux cartes ont été numérisées et superposées afin d'identifier les différences entre les deux périodes. En général, elles consistaient en la subdivision d'AGEB ou en l'ajout de nouveaux en périphérie, suite à l'extension de l'aire urbaine recensée. En utilisant la période de 1990 comme référence, le découpage du territoire a été refait pour l'année 2000. Il a aussi fallu procéder à quelques ajustements pour les deux périodes afin d'arriver à une concordance parfaite. Ces modifications ont donné un nouveau découpage du territoire en 205 aires. Finalement, certaines aires ont été exclues de l'analyse en grappes lorsqu'elles regroupaient une population inférieure à 200¹⁶. La base cartographique finale comprend 196 aires de découpage.

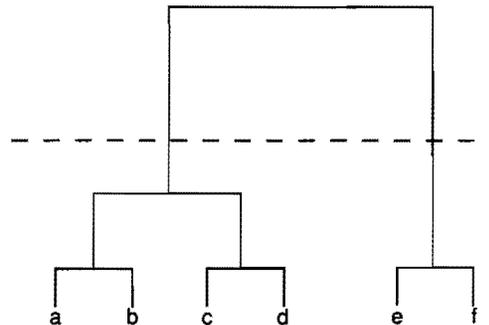
¹⁶ C'est le cas de l'aire no 305-0 dont la population totale ne s'élevait qu'à 34 individus en 1990.

Les données ont été agrégées afin de respecter ce nouveau découpage. La deuxième étape de standardisation a consisté à pallier les problèmes liés aux différences de taille de la population entre les différentes unités. C'est sous la forme de proportion que les données ont été utilisées dans les calculs, sauf en ce qui concerne la moyenne d'occupants par logement.

L'ANALYSE EN GRAPPE

Considérée comme une méthode de classification des données, l'analyse en grappes utilise des algorithmes afin de regrouper des unités d'observation sur la base de propriétés communes. Dans le cas de la classification ascendante hiérarchique¹⁷, l'algorithme débute avec chaque objet (nos unités d'observation) formant son propre sous-groupe (grappe) puis, les deux grappes les plus proches sont regroupées et ainsi de suite jusqu'à ce qu'une seule grappe contienne tous les objets. Le résultat obtenu n'est pas une partition en n grappes mais plutôt une hiérarchie de partitions, qui peut être représentée à l'aide d'un arbre (figure 2.3). L'outil doit permettre d'obtenir une typologie des espaces. Ainsi, la partition en n grappes qui sera obtenue devra représenter un continuum socioprofessionnel, dans lequel nous pourrions discerner des aires de concentration de la classe professionnelle.

Figure 2.3 :
Hiérarchie de répartition pour six objets (choix d'une partition à deux grappes)



¹⁷ On retrouve également la classification descendante hiérarchique qui fonctionne par division. La procédure débute avec tous les éléments réunis dans la même grappe et l'algorithme divise la grappe en deux et ainsi de suite jusqu'à ce que chacun des éléments forme sa propre grappe. Pour en connaître davantage sur les algorithmes, leurs utilisations potentielles et leurs limites, voir Hartigan (1975). Pour la classification ascendante hiérarchique voir aussi Lebart, Morineau et Piron (1995).

L'algorithme mesure la distance entre les objets et procède aux regroupements sur la base de spécifications données par l'utilisateur. La mesure de distance qui sera utilisée est la distance euclidienne (ou distance géométrique) et la méthode de Ward servira à évaluer la distance entre les grappes. En tentant de minimiser la variance à l'intérieur d'une grappe et de la maximiser entre les grappes, cette méthode agrège deux grappes de façon à ce que l'inertie de la nouvelle grappe constituée augmente le moins possible.

Avant de procéder à l'analyse en grappes, les quotients de localisation ont été calculés pour chacune des variables choisies. Un quotient de localisation¹⁸ est un double rapport qui permet de savoir si une population se distribue, dans chacune des unités de découpage, de façon identique à sa distribution dans l'ensemble du territoire. Si la population se distribue de façon similaire, les résultats se rapprocheront de 1; dans le cas d'une sous-représentation, les résultats se situeront près de 0 et dans le cas d'une surreprésentation, les résultats seront supérieurs à 1. La cartographie des résultats permettra de visualiser l'évolution des zones de surreprésentation (ou de sous-représentation) des variables prises individuellement entre 1990 et 2000. Elle rendra aussi compte, pour une année donnée, des similitudes dans la répartition géographique entre chacune des variables. Les quotients serviront à valider les résultats de l'analyse en grappes.

DYNAMIQUE SOCIORÉSIDENTIELLE DES MÉNAGES

CALCUL DES QUOTIENTS DE LOCALISATION

Le calcul des quotients de localisation a été effectué sur la matrice de 196 aires de découpage sur cinq des six variables sélectionnées (les quotients n'ayant pas été calculés pour le nombre moyen d'occupants par logement) et dix cartes thématiques ont été produites (figure 2.4). Une échelle unique de trois classes a servi dans la cartographie : une classe de sous-représentation (QL = moins de 0,9); une classe de représentation équivalente à l'ensemble du territoire (QL= 0,9 à 1,09); et une classe de surreprésentation (QL= 1,1 et plus). L'utilisation d'une échelle unique facilite la comparaison des variables et les comparaisons dans le temps. La première classe, en gris plus foncé, correspond aux aires où la variable est le plus fortement surreprésentée par rapport à la moyenne territoriale (sauf pour la *population de moins de cinq ans*,

¹⁸ Formule du quotient localisation :

$$QL = \frac{X_i / \sum X_i}{N_i / \sum N_i}$$

Où X_i représente le nombre d'individus du groupe X dans l'unité territoriale i
Où N_i représente la population totale dans l'unité territoriale i

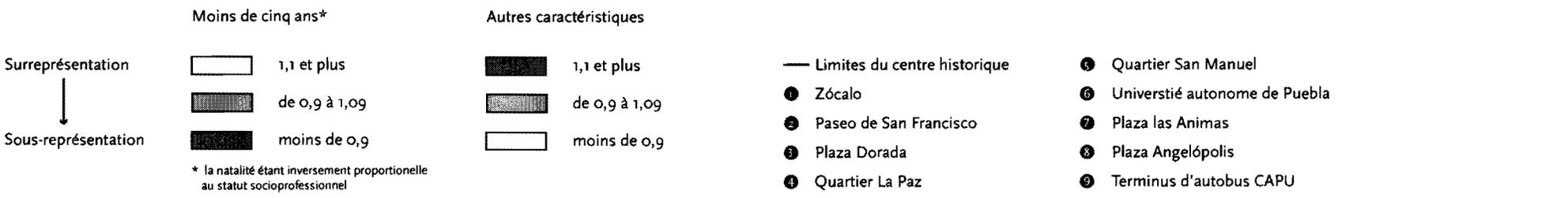
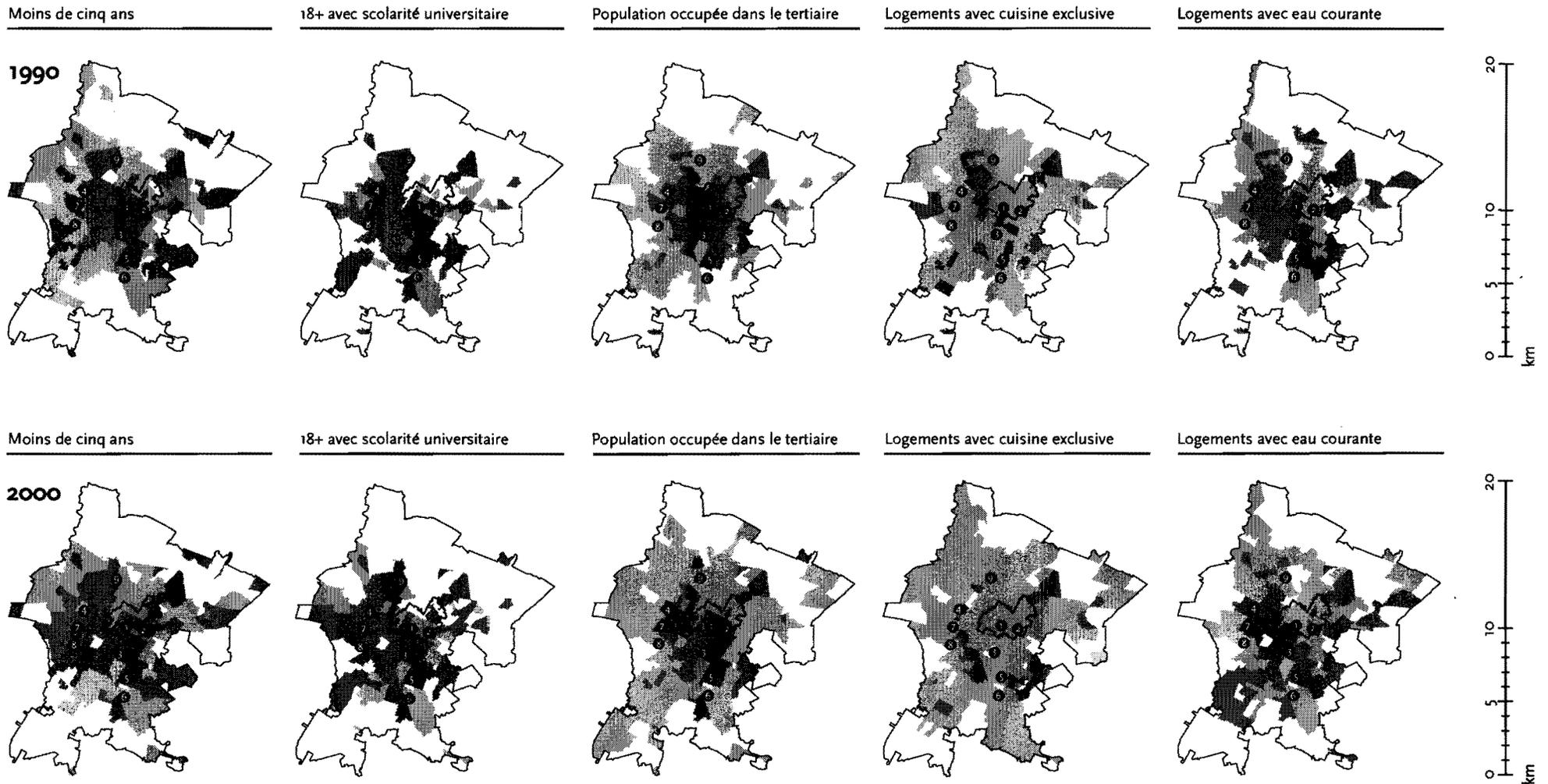
où ce sont les aires en forte sous-représentation¹⁹). La classe suivante s'est vu attribuer une couleur plus claire et représente une répartition similaire à celle du territoire de référence. Finalement, le blanc correspond aux aires où la variable est la plus fortement sous-représentée (sauf pour la *population de moins de cinq ans*).

La cartographie des quotients de localisation montre que l'étendue des zones de concentration varie de façon notable selon les variables et selon la période (figure 2.4). En 1990, la population de moins de cinq ans est sous-représentée dans une aire qui s'étire du quartier La Paz à l'ouest et englobe presque entièrement le centre historique. Elle s'étend ensuite au sud en direction de l'Université autonome de Puebla. La population avec une scolarisation universitaire tend à se concentrer là où les jeunes enfants sont sous-représentés, tout en étant moins présents dans le centre historique. Les travailleurs du secteur tertiaire sont nettement surreprésentés dans le centre de la ville, aux abords de l'Université autonome de Puebla et du quartier La Paz. Leur importance diminue avec l'augmentation de la distance au centre. À l'opposé, on ne note pas de surreprésentation des logements avec cuisine exclusive dans le centre historique mais on les trouve plus à l'ouest. S'y ajoutent quelques secteurs dispersés. Finalement, le croissant qui part du quartier La Paz à l'ouest, passant au sud du centre historique et se dirigeant vers le sud jusqu'à l'Université autonome de Puebla concentrent une forte proportion de logements avec eau courante. Dix ans plus tard, la distribution ne diffère pas considérablement de celle de 1990 même si certaines caractéristiques semblent parfois se concentrer dans un nombre plus important d'aires de découpage (tel que la population adulte avec scolarité universitaire ou les logements avec eau courante), ou à l'opposé, dans un nombre plus restreint (tel que les logements avec cuisine exclusive). Malgré les différences, certains secteurs semblent concentrer l'ensemble des caractéristiques.

Quelles conclusions peut-on tirer de ces observations? La cartographie des quotients de localisation a permis de montrer que certaines caractéristiques de la population et du logement tendent à être surreprésentées ou sous-représentées dans des aires géographiques spécifiques. De plus, dans certains cas, ces aires forment des zones à l'intérieur desquelles se concentreraient plusieurs caractéristiques à savoir : des ménages avec moins d'enfants, une scolarité universitaire, davantage de travail dans les activités de services et des logements mieux équipés avec accès aux infrastructures urbaines. À cela, il faut ajouter qu'il semble y avoir quelques différences entre 1990 et 2000 même si celles-ci ne semblent pas être très importantes. Il semble y avoir une typologie des espaces même si les quotients ne permettent

¹⁹ Les ménages de classe professionnelle tendent à être plus petit et à avoir moins d'enfants. L'intérêt de cette variable est sa sous-représentation par rapport à la moyenne de la ville tandis c'est la surreprésentation pour les autres variables. Le choix du traitement graphique ne vise qu'à améliorer la lisibilité de la figure.

Figure 2.4 :
Quotients de localisation pour cinq variables retenues



pas de dresser un portrait général plus précis et de tirer des conclusions sur la dynamique sociorésidentielle des ménages. Nous nous tournons donc vers l'analyse en grappes.

L'ANALYSE EN GRAPPES

En regroupant les aires de découpage selon des caractéristiques socioprofessionnelles communes, la procédure de classification ascendante hiérarchique devrait permettre de pallier les limites de l'analyse des quotients de localisation. Elle a été appliquée sur la matrice de 196 aires de découpage par les six variables. Le degré de ressemblance a été mesuré par la distance euclidienne sur des variables centrées-réduites. La méthode de Ward qui, faut-il le rappeler, minimise la variance intra-grappe et la maximise entre les grappes, a servi de critère d'agrégation.

Avec une variance intra-grappe assez faible (0,26 en 1990 et 0,25 en 2000) et une variance inter-grappe forte (0,74 en 1990 et 0,75 en 2000), la partition en quatre grappes semble donner les meilleurs résultats. Le tableau 2.1 ci-après présente les barycentres des grappes sur les variables. Les grappes ont été réordonnées selon un continuum socioprofessionnel. Plus les valeurs des barycentres se rapprochent du 0, plus elles sont rapprochées des valeurs moyennes de la ville. Plus les valeurs sont éloignées du 0, plus la caractéristique se démarque du profil moyen. Si dans un regroupement une valeur est fortement positive, cela indique une concentration nettement plus importante. À l'opposée, si une valeur est fortement négative, la caractéristique est sous-représentée dans ce regroupement. Les résultats indiquent un continuum socioprofessionnel qui se présente en quatre grands types d'espaces : défavorisés, de classe populaire, de classes moyennes non professionnelles et de professionnels.

Les espaces défavorisés (grappe 1) se reconnaissent par leurs ménages nombreux avec un nombre important de jeunes enfants. Peu d'adultes ont une scolarité universitaire. Une bonne part d'entre eux occupe des emplois dans les activités secondaires²⁰. C'est là où on rencontre le plus de logements mal équipés et qui ne sont pas connectés au réseau d'aqueduc. Les deux autres catégories d'espaces, les espaces de classe populaire et les espaces de classes moyennes non professionnelles, ont un profil qui se rapproche du profil moyen (grappes 2 et 3). Finalement, les espaces de professionnels (grappe 4) se caractérisent par des ménages qui ont un profil correspondant aux caractéristiques recherchées : des ménages plus petits avec moins d'enfants en bas âge, un niveau de scolarité universitaire, des emplois dans les activités de services, des logements bien équipés et bien connectés aux infrastructures urbaines.

²⁰ La population active occupée dans le secteur primaire est quasi nulle à Puebla.

Tableau 2.1 :
Barycentre des grappes sur les variables

Grappes (classes)		moins de cinq ans	18 plus avec scolarité universitaire	travailleurs dans le tertiaire	logements avec cuisine exclusive	logements avec eau courante	moyenne d'occupants par logement
1990							
1	Défavorisées	1,055	-1,052	-1,038	-1,336	-1,286	0,907
2	Populaires	0,004	-0,405	-0,472	0,324	0,218	0,503
3	Moyennes ¹	-0,298	0,321	0,695	0,494	0,450	-0,558
4	Professionnelles	-1,161	1,657	-1,094	0,832	0,971	-1,160
2000							
1	Défavorisées	1,553	-1,365	-1,764	-2,085	-2,122	1,872
2	Populaires	0,816	-0,795	-0,715	-0,601	-0,743	0,609
3	Moyennes ¹	-0,283	0,177	0,372	0,498	0,514	-0,294
4	Professionnelles	1,524	1,699	1,180	0,714	0,969	-1,220

¹ non professionnelles

Le tableau 2.2 ci-après présente les valeurs moyennes propres à chaque regroupement pour les deux périodes. En 1990, les espaces de professionnels sont constitués de 35 aires de découpage. En 2000, ce nombre passe à 31. Même si on se trouve en présence d'une relative stabilité, les caractéristiques semblent encore plus présentes en 2000. Doit-on attribuer cette évolution à l'évolution générale de la société et de l'économie poblanaise ou encore doit-on voir une augmentation de la ségrégation résidentielle? La première observation semble la plus probable.

Tableau 2.2 :
Valeurs finales centrales des grappes (moyennes)

Grappes (classes)	N		moins de 5 ans		18 plus avec scolarité universitaire		travailleurs dans le tertiaire		logements avec cuisine exclusive		logements avec eau courante		moyenne d'occupants par logement	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
	1	55	14	14,5	12,9	4,7	4,6	45,7	47,1	57,8	65,5	15,8	20,1	5,4
2	47	62	11,4	11,2	12,6	12,6	52,8	57,7	80,7	78,0	66,2	54,0	5,2	4,7
3	59	89	10,6	8,6	21,6	26,3	67,4	68,6	83,1	87,4	74,0	84,8	4,6	4,3
4	35	18	8,1	5,7	38,0	40,5	79,2	75,6	87,7	83,2	91,4	96,0	4,3	3,8
Puebla	196	196	11,4	9,3	17,6	23,8	58,7	64,9	76,3	83,1	58,9	72,2	4,9	4,4

¹ non professionnelles

Les différences entre les périodes semblent relever de l'évolution de la société poblanaise en général. On assiste à une diminution de la taille des ménages et du nombre de jeunes enfants et à une augmentation de la proportion de personnes ayant une scolarité universitaire et des emplois dans les activités de services. On note également une amélioration de la qualité des logements et une meilleure desserte en infrastructures urbaines, mesurés à partir de la disponibilité d'une cuisine exclusive et de l'eau courante. Par exemple, dans la grappe 4, 38 % de la population de 18 ans et plus avait une scolarité universitaire en 1990. Cette proportion passe à près de 48 % en 2000 ce qui représente une augmentation de près de 10 points de pourcentage. Pour la ville, la proportion qui était de près de 18 % en 1990 est passé à près de 24 % en 2000 ce qui représente une augmentation non négligeable.

Reste à savoir où se concentre cette population. La cartographie des grappes mettra-t-elle en évidence une distribution similaire à celle relevée dans les travaux antérieurs? Est-ce qu'il y aura une rupture dans l'extension des axes d'expansion rencontrés dans les autres travaux? Dans la figure 2.5, ci-après, le continuum est illustré à partir d'une échelle de gris, le plus foncé étant appliqué dans les espaces de professionnels.

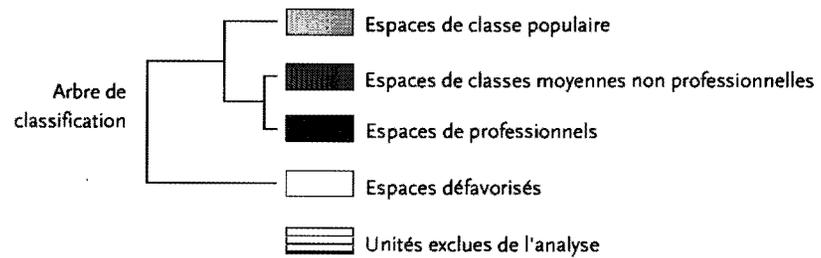
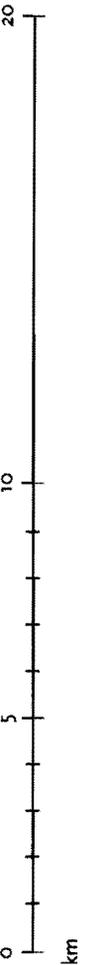
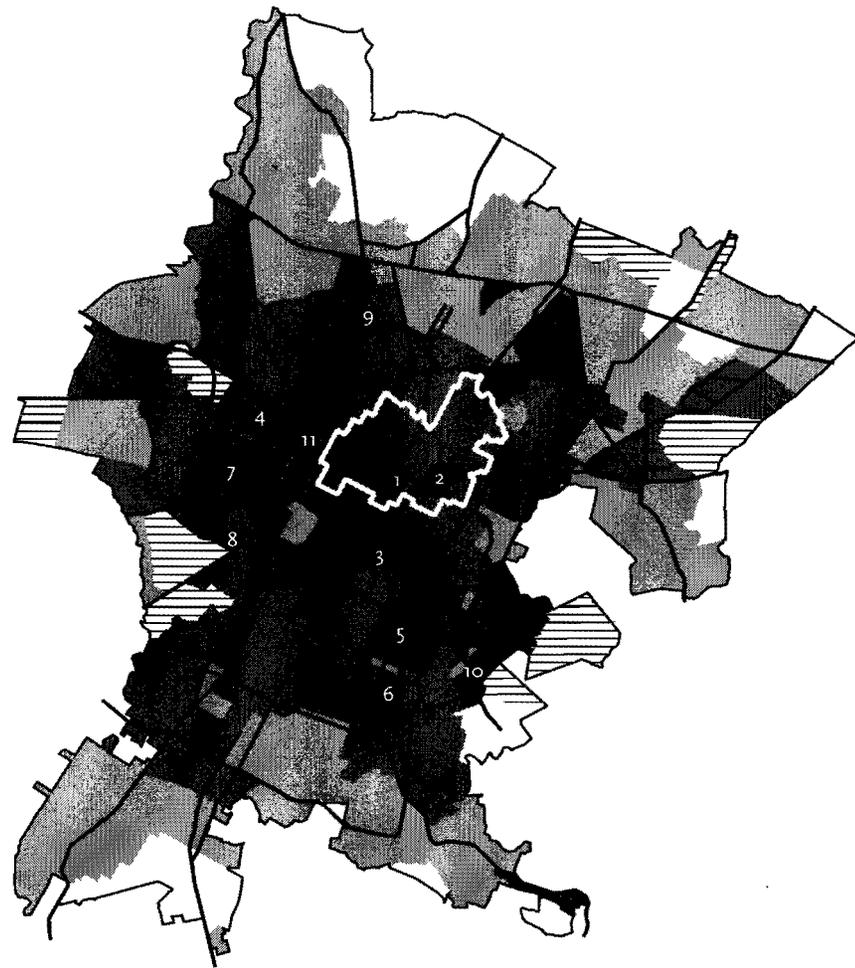
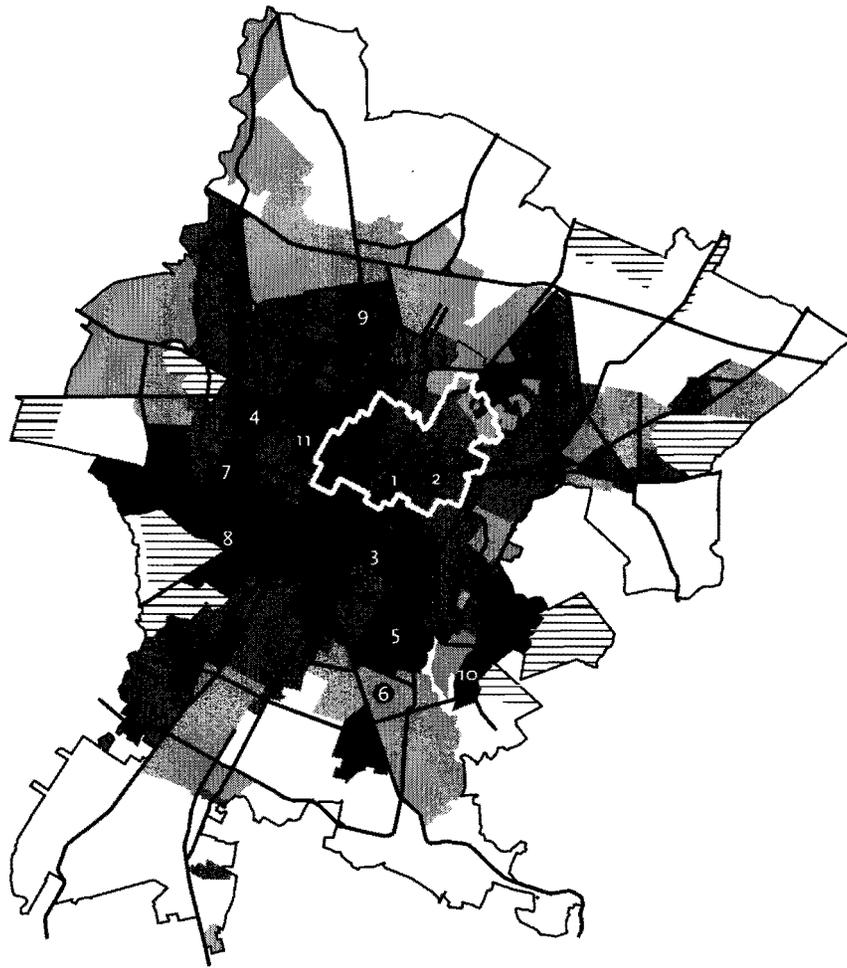
Les résultats pour 1990 montrent que les espaces de professionnels se concentrent à l'ouest du centre historique dans la zone du quartier La Paz et au sud, le long d'un axe ouest-est. Partant de l'extrémité ouest de la ville, une partie de ces espaces englobe ce qui deviendra le site de la Plaza Angelópolis, les quartiers au sud du centre historique, le secteur de la Plaza Dorada et le quartier San Manuel qui borde l'Université autonome de Puebla. Un autre secteur s'ajoute à l'est comprenant le quartier fermé Lomas del Marmol. Finalement, un petit secteur s'ajoute au nord du centre historique, à proximité d'un parc. Le nombre d'aires de découpage faisant partie des espaces de professionnels a diminué depuis et quelques changements sont notables dans leur répartition spatiale. Le quartier La Paz fait toujours partie de ces espaces comme bon nombre de quartiers au sud du centre historique et à proximité de l'université. Toutefois, les aires à l'extrémité ouest et les abords de la Plaza Angelópolis sont maintenant constitués d'espaces de classes moyennes non-professionnelles. Pour ce qui est du secteur au nord du centre historique, il s'est étendu en direction de l'autoroute Mexico-Puebla.

La dynamique sociorésidentielle des ménages tel que montré pas cette classification ascendant hiérarchique, ne présente pas une extension des axes à haut statut social identifiés dans les précédents travaux (figure 2.5). Au contraire, il semble que ces axes accueillent une population des classes moyennes non professionnelles. En outre, ces dernières se sont considérablement étendues vers le sud, repoussant toujours plus loin les populations plus démunies. Rien n'indique une augmentation du statut socioprofessionnel aux abords du

Figure 2.5
Répartition socio-résidentielle des ménages

1990

2000



- ① Zócalo
- ② Paseo de San Francisco
- ③ Plaza Dorada
- ④ Quartier La Paz
- ⑤ Quartier San Manuel
- ⑥ Université autonome de Puebla

- ⑦ Plaza Las Animas
- ⑧ Plaza Angelópolis
- ⑨ Terminal d'autobus CAPU
- ⑩ Quartier Lomas del Marmol
- ⑪ Ave Juárez

nouveau centre multifonctionnel, situé dans le centre historique, qui est demeuré stable ou de la Plaza Angelópolis qui semble, au contraire, avoir attiré des ménages de classes moyennes non-professionnelles. Il reste que le dernier recensement a eu lieu peu de temps après ces interventions importantes dans l'environnement bâti, peut-être trop tôt pour rendre compte de leur influence sur la localisation résidentielle des ménages.

CONCLUSION

La classification ascendante hiérarchique permet, à partir d'un ensemble de variables, de créer une typologie sociorésidentielle des espaces. Dans le travail présenté ici, l'outil devait permettre de faire ressortir les espaces où se concentre la classe professionnelle. La non-disponibilité de certaines variables, leurs changements de définition dans le temps et leur fiabilité ont obligé certains compromis : le choix de variables substitutives pour certaines caractéristiques de la classe professionnelle. Ainsi, à l'aide de six variables (la population de moins de cinq ans, la moyenne d'occupants par logement, la population de 18 ans et plus avec scolarité universitaire, la population occupée dans le secteur tertiaire, les logements avec cuisine exclusive et les logements avec eau courante), l'outil est arrivé à présenter un continuum de quatre espaces sociorésidentiels différenciés pour les deux périodes : des espaces défavorisés, des espaces de classe populaire, des espaces de classes moyennes non-professionnelles et des espaces de professionnels. Même si les quotients de localisation ne permettent pas de constituer un tel portrait, la comparaison des résultats montre que l'algorithme semble avoir bien circonscrit les différents espaces.

Les résultats obtenus à partir de la classification ascendante hiérarchique comportent des ressemblances avec ceux présentés par Germain et Polèse (1995) pour l'année 1990. Il semble y avoir deux axes d'expansion, le premier vers l'ouest en direction de la proche banlieue Cholula, le deuxième vers le sud en direction de l'Université autonome de Puebla. Dix ans plus tard, contrairement à une expansion continue des axes identifiés, nous semblons assister à une confirmation de la concentration de la classe professionnelle, dans certains des secteurs bien définis. C'est le cas notamment du quartier La Paz, du secteur de la plaza Dorada et du quartier San Manuel. En conclusion, la dynamique des dix dernières années ne laisse pas présager, pour le moment du moins, la régénérescence sociorésidentielle du centre historique suite aux interventions récentes du gouvernement.

CHAPITRE 3 :
WILL PROFESSIONALS “RETURN” TO THE CENTRE OF LATIN AMERICAN CITIES?
THE RESIDENTIAL ASPIRATIONS OF PROFESSIONAL HOUSEHOLDS IN PUEBLA, MEXICO.

INTRODUCTION

In the middle of the 1950s, Rossi (1980) highlighted the importance of life cycle stages as stimuli for residential mobility. Fifteen years later, Brown and Moore (1970) added to these stimuli the transformations of the physical and social environment which, consequently, may no longer meet the needs, expectations and aspirations of households. Since these pioneering works, studies on residential mobility have put a greater emphasis on social and demographic changes (Podmore, 1998; Cheschire, 1995; Alonso, 1980), ethno-cultural differences (Filion, Bunting and Warriner 1999; Maclachlan, 1998; Stahl and Struyk, 1985 quoted by Strassman, 1990) and local conditions such as the economy (Rodriguez, 1999; Sands, 1990), the housing market (Gilbert and Varley, 1990; Deurloo, Clark and Dieleman, 1990; Hoogvliet, 1990), the credit market (Gilbert, 1993) and the role of government (Smith, 1996).

In this paper, I propose a model synthesizing these different stimuli. This model was used to interpret the results of a questionnaire-based investigation carried out among professional households in the city of Puebla, Mexico.

In the 1840s, the wealthiest Poblanos (residents of Puebla, Mexico), began to leave the central neighbourhoods for areas developed more recently. This residential movement, marginal until the 1940s, occurred along an axis extending from the centre (today's historic centre) towards the periphery. Small-scale industries remained as part of the urban fabric but later declined. During the 1990s, the state government implemented an important revitalization project on the industrial wasteland located at the heart of the historic centre. This major intervention should have contributed to an increased interest of professional households in the central neighbourhoods and to the emergence of a process of regeneration. However, for many researchers (Jones and Varley, 1999; Ward, 1993; Monnet, 1994), residential regeneration is rare in Latin American cities because of their distinctive social and physical environment and because of specific local conditions. My study attempts to answer the following questions: what

are the residential aspirations of Poblano professional households? Do these aspirations suggest the possible emergence of a regeneration process in central neighbourhoods?

THE DECISION TO MOVE AND REGENERATION OF CENTRAL NEIGHBOURHOODS

The decision-making process regarding (voluntary) residential mobility is generally initiated by dissatisfaction with existing housing conditions and with the physical and social environment (Rossi 1980; Brown and Moore, 1970; Long, 1988), or by an increase in dissatisfaction (Clark and Onaka, 1983), or simply by the opportunity of being able to move to a better environment. The household has three options: moving; redefining its needs, expectations and aspirations about housing conditions or the environment; attempting to improve its surroundings. The decision will be primarily influenced by the current and anticipated household budget (Long, 1988). More than a simple factor of residential consumption, as conceived by Rossi (1980), the available budget can actually help or hinder potential mobility. The stimuli that can influence the degree of satisfaction with existing residential location are divided into three categories: household characteristics, environment and specific local conditions (figure 3.1). We shall look at them and see how they can favour (or not) the regeneration of central neighbourhoods.

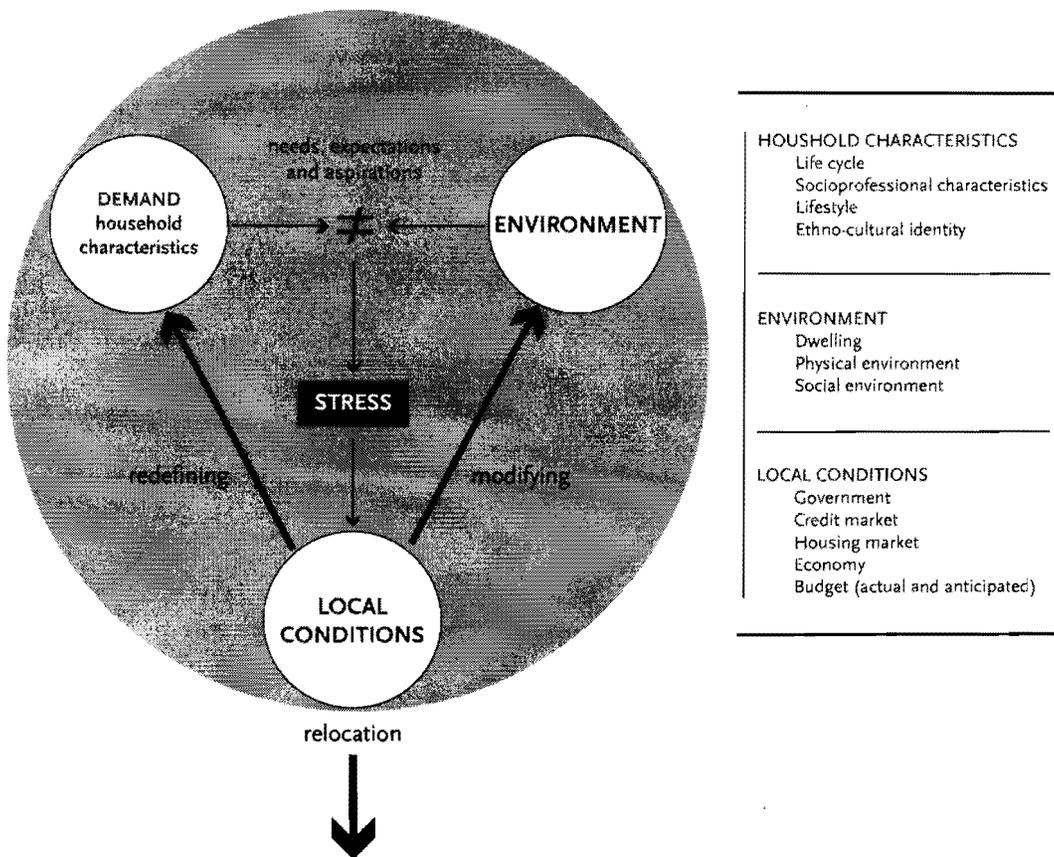
THE STIMULI

Household characteristics

There are four main household characteristics that act as stimuli. Many studies agree on the importance of life cycle or, more precisely, of change through stages in the life cycle, as a primary stimulus of residential relocation (Rossi, 1980; Long, 1988; Bourne, 1981; Dieleman, 2001). Household formation, births, separations or loss of a spouse, constitute important stages because they influence the need for space and people's perception of their home's physical and social environment. The second defining aspect of a household is its socioprofessional characteristics, principally the number and category of professional workers in the household. A two-income household is less mobile because it has to minimize the potentially negative effects of a move, such as increased travel costs or making the workplace inaccessible for one of the spouses (Jarvis, 1999). The third household characteristic is lifestyle. The ideal lifestyle of the North American middle-class is often associated with 'a suburban house in the middle of a yard'. But for many households, lifestyle is more about work and leisure. Accessibility of workplaces and of cultural and entertainment facilities has to meet their needs, expectations and aspirations. Finally, there is an ethno-cultural character to the residential behaviour of households. They do not all respond in the same way to mobility stimuli

(Stahl and Struyk, 1985 quoted by Strassman 1990). Values are linked to ethno-cultural identity and have an influence on individual choice (London and Palen, 1984; Rodriguez, 1999). The symbolic role of place is one such value and, for some researchers, so is the intergenerational cohabitation frequently observed in Mexico. Young people well into adulthood continue to live for a long period with their parents, thus delaying the creation of new households (Gilbert, 1993), and once they leave the family, they often set up house in close proximity to the parental home (Maclachlan, 1998).

Figure 3.1:
Stimuli for residential mobility



The environment

The environment can alter and may no longer correspond to the needs, expectations and aspirations of a household (Brown and Moore, 1970). Dwellings deteriorate and technology becomes obsolete. The physical surroundings can be modified considerably by demolition or construction, by land-use changes or by the development of new transportation infrastructures (Brown and Moore, 1970; Dorn, 1991 quoted by Rodriguez, 1999; Savage, 1998 quoted by Rodriguez, 1999). Equally, the arrival of a new population with different sociodemographic, socioeconomic and ethno-cultural characteristics transforms the social landscape. These transformations can trigger the relocation of households. For example, in the United States, racial tensions and increased crime rates in cities since the 1950s have had a marked impact on the real or perceived deterioration of the social environment of white middle class nuclear families who sought to relocate to the suburbs (Jackson, 1985).

Local particular conditions (distinctiveness)

As described in the introduction, local conditions include the particular conditions exogenous to the household and specific to a locality, such as the economy and housing and credit markets. The various stimuli presented so far do not have the same consequences everywhere. Local conditions alter the importance of various stimuli by directly or indirectly modifying the household budget or the fluidity of the housing market (Clark and Onaka, 1983; Deurloo, Clark and Dieleman, 1990; Strassman, 1990). Some local conditions facilitate the attainment of residential objectives; they can also motivate a household to review its needs, expectations and aspirations or to make adjustments within its surroundings.

Government involvement in the housing sector, through subsidised home ownership programs or through construction regulation, is one example of local conditions. In the United States, federally sponsored programs favouring homeownership of a single family dwelling have facilitated the exodus of the middle class to the suburbs (Jackson, 1985). The credit market is another example. Following the Mexican economic crisis of the 1980s, many middle class households had to accumulate more savings in order to afford property. With the decrease in accessibility²¹ to and the high cost of credit, many households delayed or postponed relocation projects (Gilbert, 1993). Governments, financial institutions and private interests can influence volatility in the housing market by affecting the number of new constructions started each year. In a tight market, many households will not relocate because they cannot find an adequate environment. In extreme cases of housing shortage, people will even postpone the creation of

²¹ Following the crisis, accessibility criteria to obtain mortgage credit or other type of credit were tighten.

new households. Finally, the economy has an effect on the mobility rate, particularly for less fortunate households which, in periods of prosperity, have easier access to quality housing (Sands, 1990).

If there is a decision to move, the same stimuli that influenced the decision making process will also direct the household towards a new residential location. Only certain areas will be explored and considered, those known to respond to the needs, expectations and aspirations of the household in terms of housing characteristics as well as physical and social environments (Brown and Moore, 1970). How do those stimuli favour the regeneration of central neighbourhoods?

THE REGENERATION OF CENTRAL NEIGHBOURHOODS

In the study of regenerated central neighbourhoods, many sociodemographic and socioeconomic characteristics emerge, such as smaller families, a higher than average level of education and employment in the quaternary sector. The latter includes activities in finance, real estate, research and development, professional consulting and other activities, as mentioned by Ley (1996), in government institutions, university education and health care. These characteristics reflect a demographic and economic evolution that has particularly affected a subgroup of the middle classes called the new middle class, or the new cultural class or the professional class, whose lifestyle is focused more on work and leisure than on family (Ley, 1996; Podmore, 1998).

The regeneration process affects mostly city centres where the economy is turned towards so-called quaternary activities (Smith, 1996; Smith and Defilippis, 1999; Dangshat and zum Felde, 1990; Carpenter and Lees, 1995). The economic vitality of the Central Business District (CBD) is essential for the regeneration of nearby residential districts (often referred to as the inner city) that possess the most important architectural and urban qualities (Smith and Defilippis, 1999; Carpenter and Lees, 1995; Dansereau and L'Écuyer, 1987). Soho in New York and Le Marais in Paris are well known examples. The presence of cultural, leisure and educational infrastructures in the centre also appears to be an important characteristic (Clay in Dansereau and L'Écuyer, 1987; Smith, 1996). These aspects of the physical environment meet the needs, expectations and aspirations of households that wish to 'be different' from the traditional suburban middle class (Podmore, 1998).

The process can be initiated by marginal investors, Rose's 'marginal gentrifiers', who, by their actions, stimulate successive waves of investment in central neighbourhoods (Rose,

1996; Smith, 1996). It can also result from new infill construction or redevelopment linked to rehabilitation or revitalization programs (Ley, 1996; Smith, 1996).

These descriptions of the characteristics of central neighbourhood regeneration are primarily based on studies carried out in Europe and North America.

What of Latin America?

For Jones and Varley (1999) and for Ward (1993), the regeneration process is uncommon in the old central residential districts of Latin American cities for several reasons: the poor quality of housing and infrastructure, the heterogeneous social environment, the extremely high levels of pollution and (real or perceived) security problems. These reasons explain, in part, the disinterest of professionals who tend to prefer areas outside the central core, areas which are newer and in better condition. But this is not specific to Latin American cities: not all households, despite their desire to live in central neighbourhoods, have an interest in heritage restoration or even in housing stock renovation.

Monnet (1994) added that most Latin American cities never witnessed a concentration of industrial manufacturing plants in the centre which, in North America and Europe, once decentralized, gave way to the development of the CBD. Instead, the CBD in Latin America developed along a line from the historic centre towards the outskirts. Also, on the one hand, very few public revitalization and housing rehabilitation policies seem to have enabled or encouraged socioresidential regeneration. On the other hand, the private sector shows little investment leadership in the historic core; the current owners often allow their buildings, and thus the city centre, to deteriorate. Finally, despite the importance of various service activities in a great number of cities, the majority of professionals are public service workers, which leads one to suppose that quaternary sector activities are less important and are not a characteristic of central areas (Ward, 1993).

PUEBLA (MEXICO): AN INTERESTING CASE STUDY

Puebla is a colonial city with an expanding service sector. This state capital, a regional centre located in the shadow of Mexico City, has 1.3 million inhabitants. Its architectural qualities led to its recognition as a World Heritage City by UNESCO in 1987. The 391 blocks of the historic centre cover an area of approximately 7 km² and include 2,691 16th to 19th century listed buildings, many of which were originally houses for the colonial Spanish aristocracy. After the departure of the wealthiest residents to the periphery from the 1940s onwards, many of these houses were converted into multi-family rental units (*vecindades*), one or two rooms' dwellings with a shared bathroom. The business of *vecindades* is not particularly lucrative for the

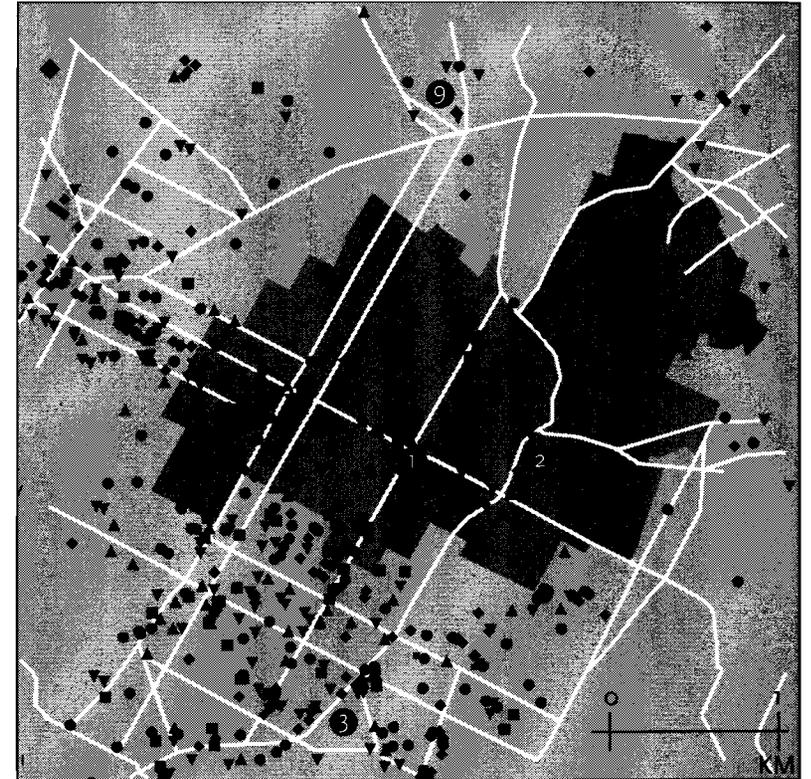
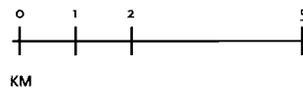
landlords, and they often let the buildings deteriorate (Gilbert and Varley, 1990; Melé, 2003). Very few of these old residences were converted into condominiums because of difficulties in obtaining mortgage credit and constraints related to heritage protection (Gilbert and Varley, 1990; Jones and Varley, 1999).

During the 1960s and 1970s, land use changed on Juárez Avenue, an important artery running outward from the historic centre toward the high class La Paz neighbourhood. The old bourgeois homes took on new vocations, accommodating banks, professional services, restaurants and other activities. This phenomenon occurred also in the direction of the *Universidad Autónoma de Puebla*, following the construction of the Plaza Dorada shopping centre in 1979 (figure 3.2). But despite being abandoned by the upper classes and some service activities, the colonial centre still preserves its symbolic role and concentrates numerous activities: the city hall, university pavilions, schools, a cathedral, theatres, art centre, museums, commercial and professional services, as shown in figures 3.2 and 3.3.

Puebla has had many revitalization plans since the 1980s but the most important one was led by the government of the provincial state with the purpose of making the city a national (and international) tourist destination. For the *Paseo de San Francisco* project, located on an industrial wasteland inside the historic centre, the State expropriated 27 blocks in 1993, which affected more than 4,500 people, principally from the lower classes (Téllez Morales, 1998). On six of these blocks, the State developed a multifunctional complex including a convention centre with a park that can accommodate cultural events. The remaining blocks were sold to private interests. The *Paseo de San Francisco* project could have made a part of the historic centre attractive to a population of higher socioprofessional status.

My observations of Puebla during various periods of fieldwork over the last 7 years led me to suspect that central neighbourhoods were going through transformations which seems indicative of socioresidential regeneration (photo 3.1). I tried to verify, in a previous work, if rise in socioprofessional status occurred, using the hierarchical cluster analysis classification method with 1990 and 2000 census data.

Figure 3.2:
Service activities in the city of Puebla in 2001



- | | |
|--|---|
|  Historic centre | ECONOMIC ACTIVITIES |
|  Zócalo |  Health care |
|  Paseo de San Francisco |  Law |
|  Plaza Dorada |  Finance |
|  La Paz neighbourhood |  Higher education |
|  San Manuel neighbourhood |  Others (profesional services) |
|  Universidad Autónoma de Puebla | |
|  Plaza Las Animas | |
|  Plaza Angelópolis | |
|  Bus terminal CAPU | |
|  Towards Cholula | |

Figure 3.3:
Service activities in the city of Puebla in 2001
(central neighbourhoods)

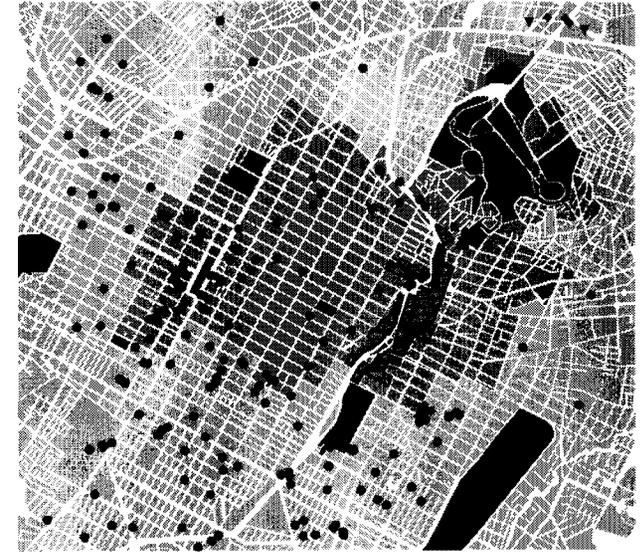
Health care



Law



Finance



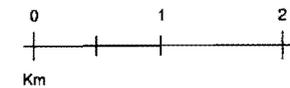
Health care



Health care



-  Blocks where residents were evicted (1997) - Paseo de San Francisco
-  Green spaces
-  Blocks inside the historic centre



This method revealed a socioprofessional continuum divided into four types of spaces defined by the people living within them: the poor, the working class, the non-professional medium classes, and the professional. For example, the poor spaces are recognizable through their larger households with numerous young children, low level of education, employment in the secondary sector, and poorly equipped dwellings without running water. At the opposite end of the spectrum, professional spaces consist of smaller households with fewer young children, a higher level of education, employment in the service sectors, and well-equipped dwellings with running water. There was no apparent rise in socioprofessional status in the area close to the convention centre between 1990 and 2000, nor in the historic centre in general (figure 3.4). However, it is possible that the regeneration process had not begun in 2000 or was too marginal to be detected using census data.

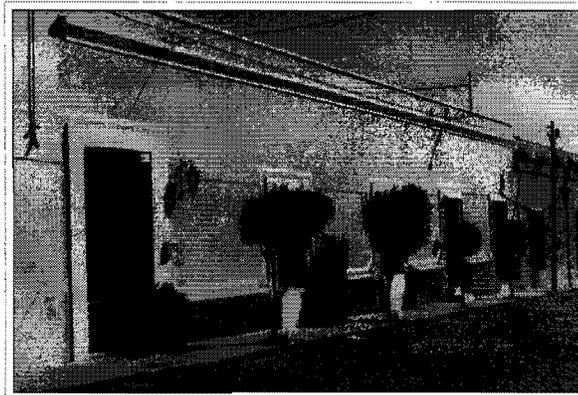


Photo 3.1:
Socioresidential regeneration?

Many factors favouring the socioresidential regeneration of central neighbourhoods are present in Puebla. Its historic centre has undeniable architectural qualities. The historic centre is not a true CBD, but continues to draw activities in professional services and higher education. With the sociodemographic and socioeconomic changes that are occurring, a professional class should have developed similar to the one that (re)appropriated the central neighbourhoods of other cities in other countries.

Women are more and more present in the workforce. Their level of activity was 29.2% in 1987 and 37.8% in 2004 (INEGI, 2004). A higher level of feminine education and a higher participation rate in the workforce tend to reduce the birth rate. The Mexican total fertility rate was 5.7 in 1976 and 2.86 in 1999; in Puebla it was 2.38 in 1999 (INEGI, 1999). The proportion of young children is decreasing; those less than 5 years old were 11.4% of the total population in 1990 and 9.3% in 2000 (limits of 1990, INEGI, 1990, 2000). Household size is decreasing; it

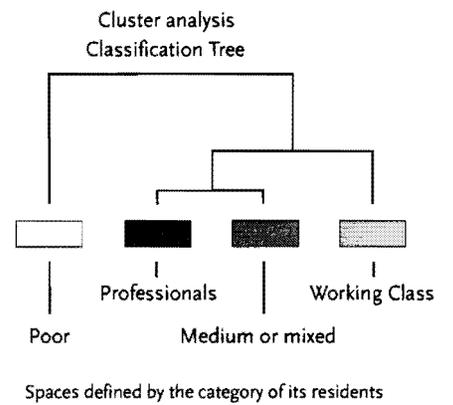
was 4.9 persons in 1990 and 4.4 in 2000 (limits of 1990, INEGI, 1990, 2000). There has been an increase in service sector jobs. In 1980, 20% of the working population was employed in the service sector (excluding commercial activities) and in 1999 the proportion was 35.5% (INEGI, 1980, 1999). There was also an increase in the level of education: in 1990, 17.6% people 18 years or more had gone to university. That proportion rose to 23.8% in 2000 (limits of 1990, INEGI, 1990, 2000). It is worth mentioning that there were 76,572 students at the start of the academic year 2000 in the 186 university institutions²². The three biggest ones, the *Universidad Autónoma de Puebla*, the *Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla* and the *Universidad Iberoamericana* had respectively 30,000, 6,000 and 5,000 students.

For many local actors, the historic centre of Puebla will inevitably regenerate, even without any direct action on residential use to stimulate the process. The State Council for the Historical Centre of Puebla (*Consejo del Centro Histórico*), considers that the *Paseo de San Francisco* project liberated space in the centre, which the elite will appropriate eventually for non residential activities (interview with P. Duran Guzman, Sub-director of Investigation, State Council for the Historical Centre of Puebla in 2001). But for Altiko, an important real-estate firm, there is also a demand for luxurious condominiums in the historic centre, although it is difficult to meet at present (interview with E. Bojalil Andrade, General Director in 2001). The buildings are very old, damaged, and sometimes not connected to urban infrastructures. Rehabilitation is expensive, all the more so (for bureaucratic and corruption reasons) if a zoning change is required.

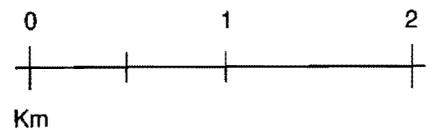
My hypothesis is that Puebla is at a crossroad in the process of socioresidential regeneration in central neighbourhoods. At this point, the observations made in the field are primarily based on the various attempts to revitalize physical aspects of the centre. These actions should have improved people's perception of central neighbourhoods and thus increased an interest in them as a living environment.

²² This number appears to be important for the size of the city. In fact, there are only three major universities in Puebla. The other institutions are, for the most part of them, private schools that give university level professional formation. For example, a school could give a formation in architecture, recognized by the government, to 50 students.

Figure 3.4:
Socioresidential distribution of households



- Historic centre limits
- ▨ Blocks where residents were evicted (1997) - Paseo de San Francisco
- Green spaces
- C Church
- G Government
- H Hospital
- M Museum
- U University
- Z Zócalo



METHODOLOGY

Until now, social geographical studies of the city of Puebla have not uncovered any signs of socioresidential regeneration of central neighbourhoods. The process may be too marginal to be detected through census data and this limitation justifies carrying out research more specifically on the population who could favour the emergence of the regeneration process: the professional class.

In 2000, there were 36,476 professionals in Puebla, 37% of which were women (INEGI, 2000). In the absence of a general database on these workers, and lacking better data sources, various professional association directories were used to create a random sample of professionals to be included in a questionnaire survey in 2001. Fifteen professional associations were identified for the purpose. Membership of these associations was not known and making contact with them was difficult; indeed, not all are well-established and few granted me access to their membership directory. Furthermore, when access was granted, it was often limited to the extraction, on site, of a sample of a maximum of 20% of the names. In total, six professional directories were used (architects, dental-surgeons, economists, civil engineers, lawyers and academics²³) from which 303 names were extracted, along with their contact information²⁴. Four of the associations (architects, dental-surgeons, lawyers and civil engineers) have members among the 10 main professions registered in the 2000 census at municipality level (with administrative limits that include the city and some surrounding rural areas). The directories contained between 5 and 8%, and my sample between 1 and 1.7%, of the professionals registered. Because of inaccuracies and lack of current information in these directories, unavailability of some professionals and refusals to respond to the questionnaire, the interviewers administered a total of 118 questionnaires between August and November 2001 (table 3.1).

The different response rates among professions are not easy to explain but contact information that identified only workplaces could be part of it. Some professionals work outside their office most of the time, making it harder to contact them. The survey lasted three months (extended from the initial one month) and ended when the lack of response decreased significantly (4 questionnaires administered within a two week period) and follow-up with associations did not succeed in making available new directories of professionals that could help construct a bigger sample.

²³ Academics are not always classified as professionals but they are in the Mexican census.

²⁴ These professions include workers of Ley's (1996) new middle class such as social science workers, consultants, health care workers and education workers.

**Table 3.1:
The sample**

	Initial sample	Inaccuracy of contact information (-)	Final sample	Refusal to participate *	Responses	Responses / total sample
Architects	49	8	41	1	20 49%	16.9%
Dental-surgeons	26	3	23	3	14 61%	11.9%
Academics**	58	8	50	2	27 54%	10.9%
Lawyers	58	17	41	5	16 39%	13.6%
Civil engineers	41	15	26	1	11 42%	9.3%
Economists**	71	4	67	4	28 42%	23.7%
TOTAL	303	55	248	16	118 47.6%	100%

* Includes those who repeatedly postponed meeting the interviewers.

** Eight professionals were economists and academics. They were classified regarding the association that provides their contact information.

The questionnaire was divided into five sections. The first section dealt with household characteristics. The second section concerned work, leisure, shopping and modes of transportation. The third section attempted to evaluate the level of satisfaction of the participant with respect to his/her dwelling and present surrounding environment (physical and social). The fourth section covered past residential mobility and the potential for future mobility. Finally, the fifth section concerned their perception of the historic centre and central neighbourhoods. I defined the central neighbourhoods of Puebla as those within 'walking distance' to the historic core: within a 2 km radius from the central square, called the Zócalo (figure 1.2 page 16). Open-ended with limited or unlimited choices and multiple-choice questions were asked. I remain fully aware that the sample size and response rate are small. Using transcriptions of responses to open-ended questions will partly make up for this.

RESULTS

Household characteristics were distributed as follows: young couples (less than 44 years old), with or without children (nearly half the households studied, 52 respondents); older couples, with or without children (14 and 10 respondents, respectively); intergenerational (adult) households (28) where the respondent is in some case the parent (9), sometimes a child (19); and a few people living alone or with someone else, usually a relative (14). The households are

relatively dispersed throughout the city, with the exception of the areas to the extreme north (i.e. north of the Mexico-Puebla Highway) and the extreme south (i.e. south of the inner-ring), which were not represented. Previous studies indicate that these two areas concentrate the poorest populations (Germain and Polèse, 1995). Thirteen respondents are living in central neighbourhoods: 2 are part of “empty nester” households, 6 of families with children, 3 are a son or daughter within an intergenerational family, 1 is living alone and the last one with a brother (figure 3.4).

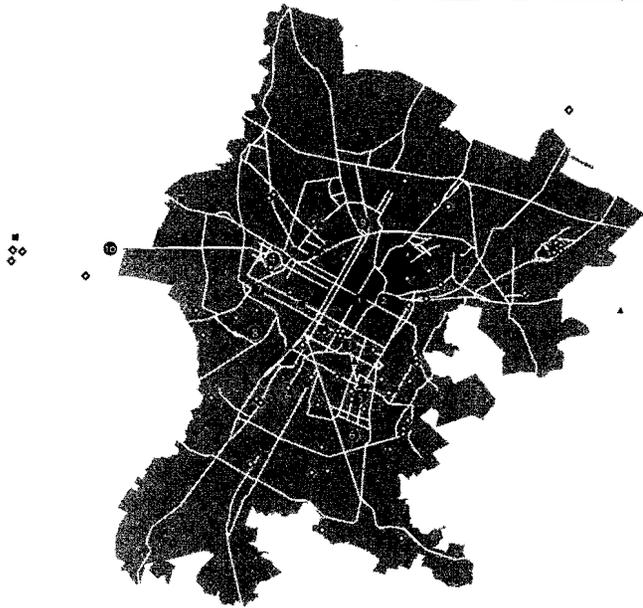
WHERE THEY WORK, SHOP, AND SPEND THEIR LEISURE TIME

The historic centre concentrates an appreciable proportion of the jobs occupied by professionals in the sample (39 respondents). Other nuclei are also important: the area of the university hospital, south of the historic centre (20), the campus of the *Universidad Autónoma de Puebla* (13), and the nucleus of the ministry of finance east of the historic centre (10).

For cultural and leisure activities, more than half the participants go to the historic centre, 20 to the San Manuel/University neighbourhood and 12 to the new Plaza Angelópolis. Finally, for shopping, the nucleus of San Manuel/Plaza Dorada is favoured by many participants (26) followed at a great distance by the historic centre (8) and two other shopping centres: Las Margaritas (8) and the Plaza Angelópolis (6) (figure 3.5).

Some professionals have been commuting over great distances for many years to work, shop and enjoy leisure activities. Among them, only a few consider their living environment to be isolated from the main nuclei (*retirada del centro*), remote (*lejanía de la casa, mala ubicación*), or of difficult access (*difícil de acceso en transporte*). However, in some cases, commuting distances are considered to be a negative aspect, although when asked about their ideal neighbourhood, those particular respondents did not tend to choose an area closer to the centre but rather an area that corresponded more closely to other preoccupations. That is the case for an architect, and father of three children (CA158). For him, the distance is a constraint but security is his main concern. His ideal neighbourhood would be a gated one and not necessarily closer to his workplace.

A. Households



B. Ideal neighbourhood

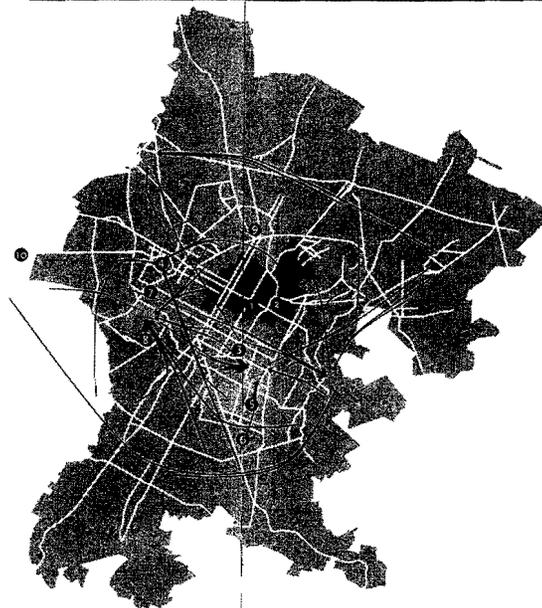
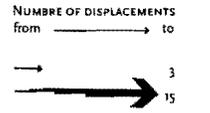
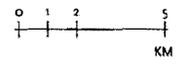


Figure 3.5: Households: where they live, work, shop and go for leisure

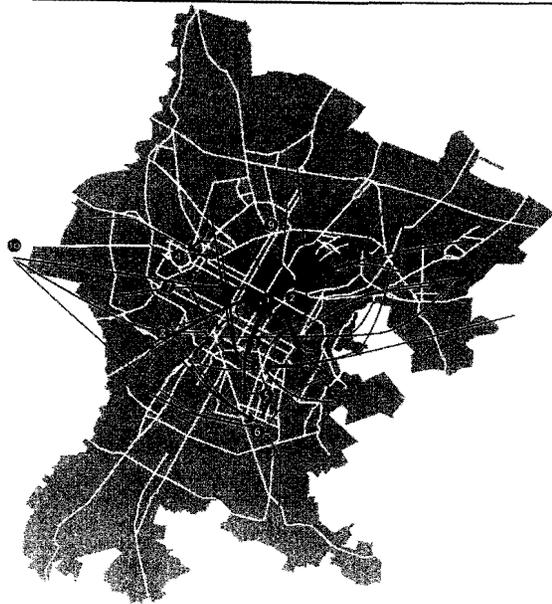
- Historic centre
- ① Zócalo
- ② Paseo de San Francisco
- ③ Plaza Dorada
- ④ La Paz neighbourhood
- ⑤ San Manuel neighbourhood
- ⑥ Universidad Autónoma de Puebla
- ⑦ Plaza Las Animas
- ⑧ Plaza Angelópolis
- ⑨ Bus terminal CAPU
- ⑩ Towards Cholula



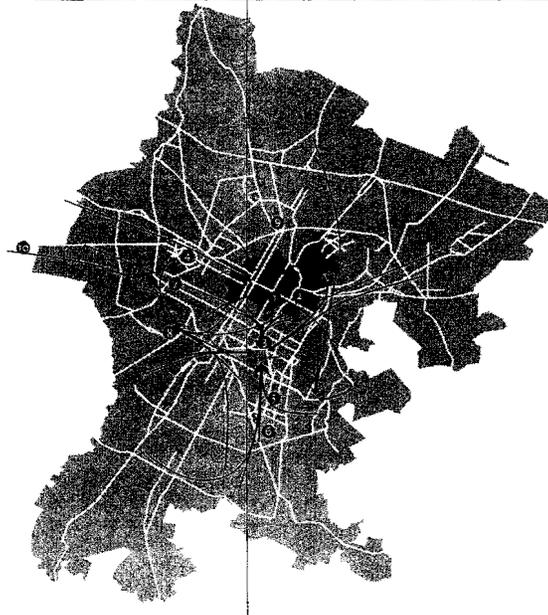
- HOUSEHOLD CATEGORY
- ◆ Nuclear family
 - ▲ Childless couple
 - Intergenerational family
 - Others



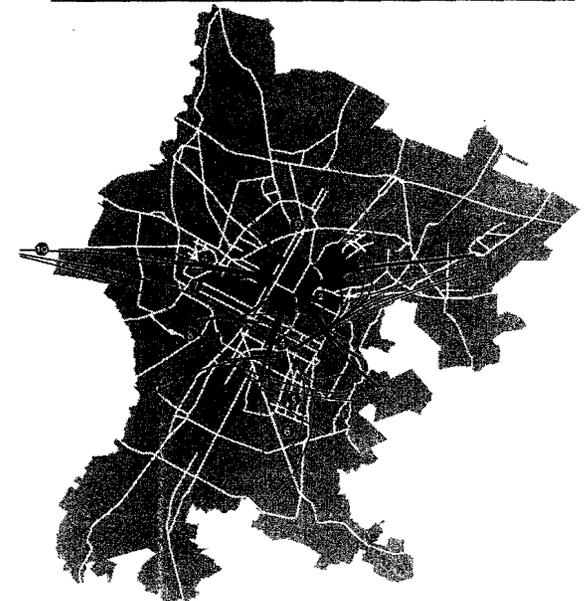
C. Work



D. Shopping



E. Leisure



THE LEVEL OF DISSATISFACTION WITH THE SURROUNDING ENVIRONMENT

An open-ended question with limited choice was asked concerning the surrounding environment: 'What are the four most important qualities, and the four most important flaws of your dwelling? If possible, list them in order of importance'. The same question was asked about the neighbourhood. The interviewers were instructed to write everything down without insisting on obtaining exactly 4 qualities and 4 flaws. It appears in the answers that the respondents made little or no distinction between the dwelling and its surrounding environment. That is why both questions were treated as one. Within the total of 510 answers (table 3.2) to these questions, more than half the responses (54%) identified concerns with the physical environment, infrastructures and city services in particular (26%), such as clean running drinking water, sewer systems, street-lighting and garbage collection. This was followed closely by concerns regarding social aspects of the environment (21.7%), the most important being neighbours for women (13.1%) and security for men (8.9%). Concerns over the dwelling itself trailed far behind with 13% (table 3.2 and see also table C.1 in the appendix).

It is not surprising to find that city infrastructures appear to be more important than aspects such as size of dwelling. In Puebla, as in many Latin American cities, not all neighbourhoods have access to clean drinking water. In neighbourhoods with the service, water is often available only for a few hours each day. In addition, each year during the rainy season, the population suffers problems with flooding as the sewers are incapable of handling the increased volume of water.

**Table 3.2:
Levels of concern with the environment**

	N	%
Physical environment (total)	275	53.7
Infrastructures and urban services	133	26.0
Physical aspects	99	19.3
Transport infrastructure and traffic	39	7.6
Pollution	4	0.8
Social environment (total)	111	21.7
Security	44	8.6
Neighbours	39	7.6
Peace and quiet and privacy	14	2.7
Social	14	2.7
Dwelling (total)	66	13.0
Size	22	4.3
Other aspects	44	8.6
Costs	3	0.6
Accessibility	37	7.3
Other	20	3.9
total	512	100.0

Responses to closed and to open-ended questions on specific aspects of the dwelling and the physical and social environments were consistent (table 3.3). For example, when asked whether they were very satisfied, satisfied, not very satisfied or not satisfied with infrastructure and city services, more than 40% of participants (46.4% of men and 35.5% of women) said they were not very or not at all satisfied. As for other aspects of the physical environment, close to 60% of participants said they were not very or not at all satisfied with available green spaces. Many also registered discontent with the social environment. As to the dwelling itself, the size was not as important as noise level, outside spaces or more technical features such as the equipment or the layout of the kitchen (see also figure C.2 in the appendix).

Table 3.3:
Levels of satisfaction with the physical and social environment

	Satisfied or very satisfied		Slightly or not satisfied		No opinion	
	N	%	N	%	N	%
Dwelling						
Size	102	86.4	12	10.2	4	3.4
Indoor divisions	98	83.1	17	14.4	3	2.5
Kitchen	82	69.5	31	26.3	5	4.2
Bathroom	93	78.8	22	18.6	3	2.5
Light	105	89.0	10	8.5	3	2.5
Noise	77	65.3	38	32.2	3	2.5
General condition	97	82.2	17	14.4	4	3.4
Outside spaces	80	67.8	35	29.7	3	2.5
Physical environment						
Public transport	64	54.2	39	33.1	15	12.7
Infrastructures and urban services	65	55.1	50	42.4	3	2.5
Proximity of services	95	80.5	19	16.1	4	3.4
Green spaces	45	38.1	70	59.3	3	2.5
Social environment						
Security	71	60.2	44	37.3	3	2.5
Neighbours	76	64.4	34	28.8	8	6.8

POTENTIAL MOBILITY AND RESIDENTIAL EXPECTATIONS

Gilbert (1993) notices that problems with property titles make the resale of houses difficult in Mexico. Moreover, rent control does little to support tenant mobility, as tenants risk losing certain privileges when they move. For MacLachlan (1998), the Mexican population is not very mobile and change in social status will not automatically bring on residential relocation. Nearly 60% of respondents had lived more than 10 years in the same dwelling, 20% between 5 and 9 years. The proportions are similar between tenants and homeowners. Only five participants had lived for less than one year in their current dwelling, a far cry from the numbers normally encountered in North American cities where the annual mobility rate is between 15% and 20% (US Census Bureau, 2002). However, 44% of participants were thinking of moving within the next five years. This number is close to the one obtained by Rossi in the U.S.A (1980), where 48% of participants mentioned a desire to move. Only a fraction of these American households eventually moved; we can assume that it will be the same for Poblano households.

Even if 44% of households are considering moving within the next five years, a home in the suburbs, so dear to many North Americans, does not appear to be unanimously targeted by Poblanos. In fact, 35% of the participants considered that the ideal neighbourhood is to be found within a 4 km radius of the Zócalo, a zone containing many well-established neighbourhoods of higher socioeconomic status such as La Paz, west of the historic centre, and El Mirador and San Manuel, south east of the historic centre (figure 3.2).

This is the case for a dental-surgeon, a spouse within a young couple (AD121) living in a central neighbourhood; for a lawyer, young father of one (PPA135), living in close proximity to the Mexico-Puebla Highway; and for an academic living alone (IU228) in a central neighbourhood; for them, the ideal neighbourhood...

[...] would be clean, secure, with commercial centres, and quiet (ideal neighbourhood : La Paz). [AD121]

[...] would be exclusively residential (ideal neighbourhood : El Mirador). [PPA1365]

[...] would have big gardens and houses, not buildings. People would be neighbourly and cooperate. Electrical cables would be underground and the street closed to cars on Sundays. (ideal neighbourhood : Bella Vista). [IU228]

Only 17% of participants considered the neighbourhoods situated more than 5 km from the Zócalo as more desirable. Finally, participants rarely mentioned central neighbourhoods, even those who actually lived there. If there is some interest in the centre as a residential location, it is still marginal.

Not surprisingly, the respondents most open to moving are young professionals living in an intergenerational household. Twelve of the 18 respondents are thinking of moving in the next 5 years to set up their own household. Those professionals do not seem particularly attracted to central neighbourhoods. A few are attracted to well-established pericentral neighbourhoods; such is the case for an economist (CE071) who is now living in a neighbourhood at more than 5 km from the Zócalo.

The ideal neighbourhood would have all the urban services, would be quiet, secure and well located (ideal neighbourhood : Las Animas). [CE071]

But several of them are more interested in new areas, and often in gated communities. For an engineer living in the well-established neighbourhood of El Mirador (CICo61) and for a

dental-surgeon living in a new neighbourhood on the periphery (AD137), the ideal neighbourhood ...

[...] would be gated, with lots of green spaces, a playground for kids and streets made of stones (ideal neighbourhood : La Concepción). [CICo61]

[...] would be one gated, with a lot of privacy (ideal neighbourhood : Flor del Bosque). [AD137]

THE HISTORIC CENTRE AND THE CENTRAL AREA

As shown by the results, the professionals surveyed do often go to the historic centre. We must emphasise that nearly half the participants confirmed that they go to the historic area for cultural activities, entertainment or simply for a walk. More than a third of respondents considered that access by car is a problem. This proportion increases to nearly 50% when it comes to complaining about public transport and nearly 60% of the respondents considered that parking is inadequate. The majority considered that the problem of pollution is important and an overwhelming majority said there were not enough green spaces (88%) or pedestrian-only streets (75%). On the other hand, for the majority, business activities are dynamic in the centre. A good proportion feels that security does not represent a problem (72%). Overall, 70% of respondents considered that the historic centre has improved in the last few years, especially in terms of rehabilitation and upkeep of buildings, cleanliness and urban image.

An open-ended (with limited choice) question was also asked in this context: 'What are the four most important qualities and the four most important flaws of the historic centre? If possible, list them in order of importance'. Respondents mentioned that the aspects they appreciated most about the centre were the aesthetics of its straight grid street pattern and its historic buildings (41% of 357 answers compiled). Particularly appreciated was the concentration of commercial establishments and services (14%)²⁵ and entertainment activities (13%). Particularly criticized were the physical condition of the area (25% of 339 answers compiled)²⁶, problems of accessibility (11%) and parking (12%) (table 3.4 and see also table C.3 in the appendix).

²⁵ 12.6% of the 270 answers compiled for men and 19.5% of the 87 answers compiled for women.

²⁶ 22.4% of the 250 answers compiled for men and 31.5% of the 89 answers compiled for women.

Table 3.4:
Principal qualities and flaws of the historic centre

	Qualities		Flaws	
	N	%	N	%
Physical environment	293	82.1	173	51.0
Architecture and heritage	145	40.6	3	0.9
Physical condition	25	7.0	84	24.8
Pollution	•	•	14	4.1
Commerce, service and economic activities	51	14.3	43	12.7
Cultural activities and tourism	45	12.6	14	4.1
Other	27	7.6	15	4.4
Social environment	25	7.0	34	10.0
Security	8	2.2	25	7.4
Other	17	4.8	9	2.7
Transport	17	4.8	113	33.3
Traffic	7	2.0	38	11.2
Parking	2	0.6	40	11.8
Other	8	2.7	35	10.3
Infrastructures and urban services	11	3.1	6	1.8
None	1	0.3	1	0.3
Other	10	2.8	12	3.5
TOTAL	357	100.0	339	100.0

Note: The same instruction was given to the interviewers about writing down everything without insisting on the quantity of answers mentioned in the question.

When asked: 'What are the reasons that explain why some people wish to live in the historic centre' there are two principal reasons according to the respondents. The first one is the proximity and the concentration of commercial establishments and services (39% of 170 answers compiled) (table 3.5 and see also table C.4 in the appendix).

Maybe because it is central and you can find everything there because it is well located and you have everything at hand. [academic, father of two living 4 km from the Zócalo (IU160)]

The second reason put forward is the interest in architecture and heritage (15%).

Only people who appreciate architecture want to live there. [lawyer, head of a multigenerational household, living in the pericentre (PPA103)]

Table 3.5:
Why people want or do not want to live in the historical centre
and what improvements are required?

	Reasons for living in the centre		Reasons for not living in the centre		Required improvements	
	N	%	N	%	N	%
Physical environment	109	64.1	88	36.8	83	43.5
Dwelling	4	2.4	33	13.8	26	13.6
Architecture and heritage	25	14.7	9	3.8	2	1.0
Physical condition	1	0.6	9	3.8	22	11.5
Pollution	1	0.6	17	7.1	3	1.6
Commerce, service and economical act.	67	39.4	10	4.1	17	8.9
Cultural activities and tourism	8	4.7	1	0.4	5	2.6
Other	3	1.8	9	3.8	8	4.2
Social environment	4	2.4	61	25.5	18	9.4
Peace and quiet	-	-	25	10.5	1	0.5
Security	2	1.2	19	7.9	14	7.3
Socioeconomic status	2	1.2	-	-	1	0.5
Other	-	-	17	7.1	2	1.0
Transport	14	8.2	40	16.7	34	17.8
Traffic	-	-	18	7.5	16	8.4
Parking	-	-	19	7.9	6	3.1
Other	14	8.2	3	1.3	12	6.3
Infrastructures and public services	1	0.6	33	13.8	24	12.6
Drinking water	1	0.6	16	6.7	8	4.2
Other	-	-	17	7.1	16	8.4
Costs	9	5.3	9	3.8	5	2.6
Opportunity (legacy)	5	2.9	-	-	-	-
Tradition and customs	15	8.8	-	-	-	-
None, not for living	6	3.5	2	0.8	17	8.9
Other	7	4.1	6	2.5	10	5.2
TOTAL	170	100.0	239	100.0	191	100.0

Note: Open-ended with unlimited choice questions were asked:

What are the characteristics of the historic centre that might explain why people would want to live there?

What are the characteristics of the historic centre that might explain why people do not want to live there?

What improvements are necessary in the historic centre to give people an interest in living there?

For 9% of the respondents, the explanation had more to do with family tradition and customs.

For the proximity of all services and because people were born in this place and because they like to live there. [scholar, living alone in a central neighbourhood (IU228)]

On the other hand, male respondents mentioned 22% of the time (of 165 answers compiled) and female ones 38% of the time (of 63 answers compiled) that some people would not want to live there because of the social environment (26% of 239 answers compiled), and lack of peace and quiet in particular. The characteristics of the dwellings (14%), problems related to transportation (17%) and lack of urban infrastructures and services (14%) were also given as reasons not to live in the centre.

Because there is no water (service). There is no rapid access without congestion. Houses do not function in a proper way for living. [architect, father of two, living at the periphery (CA158)]

According to some participants (18.3% of 192 answers compiled), problems related to transport should be resolved first in order to make the historic centre more welcoming, followed by improved dwellings (14%) and urban infrastructures (12%) and a better general condition of the area (12%) (table 3.5).

Nearly three out of four participants did not want to live in the historic centre, whereas this proportion is reversed when speaking of the neighbourhoods just outside this area and which have been developed more recently. The principal reason given for avoiding the centre is the noise and traffic congestion (table 3.6). Among the 33 respondents who would like to live in the historic centre, we find 7 intergenerational households, 16 families, and 5 in the 'other' category of households. Five households are already living in central neighbourhoods, 14 are living in the pericentre (between 2 and 4 km from the Zócalo) and 11 are living at more than 4 km from the Zócalo. Reasons given to explain why they are not living in the centre vary and are not related either to their gender, profession, household profile or to their actual residential location.

Because conditions are difficult, there are no houses fit for living in, access is a problem and services are very expensive. [architect, father of two, living in the suburb (CE234)]

Good question! I think it is because I am used to living in my actual home. [dental surgeon, young professional living with his parents at the periphery (ADo73)]

I didn't have an opportunity to do so. [economist, living alone in the pericentre (CEo25)]

You need like 5 millions of pesos to buy a building and you need to invest a lot to make it habitable. [architect, father of three, living in a central neighbourhood (CAo7o)]

Table 3.6:
Living in the historic centre

	Would you like to live in the historic centre?				Would you like to live close to the historic centre – at a 15 minutes walking distance?			
	Yes: why are you not living there?		No: why?		Yes: why?		No: why?	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Physical environment	14	31.1	38	30.9	47	45.2	9	25.0
Dwelling	8	17.8	7	5.7	1	1.0	2	5.6
Architecture and heritage	1	2.2	5	4.1	4	3.8	-	-
Physical condition	1	2.2	6	4.9	1	1.0	1	2.8
Pollution	1	2.2	7	5.7	1	1.0	-	-
Commerce, service and economic act.	1	2.2	5	4.1	13	12.5	1	2.8
Already living in the area	2	4.4	-	-	13	12.5	2	5.6
Prefer the pericentre	-	-	2	1.6	-	-	3	8.3
Other	-	-	6	4.9	14	13.5	-	-
Social environment	1	2.2	40	32.5	7	6.7	12	33.3
Peace and quiet	-	-	27	22.0	3	2.9	7	19.4
Security	-	-	6	4.9	1	1.0	3	8.3
Other	1	2.2	7	5.7	3	2.9	2	5.6
Transport	5	11.1	17	13.8	37	35.6	7	19.4
Traffic	1	2.2	14	11.4	1	1.0	6	16.7
Parking	2	4.4	3	2.4	2	1.9	-	-
Other	2	4.4	-	-	34	32.7	1	2.8
Infrastructures and urban services	4	8.9	11	8.9	5	4.8	1	2.8
Drinking water	3	6.7	4	3.3	-	-	-	0.0
Other	1	2.2	7	5.7	5	4.8	1	2.8
Costs	8	17.8	2	1.6	1	1.0	2	5.6
Opportunity (legacy)	11	24.4	-	-	1	1.0	-	-
Tradition and customs	1	2.2	9	7.3	-	-	1	2.8
None, not for living	-	-	2	1.6	1	1.0	-	-
Other	1	2.2	4	3.3	5	4.8	4	11.1
TOTAL	45	100.0	123	100.0	104	100.0	36	100.0

The respondents who would like to live in the historic centre have not moved there because they have not found a residence adequate to their needs and because they evaluate the costs for obtaining a property in millions of pesos. A quick look at real estate website shows that colonial properties are actually for sale at prices ranging between 320,000.00 and 590,000.00

USD. So, even if there is a demand for properties and luxurious condos in the historic centre, the cost of buying properties and of rehabilitating old buildings and the lack of leadership regarding housing rehabilitation must be added to the lack of infrastructure as deterrents for those who might otherwise wish to live in the centre (interview with E. Bojalil Andrade, general director, Altiko, 2001). In the absence of an exceptional opportunity, living in the historic centre seems less attractive at this point.

Finally, there are a few respondents who are neither interested in the historic centre nor in living close to it. Those 22 households prefer areas developed recently that are quieter and further from the historic centre.

CONCLUSION

In the literature we find three categories of stimuli that seem to influence the decision for move and choice of residential location: household characteristics, environment and local conditions. In the case of the city of Puebla, the main irritants of the present residential situations amongst professional Poblano households surveyed, are the physical environment (such as urban infrastructures and technology in the dwelling) and the social environment. Despite these irritants, and despite similar aspirations concerning potential mobility, professional households in Puebla seem less mobile than households with similar profile living in the USA or Canada. Only a small fraction (about 4%) had lived for less than one year in their present dwelling, far less from the 15% to 20% we normally see in North American cities.

In Puebla we found many factors favouring socioresidential regeneration in central neighbourhoods. But, the current demographic transformation, the presence of numerous service activities and an exceptional architectural and urban environment seem insufficient at this point in time to foster the emergence of the process. Our investigation is based on a small sample of 118 professionals. Among them: 52 young couples with or without children; 24 older couples with or without children; 29 intergenerational households and a few 'other type' of households (14). However, it showed that almost all the professionals interviewed (97%) do often go to the historic centre and that the majority of them (70%) think it is improving in terms of rehabilitation, building conservation and urban image. Even so, three out of four of the professionals interviewed would choose to move to areas outside the heritage zone, developed more recently. Having everything at hand, enjoying the architectural features and family tradition are the main reasons they put forward to explain why some people want to live in the historic centre. But the lack of peace and quiet, the condition of most dwellings, the traffic, the lack of parking and lack of infrastructures represent half of the main reasons given by the

professionals, to explain why people do not wish to live in the historic centre. However, it is the condition of the dwellings, lack of opportunity and costs that explain that even if 25% of the respondents would like to live in the historic centre, only 2 respondents are actually living in the heritage zone and 11 are living in other central neighbourhoods.

Are the aspirations of professional households in the city of Puebla announcing the emergence of a regeneration process of central neighbourhoods? I can conclude saying that there is some interest but that the actual aspirations of most households are, in fact, turned towards well-established pericentral neighbourhoods. The cost of dwellings, the difficulty of access and cost of mortgage credit and the costs of rehabilitation are surely among the main obstacles to a socioresidential regeneration process in the old centre.

CHAPITRE 4 :
HABITER UN CENTRE HISTORIQUE EN AMÉRIQUE LATINE :
PERCEPTIONS DES MÉNAGES DE PROFESSIONNELS DE LA VILLE DE PUEBLA, MEXIQUE.

INTRODUCTION

De tout temps et en tout lieu, les ménages de classe professionnelle²⁷ ont voulu et veulent vivre dans les « bons secteurs » de la ville et se sentir à bonne distance des gens en qui ils n'ont pas confiance. À défaut de pouvoir sélectionner un à un leurs voisins, certains ménages opteront pour une sélection de caractéristiques du voisinage. C'est le cas notamment pour des ménages qui choisissent une localisation résidentielle à partir du coût relativement élevé des habitations. Ils s'assurent ainsi que leurs voisins auront un certain statut socioéconomique (Suttles, 1971).

Kearns et Parkinson (2001) avancent que le quartier joue un rôle important dans l'identité personnelle et la position sociale. Ward (1993) a déjà observé l'importance de la localisation résidentielle comme vecteur du statut social dans les villes mexicaines. Dans ces conditions, la perception négative d'un lieu ne sera pas sans affecter sa population résidente. En outre, les projets de revitalisation pourraient être entravés par la mauvaise réputation du quartier dans lequel ils se localisent (Dean et Hasting, 2000 cité par Kearns et Parkinson, 2001). Ainsi, les ménages seraient influencés, dans leurs choix de localisation résidentielle (ou de relocalisation), par leur perception de l'environnement physique et social, elle-même influencée par la représentation de cet environnement que se font les autres.

Cet article explorera les perceptions des ménages de professionnels habitant la ville de Puebla au Mexique, concernant plus particulièrement le centre historique en tant que milieu résidentiel. Puebla (Mexique) est une ville coloniale de 1,3 million d'habitants dont les qualités

27 La classe professionnelle est un sous-groupe des classes moyennes que Ley (1988, 1994, 1996) nomme nouvelle classe moyenne ou nouvelle classe culturelle. Elle se distingue du reste des classes moyennes par son mode de vie, lui-même lié à l'évolution démographique et économique : diminution de la taille des ménages, présence plus importante des femmes sur le marché du travail, augmentation de la scolarité, travail dans les activités de services supérieur et autres. C'est pour cette dernière caractéristique que nous préférons le terme classe professionnelle à nouvelle classe moyenne rencontrée dans plusieurs travaux. Les activités dites de services supérieurs, aussi nommées activités quaternaires incluent des emplois dans la finance, la recherche et développement, une variété de services de consultation, mais aussi, comme le souligne Ley (1996), dans les activités gouvernementales, d'éducation supérieure, de santé et autres institutions.

architecturales lui ont valu d'être reconnue comme *Ville du patrimoine mondial* par l'UNESCO, en 1987. Dans son centre aux qualités architecturales indéniables, de nombreux efforts de revitalisation ont été déployés. Ce centre, sans être un véritable centre des affaires, abrite toujours de nombreuses activités de services professionnels, d'éducation supérieure et de culture. Les transformations sociodémographiques et socioéconomiques en cours, qui n'épargnent pas cette capitale de l'État de Puebla, ont contribué au développement d'une classe professionnelle, de plus en plus nombreuse, similaire à celle qui s'est (ré)approprié les quartiers centraux dans de nombreuses villes ailleurs dans le monde.

La ville de Puebla réunit donc un ensemble de facteurs favorisant la régénérescence sociorésidentielle de ses quartiers centraux. Mais, à ce jour, le centre ancien poblanais (de Puebla) ne semble pas faire partie des « bons quartiers ». Comment les ménages de classe professionnelle, susceptibles de (ré)investir le centre ancien, le perçoivent-ils ? Afin de répondre à cette question, nous avons exploré plusieurs aspects : les types de population qui résident dans le centre ; l'évaluation du milieu de vie des professionnels résidant dans le centre ; l'identification, parmi les professionnels résidants du centre, des « pionniers » (Smith, 1996) ou des « gentrificateurs marginaux » (Rose, 1996) et des « résidents de toujours » (Bourdin, 1984).

Cet article tentera d'apporter un peu de lumière sur les perceptions du centre ancien en tant que milieu résidentiel, du point de vue de la classe professionnelle. Avant de présenter les résultats issus d'une série d'entretiens, les notions de quartier et de quartier ancien seront brièvement explorées et situées dans le contexte mexicain.

NOTIONS DE QUARTIER

Qu'est-ce que le quartier ? Galster (2001) définit le quartier comme l'ensemble des caractéristiques ancrées dans l'espace : sociodémographiques, politiques, les relations sociales, le milieu bâti, les infrastructures, les services publics et autres. Cet amalgame de caractéristiques donne une spécificité, une identité propre à chaque quartier. Mais, au Mexique, le régime de propriété a favorisé l'apparition de trois dénominations qui traduisent différemment la notion de quartier : le *barrio*, la *colonia* et le *fraccionamiento*. À notre avis, ces différentes dénominations influencent la représentation que la population se fait des différents espaces. Le quartier (*barrio*) serait une « analogie aux installations d'immigrants étrangers dans les périphéries des villes ibériques médiévales » (Mendez 1987 : 56 – traduction libre). Dans les colonies espagnoles du Mexique, les autorités ont ainsi délimité des secteurs réservés à la population indigène – des *barrios* – à la périphérie des villes espagnoles²⁸. Ces espaces étaient

28 Quelques *barrios* ont également été créés en milieu rural afin d'abriter la population indigène qui travaillait dans certaines industries localisées à bonne distance de la ville.

prêtés aux Indigènes pour une durée qui dépendait de la volonté des autorités. Avec la croissance urbaine, des artisans espagnols ont peu à peu remplacé une partie de la population d'origine indigène. Aujourd'hui, le terme *barrio* fait surtout référence à ces anciens quartiers indigènes entourant le centre ancien espagnol.

L'adoption de la Loi sur le lotissement (*Ley de fraccionamiento*), dans les années 1940, a facilité le développement de colonies (*colonias*) et de projets de lotissement (*fraccionamientos*). Les *colonias* sont des nouveaux quartiers à la périphérie, développés sur une aire contiguë au centre urbain. Les *fraccionamientos* correspondent aux quartiers privés, parfois clôturés avec gardes armés à l'entrée (*fraccionamientos cerrados*). Ces nouveaux quartiers ne sont pas nécessairement développés sur une aire contiguë à l'aire urbanisée. Dans ces quartiers, conçus pour plusieurs classes sociales, mais surtout pour les classes supérieures, le promoteur lotit et installe les équipements et les infrastructures urbaines. Une fois ces conditions remplies, il peut demander que le quartier soit intégré à la municipalité (Scheingart, 1989).

LES QUARTIERS CENTRAUX ANCIENS

Les quartiers anciens peuvent voir leur représentation modifiée sensiblement ou radicalement à travers leur mise en valeur symbolique. Or, c'est la mise en valeur symbolique qui transforme ce qui était hier un édifice délabré, voire un taudis, en quelque chose de plus important : un monument historique (Paz Arrellano, 1999 ; Bourdin, 1984). C'est dans cette perspective que sont alors « toilettés » et « mis en scène » les centres anciens pour leur consommation touristique et ludique (Choay, 1992). Les nouveaux visiteurs « habitent ailleurs, mais consomment dans le quartier, s'y font parfois des relations, le traitent comme un territoire qui leur appartiendrait et, finalement, lui imposent leur rythme » (Bourdin, 1984 : 149-150).

Qui habite ces espaces ? Dans le cas des quartiers anciens de Rouen, Bourdin (1984) signale cinq catégories de populations. Parmi elles, trois catégories méritent une attention particulière : des résidents de toujours ; des jeunes professionnels qui tentent de tirer avantage de ces quartiers et des consommateurs de signes et d'images de mode de vie, d'esthétisme et de statut social (voir aussi Guerrero, 2000). Avec le réinvestissement par des professionnels en quête d'une localisation optimale et des consommateurs de signes et d'images, de nombreuses villes à travers le monde ont connu la régénérescence sociorésidentielle de leurs quartiers centraux.

Mais, la régénérescence sociorésidentielle serait peu fréquente dans les centres anciens latino-américains selon Jones et Varley (1999) et Ward (1993). Certes, on y assiste à des transformations économiques et sociales favorisant l'émergence d'une classe professionnelle, susceptible d'être intéressée par ces quartiers. Également, plusieurs de ces centres anciens ont

des qualités architecturales et urbanistiques reconnues et abritent des infrastructures culturelles, de loisir et d'éducation supérieure. Malgré la présence d'un ensemble de facteurs favorables incluant le toilettage et la mise en scène du patrimoine bâti, des facteurs négatifs, comme la mauvaise qualité des logements et des infrastructures, l'environnement social hétérogène, le très grand niveau de pollution et les problèmes (réels ou perçus) de sécurité sont les principales raisons qui expliqueraient pourquoi les populations plus fortunées préfèrent entre autres les secteurs à la périphérie du noyau central, plus récents et plus modernes. Qu'en est-il du centre historique de Puebla ?

Puebla : un centre historique reconnu

Le centre historique de la ville de Puebla a une superficie d'environ 7 km² (figure 4.2). Il comprend 2691 immeubles classés, répartis sur 391 îlots dont la période de construction varie entre les XVI^e et XIX^e siècles. Plusieurs de ces immeubles, demeures de l'ancienne aristocratie espagnole, ont été subdivisés en petits logements de une ou deux pièces (*vecindades*). N'ayant souvent qu'une seule cuisine et une seule salle de bain dans l'édifice, les *vecindades* ont été loués à des familles à faible revenu. Malgré un nombre non négligeable de demandes de permis, très peu de bâtiments ont été convertis en condominiums, en raison, notamment, de

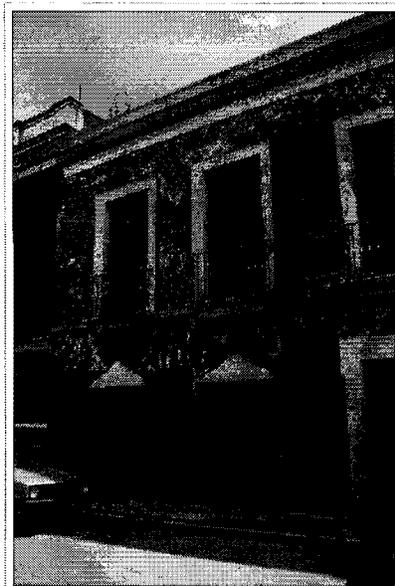


Photo 4.1 :
Immeuble abandonné, extérieur



Photo 4.2 :
Immeuble abandonné, intérieur

problèmes d'accès au crédit et des contraintes liées à la protection du patrimoine qui limitent les transformations structurelles intérieures (Gilbert et Varley, 1990 ; Jones et Varley, 1999). La

location des *vecindades* étant peu lucrative, les propriétaires laissent souvent les résidences se détériorer, les organismes de contrôle des immeubles classés se révélant impuissants à empêcher cette évolution (Gilbert et Varley, 1990 ; Melé, 2003) (photo 4.1 et 4.2).

Puebla a connu plusieurs programmes de revitalisation depuis les années 1980 : déplacement de marchés publics et de terminus d'autobus hors du centre historique, réalisation de voies piétonnes, amélioration de l'éclairage public, peinture des façades et autres (photo 4.3). Le projet le plus ambitieux, le *Paseo de San Francisco*, localisé sur la friche industrielle du centre historique, voulait faire de Puebla une destination touristique importante. En 1993, l'État expropria 4 500 personnes, principalement de classe populaire, résidant dans 27 îlots localisés,

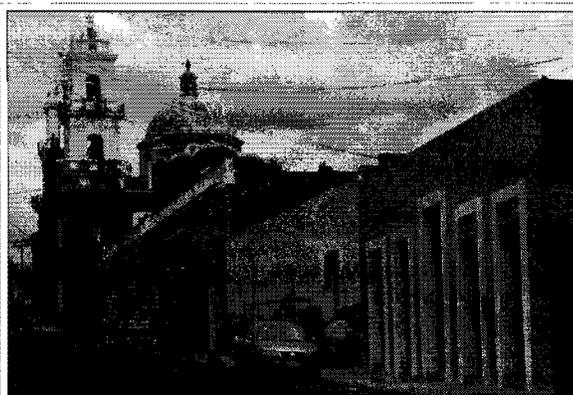


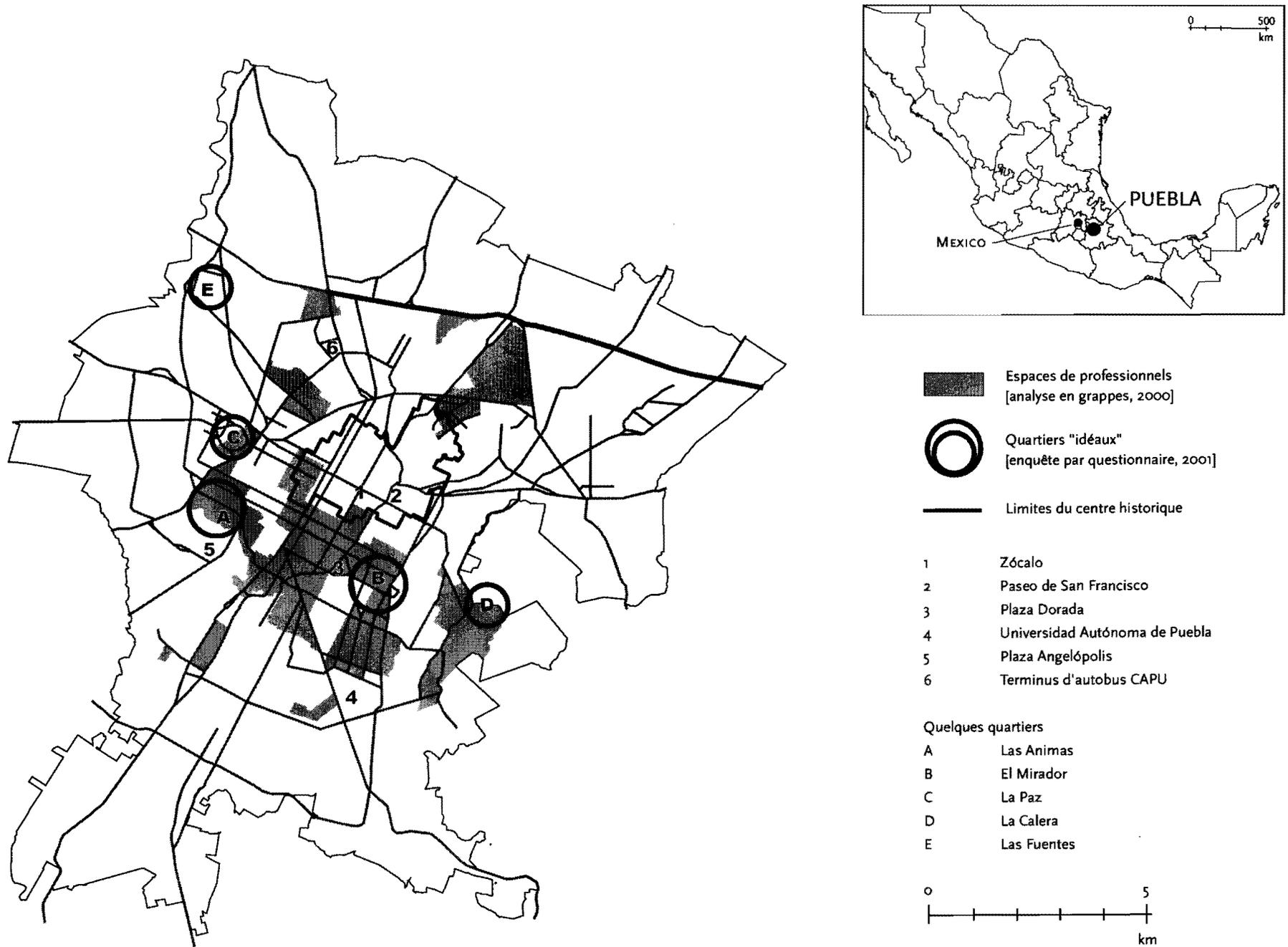
Photo 4.3 :
Peinture des façades

en bonne partie, dans les *barrios* de la partie Est du centre historique (Téllez Morales, 1998). Sur six de ces îlots, l'État implanta un projet de centre multifonctionnel incluant un centre de congrès. Les îlots restants ont été vendus à des intérêts privés, ce qui aurait pu faciliter leur appropriation par la classe professionnelle. Mais, ce n'est pas ce que démontre une analyse en grappes, basée sur les données des recensements de 1990 et de 2000, que nous avons effectuée lors de travaux antérieurs²⁹. Il est vrai que le projet *Paseo de San Francisco* s'est étalé sur plusieurs années. Les effets étaient peut-être trop marginaux en 2000 pour être détectés par le biais des données des recensements sur une base agrégée par AGE³⁰ (aire géostatistique de base : la plus petite unité de dénombrement) (figure 4.1).

29 Voir chapitre 2.

30 C'est la plus petite unité de découpage du recensement mexicain.

Figure 4.1 :
Les secteurs de concentration de la classe professionnelle et les quartiers idéaux



Pour Jones et Varley (1999), la (ré)appropriation du centre historique à Puebla aurait déjà eu lieu, essentiellement à travers les commerces et les infrastructures culturelles. Selon une enquête par questionnaire que nous avons menée parallèlement en 2001 auprès de 118 professionnels à Puebla (figure 4.1), le centre historique n'occuperait pas une place importante dans leurs aspirations résidentielles³¹. Même si la très grande majorité des professionnels interrogés affirmait s'y rendre pour le travail ou les loisirs, le centre historique ne fait pas partie de la liste des « quartiers idéaux » mentionnés. Toutefois, lorsqu'on leur demande s'ils aimeraient vivre dans le centre historique, une proportion non négligeable de professionnels (un sur quatre) répond par l'affirmative. Cette proportion augmente à trois sur quatre lorsqu'on parle des quartiers entourant la zone patrimoniale, qui sont plus récents et plus modernes. Il serait utile de questionner en profondeur un certain nombre de professionnels afin de connaître leurs perceptions du centre ancien comme milieu résidentiel.

METHODOLOGIE

Une enquête par entretiens semi-dirigés a été menée entre novembre 2001 et mars 2002. Les 33 professionnels interviewés ont été sélectionnés à l'aide de la méthode de proche en proche avec quatre contacts de départ. Le choix des professions n'a pas été imposé et résulte des contacts initiaux. Ainsi, des médecins, psychologues, avocats, administrateurs, comptables et membres d'autres professions ont été interviewés. Quelques consignes à suivre pour la sélection des interviewés ont permis d'obtenir des professionnels au profil sociodémographique différent (tableau 4.1). Ces consignes étaient de varier le lieu de résidence, le type de ménage, le groupe d'âge et le genre.

Tableau 4.1 :
Quelques caractéristiques des interviewés

Lieu de résidence	Type de ménage	Statut matrimonial	Groupes d'âge	Genre
Centre historique (ville espagnole)	1 personne	Célibataire*	Moins 30 ans	Masculin
Péricentre (barrios et colonias)	Fam. Nucléaire ou couple	Marié	30-39 ans	Féminin
Périphérie (nouveaux quartiers)	Intergénérationnel	Séparé ou divorcé	40-49 ans	
Ailleurs dans ville	Frère-sœur		50 ans et plus	
	Pas de réponse		Pas de réponse	
Total	Total	Total	Total	Total

* Les célibataires sont membres de différents types de ménages mais principalement de ménages intergénérationnels

³¹ Voir chapitre 3.

Plusieurs thèmes ont été abordés lors de ces entretiens, dont le niveau de satisfaction concernant le logement actuel et son environnement, de même que la perception des quartiers centraux comme milieu résidentiel et ses résidants. Trois objectifs spécifiques étaient poursuivis :

1. Évaluer les perceptions concernant le thème « vivre dans les quartiers centraux anciens de Puebla » ;
2. Vérifier si les professionnels résidant dans les quartiers centraux anciens de Puebla répondent aux caractéristiques des « résidants de toujours » ou à celles d'une population qui se (ré)approprie les quartiers centraux ;
3. Évaluer l'intérêt d'un possible « retour au centre » parmi les professionnels résidant à l'extérieur des quartiers centraux.

Les entretiens, d'une durée approximative de 60 minutes, ont été enregistrés. Les répondants devaient également remplir un calendrier de mobilité résidentielle et professionnelle. Les résultats présentés sont tirés de notes exhaustives prises à partir de l'écoute des enregistrements de la première partie (niveau de satisfaction concernant le logement et son environnement) ainsi que de la transcription de la partie de l'entretien touchant spécifiquement le thème des *quartiers centraux comme milieu de vie et ses résidants*.

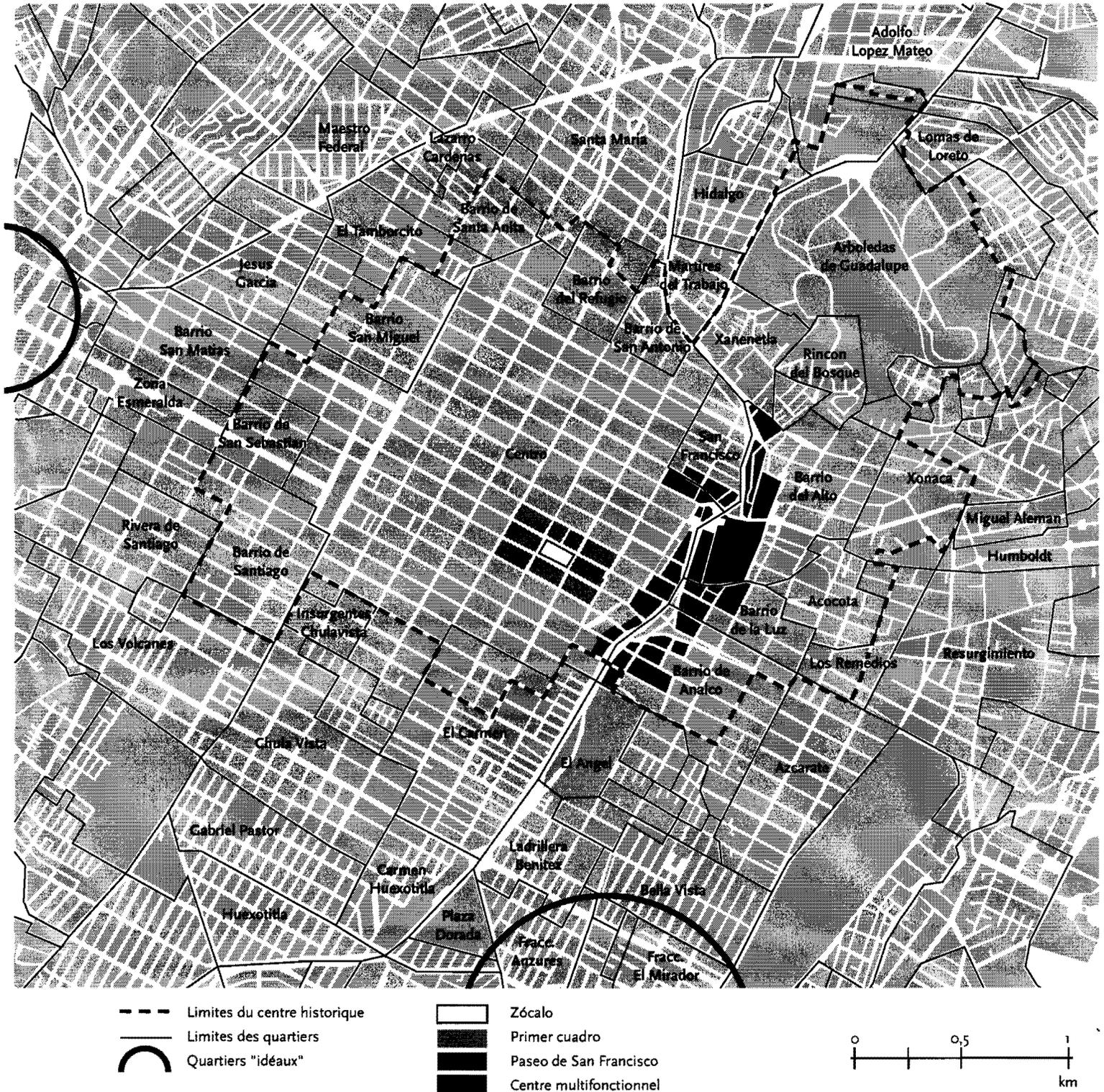
Des tableaux, quantifiant les mentions, ont servi à évaluer les aspects qui ressortent le plus fréquemment des propos des interviewés. Des extraits d'entretiens sont aussi présentés. Ils illustrent, un peu à la manière de cas types, un point de vue partagé par plusieurs professionnels. Dans certains cas toutefois, certains extraits peuvent présenter un point de vue très personnel d'un informateur. Finalement, quelques entretiens auprès de personnes-clés ont aussi servi à cette analyse.

RESULTATS

QUEL CENTRE ?

Pour les besoins de l'enquête, les quartiers centraux ont été définis comme étant ceux accessibles à pied (dans un rayon de 2 km) à partir de la place centrale, le Zócalo (figure 4.2). Cependant, les dénominations qui traduisent différemment la notion de quartier ne sont pas sans avoir eu une incidence lors des entretiens. Ainsi, lorsque appelés à donner leurs impressions sur les quartiers centraux (*barrios centrales*) et le centre (*centro*), les répondants se sont attardés sur les distinctions entre le quartier *Centro* et les *barrios* et *colonias* qui, entourant ce quartier, sont, en tout ou en partie, inclus dans la zone patrimoniale. Il est aussi fréquent pour certains professionnels de parler indistinctement du quartier *Centro*, aux limites plus ou moins étendues, et du centre historique, correspondant aux limites de la zone patrimoniale. La notion de centre historique réfère, chez les professionnels interviewés, à la ville espagnole. Les *barrios* et *colonias* limitrophes de la zone patrimoniale sont considérés comme des quartiers historiques, mais sont exclus presque systématiquement de la notion de centre historique chez les professionnels interviewés. Cette perception des *barrios* semble être un héritage. Historiquement, la différenciation ethnique (et économique) entre les *barrios* et la ville espagnole était ancrée dans le sol. Ce marquage territorial entre, d'abord les colons espagnols, par la suite leurs descendants, et le peuple indigène au mode de vie différent, était aussi perceptible au niveau de l'aménagement urbain, de l'architecture et de la desserte en services. Plusieurs de ces *barrios* n'ont été branchés aux infrastructures d'égout et d'aqueduc qu'au XX^e siècle (García Palacio de Juárez, 1995). Les résultats présentés tiennent compte de cette distinction faite par les interviewés.

Figure 4.2 :
Les quartiers centraux de Puebla



VIVRE DANS LE CENTRE

Traditionnellement, selon un important consultant en immobilier (Bojalil Andrade, 2001)³², les classes moyennes supérieures poblanaïses opteraient davantage pour une localisation résidentielle en périphérie du centre, à l'intérieur de *fraccionamientos cerrados*. Les classes moyennes et moyennes inférieures toléreraient davantage les inconvénients du centre, car elles y apprécieraient les avantages comme lieu de travail ou de consommation. À cela, Bojalil Andrade ajoute qu'il existerait une demande provenant d'une population venant de l'extérieur de Puebla, surtout de la ville de Mexico ou de l'étranger, pour du logement de luxe dans les quartiers centraux. Toutefois, les coûts de restauration et de modernisation, jumelés à la complexité des démarches administratives, en rebuteraient plus d'un. À cela il faudrait ajouter une faible offre de logements dans le centre. Les propriétaires actuels des bâtiments anciens (classés ou non) ne seraient pas intéressés par le marché du logement dans le centre (Duran Guzman, 2001)³³. Une interprétation abusive de la loi sur le logement (*Ley de Vivienda*), qui rend difficile (voir impossible dans certains cas) l'éviction des locataires mauvais payeurs inciterait les propriétaires à se tourner vers d'autres usages. Ils favoriseraient plutôt la conversion des immeubles résidentiels à des fins commerciales ou en espaces à bureaux, beaucoup plus rentables.

Six professionnels interviewés habitent dans le quartier *Centro* : trois depuis toujours et les trois autres y sont arrivés, il y a quelques années. Un autre professionnel habite à seulement une dizaine de blocs de la place centrale (Zócalo), mais hors du quartier *Centro*. Ces sept résidents des quartiers centraux ont une appréciation positive de leur milieu de vie. Ils y apprécient la disponibilité des services publics (plus particulièrement le service de nettoyage des rues et l'éclairage), les services de transport, la proximité de tout, l'architecture et le patrimoine. Certaines opinions sont plus partagées en ce qui concerne le niveau de sécurité, les activités commerciales, l'entretien des immeubles, le niveau de bruit ou la desserte en eau potable (tableau 4.2). Malgré ces aspects négatifs, le choix du quartier *Centro* semble avoir été guidé, chez les résidents arrivés récemment, davantage par sa localisation optimale dont l'importance surpasse les inconvénients que par la représentation symbolique du centre ancien, même s'ils en apprécient les qualités architecturales et patrimoniales.

32 Entretien avec M. Ernesto Bojalil Andrade, directeur général, Altiko immobilier.

33 Entretien avec l'architecte Pablo Duran Guzman, sous-directeur de recherche, Conseil du centre historique (*Consejo del Centro Histórico*) de la Ville de Puebla.

Tableau 4.2 :
Perception des avantages (+) et des inconvénients (-) de demeurer dans le centre ancien

	Résidants (7)		Non résidants (26)	
	+	-	+	-
Sécurité	4	*4	2	11
Tous les services	8	1	12	6
Eau	3	2	0	5
Éclairage public	4	1	1	1
Propreté	3	0	0	9
Proximité de tout	3	0	11	0
Transport	9	0	2	2
Trafic et congestion	0	1	0	9
Saturation, densité, mouvement, animation	0	0	2	6
Stationnement	0	1	0	3
Bruit	2	1	0	8
Pollution	0	1	1	1
Logement	2	0	1	8
Entretien des immeubles	2	2	2	10
INAH	0	2	0	2
Infrastructures culturelles	1	0	5	0
Tradition, histoire, culture	1	0	2	0
Coûts	0	0	0	1
Vendeurs ambulants	0	0	0	2
Espaces verts	1	0	1	1
Inondations	0	0	0	1
Tourisme	1	0	2	0
Trous	0	0	0	1
Environnement social	0	1	1	3
Commerces	3	4	6	1
Architecture, image urbaine	4	0	9	0
Total des mentions	51	21	60	91

* dont deux mentions « non exclusif au centre » et deux mentions provenant de la même personne qui a vécu un incident dans le centre.

** dont une mention « non exclusif au centre ».

En analysant les différents aspects mentionnés par les résidants du centre, près de sept sur dix sont des aspects positifs. Elsa, une psychologue de 32 ans vivant seule, et Antonio, un avocat de 27 ans, marié et père d'un jeune enfant, sont arrivés récemment dans le quartier *Centro*. Leur évaluation de leur milieu de vie résume bien les aspects positifs et les opinions partagées par les sept interviewés. Ceci n'empêche pas toutefois ces résidants d'identifier aussi des lacunes à leur milieu de vie.

C'est une *colonia* traditionnelle, car c'est le centre. Alors tu imagines, il y a de tout. Mais, malheureusement, il y manque de tout. Parfois il manque d'éclairage, de nécessités primordiales comme l'eau, comme... la sécurité, car on vit des problèmes partout. Mais, en ce moment, il y a un manque de confiance. C'est très insécure, le centre.

Ce que j'aime, c'est que tout est à portée de main. C'est le grand bénéfice. Tu tournes le coin, tu vas trouver ce dont tu as besoin, quel que soit ce que tu cherches. Mais, le dimanche, tout est fermé et tu ne peux rien trouver.

Je crois qu'il y a de la sécurité, mais il y a des éléments... À certaines heures, dans le centre, tu ne peux descendre de ton unité [microbus], car aussitôt que tu tournes le coin, tu te fais attaquer. <...> Je me suis déjà fait attaquer dans le centre et je n'ai jamais rencontré un policier <...>

Nous ne souffrons pas du manque d'entretien dans le centre. <...> Je crois que l'eau est le seul service qui y a des problèmes. Au moment où je sors travailler, l'eau s'arrête. On a l'eau durant une heure seulement et ce n'est pas suffisant. Lorsque je reviens, la nuit, je n'ai pas d'eau, ni pour me laver les dents, encore moins les mains. C'est le seul problème qu'il y a. [Elsa]

C'est un lieu qui, grâce à sa localisation, a les services publics : éclairage, collecte des déchets, commerces. Ce sont les principales caractéristiques. <...> Les choses que j'aime, ce sont les services qu'il y a. Comme je disais, il y a beaucoup de commerces, tout est à portée de main. Il y a du transport public, il y a beaucoup d'avantages à cause de la localisation. <...> Ce que je n'aime pas, c'est le bruit. Il y a beaucoup de bruit généré par le transport public, le trafic de véhicules qui circulent par ici. Aussi, l'oxygène, la pollution, la poussière, des choses comme ça. Ce sont surtout ces aspects que je n'aime pas. <...> Pour la sécurité publique, je considère que ça s'est amélioré un peu. Je crois que ça a à voir avec le commerce. Constamment, les forces de Sécurité publique patrouillent. [Antonio]

Parmi les non résidents (26), seulement cinq ont déjà vécu dans les quartiers centraux, dont trois qui en conservent toujours une opinion positive. Les raisons expliquant le départ de ces professionnels du centre ne sont pas claires, sauf dans les cas de Jaime et de Martín. Jaime est un informaticien de 47 ans, marié et père de deux enfants. Il a quitté la *colonia* El Carmen (anciennement *barrio* Del Carmen) avec sa famille afin d'accéder à la propriété dans une communauté fermée (*fraccionamiento cerrado*), éloignée du centre.

Les travaux sur la mobilité résidentielle identifient plusieurs stimuli qui influencent les choix de localisation résidentielle. Parmi ces stimuli : une certaine insatisfaction concernant le logement ou son environnement physique et social (Rossi, 1980 ; Brown et Moore, 1970). Même si Jaime et sa famille avaient un appartement agréable avec tous les services, de bons voisins et la reconnaissance des marchands locaux, d'autres caractéristiques de leur environnement physique et social les rendaient insatisfaits. Ils voulaient s'éloigner du bruit incessant du trafic routier, des vendeurs ambulants et du smog même au prix de l'éloignement

des avantages du centre. Martín est un comptable de 48 ans, marié et père de deux enfants. Ils ont quitté le centre parce que leur logement ne répondait plus aux besoins de sa famille. L'opportunité d'acquérir un nouvel appartement répondant davantage à leurs besoins du moment a guidé leur choix de relocalisation résidentielle.

Quoi qu'il en soit, pour les non résidents, certains aspects positifs ressortent de leur perception de la vie dans le centre : la proximité de tout, l'architecture, les infrastructures culturelles et de divertissement, les commerces et les services. Néanmoins, certaines perceptions négatives ne sont pas sans rappeler les particularités locales qui rendraient les centres anciens latino-américains moins susceptibles à la régénérescence sociorésidentielle (Jones et Varley, 1999, Ward, 1993). Le manque de propreté, le manque d'entretien des immeubles, le trafic et la congestion, le bruit et la mauvaise qualité des logements en feraient un lieu inadéquat pour vivre (tableau 4.2). Le manque de sécurité semble, à première vue, être un problème majeur. Dans les faits, c'est seulement un aspect qui ressort à plusieurs reprises chez six répondants. Parmi eux, deux ont déjà vécu ou ont été témoins d'incidents dans le centre, et deux autres ne considèrent pas leur propre quartier de résidence comme très sécuritaire. Silvia, une infirmière spécialisée de 38 ans, mère monoparentale vivant depuis toujours dans la maison familiale avec ses parents, et Miguel, un administrateur du réseau public d'éducation, qui vit avec sa femme et ses enfants dans un logement social pour travailleur de l'État, résumant une bonne part des perceptions négatives rencontrées chez les non résidents.

Je n'aimerais pas ça, dans le centre, tout le monde y va. Il y a beaucoup de gens, de trafic. J'aimerais mieux vivre dans un endroit plus tranquille. <...> Il paraît que, dans le centre, il y a l'éclairage, l'eau mais, certains jours oui, certains jours non. Ce que j'ai remarqué, c'est qu'il y a beaucoup de déchets et, dans les rues plus dans le centre, il y a plus de trous. C'est pas beau à voir <...> [la sécurité] est mauvaise car on te vole ton sac à main. Parfois, il n'y a personne qui veut t'aider. Une fois, j'ai vu un voleur de sac à main à bicyclette dérober le sac d'une dame qui passait. Je n'irais vivre dans le centre que si c'était nécessaire. [Silvia]

C'est un lieu qui a, en fait, beaucoup de commerces et tout, mais en ce qui concerne la structure des maisons, ça me fait peur car ce sont des maisons antiques. C'est colonial et il y a beaucoup de choses très détériorées. Donc, je n'aimerais pas y vivre personnellement...Il vaut peut-être mieux en faire un musée. Ça a l'air beau mais pour y vivre, non. <...> Une chose que je pourrais dire de triste à propos de la ville, c'est qu'il n'y a pas d'habitude de propreté. À huit ou dix blocs du centre [Zócalo], tout ce qui l'entoure est triste à voir, car il y a beaucoup de *vecindades* qui sont horribles et personne ne dit « je vais régler ça ou ça », au contraire, ça se détériore. Et tout ça à cause du peu d'attention de ceux qui l'habitent ou le louent, car la majorité des maisons sont pour la location. <...> En plus, les maisons sont froides. J'ai été voir quand je suis arrivé à Puebla pour voir comment y est la vie. J'ai visité plusieurs logements délabrés, grands, laids. Je suis sorti avec l'idée que, non, je ne vivrais pas là... [Miguel]

L'enquête par questionnaire menée en 2001 avait révélé que des ménages de classe professionnelle étaient intéressés à vivre dans le centre historique. Près du quart des professionnels interrogés ont affirmé qu'ils aimeraient y vivre. Le même constat s'applique pour les professionnels qui ont été rencontrés en entretien. Huit professionnels qui n'habitent pas le centre actuellement ont déclaré qu'ils aimeraient y vivre. C'est le cas de Martín qui habitait le quartier *Centro* à la fin des années 1980 et de Elena, une comptable de 30 ans qui vit avec sa famille dans un quartier péricentral

Je crois que vivre là-bas est très bien. Tout est à portée de main dans le centre et on peut tout faire à pied. C'est la ville, il y a le mouvement et tout. C'est très recommandable par là-bas. C'est pas comme la périphérie où il n'y a pas de possibilités pour quoi que ce soit. Il y a plus de sécurité, car c'est le centre. Il y a plus de tout. <...> Je crois qu'il y a de l'insécurité partout. Parfois à El Mirador, parfois à La Paz. Je crois qu'il y a de l'insécurité là où les gens ont de l'argent. [Martín]

Moi, j'aimerais, parce qu'il y a les services de transport, les services... La poste est dans le centre, les bibliothèques. Il y a des cafés, des bars, il y a des cinémas, des musées. La beauté des édifices est une autre chose que j'aime beaucoup. J'aime la trame de la ville, l'éclairage, car on peut tout voir. Ce que j'aime le plus ou aimerais le plus, c'est entendre les cloches de la cathédrale. J'aime le murmure qu'a le centre de la ville. Qu'est-ce que j'aime de plus... j'aime que ce soit un centre ancien qui a une tradition très importante. Je crois que j'aime plus de choses que je n'en aime pas. Je n'aime pas la pollution, je n'aime pas les problèmes de stationnement. Mais, si je vivais dans le centre, je n'aurais pas besoin de voiture. Aussi, je n'aime pas que, parfois, il y ait plus d'activités que ce que peut supporter la ville. Oui, j'aimerais vivre dans le centre. [Elena]

En résumé, selon les résidents du centre, ce dernier est un lieu adéquat pour y vivre. On y bénéficie de la proximité de tout, incluant une forte desserte commerciale et de tous les services publics. Les rues y sont éclairées et nettoyées et le transport est facile. On y trouverait aussi une bonne surveillance policière, mais l'insécurité est un problème auquel fait face la population du centre, comme dans bon nombre de secteurs de la ville. Finalement, l'architecture, le patrimoine et même certaines caractéristiques des logements anciens (hauteur des plafonds, dimension des pièces, matériaux et autre) seraient des atouts à ne pas négliger.

Selon Milián Ávila (1994), le centre historique aurait une forte valeur symbolique pour les Poblanais. Lieu de la fondation de la ville en 1531, il est, encore aujourd'hui un centre politique, religieux et culturel (Melé, 2003). Il concentre par ailleurs de nombreuses activités économiques ce qui en fait un lieu très fréquenté par toutes les classes de population. Il reste que, pour 19 non résidents, les attraits du centre (la proximité de tout, l'architecture et les infrastructures culturelles) ne font pas le poids face aux inconvénients, dont le bruit, le trafic, la

densité du centre, la pollution, le manque de propreté et certaines caractéristiques des logements. Sur ce dernier aspect, il est intéressant de noter que les résidants et les non résidants ne s'entendent pas du tout. Les résultats des entretiens analysés ici corroborent ceux obtenus lors de l'enquête par questionnaire. Les principales raisons qui expliquent le désir de vivre dans le centre historique, sont : les commerces, les services et les activités économiques; l'architecture et le patrimoine et le transport. À l'opposé, les principales raisons expliquant que les gens ne veulent pas vivre dans le centre, sont : les problèmes de trafic et de stationnement, les problèmes d'infrastructures et de services publics, les logements inadéquats et le niveau de bruit.

DIFFERENCES DE PERCEPTION SELON LE LIEU DE RESIDENCE

Les professionnels ont une appréciation différente de la population vivant dans le centre ancien selon qu'ils sont résidants ou non résidants. La perception de plusieurs non résidants rejoint toutefois l'évaluation que font les résidants de l'hétérogénéité sociale du centre. Or, cette hétérogénéité sociale est présentée, par Jones et Varley (1999) comme une entrave à la régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux anciens.

Tableau 4.3 :
Perception de la composition sociale du centre ancien
selon le lieu de résidence du répondant

	Résidants	Non résidants
De tout	5	7
Des riches	2	2
Classe moyenne	1	1
Peu d'éducation, peu de culture	1	1
Pauvres	1	5
Par habitude, manque d'opportunité	0	9
Travailleurs et commerçants	1	8
Touristes, gens de passage	0	4
Vieux	0	1
Gens tranquilles et agréables	1	2
Professionnels	0	1
Total des mentions	12	41

Pour les résidants, il y aurait de tout, incluant des propriétaires de belles maisons coloniales, des classes moyennes, des travailleurs, des pauvres et des gens de peu d'éducation. Il semblerait que toutes les « grandes familles » de descendance espagnole n'ont pas quitté le

centre pour les nouveaux quartiers chics à la périphérie à partir des années 1940 (voir Méndez, 1987). Elsa et Antonio résument les appréciations qu'ont les résidants du centre de leur environnement social.

Je crois qu'il y a de tout <...> Je vois qu'il y a des gens qui ont des études et d'autres qui n'en ont pas. Je crois que c'est normal, comme dans tous les autres lieux <...> en ce qui concerne les revenus, ça dépend du niveau d'éducation que les gens ont. [Antonio]

Il y a de tout. <...> Je me suis rendu compte que peu de gens louent leur maison. Maintenant, beaucoup de propriétaires occupent toute leur maison. Il y a beaucoup de propriétaires de grandes maisons et, en vérité, ce sont des maisons coloniales. Quand tu cherches un appartement, tu le fais en tenant compte de la *colonia*, mais, une fois rendu, tu réalises que ce n'est pas ça du tout. Les apparences sont trompeuses. Alors, comme partout, c'est un endroit adéquat. Comme partout, tu rencontres de tout, tant des bons que des mauvais, de tout. Concernant tous les aspects, on rencontre de tout dans le centre. Il y a de tout dans toutes les *colonias*. [Elsa]

Pour beaucoup de non résidants aussi, il y aurait de tout, c'est-à-dire quelques riches familles propriétaires de belles maisons coloniales qui s'ajoutent aux nombreux commerçants et pauvres. Ces interviewés ont signalé, par une mention sur trois, que ceux qui y habitent, ou une bonne part d'entre eux, y sont par habitude ou par manque d'opportunité. Elena résume bien cette perception qu'ont les professionnels non résidants de la population habitant le centre de Puebla.

Je pense que le peu de gens qui vivent actuellement dans le centre sont des personnes qui n'ont pas d'autres lieux où aller et qui vivent dans les vieilles maisons non restaurées. Ils y sont par nécessité, parce que les maisons sont en très mauvais état, ainsi que les services, surtout l'eau. Mais, dans les maisons qui ont été restaurées et rénovées récemment, ce sont surtout des gens à hauts revenus, des classes supérieures. [Elena]

Pour Francisco, un jeune avocat qui vivait dans la *colonia* El Carmen avant de se marier en 1993, ce serait davantage une question d'habitude.

Les gens qui vivent dans ces lieux sont des gens qui ont leurs racines dans ces lieux. Ce sont des gens qui ont vécu toute leur vie là-bas. Ils ne sont pas allés ailleurs. [Francisco]

En résumé, le centre abriterait une population mixte incluant toutes les classes sociales et il semblerait, selon les résidants, que les apparences sont trompeuses. Il y aurait beaucoup de propriétaires, une population riche qui jouit d'un décor architectural et urbanistique reconnu par l'UNESCO. S'y ajoutent des travailleurs de tous les niveaux sociaux, dont certains vivent dans d'humbles conditions. Ces travailleurs bénéficient des facilités de transport qu'offre le centre.

ET LES AUTRES QUARTIERS CENTRAUX ?

Les *barrios* sont perçus, depuis leur fondation, comme des lieux différents. La croissance urbaine aura fini par absorber ces espaces et leur faire abandonner un aménagement en forme de labyrinthe pour une trame orthogonale. Malgré cela, certains de ces *barrios* n'auraient pas connu d'évolution significative, comme ce fut le cas pour le *barrio* Del Alto, avant le projet *Paseo de San Francisco* (photo 4.4). D'autres abriteraient maintenant une population mixte, tel le *barrio* Analco. Certains autres, comme le *barrio* Santiago, auraient été le site de la construction de condominiums horizontaux (maisons de ville), entourés d'un mur (*conjunto cerrado*) et destinés aux classes moyennes et supérieures (Milián Ávila, 2001)³⁴.

Erik est le seul professionnel interviewé à résider dans un *barrio*. Cet électronicien de 32 ans, divorcé, vit depuis 1985 dans un logement qui appartient à ses grands-parents, dans Xonaca, un des *barrios* inclus en partie dans la zone patrimoniale. Erik considère que son milieu de vie s'est amélioré depuis qu'il habite Xonaca. Il reste néanmoins assez critique de son environnement physique et social.

Il y a beaucoup de défauts [à Xonaca] comme il y en a dans tout Puebla. Il y a des trous dans les rues, il y a des rues qui ne sont pas bien éclairées. Pour la sécurité, il y en a mais peu. On a déjà fait des graffitis sur mes murs, on m'a volé des fenêtres. Je calcule que ce sont des résidants de la *colonia*, car il y a un problème social important ici : l'alcoolisme est très fort et, encore plus, juste au coin, les gens boivent tout le temps. Ça incite au crime, au vol. Il n'y a pas la sécurité nécessaire. Bien sûr, il y a des patrouilles mais la sécurité n'existe pas. Tu ne peux pas partir 15 jours en vacances et laisser ta maison avec l'esprit tranquille. <...> En ce qui concerne l'éclairage, c'est assez bon. L'accès ? On est à deux rues du boulevard Xonaca où passent plusieurs trajets [microbus]. Peu de rues ne sont pas pavées. Le problème de sécurité n'a pas à voir avec l'éclairage, c'est plutôt les gangs de jeunes. Ce sont eux qui sont dangereux.

³⁴ Entrevue avec la professeure-chercheuse Guadalupe Milián Ávila, Universidad Autónoma de Puebla. La professeure-chercheuse venait de terminer une étude sur le *barrio* Analco et travaillait, lors de notre enquête, sur les communautés fermées de Puebla.

<...> La raison pour laquelle je vis ici, c'est que j'aime. J'aime cette maison. C'est aussi en partie pour la commodité de louer d'un membre de la famille.

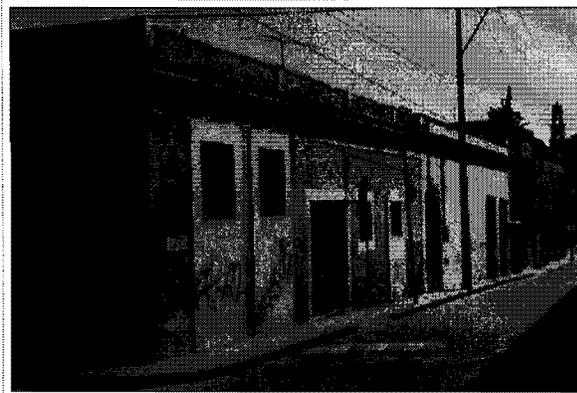


Photo 4-4 :
Barrio Analco, centre historique

L'appréciation que fait Erik de son environnement physique et social n'est pas si éloignée de la perception qu'en ont les autres professionnels interviewés. Ce qui ressort le plus des entretiens, c'est la représentation que la notion de *barrio* évoque : des lieux anciens, traditionnels, où la population vit selon un mode différent ; des lieux dangereux qui concentreraient des problèmes sociaux importants d'alcoolisme, de consommation de drogue et de gangs de rues. Toutefois, pour certains professionnels, les *barrios* seraient victimes de leur mauvaise réputation. C'est le cas de Maria qui habite la *colonia* Centro depuis toujours.

Je crois qu'au mieux, les gens sont bien, mais ont une mauvaise réputation. Et ça, ça dépend aussi des parents, de l'éducation. Les *barrios* sont beaux. Ils ont leur histoire et leur mode de vie. Ils sont plus d'une époque ancienne ... ils sont très traditionnels. [Maria]

Julia, une jeune avocate de 23 ans qui habite la périphérie de la ville, perçoit les *barrios* comme des lieux complètement dangereux, peut-être à tort, selon elle. Mais, cette perception de danger et de mode de vie différent est partagée par un grand nombre de professionnels interviewés. C'est le cas notamment de Miguel.

<...> Il y a beaucoup de vandalisme. Il y a des endroits qui sont tristes à voir, c'est la réalité. Là-bas, vivent des gens avec peu de ressources. Ils ont leur propre culture, mais d'un *barrio* à l'autre, ça se bat. C'est pour ça qu'il y a beaucoup d'assassinats, beaucoup de lieux où je ne passe pas. <...> Si quelqu'un y vient et n'est pas du quartier, il a des problèmes. [Miguel]

Cette référence au danger transparait même dans certains textes relatant l'histoire des *barrios* au XVII^e siècle. Ainsi, « une des caractéristiques des habitants des *barrios* était leur dangerosité, qui, en général, se traduisait en fanatisme ; cependant, ils avaient la conscience exacte de leurs devoirs civiques, respectaient leurs autorités civiles et étaient avides d'amélioration » (Garcia Palacio de Juarez 1995 :143 – traduction libre) Toutefois, ces mêmes textes relèvent très peu d'incidents démontrant la « dangerosité » de la population des *barrios*.

Même si les *barrios* sont toujours victimes de cette perception négative, tous nos informateurs n'en ont pas une image aussi sombre. Pour certains, les *barrios* sont très beaux mais manquent d'attention en ce qui a trait à l'entretien et aux infrastructures (photo 4.4). Pour Francisco, la situation se serait même améliorée pour certains d'entre eux.

Je les connais, j'ai eu l'opportunité d'y aller à certaines occasions. En fait, ma femme vivait à Los Remedios près Del Alto, de La Luz, de La Acocota et tout ça et... je crois que ce sont des lieux qui se sont améliorés en ce qui a trait au mode de vie, <...> à l'entretien et à la distribution des services. [Francisco]

La perception d'un mode de vie, d'une culture différente dans les *barrios* limitrophes de la zone patrimoniale, semble être un obstacle à leur appropriation par la classe professionnelle. S'il est vrai qu'un quartier peut stigmatiser sa population résidante, tel que le mentionnent Kearns et Parkinson (2001), la mauvaise réputation des *barrios* pourrait devenir un frein à leur revitalisation. Le méga-projet de revitalisation *Paseo de San Francisco*, dont seule une professionnelle a fait mention, ne semble pas avoir réussi à faire changer le sentiment de danger que les *barrios* inspirent. À plus long terme, des changements ne sont pas exclus, mais tardent à se manifester.

CONCLUSION

Les répondants professionnels résidant dans le centre ancien sont satisfaits de leur milieu de vie. Malgré quelques critiques concernant le bruit, la pollution, la desserte en eau et le niveau de sécurité, ils évaluent que les avantages d'une localisation centrale, jumelée à la proximité de tous les commerces, services et infrastructures dont ils ont besoin, sont plus importants que les inconvénients. Les non résidants reconnaissent en grande partie les avantages d'une localisation résidentielle centrale, mais leur évaluation de certaines caractéristiques semble s'éloigner de la réalité vécue par les résidants. C'est le cas, entre autres, de la sécurité, de la propreté des lieux (service de nettoyage quotidien) et de la desserte en services (eau et collecte des déchets). Pour plusieurs, le centre historique est dangereux, et pour la plupart de nos informateurs, les *barrios* sont des endroits dangereux.

L'enquête n'a pas révélé de profil type de résidants du centre. Ils répondent à deux profils de mobilité (résidants de toujours et nouveaux arrivés) et à différents profils familiaux. L'enquête n'a pas révélé non plus d'opposition entre les résidants et les non résidants quant aux profils familiaux, à l'histoire de mobilité résidentielle ou aux lieux de travail. Parmi les résidants du centre historique, il y a les résidants de toujours, individus et familles qui n'ont pas suivi le mouvement vers les nouveaux quartiers. Du point de vue des non résidants, ces professionnels n'éprouveraient pas le besoin de partir parce qu'ils ont leurs racines dans le centre, ne connaissent pas d'autres lieux ou manquent d'opportunités. Les autres professionnels résidants sont arrivés récemment. Malgré leur petit nombre, on pourrait les apparenter à des « pionniers urbains » au sens de Smith (1996) ou à des « gentrificateurs marginaux » au sens de Rose (1996). Toutefois, il est encore trop tôt pour affirmer qu'ils sont annonceurs d'un mouvement plus important de régénérescence sociorésidentielle. Ils pourraient n'être que des cas isolés.

Le centre historique de Puebla rassemble des atouts suffisants pour stimuler le désir d'y vivre chez un nombre non négligeable de professionnels non résidants : la proximité de tout, l'architecture, les infrastructures culturelles et de loisir, les commerces et les services. Cet attrait est d'autant plus significatif qu'il est évoqué par d'anciens résidants qui l'ont quitté. Malgré cet attrait pour le centre historique, l'offre de logements n'a pas su répondre à leurs besoins, attentes et aspirations résidentiels. Selon plusieurs intervenants, il y a une demande pour du logement de luxe dans le centre historique, mais il y a peu d'offre. Le manque de leadership de la part des autorités concernant la gestion de l'occupation du sol et toute la question du logement, de même que le manque de vision de la part des propriétaires d'immeubles et les coûts importants liés à la réhabilitation et à la modernisation des immeubles locatifs, ont plutôt favorisé l'implantation d'autres types d'activités dans les maisons coloniales. Tel que l'avaient déjà observé Jones et Varley (1999), cela aura facilité une autre forme de régénérescence, plus axée sur les commerces et les infrastructures culturelles.

Cette enquête a révélé que beaucoup de professionnels poblanais ont une perception négative du centre historique comme milieu de vie. Cette perception négative sera sans doute une entrave à sa régénérescence sociorésidentielle. Selon nos informateurs, la ville espagnole du centre historique ne fait pas encore partie des « bons quartiers » même si les résidants actuels sont satisfaits et même si plusieurs non résidants ont manifesté un intérêt pour y vivre.

Quant aux autres quartiers centraux, la mauvaise perception des *barrios* est un héritage du passé. Leur mauvaise réputation est telle qu'elle risque d'être un frein important à tout projet de revitalisation qui pourrait s'y développer.

CHAPITRE 5 : DISCUSSION GÉNÉRALE

Dans cette thèse, nous nous sommes intéressée à la régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux de la ville de Puebla au Mexique. Les travaux recensés sur les villes latino-américaines affirment que des particularités locales rendent les centres anciens (latino-américains) peu propices à la régénérescence socio-résidentielle (Jones et Varley, 1999; Ward, 1993; Melé, 2003; Guerrero, 2000). Dans le cas de la ville de Puebla, Jones et Varley (1999) estimaient, à la fin des années 1990, que la gentrification ne touchait que les activités commerciales et culturelles, la gentrification résidentielle se faisant encore attendre. Guerrero (2000), rejetant le concept de gentrification pour décrire la revitalisation en cours dans le centre historique poblanais, arrive aux mêmes conclusions. Les gentrificateurs, qui sont issus de la classe professionnelle, sont trop peu nombreux dans les quartiers centraux anciens pour avoir influencé, ou pour influencer, les transformations physiques et sociales que connaît la zone patrimoniale. Mais il est possible que ces gentrificateurs marginaux soient les pionniers d'un processus de régénérescence socio-résidentielle en émergence. Cette question méritait d'être approfondie dans d'autres études.

La démarche exploratoire adoptée a favorisé une approche méthodologique qui privilégie l'utilisation de différents outils quantitatifs et qualitatifs. D'une part, ces outils devaient permettre de vérifier si, au-delà de particularités locales, les facteurs classiques de régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux (anciens) sont présents à Puebla. En présence de facteurs classiques, ces outils devaient permettre, d'autre part, de constater s'il y a début d'un processus de régénérescence socio-résidentielle. Certains aspects particuliers ont été explorés au moyen de trois analyses qui ont fait l'objet de trois articles. La première analyse rend compte de l'évolution de la répartition socio-résidentielle des ménages. La deuxième traite des aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle et de la place qu'occupent les quartiers centraux. Finalement, la troisième étudie les perceptions qu'ont les professionnels des quartiers centraux comme milieu résidentiel.

Ce chapitre servira à faire une lecture transversale des résultats présentés dans les trois articles qui forment les chapitres précédents. Le degré de similitude entre les facteurs de régénérescence sociorésidentielle présents à Puebla et ceux rencontrés dans les centres régénérés ailleurs sera brièvement rappelé. Suivra une discussion sur la question centrale de cette recherche doctorale, à savoir s'il y a émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux poblanais. En conclusion, la portée et les limites de l'approche méthodologique et la portée de la thèse seront examinées et quelques pistes pour des travaux futurs seront proposées.

RETOUR SUR LES FACTEURS DE RÉGÉNÉRESCENCE SOCIORÉSIDENTIELLE À PUEBLA

Depuis les travaux de Ruth Glass en 1964 (dans Glass, 1989), le débat entourant la définition de la gentrification est toujours animé. Selon le lieu ou le phénomène décrit, la gentrification définit tour à tour une amélioration du cadre bâti, une revitalisation des activités commerciales et culturelles ou un véritable embourgeoisement du centre de la ville (Zukin, 1982; Smith 1996; Ley, 1996; Jones et Varley, 1999; Rochefort, 1991). Le phénomène étudié dans cette thèse touche un aspect spécifique, une définition précise de la gentrification : la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux à travers leur (ré)appropriation par des ménages de classe professionnelle. Les auteurs s'entendent généralement sur un ensemble de caractéristiques rencontrées dans les centres régénérés. Ces caractéristiques se rapportent à des facteurs de population, des facteurs économiques et des facteurs physico-spatiaux. Plus précisément la littérature identifie comme facteurs de régénérescence : la montée d'un sous-groupe des classes moyennes (la classe professionnelle); un centre d'affaires dynamique dans les activités de services supérieurs; et un stock de logements intéressants pour des propriétaires occupants (Dansereau et L'Écuyer, 1987; Ley, 1996; Rose, 1996; Smith, 1996; Carpenter et Lees, 1995).

LES FACTEURS DE POPULATION : UNE CLASSE PROFESSIONNELLE EN PLEIN ESSOR

La formation d'une classe professionnelle regroupant un nombre toujours plus important de ménages a favorisé la (ré)appropriation des quartiers centraux. Ces derniers semblent davantage répondre aux besoins, attentes et aspirations résidentielles de ce sous-groupe des classes moyennes dont le mode de vie est moins axé sur la vie familiale en banlieue mais davantage sur le travail et les loisirs. Cette distinction dans le mode de vie et de

consommation résidentielle est liée à l'évolution démographique et économique qui a touché de façon plus marquée ce sous-groupe des classes moyennes (Alonso, 1980; London et Palen, 1984; Ley, 1996; Podmore, 1998).

Les femmes se sont scolarisées davantage et elles ont augmenté leur taux de participation dans le marché de l'emploi. Ces événements, qui favorisent le report des mariages et des grossesses, ont eu un impact sur leur fécondité et par le fait même sur la taille moyenne des ménages qui ont diminué.

En parallèle, le marché de l'emploi est en mutation. Les activités de services occupent une part de plus en plus importante de la population. Les femmes intègrent massivement le marché du travail et gravissent peu à peu les échelons professionnels. Le type d'emploi qu'elles occupent et le revenu qu'elles en retirent changent sensiblement leur influence dans les prises de décision concernant le ménage, incluant celles touchant les choix de localisation résidentielle (Jarvis, 1999; Bondi, 1999; Butler et Hamnet, 1994). Les besoins, attentes et aspirations résidentiels ne sont plus ceux de la famille nucléaire nord-américaine des années 1950 et 1960, avec un père pourvoyeur et une mère au foyer (Alonso, 1980; Podmore, 1998; Roncayolo, 1997). C'est pourquoi, les transformations démographiques et économiques amènent les ménages de professionnels à considérer la possibilité d'une localisation résidentielle centrale. Habiter dans le centre peut faciliter la gestion du transport entre le lieu de résidence et les lieux d'emplois des travailleurs du ménage, lieux qui peuvent être dispersés dans la ville (ou dans la région métropolitaine) (Jarvis, 1999). En d'autres mots, une localisation centrale peut faciliter la conciliation travail-famille voire travail-loisirs pour les ménages où le travail et les loisirs occupent une place importante.

L'évolution récente des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques à Puebla montre qu'elles se rapprochent de celle des centres régénérés. Près de 38 % des femmes poblanaises sont actives ce qui représente une augmentation de près de 10 points de pourcentage entre 1987 et 2004³⁵. Comme ce fut le cas dans les villes des pays industrialisés, une diminution de l'indice synthétique de fécondité a suivi. Cette diminution est de plus de la moitié depuis les années 1960. En plus d'être davantage présentes sur le marché du travail, les Poblanaïses occupaient, selon le recensement de 2000, 37 % des emplois professionnels (INEGI, 2000).

³⁵ Les données sur le niveau de scolarité différenciées par genre ne sont pas disponibles pour les recensements antérieurs à 2000. Nous savons seulement qu'au niveau municipal en 2000, 27 % de la population masculine de 18 ans et plus avait fréquenté l'université. Cette proportion était de 21 % pour la population féminine de 18 ans et plus.

LES FACTEURS ÉCONOMIQUES : UN CENTRE ANCIEN QUI CONCENTRE DES ACTIVITÉS DE SERVICES SUPÉRIEURS

Selon le scénario (général) de déclin des quartiers centraux, c'est au XIX^e siècle que s'est amorcé le processus de décentralisation de la population, à l'origine du déclin socioéconomique des centres (Jackson, 1985; Meuriot, 1919). Les premiers ménages à quitter le centre sont les classes plus fortunées, suite à sa dégradation physique (augmentation du bruit et de la pollution avec l'implantation des industries, diminution du niveau de salubrité) et sociale (arrivée massive de travailleurs pour les usines). Les industries, la population des classes moyennes, les activités commerciales et de services à la population suivent à leur tour la population des classes plus fortunées dans ce mouvement centrifuge. Les industries en sont venues à quitter le centre, notamment pour des raisons techniques, de coût du sol et de transport (Knox, 1994; Macionis et Parillo, 1998). Les espaces libérés par les industries permettent la formation du centre des affaires. Le passage à une économie de services insufflera une nouvelle dynamique au centre des affaires, dynamisme essentiel à la régénérescence des secteurs résidentiels à proximité (Ley, 1996; Dansereau et L'Écuyer, 1987; Rose, 1996; Smith, 1996).

Monnet (1994) doute d'une probable régénérescence sociorésidentielle des centres anciens latino-américains. N'ayant pas connu une industrialisation importante du centre au XIX^e siècle, suivie d'un déclin des activités industrielles, il n'y a pas eu d'espaces libérés qui auraient permis la formation d'un centre des affaires. Mais, contrairement à plusieurs de ses consœurs latino-américaines, Puebla a connu un développement industriel aux abords de la rivière San Francisco (aujourd'hui le boulevard Heroes del 5 de Mayo³⁶) à l'intérieur de l'actuelle zone patrimoniale. Toutefois, à l'opposé des centres régénérés, la décentralisation des plus importantes industries poblanaïses n'a pas entraîné la formation d'un centre des affaires. À l'instar de nombreuses villes latino-américaines, les activités de services tendent à se concentrer le long d'axes de transport, du centre ancien vers la périphérie.

À Puebla, ce ne sont pas un, mais deux axes d'expansion qui concentrent les activités de services supérieurs telles que la finance, l'éducation supérieure, le domaine de la santé et divers services professionnels. Le long de ces axes se concentrent aujourd'hui des activités économiques en forte croissance. Elles sont quatre fois plus importantes en 1999 qu'en 1980. Cependant, le centre colonial n'a pas été abandonné. La cartographie localisant toutes les entreprises de services supérieurs, répertoriées à partir de l'annuaire téléphonique, montre que le centre historique continue d'abriter un nombre important d'activités diversifiées (figures 3,2, p. 48 et 3,3, p. 49). La présence de nombreux services gouvernementaux et de pavillons

³⁶ La rivière San Francisco, devenue un égout à ciel ouvert a été canalisée en 1971 pour faire place au boulevard.

universitaires a certainement favorisé le maintien de plusieurs activités dans le centre ancien. Ces activités, qui sont plus ou moins liées directement, assurent le dynamisme économique du centre, même s'il ne constitue par un centre des affaires selon le modèle nord-américain.

LES FACTEURS PHYSICO-SPATIAUX : DES QUALITÉS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES IMPORTANTES

La régénérescence sociorésidentielle touche généralement les secteurs à proximité du centre des affaires possédant les plus importantes qualités architecturales et urbanistiques (Smith et Defilipis, 1999; Carpenter et Lees, 1995; Dansereau et L'Écuyer, 1987). L'expansion du « centre des affaires » vers l'ouest et le sud-est de la zone patrimoniale a délaissé celle-ci, lui épargnant les importantes opérations de rénovation urbaine, associées au mouvement moderne des années 1950 et 1960. Certes, il y a eu de façon sporadique des insertions de bâtiments modernes, plus ou moins bien intégrés au cadre architectural colonial. Mais ces insertions représentent l'exception plutôt que la norme. Le centre colonial a subi peu de modifications majeures au fil des années malgré l'état de détérioration avancé d'une part non négligeable des constructions.

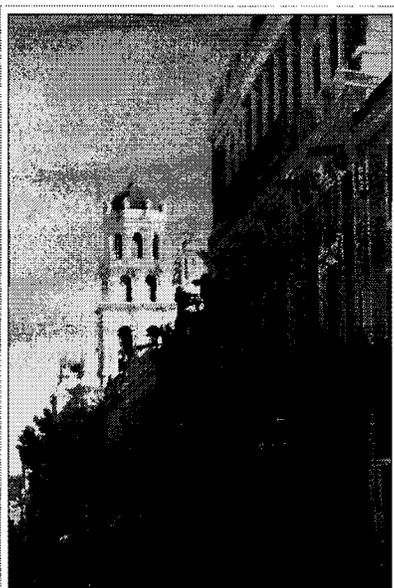


Photo 5.1 :
Vue sur le *primer cuadro*

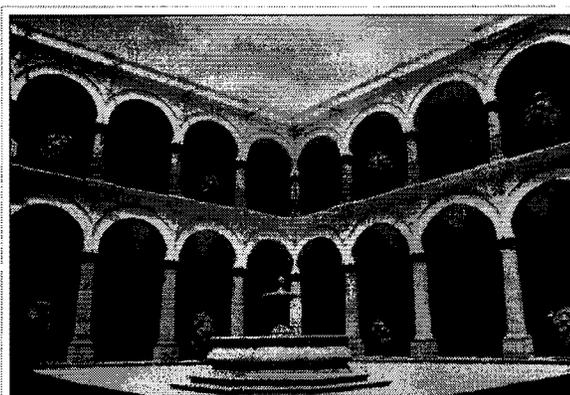


Photo 5.2 :
Conversion d'une maison coloniale en école privée

En vue de sa candidature à l'UNESCO pour sa nomination comme *Ville du patrimoine mondial* qui a eu lieu en 1987, Puebla a entrepris, dès le début des années 1980, plusieurs projets de revitalisation dans la partie espagnole du centre ancien. Malgré la controverse

entourant certains projets, ils n'ont pas eu que des impacts négatifs (voir Milián Ávila, 1994; Télles Morales, 1998). Ainsi, la Ville a exclu des neuf îlots les plus au centre (le *primer cuadro*) le transport public bruyant et polluant. Elle a fermé un marché public, la Victoria, pour des raisons officielles d'insalubrité et l'a converti en centre commercial pour classes moyennes³⁷. Elle a réaménagé le Zócalo, enfoui le câblage électrique et doté le *primer cuadro* d'éclairage public (photo 5.1). Elle a également fermé à la circulation quelques rues pour les convertir en voies piétonnes. Plus récemment, d'autres opérations se sont ajoutées : éviction des vendeurs ambulants du *primer cuadro* et installation de kiosques « officiels » sur les places publiques; nouvelle signalisation et peinture de façades aux couleurs d'époque. Pour cette dernière opération, de nature cosmétique, l'objectif visé était de rendre la ville « belle » pour accueillir la conférence d'ICOMOS³⁸ sur les *Villes du patrimoine mondial* en 2001. En parallèle, de nombreux immeubles ont été restaurés : des immeubles gouvernementaux, des églises, des pavillons d'éducation supérieure ainsi que quelques maisons de l'ancienne aristocratie espagnole qui ont trouvé de nouvelles vocations : écoles, musées, hôtels, boutiques ou restaurants (photo 5.2).



Photo 5.3 :
Centre des congrès et son pont piétonnier

Mais ces différentes opérations se concentraient surtout dans la ville espagnole. Les *barrios* et *colonias* limitrophes de la zone patrimoniale semblent avoir été négligés jusqu'au milieu des années 1990³⁹, alors qu'a débuté le projet *Paseo de San Francisco*. Mais

³⁷ Il reste que cette action a été fortement critiquée et jugée par plusieurs comme ayant eu un impact négatif sur le centre.

³⁸ L'ICOMOS travaille à la conservation de monuments et de sites historiques à travers le monde. C'est une organisation non-gouvernementale de professionnels, à l'échelle internationale.

³⁹ Il y a eu quelques actions dans les *barrios* telles que la transformation du marché public El Alto en marché gastronomique et la restauration de plusieurs immeubles, dont l'un des plus anciens qui abrite aujourd'hui le Conseil du centre historique.

l'expropriation de 4 500 personnes de classe populaire des 27 îlots dans un état de détérioration avancé, n'a eu pour effet, à court terme, que de vider ce secteur de toute population résidente.

À l'origine, le complexe multifonctionnel du projet *Paseo de San Francisco* prévoyait un centre des congrès, un musée, un hôtel de luxe, une discothèque, de nombreuses boutiques et un grand jardin. Dans sa version définitive, le complexe ne comprend plus que le centre des congrès et un grand jardin (photos 5.3 et 5.4). Les infrastructures sont là pour les boutiques et le musée mais ne sont pas utilisées à ce jour. Pour ce qui est de l'hôtel et de la discothèque, ces projets ont été abandonnés. Il reste que la construction de ce complexe moderne a provoqué un important changement d'utilisation du sol dans cet ancien espace à vocation industrielle, abandonné par les entreprises, au profit de secteurs plus modernes et plus faciles d'accès via l'autoroute. Le gouvernement de l'État, principal promoteur du projet, croyait que l'implantation d'un centre multifonctionnel moderne dans une zone patrimoniale agirait comme un aimant pour l'investissement privé dans le centre historique. En réalité, les investisseurs privés ont tardé à s'approprier les espaces vacants. Les démarches relatives à un changement de zonage sont longues et coûteuses (Bojalil Andrade, 2001⁴⁰). De plus, les coûts et les contraintes liées à la récupération, la restauration et la dotation en services urbains des immeubles classés, a pu être un frein à l'investissement potentiel (Gilbert et Varley, 1990). Malgré ce constat, des signes physiques de (ré)appropriation sont visibles sur des immeubles résidentiels qui ont été rénovés ou restaurés. Ces actions n'ont pas eu lieu sur les îlots expropriés mais à proximité (photo 5.5).



Photo 5.4 :
Jardin du complexe multifonctionnel

⁴⁰ Entrevue avec M. Ernesto Bojalil Andrade, directeur général, Altiko immobilier.

LA RÉGÉNÉRESCENCE SOCIORÉSIDENTIELLE À PUEBLA : PROCESSUS EN ÉMERGENCE?

Les quelques travaux sur Puebla semblent s'entendre sur les faibles probabilités d'une régénérescence sociorésidentielle du centre ancien (Jones et Varley, 1999; Ward, 1993; Melé, 2003; Guerrero, 2000). Des raisons physico-spatiales et sociales l'expliquent. Les premières touchent au grand niveau de détérioration des immeubles, à la mauvaise desserte en services et en infrastructures urbains, ainsi qu'au niveau élevé de pollution. Les dernières ont trait à la mixité sociale et au bas niveau de sécurité (réel ou perçu). Dans le centre, il y aurait trop peu de ménages de professionnels pour influencer son développement (Guerrero, 2000). Le même constat serait valable pour les descendants de l'ancienne aristocratie espagnole, ces « résidants de toujours » (Guerrero, 2000). Les signes physiques de (ré)appropriation, quant à eux, ne concerneraient que des activités commerciales, de loisirs et culturelles (Jones et Varley, 1999). C'est seulement à ce niveau qu'aurait eu lieu la régénérescence du centre ancien (Jones et Varley, 1999; Guerrero, 2000).

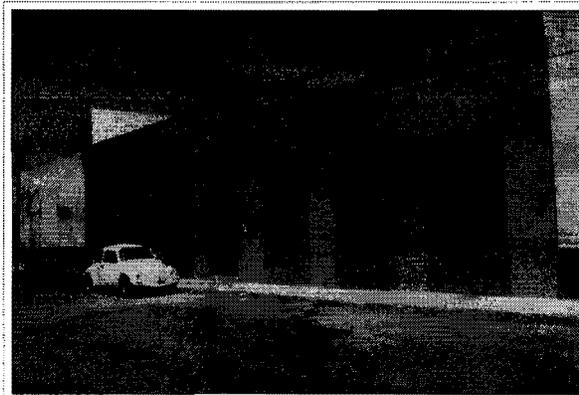


Photo 5.5 :
Régénérescence sociorésidentielle?

Mais, l'impression était, lors de la première étape du travail de terrain, que la régénérescence n'avait pas seulement eu lieu à travers des activités commerciales et culturelles. Les rares signes observables de (ré)appropriation pouvaient être interprétés comme une phase annonciatrice d'un mouvement plus important. De plus, même si le centre est souvent décrit comme étant pollué, sale, congestionné, dangereux et en détérioration physique avancée, il est possible que les différents programmes de revitalisation du centre depuis les années 1980 influencent peu à peu la perception que se fait la classe professionnelle du centre historique. Finalement, il faut ajouter que les nombreux îlots expropriés pour le projet *Paseo de San Francisco*, abritant de nombreux bâtiments patrimoniaux, accessibles au marché immobilier privé, facilite la (ré)appropriation de ce secteur par la classe professionnelle.

Quelles observations pouvons-nous dégager de cette recherche doctorale qui avait pour objet de vérifier l'émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle dans le centre historique poblano ?

LA DYNAMIQUE

La première analyse, présentée au chapitre 2, s'inscrit dans le courant des différents travaux de géographie sociale, utilisant des données quantitatives tirées des recensements de la population. La question posée : la dynamique sociorésidentielle entre 1990 et 2000 montre-t-elle une augmentation du statut socioprofessionnel dans une partie du centre historique, ou montre-t-elle une expansion des quartiers à plus haut statut socioprofessionnel vers la périphérie? L'objectif poursuivi était de voir dans quelle mesure le projet *Paseo de San Francisco*, et les autres projets urbanistiques d'envergure, ont influencé la localisation résidentielle des ménages de professionnels. L'utilisation des données des recensements pour répondre à cette question n'a pas été sans poser certains défis, en raison de la non-disponibilité et de la non-fiabilité de nombreuses variables du recensement mexicain, relatives au statut socioprofessionnel de la population. Dans ces conditions, c'est la méthode de classification ascendante hiérarchique qui a été choisie afin de dégager une typologie des espaces résidentiels.

Nos résultats mettent un peu en doute l'hypothèse d'expansion continue des axes à haut statut socioprofessionnel. Ce qui ressort, c'est plutôt la confirmation de secteurs bien établis, tels que les secteurs du quartier La Paz et du quartier El Mirador (voir figure 2.5, p. 39). Ces deux secteurs sont parmi les quartiers idéaux identifiés par les professionnels interrogés lors de l'enquête par questionnaire dont il est question dans la prochaine section. L'analyse de la dynamique sociorésidentielle ne montre toutefois pas de changements significatifs dans le centre ancien, malgré les opérations de revitalisation qui y ont eu cours durant plus de vingt ans. Même l'éviction de plus de 4 500 personnes de classe populaire, de la partie Est du centre historique pour le projet *Paseo de San Francisco*, ne semble pas avoir été déterminante dans le profil sociorésidentiel des ménages de ce secteur. L'hypothèse soulevée pour expliquer cette absence de changement notable : le projet était encore très récent et les îlots expropriés n'avaient toujours pas, pour la plupart, trouvé preneurs sur le marché privé lors du recensement de 2000.

LES ASPIRATIONS

La deuxième analyse, présentée au chapitre 3, s'intéresse particulièrement aux aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle et à la place qu'y occupent les quartiers centraux. Une enquête par questionnaire a été menée auprès de 118 professionnels aux profils familiaux variés. L'objectif de cette enquête était de voir si les aspirations des ménages faisant partie de la classe professionnelle suggèrent l'émergence possible d'un processus de régénérescence.

Plusieurs chercheurs ont noté une plus faible mobilité résidentielle des ménages mexicains en comparaison avec leurs voisins du nord (MacLachlan 1998, Gilbert et Varley 1990). Pour MacLachlan (1998), les pratiques de cohabitation intergénérationnelle, fréquentes parmi les ménages mexicains, expliquent en partie cette plus faible mobilité. La décohabitation arrive à un âge plus avancé, même parfois après la formation du couple et l'arrivée du premier enfant (parfois même de plusieurs enfants). Il ne faut pas oublier qu'au Mexique, l'accès au crédit est plus difficile et plus coûteux. La fluidité du marché du logement s'en trouve entravée, retardant du même coup, la formation des ménages qui doivent épargner davantage avant d'accéder à la propriété (Gilbert et Varley, 1990). À notre avis, il faut s'interroger sur la raison strictement culturelle évoquée par MacLachlan (1998). Selby, Murphy et Lorenzen (1990) ont démontré, dans les cas des ménages moins fortunés, que la cohabitation intergénérationnelle devient une stratégie de lutte à la pauvreté du ménage.

Ces particularités locales, qui entravent la mobilité résidentielle, ne la stoppent pas définitivement. Elle aura éventuellement lieu, à un moment où les opportunités permettront aux ménages d'accéder au logement qu'ils convoitent. C'est là l'intérêt de la deuxième analyse, à savoir, quelles sont les aspirations résidentielles des ménages de professionnels. Si ces aspirations montrent un fort intérêt pour les quartiers centraux, on peut supposer que lorsque les conditions permettront aux ménages d'être mobiles, le processus de régénérescence émergera.

Mais les professionnels interrogés lors de l'enquête par questionnaire ne semblent pas aspirer à une localisation résidentielle centrale. Ils aspirent davantage à vivre dans des quartiers spécifiques, en majorité bien établis tels que les quartiers La Paz et El Mirador, ou encore dans quelques quartiers fermés plus récents tels que Fuentes et La Calera (voir figure 3.5, p. 56). Toutefois, si on leur demande s'ils aimeraient vivre dans le centre historique, une part non négligeable, soit un professionnel sur quatre, répond par l'affirmative. Les architectes, que l'on pourrait croire plus sensibles aux qualités architecturales et urbanistiques du centre, ne montrent pas plus d'intérêt que les autres professionnels. La proportion de professionnels intéressés

augmente à trois sur quatre lorsqu'on leur parle des quartiers limitrophes du centre historique qui sont plus récents et plus modernes tout en donnant accès, à pied, à la zone patrimoniale.

Il y a de l'intérêt pour les logements des quartiers centraux, qui pourrait se convertir en demande. Dans les faits, la demande est confirmée par un important promoteur immobilier (Bojalil Andrade, Altiko, 2001⁴¹) par qui transigent bon nombre de ventes d'immeubles incluant des immeubles classés. Selon lui, cette demande viendrait plutôt des étrangers et des professionnels de la ville de Mexico. Suite au tremblement de terre de 1985, mais surtout à cause des problèmes grandissants de pollution, de transport et de sécurité dans une des plus grandes villes de la planète, certaines entreprises auraient décidé de délocaliser une partie de leurs activités vers la ville de Puebla. Située à seulement 130 km de la capitale nationale, Puebla offrirait un environnement de vie plus « agréable » à la classe professionnelle. Toujours selon lui, les Poblanais des classes moyennes en général (incluant les professionnels), malgré la consommation touristique et ludique de leur centre ancien, le percevraient comme un milieu résidentiel inadéquat. Ils chercheraient davantage une localisation dans un quartier bien établi. C'est aussi ce que tend à confirmer l'enquête par questionnaire. Les professionnels interrogés ne considèrent pas les quartiers centraux comme des milieux de vie « idéaux ». Ils ne font pas partie de leurs aspirations résidentielles. Cependant, même s'ils ne font pas partie des quartiers résidentiels convoités, les professionnels interrogés ne sont pas tous indifférents aux quartiers centraux comme milieu résidentiel. Mais, les conditions physiques et sociales actuelles ainsi que les coûts d'achat et de réhabilitation des immeubles sont des entraves importantes à leur relocalisation dans le centre. L'intérêt qui a été manifesté provient de professionnels de tous les profils familiaux, quel que soit leur lieu de résidence actuel.

LES PERCEPTIONS

La dernière analyse aborde la question de la « perception » des quartiers centraux mais plus spécifiquement du centre ancien comme milieu résidentiel. Une perception négative du centre ancien comme milieu résidentiel l'exclura des « bons secteurs » de la ville. Ceci expliquerait qu'il ne fait pas partie des aspirations résidentielles des ménages de professionnels interrogés dans l'enquête par questionnaire. Cette fois, c'est à partir d'une trentaine d'entretiens semi-dirigés que l'analyse a été faite. Les répondants, de classe professionnelle, ont des profils familiaux variés et habitent dans différentes parties de la ville, incluant les quartiers centraux.

Parmi ces quelques professionnels interviewés, résidant dans le centre ancien, certains font partie de la catégorie « résidents de toujours ». Ils sont nés dans le centre et leur famille y

⁴¹ Entrevue avec M. Ernesto Bojalil Andrade, directeur général, Altiko immobilier.

habite parfois depuis deux ou trois générations. Les autres résidants sont arrivés récemment. Ce jeune couple de professionnels, cette famille monoparentale, cette femme divorcée et ces deux ménages non familiaux pourraient être considérés comme des gentrificateurs marginaux (Rose, 1996), des pionniers (Smith, 1996) du processus de régénérescence. Cependant, leur trop petit nombre dans notre enquête ne permet pas de conclure qu'ils sont annonceurs d'un processus de régénérescence sociorésidentielle.

Les résidants du centre ancien sont critiques face à leur environnement physique et social, tout comme le sont les non résidants face à leur propre milieu de vie. Ils apprécient, dans le centre ancien, les qualités architecturales et urbanistiques incluant la desserte en services et en infrastructures ainsi que le niveau de sécurité qu'ils considèrent adéquat en général. Leur évaluation de leur milieu de vie est en nette contradiction avec la perception qu'en a un bon nombre de non résidants. Pour bon nombre de ces derniers, les résidants du centre historique sont des gens de peu de ressources ou n'ayant pas eu l'opportunité de le quitter pour aller vivre dans un quartier bien établi. Même s'ils comprennent les avantages d'une localisation centrale, plusieurs s'expliquent mal que des gens veuillent vivre dans le centre historique dans les conditions physiques et sociales actuelles. Ces observations ne sont pas partagées par l'ensemble des professionnels interviewés. Tous n'ont pas une perception aussi négative de la vie dans le centre historique, encore moins les résidants actuels, et la plupart des anciens résidants.

PROCESSUS ÉMERGENT?

Le centre ancien de Puebla rassemble les facteurs favorisant l'émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle. Néanmoins, nous devons nous rallier à la position de Jones et Varley (1999), de Guerrero (2000) et de Monnet (1994, 2000), malgré notre désaccord sur certaines des raisons évoquées. En effet, nous ne pouvons pas identifier l'émergence d'un processus de régénérescence comme tel. Nous avons pu démontrer que les professionnels résidants sont satisfaits dans l'ensemble de leur milieu de vie quoi qu'en pensent les non résidants. Nous avons aussi pu démontrer qu'il y a de la demande pour du logement dans le centre ancien. Cependant, l'offre en logement relativement abordable et de qualité y est trop limitée, ce qui ne permet pas à la classe professionnelle de s'approprier ces espaces résidentiels. L'accessibilité est limitée, entre autres, par les coûts d'achat, de restauration et de mise à niveau des immeubles classés selon les besoins technologiques d'aujourd'hui. De plus, les propriétaires actuels des immeubles montrent peu d'intérêt pour toute la question du logement, préférant convertir les spacieuses résidences en bureaux, commerces, écoles ou hôtels, qui sont plus rentables.

Selon plusieurs intervenants, le centre ancien poblanaise se régénérera. Plusieurs années seront nécessaires si les autorités municipales facilitent l'accès à du logement de qualité dans le centre ancien, c'est-à-dire répondant aux normes technologiques actuelles. Dans le cas contraire, plusieurs années supplémentaires seront nécessaires pour que cette régénérescence sociorésidentielle se produise. Ce constat n'est pas sans nous rappeler l'évaluation du décalage temporel de 50 ans fait par Gormsen (1980) entre l'évolution du centre poblanaise et certains centres européens.

Malgré un centre ancien qui continue de concentrer des activités de services supérieurs, malgré sa qualité architecturale et urbanistique reconnue, malgré la présence d'infrastructures culturelles et de loisirs dans le centre, dans l'état physique actuel, le centre ne répond pas aux besoins et aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle. À cela s'ajoute une perception encore trop souvent négative de la vie dans le centre ancien, dénigré en raison de sa mixité sociale, son niveau de pollution, ses immeubles en mauvais état, sa mauvaise fourniture en services urbains et une sécurité déficiente. Ces conditions particulières entravent la (ré)appropriation du centre ancien par des ménages de classe professionnelle et par conséquent sa régénérescence sociorésidentielle. Processus en émergence? Nous pourrions plutôt le qualifier de latent, attendant les conditions propices qui pourraient tarder à arriver.

PORTÉE ET LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

Cette étude de cas a permis de mettre en relief les avantages d'une approche méthodologique privilégiant un ensemble d'outils quantitatifs et qualitatifs. De nombreux défis ont parsemé le parcours de cette recherche doctorale. Parmi ces défis : la langue espagnole, les relations interpersonnelles très hiérarchisées, une société où la femme n'occupe pas toujours la place qui devrait lui revenir et le remplacement de la fonction publique à chaque changement de gouvernement. Il ne faut pas s'étonner que l'accès à des informations, qui peuvent sembler des plus banales, puisse devenir trop souvent une opération fastidieuse nécessitant diplomatie et une patience à toute épreuve. Malgré ces embûches, les résultats des deux enquêtes sont cohérents (enquête par questionnaire et enquête par entretiens semi-dirigés), ce qui nous permet de croire en leur validité, et cela malgré nos difficultés à constituer un échantillon pour l'enquête par questionnaire ainsi que sa faible taille. Il est important de souligner que cette recherche repose sur deux enquêtes menées auprès d'une population peu étudiée en Amérique latine : la classe professionnelle.

L'approche méthodologique comportait trois étapes qui ont été présentées dans les trois chapitres précédents. La première étape, rappelons-le, utilisait des données quantitatives

de sources secondaires, les recensements, afin d'analyser la dynamique socio-résidentielle des ménages. Une partie des difficultés et du défi consistait à identifier des variables permettant de dégager une typologie des espaces socio-résidentiels et d'identifier les quartiers de concentration des professionnels. En effet, les variables habituellement utilisées dans la littérature sur la gentrification ou sur la régénérescence socio-résidentielle des quartiers centraux ne pouvaient l'être dans ce cas-ci en raison de leur non-disponibilité ou encore de leur non-fiabilité. Il a donc fallu nous rabattre sur d'autres variables, non directement liées au statut socioprofessionnel. Ces variables ont été utilisées, en quelque sorte, comme substitution afin de dégager une typologie des espaces socio-résidentiels à l'aide de la méthode de classification ascendante hiérarchique. L'intégration des résultats dans un système d'information géographique a permis de corroborer les résultats présentés dans différentes analyses consultées pour 1970 et 1990 (Gormsen, 1980; Germain et Polèse 1995). Dans un deuxième temps, elle a permis de constater, qu'en dix ans, certains secteurs bien établis se sont confirmés et que les axes identifiés n'ont pas connu une expansion continue (voir figure 2.5, p. 39).

Le système d'information géographique que nous avons mis en place a servi tout au long de la recherche doctorale. Ainsi, la localisation des activités de services supérieurs, répertoriées dans l'annuaire téléphonique, a permis de démontrer que le centre historique concentrait toujours une part importante de ces activités (voir figure 3.2, p. 48 et figure 3.3, p. 49). Cette affirmation allait quelque peu à contre-courant des travaux stipulant que le centre historique s'était vidé de ses activités de services au profit des axes d'expansion (voir entre autre Milián Ávila, 1994).

L'originalité de cette recherche vient des deux enquêtes complémentaires, menées auprès de la classe professionnelle. La première, une enquête par questionnaire, s'inscrit dans la lignée des travaux sur la mobilité résidentielle depuis l'enquête menée par Rossi durant les années 1950 (dans 1980). C'est à partir d'une typologie « revue et corrigée » des stimuli de mobilité résidentielle que le questionnaire a été construit et interprété. Cette typologie comprend trois catégories de stimuli : la biographie du ménage, l'environnement et les particularités locales (voir figure 3.1, p. 43). Les problèmes d'accès à des bases de données identifiant les professionnels n'ont pas permis la constitution d'un échantillon statistiquement représentatif. Seuls quelques annuaires de professionnels ont pu être utilisés, regroupant des architectes, des chirurgiens dentistes, des ingénieurs civils, des avocats et des professeurs-chercheurs universitaires. Parmi eux on retrouve des travailleurs faisant partie de la nouvelle classe moyenne (Ley, 1996) tels que des travailleurs de l'État, des consultants et des travailleurs dans les institutions de santé et d'éducation. La difficulté de contacter les enquêtés a demandé un effort important de la part des enquêteurs afin d'arriver à compléter le plus grand nombre

possible de questionnaires. Ce ne sont pas les refus catégoriques ou indirects (report à plusieurs reprises de l'entrevue) de répondre au questionnaire qui explique le faible taux de réponse. C'est plutôt l'impossibilité d'entrer en contact avec les répondants faisant partie de l'échantillon soit parce qu'ils étaient absents, ou encore parce que les coordonnées dont nous disposions n'étaient pas à jour. Avec un échantillon de petite taille et un taux de réponse relativement faible, les méthodes d'analyse multivariée ne pouvaient pas être utilisées.

À défaut d'utiliser des méthodes d'analyse multivariée, le croisement de certaines données obtenues dans notre système d'information géographique, et leur interprétation davantage qualitative a permis de vérifier qu'il n'y avait pas d'association entre les réponses. Des cartes de grandes dimensions ont été produites et analysées (voir exemple, à l'annexe E). Aucun lien n'est ressorti entre la profession, le genre du répondant⁴², le lieu de résidence actuel ou le type de ménage avec l'évaluation du logement et son environnement physique et social, les aspirations résidentielles du répondant ou son évaluation du centre historique. Une deuxième série de cartes a été produite afin de visualiser les pôles d'activités de loisirs, d'achats, de lieux de travail et de localisation résidentielle idéale. Ces pôles avaient déjà été identifiés, en partie, dans les écrits recensés et dans l'analyse de la dynamique sociorésidentielle des ménages entre 1990 et 2000 (voir figure 2.5, p. 39 et figure 3.5, p. 56).

La deuxième enquête, constituée de plus d'une trentaine d'entretiens semi-dirigés, auprès de professionnels, a complété l'enquête par questionnaire sur un aspect spécifique : la perception du centre historique et des quartiers centraux comme milieux résidentiels. L'enquête qualitative se voulait d'abord et avant tout un complément à l'enquête par questionnaire qui ne reposait pas sur un échantillon statistiquement représentatif. C'est pourquoi, la plupart des thèmes abordés dans le questionnaire l'ont aussi été lors des entretiens mais en les approfondissant davantage. Ainsi, la mise en relation des perceptions des quartiers centraux comme milieux résidentiels avec l'évaluation que les professionnels font de leur milieu de vie actuel a été féconde. Elle a permis de distinguer les préoccupations générales des professionnels concernant leur milieu de vie, entre autres pour les questions de sécurité et d'infrastructures, des problèmes spécifiquement liés aux quartiers centraux. Finalement, quelques entretiens auprès de personnes-clés ont permis de faire ressortir la faiblesse du marché dans l'offre de logement dans le centre historique.

En résumé l'utilisation de plusieurs outils méthodologiques a permis de minimiser les biais introduits par les difficultés rencontrées tout au long de la cueillette de données. Il est important de rappeler que le contexte local rend longue et difficile cette cueillette de données.

⁴² Les quelques différences selon le genre, rencontrées dans les résultats, touchaient davantage le poids des réponses données (leurs proportions) que leur ordre d'importance.

Tous les efforts ont été déployés afin d'obtenir des données originales, uniques et représentatives d'une population peu enquêtée dans les villes latino-américaines.

PORTÉE DE LA THÈSE

La régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux des villes latino-américaines est un phénomène peu étudié. Une partie de l'explication vient peut-être de la perception que la classe professionnelle est peu développée en Amérique latine (Ward, 1993). Elle pourrait aussi venir du fait que peu de ménages de classe professionnelle ont été identifiés parmi les résidants des centres anciens (Guerrero, 2000). C'est peut-être aussi parce que certaines particularités locales sont perçues comme un véritable frein à la régénérescence sociorésidentielle (Jones et Varley, 1999).

On retrouve à travers les écrits deux types d'analyses de la mobilité résidentielle des ménages latino-américains. Le premier s'inscrit dans la tradition des travaux de géographie sociale. À l'aide des données des recensements, des indicateurs du profil socioéconomique sont créés et spatialisés sur une carte (Amato, 1970; Schwirian et Rico-Velasco, 1970; Germain et Polèses, 1998; MacLachlan, 1998). Le deuxième s'inscrit dans la lignée des études de la mobilité résidentielle des classes populaires (Selby, Murphy et Lorenzen, 1990; Lomnitz et Pérez Lizaur, 1991). Ces travaux incluent des recherches sur la décohabitation parentale ou encore sur les pratiques de cohabitation intergénérationnelle. C'est peut-être pour cette raison que les pratiques sont quasi systématiquement associées aux différences culturelles et à l'importance de la famille dans la culture mexicaine. Sans vouloir sous-estimer l'attachement à la famille qu'éprouvent les Mexicains, cette association semble nier trop rapidement l'influence déterminante que peuvent avoir les conditions économiques générales, celles du marché du logement ou du crédit dans la prise de décision de former un nouveau ménage.

Pour Lomnitz et Pérez Lizaur (1991), l'unité de base de solidarité sociale au Mexique, demeure la famille élargie et ce, pour toutes les classes sociales. Pour les familles plus démunies, on parle de stratégie de survie socioéconomiques tandis que pour les familles bourgeoises, l'idéologie de la famille élargie permet l'instauration d'un système de punitions et récompenses pour ses membres, qui touchent le niveau personnel, économique, politique et l'avancement social (Lomnitz et Pérez Lizaur, 1991). Même si l'importance des pratiques de cohabitation intergénérationnelle est sans commune mesure avec la France par exemple, les raisons fondamentales l'expliquant ne sont pas si différentes. Blöss (1987) s'interrogeant sur ces pratiques en France a démontré qu'elles relevaient de deux stratégies. La première, parmi les familles de classe populaires, trouve son fondement dans les stratégies de survie familiale où

les enfants donent une part de leur revenus pour le fonctionnement de la famille. Dans le cas des classes moyennes et supérieures, c'est le jeune qui tire profit du confort matériel et financier de la famille afin de poursuivre des études ou tout simplement pour mieux préparer sa décohabitation.

Gilbert (1993) avait déjà noté l'impact de la crise économique des années 1980 sur la mobilité résidentielle des ménages mexicains. Cette crise économique a touché durement la classe moyenne qui a vu son pouvoir d'achat diminuer considérablement, le salaire minimum ayant connu une baisse réelle de 45 % durant les années 1990. Les prix se sont ajustés peu à peu pour tenir compte de cette nouvelle réalité mais Ward, Jimenez et Jones (1993) estiment que le marché immobilier poblanais est resté moins abordable que celui de d'autres villes mexicaines, réduisant la mobilité résidentielle des ménages. Ce pouvoir d'achat diminué aurait favorisé un maintien plus prolongé dans le nid familial de jeunes adultes.

Cette étude de cas, l'une des trop rares en son genre, a permis de visualiser l'évolution sociorésidentielle des ménages, de mieux connaître les aspirations résidentielles des ménages de professionnels poblanais, de mieux connaître leurs perceptions des quartiers centraux comme milieux de vie et la place qu'ils occupent dans leurs aspirations résidentielles.

Une première leçon à tirer de cette recherche doctorale touche à l'intérêt d'utiliser des outils méthodologiques quantitatifs et qualitatifs qui offrent un regard complémentaire. Nous avons rappelé plus haut les difficultés rencontrées dans le travail de terrain. Le fait d'avoir recours à des outils complémentaires et différents nous a permis de pallier les difficultés et les limites de la cueillette de données. Dans cette étude de cas les outils choisis, pris individuellement, n'auraient pas pu permettre d'avoir une compréhension globale de la réalité. En effet, en l'absence d'une source de données fiable sur la population de professionnels, il nous a été impossible de tirer un échantillon aléatoire représentatif. Nous avons opté pour une stratégie faisant appel à différents outils permettant de capter divers aspects de la réalité à l'étude et de valider les observations faites à l'aide de chacun des outils. Est-il utile de mentionner que ce travail a nécessité plus de huit mois de travail de terrain, excluant le temps requis pour la codification, les analyses quantitatives et qualitatives et la constitution d'un système d'information géographique. Évidemment, un organisme bénéficiant des ressources financières et humaines pourrait y consacrer le temps et les ressources requises pour effectuer des enquêtes de plus grande envergure.

La deuxième leçon est liée à la présence des facteurs de régénérescence sociorésidentielle à Puebla. Malgré les particularités locales qui peuvent retarder l'émergence du processus, cette recherche doctorale a démontré que Puebla rassemble les facteurs nécessaires à l'émergence d'un processus de régénérescence, que ce soient les facteurs de population, les

facteurs économiques et les facteurs physico-spatiaux. Malgré la présence de ces facteurs, il n'a pas été possible d'identifier, au moment des enquêtes, l'émergence d'un processus de régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux anciens.

En terminant, il importe de rappeler que cette étude de cas est un jalon dans l'étude des quartiers centraux des villes latino-américaines. Peut-on formuler l'hypothèse qu'en présence de caractéristiques similaires à celles de la ville de Puebla, il y a fort à parier qu'une étude semblable à celle-ci donnera des résultats similaires.

ORIENTATIONS FUTURES

Pour vérifier si le processus de régénérescence sociorésidentielle aura ou n'aura pas lieu dans le centre ancien de Puebla, certains aspects particuliers devront faire l'objet de recherches plus approfondies.

L'étude spécifique de l'impact des pratiques de cohabitation intergénérationnelle parmi les familles de professionnels sur la dynamique sociorésidentielle est une question qui devra être explorée. Pour plusieurs chercheurs, ces pratiques « culturelles » démontreraient la force de la « famille » mexicaine et seraient un frein à une augmentation de la mobilité résidentielle. Or, malgré les pratiques de cohabitation intergénérationnelle encore courantes, l'évolution des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques des ménages poblonais annonce plutôt un rapprochement du modèle de la famille nucléaire que de la famille élargie. En présence d'un marché du logement serré, avec des coûts de crédit élevés, il est possible que ces pratiques aux accents culturels soient, pour les ménages de professionnels, tout comme dans le cas de ménages de classe populaire, une stratégie économique. Il est permis de croire que si les marchés du logement et du crédit gagnent en fluidité, ces pratiques diminueront considérablement. C'est pourquoi, il serait aussi intéressant d'effectuer une enquête longitudinale sur la mobilité résidentielle dans les villes mexicaines et sur les coûts du logement (et du crédit). Les registres de propriétés du cadastre pourraient devenir une source de données intéressantes à ce niveau.

Finalement, le logement social est un volet qui n'a pas été abordé lors de cette recherche doctorale mais qui a un impact non négligeable sur la mobilité résidentielle des ménages et sur leur répartition sociorésidentielle. Le logement social au Mexique s'adresse à une population de travailleurs, des jeunes familles nucléaires désirant accéder à une première propriété ou, on le suppose, plus rarement de familles monoparentales ayant une femme professionnelle à leur tête. La disponibilité et la localisation de ce type de développement

résidentiel qui relèvent de décisions politiques ou administratives, pourraient favoriser la concentration de certaines catégories de travailleurs professionnels (ceux dont les revenus sont plus faibles), dans certains secteurs de la ville.

BIBLIOGRAPHIE

- ALONSO, William (1980) « The Population Factor and Urban Structure ». In: Larry S. Bourne (ed) *Internal Structure of the City. Readings on Urban Form, Growth, and Policy*. Second edition, New York et Oxford : Oxford University Press, pp. 540-551.
- AMATO, Peter W. (1970) « A Comparison: Population Densities, Land Values and Socioeconomic Class In Four Latin American Cities ». *Land Economics*, vol. 41, no 4, p. 447-455.
- ANAS, Alex, ARNOTT, Richard et Keneth A. SMALL (1998) « Urban Spatial Structure ». *Journal of Economic Literature*, vol. 36, no 3, p. 1426-1464.
- ARELLANO, Pedro Paz (coord.) (1988) *La rehabilitación de la vivienda : una alternativa para la conservación de los centros históricos*. Colección Divulgación, Mexico : INAH, 88 p. et annexes.
- ARELLANO, Pedro Paz (1999) *El otro significado de un monumento histórico*. Colección divulgación, Mexico: CONACULTA e INAH, 274 p.
- ASCHER, François (1995) *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris: Éditions Odile Jacob, 345p.
- AUTHIER, Jean-Louis (dir.), Bernard BENSOUSSAN, Yves GRAFMEYER, Jean-Pierre LÉVY et Claire LÉVY-VROELANT (2001) *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*. Paris : Anthropos, 214 p.
- AUTHIER, Jean-Yves (2003) « La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon, un cotoiement de mobilités différenciées ». In : BIDOUE-ZACHARIESEN, Catherine (dir.) *Retours en ville*. Paris : Descartes et Cie, p. 107-126.
- AYUNTAMIENTO PUEBLA DE LOS ANGELES (2001) *Ayuntamiento Puebla de los Angeles*. <http://imagen.puebladelosangeles.gob.mx/home.php> (consulté en avril 2001)
- AZUELA, Antonio (1989) *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*. México D.F. : El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de desarrollo urbano, 278p.
- BIDOUE-ZACHARIESEN, Catherine (dir.) (2003) *Retours en ville*. Paris : Descartes & Cie : 267 p.
- BLOSS, Thierry (1987) « Décohabitation familiale, rapport entre générations et mobilité résidentielle ». In : HAUMONT, Nicole et SEGAUD Mario (dir.) (1987) *Familles, modes de vie et habitat*. Collection « Habitat et Sociétés » Actes du Colloque.
- BONDI, Liz (1999) « Gender, Class, and Gentrification: Enriching the Debate ». *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 17, no 3, p. 261-282.

- BOURDIN, Alain (1984) *Le patrimoine réinventé*. Collection: Espace et liberté. Paris: Presses Universitaires de France, 239 p.
- BOURNE, Larry S. (1981) *The Geography of Housing*. New York: V.H. Winston and Sons et John Wiley and Sons, 288 p.
- BOURNE (1989) « Are New Urban Forms Emerging? Empirical Tests for Canadian Urban Areas ». *The Canadian Geographer*, vol. 33, no 4, p. 312-328.
- BOURNE, L. S. (1993) « Close Together and Worlds Apart : An Analysis of Changes in the Ecology of Income in Canadian Cities ». *Urban Studies*, vol. 30, no 8, p. 1293-1317.
- BROWN, Lawrence A. and MOORE, Eric G. (1970) « The Intra-Urban Migration Process: a Perspective ». *Geografiska Annaler*, vol. 52, no B, p. 1-13.
- BRYMAN, Alan (1988) *Quantity and Quality in Social Research*. London: Unwin Hyman, 198 p.
- BUNTING, Trudi E. (1991) « Social Differentiation in Canadian Cities ». In: BUNTING, Trudi et Pierre FILION (Éd.) *Canadian Cities in transition*. Toronto, New York et Oxford: Oxford University Press, p. 286-312.
- BUTLER, Tim (2003) « Living in the Bubble: Gentrification and its 'Others' in North London ». *Urban Studies*, vol. 49, no 12, p. 2469-2486.
- BUTLER, Tim et Chris HAMNETT (1994) « Gentrification, class, and gender: some comments on Warde's 'Gentrification as Consumption' ». *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol. 12, no 4, p. 477-493.
- BURGESS, Ernest W. (1925) « The Growth of the City : An Introduction to a Research Project ». In : LEGATES, Richard T. et Frederic STOUT (Éd.) (1996) *The City Reader*. London and New York: Routledge, p. 89-97.
- CARPENTER, Juliet et Loretta LEES (1995) « Gentrification in New York, London and Paris : An International Comparison ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 19, no 2, p. 286-303.
- CHEVALIER, Jacques et Jean-Pierre PEYON (dir.) (1994) *Au centre des villes dynamiques et recompositions*. Collection : Géographique Sociale. Paris : l'Harmattan, 263 p.
- CHESHIRE, Paul (1995) « A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s ». *Urban Studies*, vol. 32, no 7, p. 1045-1063.
- CHOAY, Françoise (1992) *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Éditions du Seuil, 272 p.
- CLARK, William A. V. et Suzanne Davies WITHERS (1999) « Changing Jobs and Changing Houses: Mobility Outcomes of Employment Transitions ». *Journal of Regional Science*, vol. 39, no 4, p. 653-673.
- CLARK, William A.V. et Frans M. DIELEMAN (1996), *Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market*, New Brunswick: Center for Urban Policy Research, 252 p.
- CLARK, W. A. V. et Jun L. ONAKA (1983) « Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility ». *Urban Studies* no 20, p. 47-57.
- CHANEY, David (2000) *Cultural Change and Everyday Life*. Hampshire: Palgrave, 208 p.
- DANGSCHAT, J.S. et W. ZUM FELDE (1990), « Embourgeoisement : la ségrégation résidentielle par les capitaux économiques, sociaux et culturels », In : Actes de l'atelier D : Mobilités résidentielles et mutations urbaines, 4ème conférence internationale de recherche sur le logement, *Les Enjeux Urbains de l'Habitat*, Paris, 3-6 juillet 1990. (<http://www.equipement.gouv.fr/urbanisme/cdu/datas/docs/ouvr7> novembre 2000)

- DANSEREAU, Francine et Daniel L'ÉCUYER (1987) *Réanimation, reconquête, reconversion. Revue de la littérature et bibliographie sélective annotée*. INRS-Urbanisation, RR10, 274 p.
- DANSEREAU, Francine (1988) Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux : singularités et contrastes des villes canadiennes. *Cahiers de recherche sociologique*, 6(2) : p. 95-112.
- DAVIES, W.K.D. (1978) « Alternative Factorial Solutions and Urban Social Structure : a Data Analysis Exploration of Calgary in 1971 ». *Canadian Geographer*, vol. 22, no 4, p. 273-297.
- DEURLOO, M.C., CLARK, W.A.V. et F.M.DIELEMAN (1990) « choice of Residential Environment in the Randstad ». *Urban Studies*, vol. 27, no 1, p. 335-351.
- DIELEMAN, Frans M. (2001) « Modelling residential mobility; a review of recent trends in research ». *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 16, nos 3-4, p. 249-265.
- DUNCAN, O.D. et B. DUNCAN (1955) « A methodological analysis of segregation indexes ». In: PEACH, Ceri (1975) *Urban Social Segregation*. London and New York: Longman, p. 35-47.
- FILION, Pierre, BUNTING, Trudi et Keith WARRINER (1999) « The Entrenchment of Urban Dispersion: Residential Preferences and Location Patterns in the Dispersed City ». *Urban Studies*, vol. 36, no 8, p. 1317-1347.
- FISHMAN, Robert (1987) « Behind Suburbia : The Rise of the Technoburb ». In : BOURNE, Larry S. (éd.) *Internal Structure of the City. Reading on Urban Form, Growth and Policy*. Second Edition, Oxford University Press, p. 484-492.
- FREESTONE, Robert et Peter MURPHY (1998) « Metropolitan Restructuring and Suburban Employment Centers. Cross-Cultural Perspectives on the Australian Experience ». *Journal of the American Planning Association*, vol. 64, no 3, p. 286-297.
- GALSTER, George (2001) « On the Nature of Neighbourhood ». *Urban Studies*, Vol. 38, no 12, p. 2111-2124.
- GARCIA, Brígida et Olga ROJAS (2002) « Los hogares latinoamericanos durante la segunda mitad del siglo XX : una perspectiva sociodemográfica ». *Estudios Demográficos y Urbanos* 50. El Colegio de México, vol. 17, no 2, p. 261-288.
- GARCÍA PALACIOS DE JUÁREZ, Emma (1995) *Los barrios antiguos de Puebla*. Colección « Portal Poblano, núm. 18 », Mexico : Gobierno del Estado de Puebla, Secretaría de Cultura, 147 p.
- GARREAU, Joël (1991) *Edge City : Life on the New Frontier*. New York : Doubleday and Co.
- GERMAIN, Annick et Mario POLÈSE (1995) « La structure sociorésidentielle de Puebla, Mexique : essai d'écologie urbaine ». *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 39, no 107, p. 309-333.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia (1994) « Les mutations du périurbain aux Etats-Unis ». *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 38, no 105, p. 433-441.
- GILBERT, Alan et Ann VARLEY (1990) « The Mexican Landlord : Rental Housing in Guadalajara and Puebla ». *Urban Studies*, vol. 27, no 1, p. 23-44.
- GILBERT, Alan (1993) *In search of a home. Rental and shared housing in Latin America*. Tucson: The University of Arizona Press, 177 p.
- GLASS, Ruth (1989) *Clichés of Urban Doom and Other Essays*. Oxford and New York: Basil Blackwell, 266 p.
- GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA (2001) *Portail Único del Gobierno del Estado de Puebla* (consulté en avril 2001).

- GORMSEN, E. (1980) « Change in the Socio-Economic Pattern of Spanish-American Cities With Special Reference to Colonial Town Centres ». *The Urban History Review Series: Urbanization in the Americas. The Background in Comparative Perspective*. Special Issue ed by Woodrow BORAH, Jorge HARDOY et Gilbert A. STELTER, p. 85-96.
- GRIFFIN, Ernst et Larry FORD (1980) « A Model for Latin American Structure ». *The Geographical Review*, 51, p. 397-422.
- GUERRERO LOZANO, Jorge (2000) « Patrimonialisation et « marchandisation » des quartiers anciens : le cas de Los Sapos à Puebla (Mexique) ». Thèse présentée pour l'obtention du grade de Philosophiae doctor (Ph. D.) en études urbaines, Université du Québec, INRS-Urbanisation, 300 p. + annexes.
- HALL, Peter (1997) « The Future of Metropolis and its Form ». *Regional Studies JRSA*, vol. 31, no 3, p. 211-220.
- HAMNETT, Chris (2003) « Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001 ». *Urban Studies*, vol. 40, no 12, p. 2401-2426.
- HARRIS, Chauncy D. et Edward L. ULLMAN (1945) « The Nature of Cities ». *The Annals of The American Academy of Political and Social Science*, no 242, p. 7-17.
- HARTIGAN, John A. (1975) *Cluster Algorithms*. New York, London, Sydney, Toronto: John Wiley & Sons, 351p.
- HARTSHORN, Truman A. et Peter O. MULLER (1989) « Suburban Downtowns and the Transformation of Metropolitan Atlanta's Business Landscape ». *Urban Geography*, vol. 10, no 4, p. 375-395.
- HIERNAUX-NICOLAS, Daniel (2003) « La réappropriation des quartiers centraux de Mexico par les classes moyennes : vers une gentrification? ». In : BIDOZ-ZACHARIESEN, Catherine (dir.) *Retours en ville*. Paris : Descartes et Cie, p. 205-240.
- HILL, Kenneth (1999) « La transición de la fecundidad en América Latina ». in : HILL Kennet, MORELOS, José B. y Rebeca WONG (1999) (coord) *Las Consecuencias de las Transiciones Demográfica y Epidemiológica en América Latina*. Memoria del Seminario Internacional. México : El Colegio de México y John Hopkins University, pp. 41-44
- HOOGVLET, Adriaan (1990) « La concurrence face au logement : le cas des quartiers construits au début du XXe siècle dans les grandes villes néerlandaises » In : Actes de l'atelier D : *Mobilités résidentielles et mutations urbaines*, 4ème conférence internationale de recherche sur le logement, *Les Enjeux Urbains de l'Habitat*, Paris, 3-6 juillet 1990, (<http://www.equipement.gouv.fr/urbanisme/cdu/datas/docs/ouvr7> - novembre 2000)
- HOYT, Homer (1939) « The Pattern of Movement of Residential Rental Neighborhoods ». In : THEODORSON, George A. (éd.) (1982) *Urban Patterns: Studies in Human Ecology*. Revised Edition, University Park and London: The Pennsylvania State University Press, p. 42-49.
- HOYT, Homer (1966) *Where the Rich People and the Poor People Live. The location of Residential Areas Occupied by the Highest and Lowest Income Families in American Cities*. Technical Bulletin, no 55. Washington D.C.: Urban Land Institute, 64 p.
- HUNTER, Alfred A. (1972) Factorial Ecology: a Critique and Some Suggestions. *Demography*, 9(1) February 1972: 107-117.
- INEGI (1980) *Censos Economicos, Resultados definitivos, 1980*.
- INEGI (1989) *Censos Economicos, Resultados definitivos, 1989*.

- INEGI (1994) *Censos Economicos, Resultados definitivos, 1994*.
- INEGI (1999) *Censos Economicos, Resultados definitivos, 1999*.
- INEGI (2000) *XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*.
- INEGI (2000) *XII Censo General de Población y Vivienda, 2000*.
- INEGI (2004) *Encuesta de Empleo, 2004*. www.inegi.gob.mx (décembre 2004).
- INGRAM, Gregory (1998) « Pattern of metropolitan Development : What Have we Learned? ». *Urban Studies*, 35(7): 1019-1035.
- JACKSON, Kenneth T. (1985) *Crabgrass Frontier. The Suburbanization of the United States*. New York et Oxford: Oxford University Press, 396 p.
- JARVIS, Helen (1999) « Housing Mobility as a Function of Household Structure: Towards a Deeper Explanation of Housing-related Disadvantage ». *Housing Studies*, vol. 14, no 4, p. 491-505.
- JONES, G. A., VARLEY, A. (1999) « The reconquest of the historic centre : urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico ». *Environment and Planning A*, vol. 31, p. 1547-1566.
- KEARNS, Ade et Micheal PARKINSON (2001) « The Significance of Neighbourhood ». *Urban Studies*, Vol. 38, no 12, p. 2103-2110.
- KEENAN, Paul, LOWE, Stuart et Sheila SPENCER (1999) « Housing Abandonment in Inner Cities – The Politics of Low Demand for Housing ». *Housing Studies*, vol, 14, no 5, p. 703-716.
- KNOX, Paul L. (1994) *Urbanization : an Introduction to Urban Geography*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 436 p.
- LEBART, Ludovic, MORINEAU, Alain et Marie PIRON (1995) *Statistique exploratoire multidimensionnelle*. Paris : Dunod, 439 p.
- LEGATES, Richard T. et Frederic STOUT (éd.) (1996) *The City Reader*. London et New York : Routledge, 532 p.
- LEINBERGER, Christopher B. et Charles LOCKWOOD (1986) « How Business Is Reshaping America ». *The Atlantic Monthly*, October 1986, vol. 258, no 4, p. 43-52.
- LEY, David (1986) « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, no 4, p. 521-535.
- LEY, David (1988) « Social Upgrading in Six Canadian Inner Cities ». *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*, vol, 32, no 1, p. 31-45.
- LEY, David (1991) « The Inner City ». In BUNTING, Trudi et Pierre FILION (éd.) *Canadian Cities in Transition*. Toronto, New York et Oxford: Oxford University Press, p. 313-348.
- LEY, David (1996) « The New Middle Class in Canadian Central Cities ». In: CAUFIELD, Jon and Linda PEAKE (éd.) *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*. Toronto, Buffalo, London: University of Toronto Press, p. 15-32.
- LOMNITZ, Larissa A et Marisol PEREZ-LIZAUR (1991) « Dynastic Growth and Survival Strategies. The Solidarity of Mexican Grand-Families ». In: JELIN, Elizabeth (éd.) (1991) *Family, Household and Gender Relations in Latin America*. London and Paris: Kegan Paul International and Unesco, p. 123-132.
- LONDON, Bruce et John J. PALEN (éd.) (1984) *Gentrification, Displacement and Neighbourhood Revitalization*. Albany: State University of New York Press, 271 p.

- LONG, Larry (1988) *Migration and Residential Mobility in the United States*. New York: Russel Sage Foundation, 397 p.
- MACIONIS, John J. et Vincent N. PARRILLO (1998) *Cities and Urban Life*. Prentice Hall, Upper Saddle River, 432 p.
- MACLACHLAN, Ian (1998) « Spatial Patterns of Income and Income Inequality in Mexico City ». *Geografía y Desarrollo*, no 6, p. 37-53.
- MEDICOS DE PUEBLA (2001) *Directorio*. (<http://www.medicosdepuebla.com.mx> - avril 2001)
- MELÉ, Patrice (1994), *Puebla, urbanización y políticas urbanas*. Puebla : Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 229 p.
- MELÉ, Patrice (1996) « Quartier populaire et patrimoine au Mexique. Les conséquences du tremblement de terre de 1985 ». *Les annales de la recherche urbaine*, no 72, p. 22-33.
- MELÉ, Patrice (2003) « (Ré)investir les espaces centraux des villes mexicaines ». In : BIDOU-ZACHARIESEN, Catherine (dir.) *Retours en villes*. Paris : Descartes et Cie, p. 175-204
- MÉNDEZ, Eloy (1987) *La conformación de la ciudad de Puebla (1966-1980). Una visión histórica*. Colección Historia, Puebla : Universidad Autónoma de Puebla, 205 p.
- MEURIOT, Paul (1919) « Du concept de la ville d'autrefois et d'aujourd'hui ». In : RONCAYOLO, Marcel et Thierry PACQUOT (dir.) (1992) *Villes et civilisation urbaine XVIIIe – XXe siècle*, Paris : Larousse, p. 21-25.
- MILES, Matthew B., et A. Micheal HUBERMAN (1994) *Qualitative data analysis*. Thousand Oaks, CA : Sage Publications, 358 p.
- MILIÁN ÁVILA, Guadalupe María (1994) *La modernización sistémica. La desconcentración comercial en la ciudad de Puebla*. Puebla : Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 289 p.
- MONNET, Jérôme (1994) « Centres historiques et centres des affaires : la centralité urbaine ». *Problèmes d'Amérique latine*, no 14, p. 83-101.
- MONNET, Jérôme (2000) « Les dimensions symbolique de la centralité ». *Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 44, no 123, p. 45-72.
- MULLER, Peter Oskar (1986) « L'urbanisation des banlieues ou la banlieue américaine aujourd'hui ». In : RONCAYOLO, Marcel et Thierry PACQUOT (dir) (1992) *Villes et civilisation urbaine XVIIIe – XXe siècle*, Paris : Larousse, p. 582-587
- MULLER, Peter O. (1997), « The Suburban Transformation of the Globalizing American City ». *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 551, p. 44-58.
- MUTH (1969) *Cities and Housing, The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. Chicago and London: The University Chicago Press.
- ORUM, Anthony M. (1995) *City-Building in America*. Boulder, San Francisco, Oxford : Westview Press, 261 p.
- PALM, Risa et Douglas CARUSO (1972) « Factor Labelling in Factorial Ecology ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 62, no 1, p. 122-133.
- PAZ ARELLANO, Pedro (coord.) (1988) *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*. Colección Divulgación. México D.F. : Instituto Nacional de Antropología e Historia, 88 p. et annexes.

- PAZ ARELLANO, Pedro (1999) *El otro significado de un monumento históricos*. Colección Divulgación. México D.F. : Instituto Nacional de Antropología e Historia, 274 p.
- PHE, Hoang Huu et Patrick WAKELY (2000) « Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location ». *Urban Studies*, vol. 37, no 1, p. 7-35.
- PLAZA PUEBLA (2001) *Directorio*. (<http://www.plazapuebla.com.mx> - avril 2001)
- PODMORE, Julie (1998) « (Re)Reading the 'Loft Living' Habitus in Montréal's Inner City ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 22, no 2, p. 283-302.
- POLÈSE, Mario (1998) *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Cartago : LUR, 438 pages.
- REDFERN, P.A. (2003) « What Makes Gentrification 'Gentrification'? ». *Urban Studies*, vol. 40, no 12, p. 2351-2366.
- REMY, J. (1983) « Retour aux quartiers anciens – Recherches sociologiques ». *Recherches sociologiques*, vol. 14, no 3, p. 297-320.
- ROCHFORT, Michel (1991) « Métropoles et fragmentation des espaces » In : DRIANT, Jean-Claude (textes réunis par) *Habitat et ville : l'avenir en jeu*. ouvrage publié avec le concours de Plan construction et architecture, Paris : L'Harmattan. Publication en ligne. www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/datas/docs/ouvr8/sommaire.htm - novembre 2000)
- RODRIGUEZ, Hipólito (1999) « Movilidad residencial: reflexiones teóricas e investigación empírica ». In: PATIÑO TOVAR, Elsa y Jaime CASTILLO PALMA (comp.) (1999) *Servicios y Marco Construido*. 2o Congreso RNIU: Investigación Urbana y Regional. Balance y Perspectivas. Puebla : Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, p. 45-70.
- ROFE, Matthew W. (2003) « 'I Want to be Global': Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Élite Global Community ». *Urban Studies*, vol. 40, no 12, p. 2511-2526.
- RONCAYOLO, Marcel (1997) *La ville et ses territoires*. nouvelle édition revue, Collection Folio essais, France : Édition Gallimard, 285 p.
- ROSE, Damaris (1984) « Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory ». *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 2, no 1, p. 47-74.
- ROSE, Damaris (1996) « Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis ». In: CAUFIELD, Jon and Linda PEAKE (éd.), *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*. Toronto, Buffalo and London: University of Toronto Press, p. 131-172.
- ROSSI, Peter H. (1980) *Why Families Move*. 2nd edition (first edition, 1955), Beverly Hills and London : Sage Publications, 241 p.
- SANDERS, Lena (1989) *L'analyse statistique des données en géographie*. Alidade Reclus, 267 p.
- SANDS, Gary (1990) « Mobilité des ménages et conditions économiques à Détroit ». In : Actes de l'atelier D : Mobilités résidentielles et mutations urbaines, 4ème conférence internationale de recherche sur le logement, *Les Enjeux Urbains de l'Habitat*, Paris, 3-6 juillet 1990. (<http://www.equipement.gouv.fr/urbanisme/cdu/datas/docs/ouvr7> - novembre 2000)
- SASSEN, Saskia (1991) *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, N.J. : Princeton University Press, 3 97 p.

- SCHTEINGART, Martha (1989) *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. México D.F. : El Colegio de México, Centro de estudios demográficos y de desarrollo urbano, 335 p. et annexe.
- SCHWIRIAN, Kent P. et Jesus RICO-VELASCO (1971) « The Residential Distribution of Status Groups in Puerto Rico's Metropolitan Areas ». *Demography*, vol. 8, no 1, p. 81-90.
- SECCION AMARILLA (2001) *Directorio* (<http://www.seccionamarilla.com.mx/> - novembre 2001)
- SELBY, Henry A., Artur D. MURPHY et Stephen Alfred LORENZEN (1990) *The Mexican urban Household: organizing for self-defense*. Austin: University of Texas Press, 238 p.
- SHEVKY, Eshref et Wendell BELL (1955) *Social Area Analysis. Theory, Illustrative Application and Computational Procedures*. 1, Standfor Sociological Series, Westport Connecticut: Greenwood Press, Publishers, 70 p.
- SILVERMAN, David (1998) « Qualitative/Quantitative ». In : JENKS, Chris (éd.) *Core Sociological Dichotomies*. London, Thousand Oaks, New Delhi : Sage Publications, p. 78-95.
- SIMPSON, Wayne (1992) *Urban Structure and the Labour Market. Worker Mobility, Commuting, and Underemployment in Cities*. Oxford : Clarendow Press, 198 p.
- SMITH, Neil (1982) « Gentrification and Uneven Development ». *Economic Geography*, vol. 58, no 2, p. 139-153.
- SMITH, Neil (1986) « Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space ». In : SMITH, Neil et Peter WILLIAM (éd.) *Gentrification of the City*. Boston : Unwin Hyman, p. 15-34.
- SMITH, Neil (1987) « Of Yuppies and Housing : Gentrification, Social Restructuring, and the Urban Dream ». *Environment and Planning D : Society and Space*, vol. 5, no 2, p. 151-172.
- SMITH, Neil (1996) *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. London and New York: Routledge, 262 p.
- SMITH, Neil (2003) « La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie urbaine globale ». In : BIDOU-ZACHARIESEN, Catherine (dir.) *Retours en ville*. Paris : Descartes et Cie, p. 45-72.
- SMITH, Neil et James DEFILIPPIS (1999) « The Reassertion of Economics : 1990s. Gentrification in the Lower East Side ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 23, no 4, p. 638-781
- STAPLETON, Clare M. (1980) « Reformulation of the family life-cycle concept: implications for residential mobility ». *Environment and Planning A*, vol. 12, p. 1103-1118.
- STRASSMAN, Paul W. (1990) « Mobilité résidentielle et marché du logement : une comparaison internationale ». In : Actes de l'atelier D : Mobilités résidentielles et mutations urbaines, 4ème conférence internationale de recherche sur le logement, *Les Enjeux Urbains de l'Habitat*, Paris, 3-6 juillet 1990.
(<http://www.equipement.gouv.fr/urbanisme/cdu/datas/docs/ouvr7> - novembre 2000)
- SUTTLES, Gerald D. (1972) *The Social Construction of Communities*. Chicago and London : The University of Chicago Press, 278 p.
- STRASSMAN, Paul W. (2001) « Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and United States ». *Housing Studies*, vol. 16, no 1, p. 7-20.
- TÉLLEZ MORALES, B. Rosa (1998) « El Centro Histórico y su transformaciones en la metropolización contemporánea. El paso del río de San Francisco del Programa

Angelópolis, Puebla". Communication présentée au XXIVème colloque de l'Association de Science Régionale de langue française : *Régions, villes et développement*. 3-6 septembre 1998, 16p.

US CENSUS BUREAU (2002) *American Housing Survey*

(<http://www.census.gov/hhes/www/ahs.html> - novembre 2004)

VALERO GIL, Jorne N. (2002) « Cambios en la participación laboral de las mujeres casadas en el Area Metropolitana de Monterrey : 1976-1996 ». *Estudios Demográficos y Urbanos* 50. El Colegio de México, vol. 17, no 2, p. 289-310.

VAN OMMEREN, Jos N., RIETVELD, Piet et Peter NIJKAMP (1998) « Spatial moving behavior of two-earner households ». *Journal of Regional Science*, vol. 38, no 1, p. 23-41.

VILADEVALL I GUASH, Mireia (coord.) (2001) *Ciudad, Patrimonio y Gestión*. Puebla: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Secretaría de Cultura, Gobierno del estado de Puebla, 363 p.

WARD, P. M. (1993) « The Latin American inner city: differences of degree or of kind? ». *Environment and Planning A*, vol. 25, no 8, p. 1131-1160.

WARD, Peter, JIMÉNEZ, Edith et Gareth JONES (1993) « Residential Land Price Changes in Mexican Cities and the Affordability of Land for Low-income Groups ». *Urban Studies*, vol. 30, no 9, p. 1521-1542.

WARDE, A (1991) « Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender ». *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 9, no 2, p. 223-232.

WEISS-ALTANER, Eric (1992) *Principes de démographie politique: population, urbanisation et développement*. Collection « CEDI », Paris : Economica, 247 p.

YEATES, Maurice (1998) *The North American City*. 5th ed. Longman, 574 p.

ZUKIN, Sharon (1982) « Loft Living and Historic Compromise in the Urban Core: The NY Experience ». *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 6, p. 256-67.

ENTREVUES AVEC DES INFORMATEURS-CLÉS

BOJALIL ANDRADE, E., Directeur général, Altiko immobilier. Entrevue réalisée le 8 novembre 2001.

DURAN GUZMAN, P., Sous-directeur de recherche, Conseil du centre historique de Puebla. Entrevue réalisée le 12 octobre 2001.

MILIÁN ÁVILA, Guadalupe María, Professeure-chercheure, faculté d'architecture, Université autonome de Puebla. Entrevue réalisée le 14 novembre 2001.

ANNEXES

ANNEXE A : **COMPLÉMENT SUR L'APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE**

Cette recherche doctorale a porté sur le cas la ville de Puebla au Mexique. Le travail d'analyse a couvert tout le territoire municipal, mais la recherche portait plus spécifiquement sur les quartiers centraux. Ceux-ci ont été définis en fonction de leur distance de la place centrale (le Zócalo). Ils se localisent dans un rayon de 2 km du Zócalo (voir figure 4.2, p. 77).

La stratégie méthodologique a privilégié l'utilisation de plusieurs outils tant quantitatifs que qualitatifs. Le choix des outils n'a pas seulement été dicté par des considérations « techniques ». Il est vrai que certaines questions abordées favorisaient, dans certains cas, des outils quantitatifs, et dans un autre cas, un outil qualitatif (Walker, 1985 cité par Bryman, 1986). Au-delà des considérations techniques, en ayant recours à plusieurs outils nous avons voulu pallier les limites et difficultés rencontrées dans la cueillette de données (Webb *et al*, 1966 cités par Bryman, 1988). Ils ont permis, dans une certaine mesure, de « trianguler » les résultats, de remplir les vides qu'aurait laissés l'utilisation d'un seul outil et d'obtenir une « image générale » (Bryman, 1988).

La recherche doctorale a comporté trois grandes étapes, en excluant les travaux préalables qui ont été faits : une analyse statistique des données des recensements; une enquête par questionnaire; et des entretiens semi-dirigés. Dans la mesure du possible, lorsque les données étaient pertinentes, les résultats ont été intégrés à un système d'information géographique. Cette section s'attardera à détailler la stratégie méthodologique adoptée sur des aspects n'ayant pas pu être développés dans les chapitres précédents qui prennent la forme d'articles. En premier lieu, le système d'information géographique sera présenté. Suivront des détails concernant les trois outils : la classification ascendante hiérarchique, le questionnaire et les entretiens semi-dirigés.

LE SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

La constitution d'un système d'information géographique a exigé un travail assez important. Certaines cartes existaient en format numérique mais la plupart n'étaient pas compatibles, c'est-à-dire qu'on ne pouvait pas les superposer. Elles avaient été créées pour des besoins différents. Il semble qu'aucune attention particulière n'ait été portée au système de projection réglé « par défaut » dans le logiciel MapInfo lors de l'élaboration des cartes, à partir de versions imprimées. Le réglage « par défaut » dans le logiciel MapInfo (latitude/longitude) ne correspond pas au système de projection généralement utilisé au Mexique (UTM). Certaines cartes numériques avaient été produites avec le système latitude/longitude, certaines avec le systèmes UTM et les dernières sans aucun système de projection.

Pour les besoins de la recherche doctorale, la base cartographique devait comprendre :

- les limites des unités de dénombrement (AGEB) pour 1990;
- les limites des unités de dénombrement (AGEB) pour 2000;
- les limites de la ville;
- les limites du centre historique;
- l'identification des quartiers et leurs limites si disponibles;
- l'empreinte des îlots;
- le réseau routier principal;
- la localisation des activités de service supérieur.

Certaines cartes ont pu être adaptées, d'autres ont dû être créées à partir de cartes imprimées. Les dernières l'ont été à partir d'annuaires. C'est le cas pour la localisation des activités de services supérieurs.

LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS DE SERVICES SUPÉRIEURS

La seule source de données connue et accessible permettant de connaître la nature des activités économiques ainsi que leur localisation se trouvait être les annuaires publics. Ceux-ci (qui incluent l'annuaire des pages jaunes) ne sont pas sans comporter leur lot de limites. Le service est payant, ce qui a pour conséquence que les entreprises peuvent décider de ne pas y adhérer. On peut supposer que seul un nombre limité d'entreprises (probablement parmi les plus petites) décident de ne pas adhérer au principal service soit les pages jaunes. Malgré les limites de ces sources de données, on peut supposer qu'elles nous permettent d'avoir une image générale relativement fiable de la répartition des entreprises de services supérieurs.

La base de données a été créée à partir des sources électroniques suivantes : l'annuaires des pages jaunes (*Sección amarilla*) pour 2000 de la compagnie nationale de

téléphone (TELMEX); un répertoire privé sur différents services disponibles dans la ville de Puebla (plaza Puebla); un répertoire privé sur les services médicaux et hospitaliers (*Medicos de Puebla*); les sites officiels du gouvernement de l'État et de la Municipalité pour les adresses des constituantes. La plupart des données répertoriées se croisaient entre les différentes sources, ce qui a permis de les valider. La base de données créée dans un tableur, à partir des données diffusées sur Internet, comprend les informations suivantes : nom de l'entreprise, son domaine d'activité (voir ci-après) et l'adresse complète incluant le nom du quartier lorsque fourni. Une fois complétée, il a suffi de transférer cette base de données dans MapInfo pour la spatialisation des différentes unités économiques sur le territoire de la ville. Le système d'adresse (rue et numéro civique) fonctionne de telle façon que l'on peut localiser une adresse à l'îlot près pour les quartiers centraux et péricentraux. Pour ce qui est des quartiers plus éloignés, le système d'adresse permet une localisation à quelques îlots près. Le tableau A.1 ci-après identifie les activités de services ayant été répertoriées et localisées

Selon les données cartographiées, ces activités tendent à se localiser selon le même patron général (voir figures 3.2, p. 48 et 3.3, p. 49). L'image obtenue montre une forme de croissant inversé, partant du quartier à statut social élevé La Paz (du côté ouest de la ville sur l'axe de l'avenue Juarez), passant dans la partie sud du centre historique et se dirigeant dans l'axe sud-est (pôle Dorada, près du centre commercial) vers l'université autonome de Puebla. Les deux pôles, identifiés dans les travaux antérieurs et suite aux visites sur le terrain se vérifient, sans que le centre historique se soit vidé des activités de services supérieurs. Elles s'y retrouvent toujours en nombre important, surtout en ce qui concerne les activités bancaires, d'éducation supérieure et de santé.

Tableau A.1 :
Domaine d'activité et catégories d'activité répertoriés pour la spatialisation dans MapInfo

DOMAINE D'ACTIVITÉ	CATÉGORIE D'ACTIVITÉ
Santé	Hôpitaux Cliniques privées de médecine générale Cliniques privées de médecine spécialisée Laboratoires chimiques et pharmaceutiques
Éducation supérieure	Universités Écoles spécialisées avec enseignement technique de niveau universitaire
Juridique	Bureaux d'avocats Bureaux de notaires
Finance	Banques Assurances Services immobiliers Maisons de change
Télécommunication	Télécommunications Radios (stations) Téléphone Télévision (stations) Journaux
Gestion	Administration Comptabilité
Autres services	Ingénierie Architecture Design Publicité Agence de sécurité Messagerie Services d'impression
Gouvernement	Agences Services municipaux

PREMIÈRE ANALYSE : LA RÉPARTITION SOCIORESIDENTIELLE DES MÉNAGES UTILISANT LA MÉTHODE DE CLASSIFICATION ASCENDANTE HIÉRARCHIQUE

Il aurait été intéressant de calculer un indicateur du statut socioprofessionnel à l'aide de deux ou trois variables provenant des recensements. Il aurait été intéressant de pouvoir calculer, dans un deuxième temps, un « quotient de changement relatif » inspiré des travaux de Ley (1996). Or, les recensements mexicains ne présentent les données désagrégées par AGEB que depuis le recensement de 1990. De plus, le nombre de variables disponibles et fiables concernant le statut socioprofessionnel est très limité pour 1990, pour ne pas dire qu'elles sont quasi inexistantes. En effet, *a priori*, dans le recensement de 1990, treize variables pouvaient sembler pertinentes. Parmi elles, plusieurs sont colinéaires, c'est-à-dire qu'elles traduisent les mêmes caractéristiques socioprofessionnelles. D'autres se sont révélées peu fiables ou encore certaines ne disposent pas de catégories susceptibles de bien identifier les ménages de travailleurs professionnels (voir tableau A.2). Une fois les variables insatisfaisantes mises de côté, six variables ont pu être utilisées pour qualifier les espaces socioresidentiels. Ces variables sont : la population de moins de 5 ans; la population active occupée dans le secteur tertiaire; la population de 18 ans et plus avec scolarité universitaire; les logements avec eau courante; les logements avec cuisine exclusive et le nombre moyen de personne par logement⁴³. Avant de procéder à la classification ascendante hiérarchique, le calcul des quotients de localisation a été fait afin de valider qu'il y avait, pour chacune des variables, une tendance à la concentration dans un nombre limité d'unités spatiales (AGEB). Les quotients ont été intégrés au système d'information géographique (voir figure 2.4, p. 35).

Plusieurs outils se prêtent bien à des analyses quantitatives combinant plusieurs variables. C'est le cas de l'analyse en composantes principales et de l'analyse en grappes. L'analyse en composantes principales permet de regrouper plusieurs variables en une seule dimension, composante ou facteur (par exemple le cycle de vie). Comme nous avons travaillé avec un nombre très limité de variables (soit six), le recours à cet outil se révélait peu utile.

L'analyse en grappes, plus spécifiquement la méthode de classification ascendante hiérarchique, semblait l'outil le plus approprié. Ainsi, les unités spatiales (AGEB) concentrant une population dont les caractéristiques sont communes ont pu être regroupées ensemble pour nous permettre de dégager une typologie des espaces socioresidentiels.⁴⁴

⁴³ Pour une discussion sur le choix des variables, voir le chapitre 2.

⁴⁴ Voir chapitre 2 pour plus de détails concernant la procédure.

Tableau A.2 :
Des variables de population et du logement intéressantes *a priori*

LES VARIABLES DE POPULATION	
Population de moins de 5 ans	Variable donnant des indices sur le cycle de vie de la famille.
Population de 65 ans et plus	Variable donnant des indices sur le cycle de vie de la famille.
Population de 18 ans et plus avec scolarité universitaire	Le niveau d'éducation est un bon indicateur du statut social.
Population active au chômage	Variable intéressante <i>a priori</i> mais comme il n'y a pas de filet de sécurité sociale au Mexique, reste peu significative
Population occupée gagnant moins que le salaire minimum	Malheureusement, les tranches de salaire présentées dans le recensement n'incluent pas les tranches plus élevées
Population occupée dans le secteur tertiaire	Intéressante <i>a priori</i> car inclut la classe professionnelle. Malheureusement, il n'y a pas de sous-catégories, cette variable inclut donc des activités de commerce de détail.
Nombre moyen de personne par logement	Intéressant car permet de repérer les familles nombreuses
LES VARIABLES SUR LE LOGEMENT	
Logement avec eau courante	Intéressante <i>a priori</i> puisque la technologie obsolète est un incitatif important à la relocalisation résidentielle et les ménages de professionnels sont peu susceptibles de vivre dans des logements privés d'eau courante
Logement d'une seule pièce	Intéressante <i>a priori</i> puisque les logements d'une seule pièce pourraient se rencontrer dans deux circonstances : représentant une surpopulation ou encore s'adressant à des personnes vivant seules. Pourrait être croisée avec des données sur la taille des ménages
Logements comportant une seule chambre à coucher	Ibid.
Logements branchés à l'égout public	Intéressante <i>a priori</i> puisque la technologie obsolète est un incitatif important à la relocalisation résidentielle et que les ménages de professionnels sont peu susceptibles de vivre dans des logements privés de branchement à l'égout
Logements avec cuisine privée	Ibid.
Logements avec électricité	Ibid.
Logements loués	Intéressante <i>a priori</i> car que les ménages de professionnels sont plus susceptibles de pouvoir accéder à la propriété résidentielle

La procédure de classification ascendante hiérarchique a été appliquée sur des données centrées-réduites afin de ne pas avoir de bruit introduit par les différences de tailles des unités de découpage.

Quatre étapes ont marqué l'utilisation de l'outil :

1. La sélection des variables à introduire dans l'analyse (les données doivent être standardisées).
2. La génération d'une matrice de similarité en utilisant comme mesure de dissimilarité la distance euclidienne et la méthode d'agrégation (inertie), la méthode de Ward.
3. La détermination d'un nombre spécifique de grappes à conserver à partir de l'interprétation des résultats de l'analyse de regroupement.
4. La validation de la solution en recoupant les résultats avec les résultats des quotients de localisation.

L'ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE

ÉCHANTILLONNAGE

Vouloir effectuer une enquête quantitative auprès de la classe professionnelle n'était pas sans présenter un défi de taille. Comment constituer un échantillon aléatoire représentatif? Préalablement au travail de terrain, une quinzaine d'associations professionnelles avaient été identifiées (tableau A.3). Il fallait d'abord entrer en contact avec ces associations, puis obtenir l'autorisation d'accéder à leur répertoire de membres. Certes, l'utilisation d'annuaires de membres d'associations n'est pas sans comporter de biais. Chaque profession n'a pas son association. Pour les associations existantes, l'inscription implique une cotisation et n'est pas obligatoire. Les répertoires sont donc incomplets. Mais, en l'absence de « répertoire général regroupant tous les professionnels », cette option semblait la plus intéressante.

La prise de contact avec les différentes associations n'a pas été facile. Aux problèmes de mise à jour des coordonnées des associations, s'est ajouté plusieurs refus de participer. Finalement, un échantillon de 303 professionnels regroupant six professions a pu être constitué : des architectes, des chirurgiens dentistes, des ingénieurs civils, des économistes, des professeurs-chercheurs universitaires et des avocats. Malheureusement, parmi les annuaires auxquels nous avons eu accès, plusieurs n'étaient pas à jour en ce qui a trait aux coordonnées des membres.

Tableau A.3 :
Quelques associations professionnelles poblanaises

ASSOCIATIONS	RÉPONSES
Asociación de abogados de Puebla A.C. (Association des avocats de Puebla)	Référence aux pages jaunes
Asociación dental del estado de Puebla / Colegio de Cirujanos Dentistas, A.C. (Association dentaire de l'État de Puebla / Collège des chirurgiens dentistes)	Accepte de participer
Asociación de medicos de Puebla (Association des médecins de Puebla)	Refus
Asociación de profesores de la UAP (Association des professeurs de la UAP)	Annuaire est public
Asociación de profesores de la UPAEP (Association des professeurs de la UPAEP)	Annuaire public mais problème car nos enquêteurs étudient à l'université publique concurrente...
Colegio de administradores (Collège des administrateurs)	Aucunes coordonnées
Colegio de Arquitectos de Puebla, A.C. (Collège des architectes de Puebla)	Accepte de participer
Colegio de Arquitectos del valle de Puebla, A.C. (Collège des architectes de la vallée de Puebla)	Mauvaises coordonnées
Colegio de Contadores publicos del estado de Puebla, A.C. (Collège des comptables publics de l'État de Puebla)	Refus
Colegio de Economistas A.C. (Collège des économistes)	Accepte de participer
Colegio de Ingenieros civiles de Puebla, A.C. (Collège des ingénieurs civils de Puebla)	Accepte de participer
Colegio de oftalmologos del estado de Puebla (Collège des ophtalmologues de l'État de Puebla)	Pas de réponse
Colegio de Puebla (Collège de Puebla : collège de professionnels)	Aucunes coordonnées
Colegio de Postgraduados (Collège des doctorants)	Pas de réponse
Escuela libre de Derecho de Puebla. A.C. (École libre de droit de Puebla)	Refus
Ilustre Colegio de Abogados del estado de Puebla (Illustre collège des avocas de l'État de Puebla)	Mauvaises coordonnées

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Une dizaine de questionnaires ont été complétés lors du pré-test qui a duré quelques jours. Les entretiens se sont bien déroulés et les seuls changements apportés au questionnaire concernaient son mode de présentation afin de faciliter sa manipulation. Cependant, déjà au stade du pré-test, il est ressorti clairement que la prise de contact avec les professionnels de l'échantillon s'avérait difficile, et qu'il y avait des problèmes de mise à jour des coordonnées des professionnels dans les annuaires consultés. Des efforts de relance ont été déployés auprès des associations qui n'avaient pas encore répondu, afin de constituer un échantillon de plus grande taille. Malgré ces efforts, aucun nouvel annuaire n'a pu être consulté.

L'enquête s'est déroulée entre le début du mois d'août 2001 et la fin de novembre 2001. Initialement, nous avons prévu que l'enquête serait réalisée en quatre semaines, 6 enquêteurs étant affectés à ce travail à plein temps. Mais, les conditions d'enquête ont été assez difficiles. Ne disposant que des coordonnées sur le lieu de travail, il a été difficile pour les enquêteurs d'entrer en contact avec un bon nombre de professionnels en raison de leur absence temporaire ou encore du manque de mise à jour des annuaires ayant servi dans la constitution de la base de données. Les enquêteurs ont pu administrer 118 questionnaires durant les trois mois de l'enquête. La décision d'arrêter le déroulement de l'enquête a été prise lorsque les enquêteurs n'ont pu administrer plus de quatre questionnaires en deux semaines. Le questionnaire était administré par les enquêteurs qui avaient pour consigne de tout noter dans la mesure du possible. Il comportait cinq parties : information générale sur tous les membres du ménage; l'emploi; l'évaluation du logement et son environnement physique et social; les activités à l'extérieur du foyer; le centre historique et les quartiers centraux. Des questions ouvertes et fermées ont été posées aux personnes enquêtées. Dans certains cas, des questions ouvertes et fermées ont porté sur le même thème, ce qui a permis de valider les réponses. Dans d'autres cas, les questions ouvertes permettaient un traitement qualitatif des réponses. Évidemment, dans le contexte d'une langue et d'une culture différentes, le choix d'avoir recours à des questions ouvertes permettait d'éviter d'imposer des réponses inappropriées (voir annexe D pour une version française du questionnaire).

CODIFICATION ET ANALYSE

Préalablement à la codification, toutes les réponses aux questions ouvertes ont été transcrites. C'est à partir du vocabulaire utilisé par les répondants que des codes ont été déterminés. Ainsi, les quelques centaines de réponses différentes à une question donnée, ont pu être synthétisées à l'aide de quelques codes principaux et de quelques sous-codes donnant

plus de précisions sur la nature des réponses. Cette opération a été assez laborieuse car elle exigeait une attention de tout moment afin d'assurer que les regroupements sous un même code étaient adéquats. La codification a fait l'objet d'une double vérification. Les questionnaires ont été codés sur papier avant leur saisie dans SPSS.

L'échantillon de petite taille n'a pas permis l'utilisation d'outils d'analyse statistique multivariée. Cependant, la transcription des réponses aux questions ouvertes a permis leur utilisation de manière qualitative. Des citations ont permis d'illustrer le propos. De plus, La cartographie des données croisées a permis de vérifier qu'aucune association ne ressortait des réponses. Plusieurs cartes de grande dimension ont été produites, localisant des données selon le type de ménage et le lieu de résidence, avec l'évaluation du milieu de vie, la mobilité envisagée, les quartiers idéaux, le centre historique et les quartiers centraux. (pour un exemple de carte, voir annexe E).

L'ENQUÊTE PAR ENTRETIEN

Qualitative data, with their emphasis on people's "lived experience," are fundamentally well suited for locating the meanings people place on the events, processes, and structures of their lives: their "perceptions, assumptions, prejudgments, presuppositions" (Van Manen, 1977) and for connecting these meanings to the social world around them.

(Miles et Huberman, 1994 : 10)

Le choix de l'entretien comme outil de cueillette de données permet de ne pas décider, *a priori*, du monde de référence de nos informateurs issus de la classe professionnelle. En outre, il permet de considérer l'effet du contexte local dans le quotidien de ces informateurs à travers leur propos. Utilisée à des fins complémentaires à l'enquête par questionnaire, l'enquête par entretiens semi-dirigés s'est déroulée entre novembre 2001 et mars 2002. Trente-trois professionnels ont été interviewés lors de cette enquête. Leur sélection a été faite par la méthode de proche en proche avec quatre contacts de départ : une administratrice chez Volkswagen, un médecin professeur à l'Université autonome de Puebla, une psychologue en pratique privée et un avocat en pratique privée. Les entretiens d'une durée approximative de 60 minutes ont été enregistrés. Plusieurs thèmes ont été abordés tel que le niveau de satisfaction sur l'état du logement et son environnement physique et social, le milieu de vie idéal et la perception des quartiers centraux anciens comme milieu résidentiel. Les deux premières parties de l'entretien ont fait l'objet d'une prise de note exhaustive suite à l'écoute des enregistrements tandis que la dernière a fait l'objet de verbatim.

Préalablement à l'entretien comme tel, une fiche d'identification et un calendrier de mobilité résidentielle et professionnelle ont été complétés par l'interviewé, mais avec l'aide de l'intervieweur. Quelques questions s'ajoutaient aux données d'identification demandées afin d'en connaître un peu plus sur la formation professionnelle, le niveau socioéconomique et l'intérêt de l'interviewé pour le centre historique comme milieu résidentiel. Pour l'interviewé, le calendrier servait comme outil visuel afin de faciliter le souvenir d'événements parfois lointains. Lors de l'analyse, le calendrier pouvait permettre de visualiser et de voir les liens rapidement entre des événements du cycle de vie et la mobilité résidentielle ou encore de la mobilité professionnelle et résidentielle (voir annexe F pour le calendrier).

Trois objectifs étaient poursuivis lors de cette enquête : confirmer les données issues du questionnaire; remplir les vides laissés par l'enquête par questionnaire; et pousser plus loin l'analyse concernant la perception du centre historique comme milieu résidentiel. Les données tirées des entretiens ont été analysées verticalement et horizontalement. Pour l'analyse verticale, les notes et les transcriptions ont été traduites en fiches selon les thèmes abordés. L'analyse horizontale a été faite à l'aide de tableaux croisés. Le contenu des entretiens a été synthétisé et transcrit dans un grand tableau (voir annexe E). À partir d'une analyse rapide de ce tableau, il apparut nécessaire de « diviser » certains thèmes afin de faciliter l'analyse horizontale. Des sous-tableaux, permettant de réduire le nombre de variables à analyser, ont par la suite été produits.

Plusieurs étapes ont par la suite été nécessaires pour l'analyse finale.

1. Une première analyse rapide a permis de dégager les premières observations qui ont été notées.
2. Une revue systématique de ces observations a permis de les valider ou de les infirmer.
3. Quelques tableaux présentant le nombre d'occurrence de certains éléments de perception des quartiers anciens se dégageant des entretiens ont été produits.
4. Certaines observations ont même fait l'objet d'une vérification par une comparaison avec les données issues du questionnaire.
5. Il y a eu retour sur les cas individuellement afin d'extraire des données brutes à utiliser dans l'article.

Quelques précautions ont été prises afin de minimiser les biais. En premier lieu, le nombre de cas a été de plus d'une trentaine assurant ainsi que le « tour de la question » a été fait. Ainsi, après les 28 premiers entretiens, il a semblé qu'aucune nouvelle information ne s'ajoutait à celles déjà recueillies. Quelques entretiens supplémentaires ont permis de confirmer

que le niveau de saturation avait été atteint. Certains entretiens ont eu lieu à la résidence de l'interviewé, dans son lieu de travail ou encore dans un lieu public. De plus, deux enquêteurs ont procédé aux entretiens. Ceci a eu pour effet de s'assurer, dans les deux cas, de minimiser l'effet de l'enquêteur sur l'interviewé. Les résultats n'ont pas révélé l'existence de biais en fonction de l'enquêteur. Les quelques cas où les propos exprimés par nos informateurs semblaient « extrêmes » ont fait l'objet d'une attention particulière. Rien n'est ressorti de leur analyse, si ce n'est que ces informateurs avaient une opinion plus tranchée que celle des autres informateurs interviewés. Des informateurs-clés ont permis d'apporter un complément d'information, surtout en ce qui a trait au marché du logement et à la réhabilitation des immeubles du centre historique. Ces informations ont été très utiles dans l'interprétation des entretiens

En conclusion, mentionnons que l'enquête par questionnaire et les entretiens ne se contredisent pas ce qui tend à montrer la validité de l'approche choisie.

ANNEXE B : **RÉSUMÉ EN FRANÇAIS DU CHAPITRE 3**

Plusieurs facteurs favorisant la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux sont présents à Puebla. On se trouve en présence d'un centre historique dynamique, aux qualités architecturales importantes pour lequel des efforts de revitalisation ont été déployés. Ce centre, sans être, à proprement parler un centre des affaires, concentre des activités de services professionnels et d'éducation supérieure. De plus, les transformations sociodémographiques et socioéconomiques en cours, telles qu'une baisse importante de la natalité, une augmentation du niveau d'éducation et une augmentation des emplois dans les activités de services, ont permis la formation de ménages répondant aux caractéristiques des ménages de classe professionnelle, similaire à celle qui a réinvesti les quartiers centraux dans plusieurs villes dans le monde.

Cependant, des contraintes à la régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux seraient présentes en Amérique latine ce qui fait dire à plusieurs chercheurs qu'elle serait peu fréquente (Gilbert et Varley, 1999; Ward, 1993; Monnet, 1994). La piètre qualité des logements et des infrastructures, l'hétérogénéité sociale, le niveau de pollution élevé et les problèmes de sécurité (réels ou perçus) des secteurs anciens expliqueraient, en partie, le désintérêt des professionnels qui leur préfère des secteurs péri-centraux, plus récents et moins dégradés.

Cet article s'intéresse à la place qu'occupent les quartiers centraux dans les aspirations résidentielles des ménages de classe professionnelle. Un modèle qui tente de synthétiser les stimuli à la mobilité résidentielle est proposé. Il a servi pour l'interprétation des résultats d'une enquête par questionnaire, menée auprès de ménages de professionnels de la ville de Puebla au Mexique entre août et novembre 2001. Différents annuaires de professionnels, regroupant des chirurgiens dentistes, des économistes, des ingénieurs civils, des avocats et des professeurs-chercheurs universitaires, ont été utilisés pour la constitution d'un échantillon aléatoire. Au total, 303 noms de professionnels ainsi que leurs coordonnées ont été extraits des différents

annuaires. Suite aux problèmes de mise à jour des coordonnées, au manque de disponibilités des professionnels et aux quelques refus de répondre, les enquêteurs n'ont administré que 118 questionnaires entre août et novembre 2001. Malgré la taille réduite de l'échantillon et le faible taux de réponse, les résultats donnent un aperçu intéressant des stimuli à la mobilité résidentielle chez les professionnels poblanais, et de voir, dans quelle mesure, les quartiers centraux font partie de leurs aspirations résidentielles.

Les 118 répondants font partie de ménages aux profils différents. Quel que soit le type de ménage, on les retrouve assez bien dispersés sur le territoire, exception faite du secteur extrême nord (au nord de l'autoroute Mexico-Puebla) et du secteur extrême sud (au sud de l'autoroute périphérique).

L'enquête montre que les stimuli à la mobilité résidentielle que l'on retrouve à Puebla ne diffèrent pas vraiment de ceux que l'on retrouve dans les différents travaux synthétisés dans le modèle présenté. Plus de la moitié des réponses (54 %) touche à l'environnement physique, en particulier les infrastructures et services urbains (service d'eau potable, égouts et collecte des déchets), suivis des aspects physiques dont l'utilisation du sol, la densité et les espaces verts. Ensuite, viennent les aspects de l'environnement social (21,7 %) dont le plus important volet est la sécurité (8,9 %) suivie des voisins (7,6 %). Le logement suit loin derrière avec 13 %.

Mais les 118 enquêtés sont peu mobiles. Cinq répondants (ce qui représente à peine un peu plus de 4 %) résident depuis moins d'un an dans leur logement actuel. Cette proportion est loin des valeurs habituellement rencontrées dans les villes nord-américaines où la mobilité annuelle se situe entre 15 % et 20 % (US Census Bureau, 2002). Les professionnels sont peu mobiles et ne semblent pas aspirer à la vie en banlieue. Seulement 17 % des répondants considèrent les quartiers à plus de 5 km du Zócalo comme étant le milieu le plus adéquat pour vivre. On trouve à cette distance le quartier Jardines de Zavaleta et la proche banlieue Cholula.

Pour ce qui est de leur connaissance du centre historique, près de la moitié des répondants affirment s'y rendre pour des activités culturelles, de divertissement ou tout simplement pour s'y promener. Malgré les problèmes notés, 70 % des répondants considèrent qu'il y a eu des améliorations notables ces dernières années, surtout en ce qui a trait à la restauration et à l'entretien des immeubles, à la propreté et à l'image urbaine.

Selon les répondants, deux principales raisons expliquent que la population désire vivre dans le centre historique. La première est la proximité et la concentration des activités commerciales et de services (39%). La deuxième est l'intérêt architectural et patrimonial (15 %). Pour certains, ce sont plutôt les habitudes familiales et les coutumes qui seraient le facteur explicatif. À l'opposé, les répondants ont mentionné une fois sur quatre que la population ne

voudrait pas y vivre à cause de l'environnement social, principalement le manque de tranquillité. On trouve aussi les caractéristiques du logement (14 %), les problèmes liés au transport (17 %), et les infrastructures urbaines (14 %). Selon eux, ce sont ces derniers problèmes qui devraient être prioritairement résolus (18,3 %) afin de rendre le centre historique plus attrayant, suivi du logement (14 %), des infrastructures urbaines (12 %) et de l'état général des lieux (12 %).

Près de trois répondants sur quatre ne désirent pas vivre dans le centre historique. Les principales raisons sont les problèmes liés au manque de tranquillité et à la congestion routière. Il reste qu'une proportion non négligeable, 25 %, aimeraient vivre dans le centre. Ils n'ont pas concrétisé leurs vœux par manque d'opportunité de rencontrer une résidence adéquate et par les coûts exorbitants d'accession à la propriété dans le centre. L'intérêt est davantage prononcé pour les quartiers péricentraux qui permettent un accès facile au centre historique tout en demeurant dans un environnement plus calme.

Puebla rassemble plusieurs facteurs de régénérescence sociorésidentielle des quartiers centraux. Les transformations démographiques en cours, la présence de nombreuses activités de services et un environnement architectural et urbain exceptionnel n'ont pas réussi à favoriser l'émergence d'un processus. Les raisons qui expliquent pourquoi la population ne veut pas vivre dans le centre historique, selon les professionnels interrogés sont le manque de tranquillité, la qualité des logements, le manque de stationnement et les infrastructures. De plus, même si 25 % des professionnels interrogés ont manifesté un intérêt à vivre dans le centre, l'état actuel des logements, le manque d'opportunités et les coûts expliquerait pourquoi seulement deux répondants y habitent. Ces raisons, ainsi que les coûts et les difficultés d'accès au crédit hypothécaires, sont sans aucun doute les principaux obstacles à une régénérescence sociorésidentielle du centre ancien.

ANNEXE C :
FIGURES COMPLÉMENTAIRES DU CHAPITRE 3

**Tableau C.1 :
Plaintes concernant l'environnement selon le genre du répondant**

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	N	%	N	%	N	%
Environnement physique	207	54,2	68	52,3	275	53,7
Infrastructures et services urbains	101	26,4	32	24,6	133	26,0
Aspects physiques	73	19,1	26	20,0	99	19,3
Infrastructures de transport/trafic	29	7,6	10	7,7	39	7,6
Pollution	4	1,0	0	0,0	4	0,8
Environnement social	74	19,4	37	28,5	111	21,7
Sécurité	34	8,9	10	7,7	44	8,6
Voisins	22	5,8	17	13,1	39	7,6
Tranquillité/intimité	8	2,1	6	4,6	14	2,7
Milieu social	10	2,6	4	3,1	14	2,7
Logements	57	14,9	9	6,9	66	12,9
Taille	21	5,5	1	0,8	22	4,3
Autres aspects	36	9,4	8	6,2	44	8,6
Coûts	3	0,8	0	0,0	3	0,6
Accessibilité	28	7,3	9	6,9	37	7,2
Autres	13	3,4	7	5,4	20	3,9
Total	382	100,0	130	100,0	512	100,0

Tableau C.2 :
Niveau de satisfaction concernant l'environnement selon le genre du répondant

		satisfait ou très satisfait			peu ou pas satisfait			Pas de réponse ou pas d'opinion
		Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Total
Logement								
Taille	N	74	28	102	10	2	12	4
	%	88,1	93,3	86,4	11,9	6,7	10,2	3,4
Divisions intérieures	N	72	26	98	13	4	17	3
	%	84,7	86,7	83,1	15,3	13,3	14,4	2,5
Cuisine	N	56	26	82	27	4	31	5
	%	67,5	86,7	69,5	32,5	13,3	26,3	4,2
Salle de bain	N	73	20	93	12	10	22	3
	%	85,9	66,7	78,8	14,1	33,3	18,6	2,5
Lumière naturelle	N	79	26	105	6	4	10	3
	%	92,9	86,7	89,0	7,1	13,3	8,5	2,5
Bruit	N	55	22	77	29	9	38	3
	%	65,5	71,0	65,3	34,5	29,0	32,2	2,5
État général	N	74	23	97	11	6	17	4
	%	87,1	79,3	82,2	12,9	20,7	14,4	3,4
Espaces extérieurs	N	58	22	80	27	8	35	3
	%	68,2	73,3	67,8	31,8	26,7	29,7	2,5
Environnement physique								
Transports publics	N	48	16	64	27	12	39	15
	%	64,0	57,1	54,2	36,0	42,9	33,1	12,7
Infrastructures et services urbains	N	45	20	65	39	11	50	3
	%	53,6	64,5	55,1	46,4	35,5	42,4	2,5
Proximité des commerces et des services	N	69	26	95	15	4	19	4
	%	82,1	86,7	80,5	17,9	13,3	16,1	3,4
Espaces verts	N	35	10	45	49	21	70	3
	%	41,7	32,3	38,1	58,3	67,7	59,3	2,5
Environnement social								
Sécurité	N	51	20	71	33	11	44	3
	%	60,7	64,5	60,2	39,3	35,5	37,3	2,5
Voisins	N	59	17	76	22	12	34	8
	%	72,8	58,6	64,4	27,2	41,4	28,8	6,8

Tableau C.3 :
Principales qualités et principaux défauts du centre historique selon le genre du répondant

		QUALITÉS			DÉFAUTS		
		Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Environnement physique	N	216	77	293	127	46	173
	%	80,0	88,5	82,1	50,8	51,7	51,0
Architecture et patrimoine	N	110	35	145	2	1	3
	%	40,7	40,2	40,6	0,8	1,1	0,9
État physique	N	20	5	25	56	28	84
	%	7,4	5,7	7,0	22,4	31,5	24,8
Pollution	N	0	0	0	9	5	14
	%	0,0	0,0	0,0	3,6	5,6	4,1
Commerces, services et autres activités économiques	N	34	17	51	36	7	43
	%	12,6	19,5	14,3	14,4	7,9	12,7
Activités culturelles, touristiques	N	31	14	45	12	2	14
	%	11,5	16,1	12,6	4,8	2,2	4,1
Autres	N	21	6	27	12	3	15
	%	7,8	6,9	7,6	4,8	3,4	4,4
Environnement social	N	23	2	25	25	9	34
	%	8,5	2,3	7,0	10,0	10,1	10,0
Sécurité	N	8	0	8	18	7	25
	%	3,0	0,0	2,2	7,2	7,9	7,4
Autres	N	15	2	17	7	2	9
	%	5,6	2,3	4,8	2,8	2,2	2,7
Transport	N	12	5	17	84	29	113
	%	4,4	5,7	4,8	33,6	32,6	33,3
Trafic	N	5	2	7	26	12	38
	%	1,9	2,3	2,0	10,4	13,5	11,2
Stationnement	N	2	0	2	29	11	40
	%	0,7	0,0	0,6	11,6	12,4	11,8
Autres	N	5	3	8	29	6	35
	%	1,9	3,4	2,2	11,6	6,7	10,3
Infrastructures et services urbains	N	11	0	11	4	2	6
	%	4,1	0,0	3,1	1,6	2,2	1,8
Autres	N	8	2	10	10	2	12
	%	3,0	2,3	2,8	4,0	2,2	3,5
Aucun	N	0	1	1	0	1	1
	%	0,0	1,1	0,3	0,0	1,1	0,3
TOTAL	N	270	87	357	250	89	339
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau C.4 :
Raisons expliquant pourquoi les gens veulent ou non vivre dans le centre historique
ainsi que les améliorations nécessaires selon le genre du répondant

		Raisons pour vivre dans le centre historique			Raisons pour ne pas vivre dans le centre historique			Améliorations nécessaires		
		H	F	TT	H	F	TT	H	F	TT
Environnement physique	N	81	28	109	65	21	86	60	23	83
	%	64,3	63,6	64,1	39,4	33,3	37,7	44,8	41,8	43,9
Logement	N	3	1	4	27	6	33	20	6	26
	%	2,4	2,3	2,4	16,4	9,5	14,5	14,9	10,9	13,8
Architecture et patrimoine	N	19	6	25	5	3	8	0	2	2
	%	15,1	13,6	14,7	3	9,8	3,5	0,0	3,6	1,1
État physique	N	1	0	1	6	3	9	14	8	22
	%	0,8	0,0	0,6	3,6	4,8	3,9	10,4	14,5	11,6
Pollution	N	1	0	1	9	8	17	3	0	3
	%	0,8	0,0	0,6	5,4	12,7	7,4	2,2	0,0	1,6
Commerces, services et autres activités économiques	N	49	18	67	9	1	10	14	3	17
	%	38,9	40,9	39,4	5,4	1,6	4,4	10,4	5,5	9,0
Activités culturelles et divertissement	N	6	2	8	1	0	1	4	1	5
	%	4,8	4,5	4,7	0,1	0,0	0,4	3,0	1,8	2,6
Autres	N	2	1	3	8	0	8	5	3	8
	%	1,6	2,3	1,8	4,8	0,0	3,5	3,7	5,5	4,2
Environnement social	N	4	0	4	36	24	60	9	9	18
	%	3,2	0,0	2,4	21,8	38,1	26,3	6,7	16,4	9,5
Tranquillité	N	0	0	0	14	10	24	1	0	1
	%	0,0	0,0	0,0	8,5	15,9	10,5	0,7	0,0	0,5
Sécurité	N	2	0	2	11	8	19	7	7	14
	%	1,6	0,0	1,2	6,7	12,7	8,3	5,2	12,7	7,4
Niveau socioéconomique	N	2	0	2	0	0	0	0	1	1
	%	1,6	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,5
Autres	N	0	0	0	11	6	17	1	1	2
	%	0,0	0,0	0,0	6,7	9,5	7,4	0,7	1,8	1,1
Transport	N	8	6	14	28	11	39	24	10	34
	%	6,3	13,6	8,2	17,0	17,5	17,1	17,9	18,2	18,0
Trafic	N	0	0	0	13	5	18	12	4	16
	%	0,0	0,0	0,0	7,9	7,9	7,9	9,0	7,3	8,5
Stationnement	N	0	0	0	12	6	18	4	1	5
	%	0,0	0,0	0,0	7,3	9,5	7,9	3,0	1,8	2,6
Autres	N	4	3	7	3	0	3	8	5	13
	%	3,2	6,8	4,1	1,8	0,0	1,3	6,0	9,1	6,9
Infrastructures et services urbains	N	1	0	1	21	6	27	15	8	23
	%	0,8	0,0	0,6	12,7	9,5	11,8	11,2	14,5	12,2
Eau	N	1	0	1	11	4	15	4	4	8
	%	0,8	0,0	0,6	6,7	6,3	6,6	3,0	7,3	4,2
Autres	N	0	0	0	10	2	12	11	4	15
	%	0,0	0,0	0,0	3,3	1,7	2,9	8,2	7,3	7,9

... suite		Raisons pour vivre dans le centre historique			Raisons pour ne pas vivre dans le centre historique			Améliorations nécessaires		
		H	F	TT	H	F	TT	H	F	TT
Coûts	N	6	3	9	8	0	8	4	0	4
	%	4,8	6,8	5,3	4,8	0,0	3,5	3,0	0,0	2,1
Opportunité, héritage	N	3	2	5	0	0	0	0	0	0
	%	2,4	4,5	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Habitudes et coutumes	N	11	4	15	0	0	0	0	0	0
	%	8,7	9,1	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	N	6	1	7	5	1	6	6	4	10
	%	4,8	2,3	4,1	3	1,6	2,6	4,5	7,3	5,3
Aucune	N	6	0	6	2	0	2	16	1	17
	%	4,8	0,0	3,5	1,2	0,0	0,9	11,9	1,8	9,0
Total des réponses selon le genre	N	126	44	170	165	63	228	134	55	189
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

ANNEXE D :
QUESTIONNAIRE (VERSION FRANÇAISE)



RECHERCHE DOCTORALE ENQUÊTE RÉSIDENTIELLE PUEBLA, AUTOMNE 2001

Hélène Bélanger, étudiante, INRS-Urbanisation
 Mario Polèse, INRS-Urbanisation, directeur
 Anne-Marie Séguin, INRS-Urbanisation, co-directrice
 Salvador Pérez-Mendoza, UAP, personne-ressource

Code du ménage

DOMICILE	
Nom du répondant	
Rue	No
Colonia	Code postal
Téléphone	

TRAVAIL	
Rue	
No	
Colonia	Code postal
Téléphone	

- Autorisez-vous l'enregistrement de l'entrevue ? a) Oui b) Non
- Êtes-vous le chef du ménage ou son conjoint ? a) Chef b) Conjoint c) Autre
- Désirez-vous recevoir une copie de la transcription de l'entrevue ? a) Oui b) Non

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1 Dans quel type de logement vivez-vous?

- a) maison individuelle
 b) appartement dans un édifice
 d) appartement ou chambre(s) dans une *vecindad*

1.1.1 ↳ Combien de ménages vivent dans la *vecindad* : _____

1.1.2 ↳ Y a-t-il un lien de parenté entre les ménages de la *vecindad* ?
 a) Oui b) Non c) Ne sait pas

d) appartement ou chambre(s) dans une annexe

1.1.3 ↳ Y a-t-il un lien de parenté avec le(s) ménage(s) de l'édifice principal?
 a) Oui b) Non c) Ne sait pas

e) local non construit à des fins résidentielles

f) autre, précisez: _____

1.2 Combien de personnes habitent votre logement (vous incluant)?

- 1.2.1 Parmi ces personnes, combien ont moins de 5 ans ?
- ont entre 5 et 14 ans ?
- ont entre 15 et 24 ans ?
- ont entre 25 et 44 ans ?
- ont entre 45 et 64 ans ?
- ont 65 ans ou plus?
- 1.2.2 Parmi ces personnes, combien travaillent ?
- étudiant ?

1.1

1.1.1

1.1.2

1.1.3

1.2

1.2.1.1

1.2.1.2

1.2.1.3

1.2.1.4

1.2.1.5

1.2.1.6

1.2.1.7

1.2.1.8

INFORMATION SUR LES MEMBRE DU MÉNAGES QUI ONT ENTRE 15 ET 64 ANS

1. Identifiez d'un "X" le chef du ménage

		Répondant (#1) ▼		Conjoint(#2) ▼	
1.3.	Prénom de la personne				
1.3.1	Sexe	a) masculin b) féminin	1.3.1 <input type="checkbox"/>	a) masculin b) féminin	1.3.1 <input type="checkbox"/>
1.3.2	Quel est le lien de parenté de cette personne avec vous (s'il y en a un) ?	a) père ou mère b) frère ou soeur c) fils ou fille d) neveu ou nièce e) autre: _____ f) aucun	1.3.2 <input type="checkbox"/>	a) père ou mère b) frère ou soeur c) fils ou fille d) neveu ou nièce e) autre: _____ f) aucun	1.3.2 <input type="checkbox"/>
1.4	Savez-vous quel est le niveau d'éducation de cette personne? Nous désirons savoir le niveau de la dernière année d'étude terminée.	a) primaire b) secondaire c) prepa ou technique d) universitaire e) aucun f) ne sait pas	1.4 <input type="checkbox"/>	a) primaire b) secondaire c) prepa ou technique d) universitaire e) aucun f) ne sait pas	1.4 <input type="checkbox"/>
1.5	Savez-vous quelle est l'activité principale de cette personne? (Si elle travaille, continuez, sinon passez à la section 2)	a) travaille b) étudie c) est à la maison d) autre ou ne sait pas	1.5 <input type="checkbox"/>	a) travaille b) étudie c) est à la maison d) autre ou ne sait pas	1.5 <input type="checkbox"/>
1.5.1	Quelle est sa profession?		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
1.5.1.1	Pour quel type d'institution ou d'entreprise travaille cette personne? (ex. : université, manufacture, commerce, etc.)		1.5.1.1 <input type="checkbox"/>		1.5.1.1 <input type="checkbox"/>
1.5.1.2	Depuis combien de temps cette personne occupe cet emploi?	a) moins de 1 an b) de 1 à 4 ans c) de 5 à 9 ans d) 10 ans ou plus e) ne sait pas	1.5.1.2 <input type="checkbox"/>	a) moins de 1 an b) de 1 à 4 ans c) de 5 à 9 ans d) 10 ans ou plus e) ne sait pas	1.5.1.2 <input type="checkbox"/>
1.5.1.3	Savez-vous quelle est l'intersection la plus proche du lieu travail de cette personne? (ou la colonia ou la ville si à l'extérieur de Puebla)		1.5.1.3 <input type="checkbox"/>		1.5.1.3 <input type="checkbox"/>
1.5.1.4	Quel est le mode de transport utilisé par cette personne pour se rendre à son travail?	a) à pied ou bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) avec sa voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre : _____	1.5.1.4 <input type="checkbox"/>	a) à pied ou bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) avec sa voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre : _____	1.5.1.4 <input type="checkbox"/>
1.5.2	Savez-vous si ce travail est le premier emploi occupé par cette personne? (Si "b" ou "c" passez à la section 2.)	a) oui b) non c) ne sait pas	1.5.2 <input type="checkbox"/>	a) oui b) non c) ne sait pas	1.5.2 <input type="checkbox"/>
1.5.2.1	Savez-vous quelle est l'intersection la plus proche de l'ancien travail de cette personne? (ou la colonia ou la ville si à l'extérieur de Puebla)		1.5.2.1 <input type="checkbox"/>		1.5.2.1 <input type="checkbox"/>
1.5.2.2	Pouvez-vous nous dire, quel était le moyen de transport qu'utilisait cette personne pour se rendre à son travail?	a) à pied ou bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) avec sa voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre : _____ h) ne sait pas	1.5.2.2 <input type="checkbox"/>	a) à pied ou bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) avec sa voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre : _____ h) ne sait pas	1.5.2.2 <input type="checkbox"/>

3. Si plus de 6 personnes, utilisez une feuille aditionnelle

# 3	# 4	# 5	# 6
a) masculin b) féminin	1.3.1 <input type="checkbox"/>	a) masculin b) féminin	1.3.1 <input type="checkbox"/>
a) père ou mère b) frère ou soeur c) fils ou fille d) neveu ou nièce e) autre: _____ f) aucun	1.3.2 <input type="checkbox"/>	a) père ou mère b) frère ou soeur c) fils ou fille d) neveu ou nièce e) autre: _____ f) aucun	1.3.2 <input type="checkbox"/>
a) primaire b) secondaire c) prepa ou technique d) universitaire e) aucun f) ne sait pas	1.4 <input type="checkbox"/>	a) primaire b) secondaire c) prepa ou technique d) universitaire e) aucun f) ne sait pas	1.4 <input type="checkbox"/>
a) travaille b) étudie c) à la maison d) autre ou ne sait pas	1.5 <input type="checkbox"/>	a) travaille b) étudie c) à la maison d) autre ou ne sait pas	1.5 <input type="checkbox"/>
	1.5.1.1 <input type="checkbox"/>		1.5.1.1 <input type="checkbox"/>
a) moins de 1 an b) de 1 à 4 ans c) de 5 à 9 ans d) 10 ans ou plus e) ne sait pas	1.5.1.2 <input type="checkbox"/>	a) moins de 1 an b) de 1 à 4 ans c) de 5 à 9 ans d) 10 ans ou plus e) ne sait pas	1.5.1.2 <input type="checkbox"/>
	1.5.1.3 <input type="checkbox"/>		1.5.1.3 <input type="checkbox"/>
a) à pied ou à bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) en voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre: _____	1.5.1.4 <input type="checkbox"/>	a) à pied ou à bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) en voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre: _____	1.5.1.4 <input type="checkbox"/>
a) oui b) non c) ne sait pas	1.5.2 <input type="checkbox"/>	a) oui b) non c) ne sait pas	1.5.2 <input type="checkbox"/>
	1.5.2.1 <input type="checkbox"/>		1.5.2.1 <input type="checkbox"/>
a) à pied ou à bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) en voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre: _____ h) ne sait pas	1.5.2.2 <input type="checkbox"/>	a) à pied ou à bicyclette b) en motocyclette c) en transport public d) en voiture e) en co-voiturage f) en taxi g) autre: _____ h) ne sait pas	1.5.2.2 <input type="checkbox"/>

2. TRAVAIL

- 2.1 Parmi les personnes qui travaillent dans ce ménage, y en a-t-il qui travaillent à leur compte ?
 a) oui, combien: _____ b) non c) ne sait pas
- 2.2 Parmi les personnes qui travaillent dans ce ménage, y en a-t-il qui occupent plus d'un emploi ?
 a) oui, combien: _____ b) non c) ne sait pas
- 2.3 Parmi les personnes qui travaillent dans ce ménage, y en a-t-il qui ont eu une promotion professionnelle au cours des 5 dernières années ? (Si "b" ou "c" passez à 3.)
 a) oui, combien: _____ b) non c) ne sait pas
- Savez-vous si cela a représenté:
- 2.3.1 une augmentation de revenu a) oui b) non c) ne sait pas
- 2.3.2 une augmentation de responsabilités a) oui b) non c) ne sait pas
- 2.3.3 une augmentation des heures travaillées a) oui b) non c) ne sait pas

2.1

2.2

2.3

2.3.1

2.3.2

2.3.3

3. VOTRE LOGEMENT ET VOTRE QUARTIER

- 3.1 Depuis combien de temps, vivez-vous (et votre conjoint si vous en avez un) dans votre logement actuel (Si "d", passez à 3.2)
- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Répondant | Conjoint (si applicable) |
| a) moins de 1 an | a) moins de 1 an |
| b) de 1 à 4 ans | b) de 1 à 4 ans |
| c) de 5 à 9 ans | c) de 5 à 9 ans |
| d) 10 ans et plus (passez à 3.2) | d) 10 ans et plus (passez à 3.2) |
- 3.1.1 Durant les 10 dernières années, quelles ont été les quartiers (ou villes si c'était à l'extérieur de Puebla) où vous avez vécu, en tant que couple, vous et votre conjoint avant votre union.
- | Couple | Répondant | Conjoint |
|----------|-----------|----------|
| 1. _____ | 1. _____ | 1. _____ |
| 2. _____ | 2. _____ | 2. _____ |
| 3. _____ | 3. _____ | 3. _____ |
| 4. _____ | 4. _____ | 4. _____ |
- 3.2 Êtes-vous propriétaire (ou votre conjoint si vous en avez un) du logement où vous résidez actuellement? Nous parlons du logement sans le terrain (Si "a" continuez, si "b" ou "c" passez à 3.2.2)
- a) oui (passez à 3.2.1) b) non (passez à 3.2.2) c) autre (passez à 3.2.2)
- 3.2.1 Si vous être propriétaire de ce logement, pouvez-vous nous dire de quelle façon vous l'avez obtenue?
- a) C'est un héritage ou un cadeau
- b) Vous avez contracté un emprunt hypothécaire pour financer son achat
- c) La famille ou des amis vous ont prêté l'argent pour financer son achat
- d) Vous avez bénéficié d'un programme d'accès à la propriété
- e) Vous avez économisé pour l'achat
- f) D'une autre façon: précisez _____

3.1 R C

3.1 P F C

3.2

3.2.1

3.2.2 Si vous n'êtes pas propriétaire de ce logement, pouvez-vous nous dire s'il vous semble possible de le quitter, ainsi que les membres qui y vivent, pour vous installer dans votre propre logement ?

a) oui —> Quelles sont les conditions qui vous permettront de le faire ?

.....
.....

b) non —> Pour quelles raisons ?

.....
.....

3.3 Que pensez-vous des hommes et femmes (jeunes) qui prennent la décision de vivre seuls même si leur famille habite la même ville?

.....
.....

3.4 Pouvez-vous nous dire quelles sont les 4 plus grandes qualités et les 4 plus grands défauts de votre logement actuel. Si possible, donnez ces qualités et défauts en ordre d'importance.

Les qualités

Les défauts

- | | |
|---------|---------|
| 1. | 1. |
| 2. | 2. |
| 3. | 3. |
| 4. | 4. |

3.4.1 Quelles sont les améliorations que vous aimeriez apporter à votre logement actuel?

.....
.....

3.4.2 Pouvez-vous nous donner votre niveau de satisfaction sur les caractéristiques suivantes de votre logement actuel, êtes vous *très satisfait*, *satisfait*, *peu satisfait* ou *pas satisfait* :

- | | | |
|---|--|---------|
| 1. de la taille de votre logement | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.1 |
| 2. des divisions intérieures de votre log. | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.2 |
| 3. des commodités de la cuisine | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.3 |
| 4. de la ou des salle(s) de bain | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.4 |
| 5. de la lumière naturelle dans votre log. | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.5 |
| 6. de niveau de bruit (intérieur et extérieur) | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.6 |
| 7. de l'état général de votre logement | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.7 |
| 8. des espaces extérieurs (patio, jardin, etc.) | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / n'a pas d'opinion | 3.4.2.8 |

3.4.3 Avez-vous fait des travaux d'amélioration dans votre logement tel que:

- | | | | | |
|--|--------|--------|----------------|---------|
| 1. entretien (peinture, petites réparations,...) ? | a) oui | b) non | c) ne sait pas | 3.4.3.1 |
| 2. sécurité (électricité, structure, ...) ? | a) oui | b) non | c) ne sait pas | 3.4.3.2 |
| 3. rénovation (modification, agrandissement,...) ? | a) oui | b) non | c) ne sait pas | 3.4.3.3 |

3.4.5 Pouvez-vous nous décrire en 5 mots (en résumé) votre logement idéal?

.....

- 3.5 Quelles sont les 4 plus grandes qualités et les 4 plus grands défauts de votre quartier actuel?
Si possible, donnez ces qualités et défauts en ordre d'importance.

Les qualités

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Les défauts

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

- 3.5.1 Quelles sont les améliorations que vous aimeriez pour votre quartier?

- 3.5.2 Pouvez-vous nous donner votre niveau de satisfaction pour ces aspects de votre quartier.

Êtes-vous *très satisfait*, *satisfait*, *peu satisfait* ou *pas satisfait* :

- | | |
|--|--|
| 1. de la sécurité | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |
| 2. du transport public | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |
| 3. des infrastructures et services urbains | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |
| 4. de la proximités des services (commerces) | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |
| 5. de vos voisins | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |
| 6. des espaces verts | très satisfait / satisfait / peu satisfait / pas satisfait / pas d'opinion |

- 3.5.3 Pouvez-vous nous décrire en 5 mots (en résumé) votre quartier idéal?

- 3.5.4 Est-ce qu'un quartier, qui comprend les caractéristiques que vous venez de mentionner, existe à Puebla

a) oui → donnez le nom: _____ b) non c) ne sait pas

- 3.6 Planifiez-vous déménager

- | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|----------------|
| 1. dans les 5 prochaines années? | a) oui | b) non | c) ne sait pas |
| 2. dans les 10 prochaines années? | a) oui | b) non | c) ne sait pas |

3.5

C	F

3.5.1

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

3.5.2.1

3.5.2.2

3.5.2.3

3.5.2.4

3.5.2.5

3.5.2.6

3.5.3

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

3.5.4

3.6.1

3.6.2

4. ACTIVITÉS A L'EXTÉRIEUR DU FOYER

4.1 Faites-vous (ou votre conjoint si vous en avez un) des sorties culturelles ou de divertissement dans la ville de Puebla ? (Si "a" continuez, si "b" ou "c" passez à 4.2)

- a) oui b) non c) ne sait pas



4.1.1 En général, que faites-vous durant ces sorties?

4.1.2 Durant le mois dernier, combien de fois avez-vous fait des sorties cult. ou de divert. (approx)

- a) aucune
b) de 1 à 4 fois
c) de 5 à 9 fois
e) 10 fois ou plus f) ne sait pas

4.1.3 Dans quel(s) quartier(s) faites-vous habituellement vos activités?

4.1.4 Quel moyen de transport utilisez-vous pour ces activités

- a) à pied ou en bicyclette
b) en motocyclette
c) en transport public
d) en voiture
e) en co-voiturage
f) en taxi
g) autre, précisez: _____ h) ne sait pas

4.2 Où allez-vous habituellement pour faire vos achats hebdomadaires? Si vous le faites dans un centre commercial, donnez son nom et le nom du quartier, sinon, donnez l'intersection la plus proche.

4.2.1 Le mois dernier, combien de fois avez-vous fait vos achats hebdomadaires ?

- a) aucune
b) de 1 à 4 fois
c) de 5 à 9 fois
e) 10 fois ou plus f) ne sait pas

4.2.2 Quel moyen de transport avez-vous utilisé?

- a) à pied ou en bicyclette
b) en motocyclette
c) en transport public
d) en voiture
e) en co-voiturage
f) en taxi
g) autre, précisez: _____ h) ne sait pas

4.3 Allez-vous parfois (ou votre conjoint) dans le centre historique ? (Si "a" continuez, si "b" ou "c" passez à 5.)

- a) Oui b) Non c) Ne sait pas



4.3.1 Quelles sont les principales raisons de vos visites dans le centre historique ?

4.1

4.1.1

4.1.2

4.1.3

4.1.4

4.2

4.2.1

4.2.2

4.3

4.3.1

4.3.2 Durant le dernier mois, combien de fois êtes-vous allé dans le centre historique ? (approx.)
a) aucune
b) de 1 à 4 fois
c) de 5 à 9 fois
e) 10 fois ou plus

4.3.2

4.3.3 Quel moyen de transport avez-vous utilisé pour vous y rendre ?
a) à pied ou à bicyclette
b) en motocyclette
c) en transport public
d) en voiture
e) en co-voiturage
f) en taxi
g) autre, précisez: _____

4.3.3

5. LE CENTRE HISTORIQUE ET LES QUARTIERS CENTRAUX

5.1 Nous aimerions avoir votre opinion sur certains aspects du centre historique. Pensez-vous que les caractéristiques suivantes sont *très bonnes, bonnes, normales, mauvaises* ou *très mauvaises* :

- | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| 1. l'accès en voiture | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.1 <input type="checkbox"/> |
| 2. l'accès en transport public | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.2 <input type="checkbox"/> |
| 3. la disponibilité de stationnements | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.3 <input type="checkbox"/> |
| 4. la sécurité | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.4 <input type="checkbox"/> |
| 5. la qualité des commerces | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.5 <input type="checkbox"/> |
| 6. la propreté | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.6 <input type="checkbox"/> |
| 7. la pollution | très bon / bon / normal / mauvais / très mauvais / pas d'opinion | 5.1.7 <input type="checkbox"/> |

5.2 Pensez-vous que dans le centre historique, il y a *trop, assez* ou *pas suffisamment* de

- | | | |
|----------------------------------|---|--------------------------------|
| 1. services financiers (banques) | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.1 <input type="checkbox"/> |
| 2. commerces | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.2 <input type="checkbox"/> |
| 3. restaurants | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.3 <input type="checkbox"/> |
| 4. hôtels | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.4 <input type="checkbox"/> |
| 5. écoles (de tous niveaux) | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.5 <input type="checkbox"/> |
| 6. espaces verts | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.6 <input type="checkbox"/> |
| 7. rues piétonnes | trop / assez / pas suffisamment / pas d'opinion | 5.2.7 <input type="checkbox"/> |

5.3 Depuis les 10 dernières années, pensez-vous que le centre historique s'est dégradé ou amélioré ?
a) dégradé b) amélioré c) ne sait pas ou pas d'opinion

5.3

5.3.1 De quelle façon ? _____

5.3.1

5.4 Avez-vous noté des projets de revitalisation dans le centre historique?

5.4

- a) oui b) non c) ne sais pas ou pas d'opinion

5.4.1 Quelle a été l'action la plus notable? _____

5.4.1

5.5 Quels sont les 4 plus grandes qualités et les 4 plus grands défauts du centre historique ?
Si possible, donnez les qualités et les défauts en ordre d'importance.

Les qualités

Les défauts

- | | |
|----------|----------|
| 1. _____ | 1. _____ |
| 2. _____ | 2. _____ |
| 3. _____ | 3. _____ |
| 4. _____ | 4. _____ |

5.6 En 5 mots (en résumé), comment pouvez-vous décrire le centre historique ?

5.7 Qu'est-ce qui devrait être fait, selon vous, pour améliorer le centre historique ?

5.8 Selon vous, quelles sont les caractéristiques qui expliquent que des gens veulent y vivre ?

5.9 Selon vous, quelles sont les caractéristiques qui expliquent qu'il y a des gens qui ne veulent pas y vivre ?

5.10 Selon vous, qu'est-ce qui devrait être amélioré (ou changé) pour que les gens aient envie de vivre dans le centre historique ?

5.11 Aimeriez-vous vivre dans le centre historique ?

- a) oui b) non c) ne sait pas

5.11.1 Pourquoi? _____

5.11.2 Pourquoi n'y vivez-vous pas actuellement?

5.12 Aimeriez-vous vivre à proximité des attractions touristiques et culturelles du centre historique sans vivre dans le centre (par exemple à une distance de 15 minutes de marche)?

- a) oui b) non c) ne sait pas

5.12.1 Pourquoi? _____

5.5

C	F

5.6

--	--	--	--	--

5.7

--	--	--	--	--

5.8

--	--	--	--	--

5.9

--	--	--	--	--

5.10

--	--	--	--	--

5.11

5.11.1

5.11.2

5.12

5.12.1

--	--	--	--	--

Commentaires relatifs au déroulement de l'entrevue



Enquêteur	
Date de l'entrevue	
Heure début	Heure fin



ANNEXE E :
EXEMPLE DE CARTE AYANT SERVI AU CROISEMENT DE DONNÉES
DE L'ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE

ANNEXE E : Exemple de carte ayant servi au croisement de données de l'enquête par questionnaire

Hélène Bélanger, mai 2005



◆ **IU186**
 Propriétaire maison 5-9 ans (Pueblos en proceso)
 Ville: 100%
 O: 0%
 A: 0%
 M: 0%
 R: 0%
 T: 0%
 D: 0%
 D: 0%

◆ **CIC111**
 Propriétaire maison 1-4 ans (Pueblos en proceso)
 Ville: 100%
 O: 0%
 A: 0%
 M: 0%
 R: 0%
 T: 0%
 D: 0%
 D: 0%

◆ **CA234**
 Propriétaire maison 1-4 ans (Pueblos en proceso)
 Ville: 100%
 O: 0%
 A: 0%
 M: 0%
 R: 0%
 T: 0%
 D: 0%
 D: 0%

- Le centre historique et les quartiers centraux...
- ◆ Jeunes couples avec enfant(s)
 - ▲ Jeunes couples sans enfants
 - Autres types de ménages

ANNEXE F :
CALENDRIER DE MOBILITÉ, ENQUÊTE PAR ENTRETIENS

Date: _____

IDENTIFICATION

	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	
RÉPONDANT:																									
travaille																									
étudie																									
à la maison																									
Formation professionnelle:																									
Logement actuel (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Évènement spécial (spécifiez):																									
MEMBRE:																									
lien de parenté (répondant):																									
travaille																									
étudie																									
à la maison																									
Formation professionnelle:																									
Logement actuel (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Évènement spécial (spécifiez):																									
MEMBRE:																									
lien de parenté (répondant):																									
travaille																									
étudie																									
à la maison																									
Formation professionnelle:																									
Logement actuel (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Évènement spécial (spécifiez):																									
MEMBRE:																									
lien de parenté (répondant):																									
travaille																									
étudie																									
à la maison																									
Formation professionnelle:																									
Logement actuel (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Logement précédent (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Travail actuel (ou études) (colonia):																									
Évènement spécial (spécifiez):																									
ÉVÉNEMENTS SPÉCIAUX:																									
Mariage (membre):																									
mariage (membre):																									
mariage (membre):																									
Naissance (membre):																									
naissance (membre):																									
naissance (membre):																									
naissance (membre):																									
Divorce ou séparation (membre):																									
Mortalité (membre):																									
Mortalité (membre):																									
Héritage (membre):																									
Autre évènement spécial (spécifiez):																									

IDENTIFICATION DU RÉPONDANT

1. Prénom (seulement) _____
2. Sexe: a) masculin
 b) féminin
3. État civil: a) célibataire
 b) marié(e) ou en union libre
 c) séparé(e) ou divorcé(e)
 d) veuf-ve
4. Âge: _____
5. Activité principale: a) étude
 b) travail
 c) à la maison
 d) en retraite
6. Formation professionnelle _____
7. Avez-vous terminé votre formation professionnelle?
 a) Oui Quand ? (année) _____
 b) Non Quand pensez-vous la terminer ? (année) _____

Complétez cette section si vous travaillez actuellement. Si vous ne travaillez pas, passez au verso de cette feuille.

8. Travaillez-vous dans votre domaine de formation professionnelle ?
 a) Oui
 b) Non
9. Travaillez-vous à votre compte ?
 a) Oui → Depuis combien de temps ? (années) _____
 b) Non
10. Occupez-vous plus d'un emploi ?
 a) Oui → Depuis combien de temps ? (années) _____
 b) Non
11. Où travaillez-vous ? (indiquez seulement l'intersection la plus proche et le nom de la colonia)

12. Depuis combien de temps ? (années) _____
13. Votre revenu vous permet-il de faire des économies ?
 a) Oui →
 b) Non
14. Que planifiez-vous faire de ces économies ? _____

Passez au verso de cette feuille

15. À l'exception de la *colonia* où vous vivez actuellement, si vous deviez déménager, dans quelle(s) *colonia*(s) aimeriez vous le plus avoir votre résidence ?

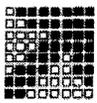
16. Quelles sont les caractéristiques de cette(ces) *colonia*(s) qui vous attirent ?

17. Pensez-vous réaliser ce changement un jour ?
a) Oui Dans combien de temps ? (années) _____
b) Non
18. Aimeriez-vous vivre dans le centre historique ?
a) Oui
b) Non
19. Pourquoi ? _____

20. Aimeriez-vous vivre à proximité des attractions touristiques et culturelles du centre historique sans y vivre? (par exemple à 15 minutes de marche du centre historique)
a) Oui
b) Non
21. Pourquoi ? _____

22. Aimeriez-vous vivre à la périphérie dans une nouvelle *colonia* ?
a) Oui
b) Non
23. Pourquoi ? _____

MERCI !



VILLES ET DÉVELOPPEMENT
URBANISATION AND DEVELOPMENT
CIUDAD Y DESARROLLO

Groupe interuniversitaire de Montréal (GIM)
Montreal Interuniversity Group
Grupo Interuniversitario de Montreal



Université du Québec
Institut national de la recherche scientifique
Urbanisation, Culture et Société



RECHERCHE DOCTORALE ENQUÊTE RÉSIDENTIELLE PUEBLA, OTOÑO 2001

Hélène Bélanger, étudiante au doctorat, INRS-Urbanisation

[Mario Polèse, INRS-Urbanisation, directeur]

[Anne-Marie Séguin, INRS-Urbanisation, co-directrice]

[Salvador Pérez-Mendoza, UAP, personne-ressource]

IDENTIFICATION



DOMICILE	
Nom du répondant	
Rue	No
Colonia	Code postal
Téléphone	

TRAVAIL	
Rue	
No	
Colonia	Code postal
Téléphone	

Commentaires sur le déroulement de l'entrevue



Enquêteur	
Lieu de l'entrevue	
Date de l'entrevue	
Heure début	Heure fin

ANNEXE G :
TABLEAU CROISÉ : INFORMATEURS PAR THÈMES ABORDÉS
ENQUÊTE PAR ENTRETIENS

INDEX

- activités, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 21, 22, 26, 29, 30, 34, 36, 38, 68, 69, 78, 82, 88, 89, 90, 91, 92, 96, 99, 101, 102, 103, 119, 120, 123, 126, 130, 131, 132, 136, 137
- activités de services supérieurs, 7, 10, 11, 90, 92, 101, 102, 119, 120
- activités économiques, 3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 82, 92, 119, 136, 137
- activités tertiaires, 30
- agglomération, 6, 22
- aire urbaine, 13, 22, 31
- appropriation, 2, 7, 8, 9, 11, 17, 20, 72, 74, 87, 90, 95, 96, 101
- architecturales, 11, 15, 22, 26, 69, 71, 78, 93, 98, 100, 130
- architecture, 6, 51, 62, 76, 78, 81, 82, 88, 114, 116
- aristocracy, 46
- aristocratie, 13, 71, 94, 96
- aspirations, 2, 3, 4, 5, 10, 18, 41, 42, 44, 45, 66, 67, 74, 88, 89, 90, 91, 98, 99, 101, 103, 105, 130
- aspirations résidentielles, 2, 3, 4, 5, 18, 74, 89, 90, 98, 99, 101, 103, 105, 130
- banlieue
- banlieues, 4, 6, 9, 39, 90, 113, 131
- besoins, 3, 4, 6, 8, 18, 76, 81, 88, 90, 91, 100, 101, 119
- central neighbourhoods, 41, 42, 45, 46, 47, 50, 51, 53, 54, 55, 60, 64, 66, 67
- centre, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 29, 34, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 109, 112, 116, 119, 120, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 136, 137, 138
- centre des affaires, 2, 3, 10, 11, 24, 69, 92, 93, 130
- centre historique, 11, 14, 17, 18, 20, 27, 29, 34, 38, 39, 40, 68, 71, 72, 74, 76, 78, 82, 87, 88, 89, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 102, 103, 116, 119, 120, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 136, 137, 138
- centres anciens, 70, 81, 89, 92, 104
- class
- classes, 2, 42, 44, 45, 47, 50, 53, 109, 111
- classe, 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 29, 32, 33, 34, 36, 39, 68, 69, 70, 72, 73, 82, 87, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 123, 124, 127, 130
- classe populaire, 8, 29, 36, 39, 72, 95, 97, 106
- classe professionnelle, 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 32, 34, 39, 68, 69, 70, 72, 73, 82, 87, 89, 90, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 123, 124, 127, 130
- classes moyennes, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 36, 38, 39, 68, 78, 83, 85, 90, 92, 94, 99, 105, 111
- cohabitation, 98, 104, 106
- consommation, 8, 70, 78, 86, 91, 99
- credit, 41, 44, 47, 67
- crédit hypothécaire, 17
- croissance, 1, 4, 7, 23, 24, 70, 85, 92
- culturelle, 2, 8, 68, 98
- culturelles, 10, 11, 20, 22, 71, 74, 79, 81, 82, 88, 89, 90, 96, 101, 104, 106, 131, 136, 137
- cycle, 5, 8, 17, 24, 26, 41, 42, 115, 122, 123, 128
- décentralisation, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 17, 92
- déclin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 14, 17, 20, 92

décohabitation, 98, 104, 105
dégradaation, 3, 6, 8, 14, 24, 92
démographique, 1, 6, 7, 68, 91
désinvestissement, 8
développement, 1, 3, 4, 10, 11, 17, 29, 68, 69, 70, 92, 96, 106, 116
distinction
 distinctions, 76
Dwellings, 44
dynamique, 1, 2, 6, 11, 18, 20, 21, 22, 26, 29, 31, 36, 38, 39, 90, 92, 97, 102, 103, 106, 130
dynamique résidentielle, 1, 6, 26, 31
dynamique sociorésidentielle, 18, 20, 29, 36, 38, 97, 102, 103, 106
dynamisme, 10, 92, 93
École de Chicago, 21
économique, 1, 6, 7, 8, 10, 68, 76, 91, 93, 104, 105, 106
environnement, 41, 42, 44, 45, 46, 51, 54, 55, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66
environnement, 5, 11, 13, 18, 19, 26, 39, 68, 71, 75, 80, 84, 85, 86, 99, 100, 102, 103, 126, 127, 131, 132, 134, 135
environnement physique, 5, 11, 13, 18, 19, 26, 68, 80, 85, 86, 100, 103, 126, 127, 131
environnement physique et social, 80
espace
 espaces, 3, 4, 10, 11, 21, 29, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 69, 70, 78, 85, 92, 95, 97, 100, 102, 113, 114, 122, 131
ethnique, 6, 24
 ethniques, 76
exode, 13
expansion, 3, 4, 13, 20, 21, 22, 24, 27, 29, 38, 39, 92, 93, 97, 102
expectations, 41, 42, 44, 45
facteurs de population, 2, 9, 17, 90, 105
facteurs économiques, 2, 9, 90, 106
facteurs physico-spatiaux, 2, 9, 11, 90, 106
famille, 9, 26, 80, 82, 86, 91, 99, 104, 106, 123
fécondité, 5, 9, 15, 91
fluidité, 26, 98, 106
gentrificateurs, 69, 88, 89, 100
gentrification, 7, 8, 29, 89, 90, 102, 108, 111, 112, 114, 115
gouvernement
 gouvernements, 29, 40, 95, 101, 120
heritage, 46, 47, 62, 63, 65, 66
heritage protection, 47
hétérogénéité, 17, 83, 130
hétérogénéité sociale, 17, 83, 130
historic centre, 41, 46, 47, 50, 51, 55, 60, 61, 64, 66
household, 42, 44, 45, 54, 60, 62, 64, 66
 households, 9, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 52, 54, 55, 59, 60, 64, 66, 67, 116
household characteristic, 42
housing market, 41, 44
ideal neighbourhood, 55, 60, 61
identité, 68, 69
immeuble
 immeubles, 3, 8, 14, 15, 22, 27, 71, 72, 78, 79, 81, 88, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 129, 131
infrastructures, 4, 5, 6, 10, 11, 17, 24, 30, 34, 36, 38, 44, 45, 51, 57, 64, 66, 69, 70, 71, 74, 76, 81, 82, 87, 88, 95, 96, 100, 101, 103, 130, 131, 132
insatisfaction, 80
institutions, 10, 14, 29, 44, 45, 51, 68, 102
intergenerational cohabitation, 43
intergenerational households, 64, 66
intergénérationnel
 intergénérationnelle, 98, 104, 106
interventions, 6, 15, 39, 40
investissement, 10, 95
Latin American cities, 41, 46, 57
Les facteurs économiques, 10
life cycle, 42
lifestyle, 42, 45
limite
 limites, 7, 14, 21, 24, 25, 32, 36, 76, 90, 105, 118, 119
local conditions, 41, 42, 44, 66
localisation, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 18, 29, 33, 34, 36, 39, 68, 70, 78, 80, 87, 91, 97, 98, 99, 100, 102, 103, 106, 119, 120, 122, 124
localisation résidentielle, 2, 3, 6, 8, 9, 18, 39, 68, 78, 80, 87, 91, 97, 98, 103
logement, 4, 5, 13, 18, 19, 20, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 39, 75, 78, 80, 81, 85, 88, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 109, 111, 114, 115, 122, 123, 126, 127, 129, 131, 132
marché, 2, 6, 9, 15, 17, 26, 68, 78, 91, 94, 96, 97, 103, 104, 105, 106, 115, 129
 marchés, 98
marché immobilier, 17, 26, 96, 105
ménage, 5, 9, 30, 74, 91, 98, 102, 103, 104, 126, 127, 131
 ménages, 26
ménages, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 17, 18, 20, 21, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 39, 68,

69, 74, 82, 89, 90, 91, 92, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 114, 122, 123, 130, 131

méthode, 18, 20, 24, 31, 32, 33, 36, 74, 97, 102, 122, 124, 127

méthode de classification ascendante hiérarchique, 18, 31, 97, 102, 122

mobilité résidentielle, 2, 5, 17, 18, 26, 75, 80, 88, 98, 102, 104, 105, 106, 108, 128, 130, 131

mode de vie, 2, 4, 9, 10, 68, 70, 76, 86, 87, 90

modèle, 6, 18, 21, 22, 23, 26, 27, 93, 106, 130, 131

municipalité
municipalités, 13, 25

needs, 41, 42, 44, 45, 65

notion, 2, 7, 8, 69, 76, 86

nouvelle classe moyenne, 2, 68, 102

particularités locales, 4, 5, 6, 17, 18, 26, 81, 89, 98, 102, 104, 105

Paseo de San Francisco project, 47, 51

patrimoine, 11, 26, 69, 71, 78, 82, 83, 93, 109, 113, 136, 137

pays industrialisés, 2, 4, 7, 14, 15, 17, 18, 91

perception, 19, 42, 51, 54, 68, 75, 76, 81, 83, 84, 86, 87, 88, 96, 99, 100, 101, 103, 104, 127, 128

perceptions, 19, 68, 69, 74, 75, 81, 89, 103, 105, 127

périphérie, 3, 4, 7, 11, 13, 17, 20, 22, 31, 69, 70, 71, 78, 82, 84, 86, 92, 97

pollution, 3, 17, 24, 46, 61, 71, 80, 82, 83, 87, 92, 96, 99, 101, 130

population
populations, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 44, 47, 50, 51, 53, 57, 59, 68, 69, 70, 75, 78, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 95, 97, 101, 104, 105, 106, 116, 122, 123, 131, 132

problèmes sociaux, 4, 86

processus, 2, 3, 4, 6, 7, 18, 21, 23, 26, 89, 90, 92, 97, 98, 100, 105, 106, 132

professional class, 45, 50, 53

projet *Paseo de San Francisco*, 29, 72, 85, 94, 95, 96, 97

propriétaires, 7, 14, 72, 78, 83, 84, 85, 88, 90, 100

Puebla, 2, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 31, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 57, 60, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 77, 78, 81, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96, 99, 100, 105, 106, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118, 120, 125, 127, 130, 131, 132

quartier, 10, 13, 20, 26, 27, 34, 38, 39, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 81, 82, 86, 87, 97, 99, 100, 108, 120, 131

quartiers, 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 38, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 92, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 110, 111, 114, 118, 119, 120, 126, 127, 128, 130, 131, 132

quartiers centraux, 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 29, 69, 70, 75, 76, 77, 78, 80, 83, 85, 88, 89, 90, 92, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 110, 111, 118, 120, 126, 127, 130, 132

quaternary sector, 45, 46

recensement, 25, 27, 29, 30, 39, 72, 91, 97, 122, 123

recensements, 25

recensements, 18, 20, 29, 30, 31, 72, 91, 97, 102, 104, 118, 122

récupération, 95

regeneration, 41, 42, 45, 46, 47, 50, 51, 53, 66, 67

régénérescence, 1, 2, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 20, 29, 40, 69, 70, 81, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 130, 132

régénérescence socio-résidentielle, 1, 2, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 18, 20, 29, 40, 69, 70, 81, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 96, 97, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 130, 132

rehabilitation, 46, 61, 66, 67

réhabilitation, 88, 99, 129

renovation, 46

représentation, 33, 34, 68, 69, 70, 78, 86

residential behaviour, 42

residential mobility, 41, 42, 43, 54, 110, 115

restauration, 78, 94, 95, 100, 131

restoration, 46

retour, 1, 7, 75, 128

revenu, 2, 9, 20, 25, 27, 29, 30, 31, 71, 91

revitalisation, 7, 18, 20, 26, 29, 68, 69, 72, 87, 88, 89, 90, 93, 96, 97, 130

revitaliser, 15

revitalization, 41, 46, 47

salubrité, 3, 92

scolarité, 2, 9, 15, 25, 27, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 68, 91, 123
 services, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 22, 24, 26, 29, 30, 34, 36, 38, 47, 50, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 95, 96, 100, 101, 102, 119, 120, 121, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137
 social, 5, 8, 9, 13, 18, 19, 25, 26, 27, 41, 42, 44, 45, 46, 53, 54, 57, 58, 59, 64, 66, 68, 71, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 100, 103, 106, 126, 127, 131, 132, 134, 135, 136, 137
 socioeconomic status, 60
 socioéconomique, 1, 3, 6, 8, 20, 24, 68, 92, 104, 128, 137
 socioprofessionnel, 42, 47, 50
 socioprofessionnel status, 47, 50
 statut social, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 38, 68, 70, 120, 123
 stimuli, 18, 41, 42, 44, 45, 66, 80, 102, 130, 131
 succession, 21
 symbolique, 4, 14, 24, 70, 78, 82, 113
 territoire, 31, 33, 70, 118, 120, 131
 typologie, 21, 27, 31, 32, 34, 39, 97, 102, 122
 urbain
 urbains, 4, 21, 70, 76, 132
 urbanistiques, 6, 11, 71, 93, 97, 98, 100
 utilisation du sol, 23, 95, 131
 variable
 variables, 20, 21, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 97, 102, 122, 123, 124, 128
 ville
 villes, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 34, 36, 38, 68, 69, 71, 74, 76, 78, 81, 82, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 94, 99, 106, 107, 108, 111, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 130
 Ville du patrimoine mondial, 26, 69, 93
 villes, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 68, 69, 70, 89, 91, 92, 99, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 113, 116, 130, 131
 villes latino-américaines, 1, 4, 18, 23, 26, 89, 92, 104, 106
 voisin
 voisins, 68, 80, 98, 131
 voisinage, 68
 zone centrale, 24
 zone patrimoniale, 74, 76, 85, 87, 89, 92, 93, 94, 95, 99

