Clément MARIE DIT CHIROT
Doctorant en géographie
ESO Caen – UMR 6590
clement.marie-ditchirot@unicaen.fr
clement.maridichiro@hotmail.fr

La ville négociée. Flux et reflux dans une mobilisation locale pour l'accès au logement.

L'exemple de Playa del Carmen au Mexique

Résumé : Au Mexique, la question de l'accès au logement est un enjeu quotidien pour les groupes sociaux défavorisés. Largement analysé dans les études urbaines, le phénomène continue d'être un motif de mobilisation pour les urbains pauvres et contribue souvent à structurer leurs relations avec les pouvoirs publics, lesquelles peuvent aller de la négociation pacifique à la confrontation violente. Dans la ville touristique de Playa del Carmen, le problème se présente avec une intensité particulière dans un contexte de forte pression foncière liée à l'essor du tourisme. Aux différents stades du développement urbain, des habitants se sont organisés pour peser collectivement sur les conditions de leur insertion dans la ville et dans la société. Ces moments de mobilisation ont produit des configurations politiques particulières mettant en scène les habitants organisés, les autorités locales et l'initiative privée, et sont ici envisagés comme un point de départ à l'étude du processus de production de la ville.

Mots-clés : Mexique, logement, conflits, appropriation de l'espace

Introduction

La dimension conflictuelle des processus d'urbanisation au Mexique, et plus largement en Amérique latine, a nourri une abondante production scientifique, au point qu'un numéro thématique de la revue *Bulletin of Latin American Research* datant de 1994 proposait d'envisager la ville latino-américaine comme un « espace contesté », à la fois produit et enjeux des luttes de pouvoir traversant les sociétés urbaines. Plus récemment, E. Duhau et A. Giglia (2008) ont montré que cette conflictualité inhérente à la fabrique de la ville ne traduit pas tant un éventuel « désordre » urbain que l'existence d'un ordre socio-spatial spécifique, structuré par des logiques profondément contradictoires et pourtant fortement imbriquées.

Par ailleurs, l'analyse des situations de conflits figure depuis longtemps parmi les préoccupations de la géographie sociale. Dans un fameux article consacré à l'enquête de terrain, B. Kayser estimait même que l'étude des conflits devait être l'une des priorités du travail géographique : « la dynamique sociale est révélée par les conflits. L'identification des problèmes et des conflits qui agitent la société étudiée est la première tâche de l'enquêteur : c'est grâce à elle qu'il pourra orienter son étude » (Kayser, 1978, p.14). Si le conflit social est par définition un mode d'expression des rapports de pouvoir, il constitue aussi un moment privilégié pour la recherche en sciences sociales: des processus traversant les sociétés de manière sous-jacente se donnent soudainement à l'observateur, faisant voler en éclat le

« pacte de non agression » (Lefebvre, 1974, p.69) régissant jusque là la façon dont les acteurs et les groupes sociaux coexistent dans l'espace social. L'intensité de ces luttes est souvent révélatrice des contrastes sociaux existant au sein de la société, mais témoigne également de l'importance des enjeux disputés, que ceux-ci soient d'ordre économique, politique ou symbolique.

Située sur la côte caraïbe de l'État du Quintana Roo, au Mexique, la ville de Playa del Carmen affichait, en 2005, le plus fort taux de croissance démographique à l'échelle nationale (INEGI, 2005) et l'un des plus élevés d'Amérique latine (Redclift, 2008, p.11). Simple village de pêcheurs jusqu'au milieu des années 1980, la ville est aujourd'hui devenue le cœur économique de l'une des principales régions touristiques du Mexique, la Riviera Maya, et a vu sa population passer de 1 500 habitants, en 1987, à près de 150 000 habitants lors du recensement de 2010. Alimentée par l'essor du tourisme de masse, cette croissance soutenue (14% par an au milieu des années 2000) a été le moteur de recompositions sociales et urbaines profondes à l'échelle locale, processus marqué par d'importants conflits que reflète aujourd'hui l'organisation spatiale de la ville. Ces conflits ont souvent été exacerbés par la rapidité du phénomène d'urbanisation, mais aussi par l'importance des enjeux fonciers liés au développement touristique et immobilier du littoral.

Dans ce contexte, la question de l'accès au logement a constitué, dès les premières années du développement urbain, un problème majeur pour les catégories populaires. À plusieurs reprises, la revendication du droit au logement a constitué la base d'intenses mobilisations sociales ayant abouti à la création, en 1994, du plus important quartier populaire de la ville, la *colonia* Luis Donaldo Colosio. Toutefois, dix-sept ans après sa création, le quartier fait aujourd'hui l'objet d'une revalorisation économique menée conjointement par les pouvoirs publics et l'initiative privée, laquelle contribue à définir de nouvelles formes de centralité dans un espace de marge tandis que d'importants conflits perdurent quant à la propriété juridique du sol. À terme, ce processus pourrait remettre en cause l'ancrage territorial des habitants de la Colosio, dont une partie reste mobilisée pour la défense d'un droit à la centralité urbaine désormais menacé. Au-delà des temps forts qui ont rythmé la construction du quartier, cet article vise à mettre en lumière l'évolution des rapports entre les habitants, les autorités locales et le secteur privé et la façon dont ces jeux d'antagonismes et d'alliances contribuent à une redéfinition permanente de rapports de force inscrits dans l'espace de la ville et dans le temps des politiques urbaines[1].

I. De périphérie à centre : l'urbanisation d'un espace de marge

I.1. De la Guerre des Castes à la Riviera Maya

Durant toute la seconde moitié du dix-neuvième siècle, la partie orientale de la péninsule du Yucatan, territoire correspondant à l'actuel État du Quintana Roo, échappe

[1] L'analyse s'appuie sur des recherches empiriques menées entre 2010 et 2011 à Playa del Carmen, dans le cadre d'une thèse de géographie. D'une durée de cinq mois, l'enquête de terrain à permis de rencontrer les principaux acteurs présents dans les conflits locaux : représentants des pouvoirs publics (aux différentes échelles de décision et à différentes époques), *ejidatarios*, journalistes, habitants des quartiers populaires ayant pris part à l'invasion, leaders syndicaux, représentants d'associations locales, mais aussi acteurs économiques (entrepreneurs du secteur touristique ou immobilier, membres du Rotary Club). Au total, 24 entretiens ont été réalisés. Associés à un nombre important d'échanges plus informels et d'observations, ils m'ont permis d'appréhender la diversité des expériences et des regards portés sur le processus d'urbanisation pour tenter d'en restituer la complexité.

partiellement au contrôle de l'État mexicain. La région est alors en proie à un conflit armé opposant des populations mayas insurgées au gouvernement fédéral: la Guerre des Castes (1847-1901). Vers 1902, la côte encore inhabitée de Playa del Carmen devient un espace-refuge pour un groupe d'une cinquantaine d'indiens mayas fuyant les violences qui affectent le sud de la péninsule. Sur le plan économique, la communauté vit principalement de la pêche et de la culture du *chicle*, résine servant de base à la production du chewing-gum et dont la demande connaît alors un essor rapide, notamment aux États-Unis.

Vers les années 1930, la mise en œuvre de la réforme agraire par l'État mexicain est traduite localement par des dotations de terres à des communautés rurales, principalement sous la figure de l'*ejido*. Ce régime foncier hérité de la Révolution mexicaine instaure un système de propriété collective de la terre et constitue légalement la communauté agraire formée par l'ensemble des *ejidatarios*, c'est-à-dire des paysans bénéficiant d'un droit d'usufruit inaliénable matérialisé par l'obtention d'un titre agraire. Les terres ainsi distribuées par le ministère de la Réforme agraire sont administrées collectivement par une assemblée.

C'est en 1937 qu'une résolution présidentielle officialise la création de l'*ejido* Playa del Carmen. Les 54 *ejidatarios* qui en bénéficient se voient ainsi reconnaître par l'État la possession d'un total de 22 680 hectares situés à environ un kilomètre à l'intérieur des terres, dans une localité appelée à devenir, en quelques décennies, le cœur économique de l'une des principales régions touristique à l'échelle régionale. Au début des années 1960, l'amélioration du réseau routier contribue à désenclaver la région. Une première route est construite, parallèle à la côte, laquelle deviendra par la suite la route fédérale reliant Cancun à Tulum. Playa del Carmen ne compte à cette époque que quelques dizaines d'habitants (90 lors du recensement de 1960).

Le premier investissement important à Playa del Carmen remonte à l'acquisition, en 1968, d'un terrain de 27 hectares sur le front de mer, à l'extrémité sud de ce qui n'est alors qu'un village de pêcheurs, par un entrepreneur originaire du Yucatan, F. Barbachano Herrero. Cet espace est aujourd'hui une enclave mêlant complexes hôteliers et développements résidentiels de luxe : *Playacar*.

I.2. L'essor du tourisme comme moteur de la croissance urbaine

À partir de 1974, la création *ex nihilo* du centre touristique de Cancun, dans le nord de l'État, joue un rôle de déclencheur dans le phénomène d'urbanisation accélérée du littoral vers le sud. Pour la classe politique locale ainsi qu'une partie des entrepreneurs locaux, le soutien gouvernemental dont bénéficie le développement de Cancun en termes de financements et de promotion à l'échelle internationale représente une opportunité à saisir : la soudaine visibilité de la Caraïbe mexicaine sur le marché mondial des échanges touristiques ainsi que l'accessibilité permise par la construction d'infrastructures de transport doivent permettre d'amorcer, à Playa del Carmen, un développement économique local basé sur l'industrie touristique.

Le développement de *Playacar* débute en 1979. Ce projet marque le début d'un « boom » immobilier et attire simultanément à Playa del Carmen d'importants flux de capitaux, de main d'œuvre et de touristes. Les constructeurs de ce complexe touristique et résidentiel assurent l'approvisionnement en main d'œuvre grâce à des intermédiaires chargés de recruter d'importants contingents d'ouvriers du bâtiment depuis les États pauvres et ruraux du sud du Mexique, Chiapas et Tabasco en tête. Dès 1984, avec la deuxième phase du projet, près de 300 hectares sont mis en chantier. De grandes parcelles situées sur le front de mer sont mises en vente en vue du développement d'une zone hôtelière tandis qu'un terrain de golf et des lotissements résidentiels sont construits à l'intérieur des terres. En quelques années, une

dizaine d'hôtels internationaux voient le jour. La croissance démographique alimentée par l'afflux de travailleurs migrants est traduite par l'apparition de campements de fortune, improvisés la nuit tombée dans les parcs et les parkings du centre urbain. De 1500 habitants en 1987, la population de Playa del Carmen atteint, en 1988, 4500 habitants. Sept ans plus tard, lors du recensement de 1995, la ville comptait déjà 17 621 habitants et affichait l'un des taux de croissance les plus élevés du pays (INEGI, 1995).

La création, en 1997, de la « marque » *Riviera Maya* ainsi que d'un organisme public chargé d'assurer sa promotion, témoignent d'une stratégie volontariste de marketing territorial. Mais la volonté politique d'attirer investisseurs et capitaux et de faire de la Riviera Maya une destination touristique de rang international repose avant tout sur un argument sonnant et trébuchant : la mise en vente par les pouvoirs publics, notamment durant le mandat du gouverneur M. Villanueva Madrid (1993-1999), de terrains côtiers appartenant au gouvernement du Quintana Roo, à des prix ouvertement dérisoires, souvent inférieurs à cinq dollars/m^2. Ce *dumping* pratiqué sur les prix du foncier touristique dans les années 1990 donne lieu à l'un des phénomènes spéculatifs les plus importants au Mexique. En quelques années, la spéculation foncière et immobilière atteint rapidement des niveaux risquant de compromettre les possibilités d'accès au logement pour les classes populaires et, plus largement, pour les populations permanentes de Playa del Carmen.

I.3. Une urbanisation conditionnée par de fortes contraintes foncières

Rapidement, cette croissance démographique exacerbe la pression foncière, également aggravée par d'importantes contraintes quant aux possibilités d'urbanisation. Jusqu'en 1992, le statut des terres *ejidales* les rend légalement inaliénables et interdit leur commercialisation. Ce régime foncier concerne alors 34% du territoire municipal. Des premières tentatives d'invasions se produisent dans l'*ejido* et sont, à plusieurs reprises, repoussées *manu militari* par les *ejidatarios* avec l'appui des forces de l'ordre.

Si le régime *ejidal* recouvre plus d'un tiers du territoire municipal, le gouvernement de l'État du Quintana Roo dispose également d'une importante réserve foncière à Playa del Carmen. De 1902 à 1974, le Territoire Fédéral de Quintana Roo demeure sous contrôle direct de l'État mexicain (Marin Guardado, 2009, p.99). Lors de la création de l'État de Quintana Roo, en 1974, le gouvernement fédéral attribue aux autorités locales une réserve de terres dont la gestion est confiée à un organisme public placé sous la tutelle du gouverneur. Un dispositif légal, le *fundo legal*, permet en outre aux municipalités de disposer des terres pour faire face aux besoins engendrés par l'urbanisation. Ce transfert de pouvoirs du gouvernement fédéral vers les autorités locales, en termes de maîtrise foncière, permet aux pouvoirs publics de répondre, dans un premier temps, à l'augmentation de la population[2].

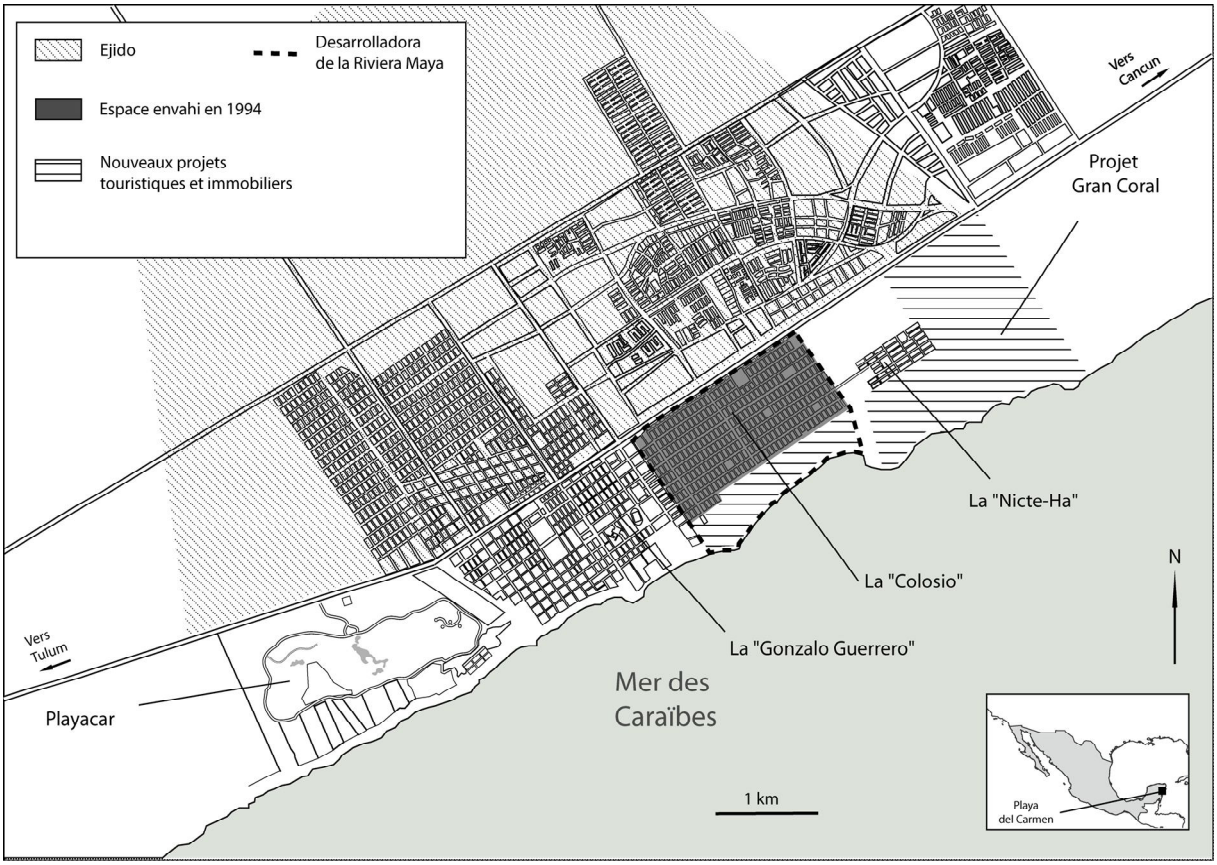
Pour gérer le patrimoine immobilier de l'État ainsi que sa commercialisation, deux organismes publics sont créés : l'Institut pour le Logement de l'État de Quintana Roo (INVIQROO) pour ce qui relève des questions relatives au logement, et le *Fideicomiso del Caribe* (FIDECARIBE), chargé de commercialiser les terrains situés sur le front de mer dans le cadre du développement touristique. Au début des années 1990, la demande croissante en logements se heurte à d'importantes contraintes réduisant les possibilités d'urbanisation. Limité à l'ouest par l'*ejido*, le développement de la ville doit prendre en compte la présence du complexe de Playacar, qui marque la limite de la ville, vers le sud. Par ailleurs, la poursuite

[2] La création, en 1988, de la *colonia* « Gonzalo Guerrero », quartier situé à la lisière du centre-ville, permet d'absorber la première vague migratoire générée par le développement touristique et urbain.

de l'urbanisation vers le nord est alors entravée par un conflit juridique opposant le gouvernement local à un propriétaire terrien, F. Rangel Castelazo. Ce dernier revendique en effet la propriété d'une parcelle de 274 hectares sur le front de mer, laquelle devient un enjeu central des politiques urbaines ainsi qu'un élément structurant des rapports de force et les luttes politiques locales jusqu'à l'heure actuelle.

Le terrain disputé avait fait l'objet, en 1973, d'un décret d'expropriation pour cause d'utilité publique. Peu avant la création de l'État de Quintana Roo, anticipant le développement du centre urbain, le président de la République, L. Echeverria, attribue au gouvernement de l'État un total de 1 200 hectares de terres situés à Playa del Carmen et appartenant jusqu'alors à la Nation. De cette surface, 575 hectares sont ensuite remis par les autorités locales à l'INVIQROO afin qu'y soit développé un programme de logement social.

De son côté, le propriétaire terrien affirme avoir fait l'acquisition du terrain en question vers 1986, en l'achetant directement au gouvernement fédéral via le ministère de la Réforme agraire (SRA). Une « négligence » survenue lors de l'enregistrement du changement de statut légal des terres auprès de l'administration agraire serait à l'origine d'un vide juridique permettant à F. Rangel Castelazo de contester la propriété du terrain revendiqué par la puissance publique. Dans l'attente, ce flou cadastral a entraîné une sorte de *statu quo* ayant pour effet de bloquer l'urbanisation. Le dialogue entre les pouvoirs publics et F. Rangel Castelazo est alors rompu et le litige prend des allures de conflit personnel entre le propriétaire terrien et le gouverneur de l'État, M. Villanueva Madrid, tandis que, dans le centre-ville, l'accès au logement devient l'une des principales revendications sociales portées par un groupe d'habitants réunis sous la bannière d'une association civile créée en 1987 : l'*Unión de Colonos*.



II. La « Colosio » : quand le conflit fait la ville

II.1. De la crise du logement à l'émergence d'une revendication politique

Au début des années 1990, le problème du manque de logements atteint une intensité nouvelle. Alors que l'insuffisance de l'offre locative dans le centre-ville est répercutée sur les prix des loyers, la majorité des travailleurs doit composer avec des revenus irréguliers, fluctuant au rythme des saisons touristiques. La mobilisation sociale pour le logement est intensifiée et des manifestations, des blocages de routes, se multiplient à Playa del Carmen.

Cette situation conduit l'*Unión de Colonos* (UC) à entamer des négociations avec les pouvoirs publics, mais aussi avec les autorités *ejidales* afin d'envisager l'ouverture de nouveaux espaces à urbaniser. Depuis 1992, la réforme du statut des terres *ejidales* autorise leur commercialisation. L'un des principaux leaders du mouvement insiste néanmoins, en entretien, sur la réticence des *ejidatarios* à vendre des terrains, préférant geler l'urbanisation de l'*ejido* dans l'attente des perspectives prometteuses que laissait entrevoir le développement touristique de la partie littorale du *municipio* : « *nous avons demandé à l'ejido de nous vendre des terrains afin de les distribuer nous même aux membres du groupe. Ils ont refusé et n'ont même pas voulu nous donner de prix (…). Ils auraient très bien pu soumettre la question à l'assemblée et en débattre mais ils ont été catégoriques. Les gens d'ici pensaient que nous venions leur ôter le pain de la bouche* ».

Face à cette impasse et en l'absence de règlement juridique du conflit entre les autorités locales et F. Rangel Castelazo, les leaders de l'UC envisagent, au cours de l'année 1993, la possibilité d'envahir le terrain disputé. Une délégation du groupe se rend à Mexico afin d'étudier de manière précise les tenants légaux du litige en consultant les archives des instances gouvernementales concernées. « *Nous avons monté un dossier complet où nous expliquions toute la situation. Nous avons même obtenu les coordonnées précises du terrain exproprié et la certitude qu'il n'appartenait pas légalement à Rangel Castelazo. Il s'était approprié des terres qui n'étaient pas à lui ! Nous avons ensuite envoyé ce dossier au Président de la République, Carlos Salinas, au ministère de la Réforme Agraire et à toutes les dépendances gouvernementales impliquées* ». Forts de ce nouveau savoir, les *colonos* procèdent à l'organisation du mouvement. Le gouverneur est mis au fait par les leaders du groupe et autorise, au moins de manière informelle, l'invasion du terrain.

II.2. L'invasion de la Colosio

Le 4 avril 1994, un groupe composé de plusieurs milliers de familles procède à l'invasion de la parcelle. Celle-ci est délimitée, défrichée. Les occupants y construisent aussitôt, à la hâte, des cabanes avec les matériaux trouvés sur place : marquer l'espace et l'occuper physiquement, y laisser sa marque pour éviter que d'autres ne s'en emparent. En hommage à L. Donaldo Colosio, candidat potentiel à l'élection présidentielle de 1994 assassiné quelques semaines plus tôt, son nom deviendra celui du quartier nouvellement créé : la « Colosio ».

Au temps de l'appropriation matérielle succède celui de l'investissement symbolique d'un espace que les membres de l'UC ont le sentiment d'avoir arraché à un ennemi de classe, le *terrateniente* F. Rangel Castelazo, « construisant matériellement et socialement un lieu pourvu de sens collectif » (Duhau, Giglia, 2008, p.337 [traduction personnelle]). Les deux voies principales de la Colosio sont rapidement baptisées. La rue marquant le début du quartier devient l'avenue CTM, en référence à la Confédération des Travailleurs Mexicains, l'organisation syndicale dont sont issus les principaux leaders du mouvement. L'axe principal

traversant le quartier devient quant à lui l'avenue L. Donaldo Colosio, tandis qu'un buste de ce dernier est érigé sur l'un des principaux carrefours du quartier.

S'il est difficile d'évaluer avec précision la population actuelle de la Colosio, elle représenterait selon des estimations récentes près de 60 000 habitants (Tineo Celaya, 2008, p.121) et constitue sans conteste le quartier le plus peuplé de Playa del Carmen. Cette urbanisation par invasion constitue l'un des principaux modes de production de la ville au Mexique, un « ordre socio-spatial spécifique » (Duhau, Giglia, 2008, p.330) étroitement lié aux conditions de précarité structurelle que connaît près de la moitié de la population nationale. Cet « espace négocié », (*Op Cit*, p.329) constitue d'une certaine manière l'incarnation dans le paysage urbain des rapports de forces, des conflits, des antagonismes et des alliances traversant la société, une « condensation violente des relations sociales », pour reprendre une formule empruntée à H. Lefebvre (Dear, 1994, p.31).

Inscrite dans l'espace, l'invasion de la Colosio l'est aussi dans le temps et reflète la géométrie des relations nouées entre les habitants, les pouvoirs publics et le propriétaire terrien à un moment donné. Certains témoignages évoquant l'invasion dépeignent, plus qu'un authentique mouvement populaire, une manœuvre politique planifiée par M. Villanueva, l'ex-gouverneur y trouvant une façon de résoudre *de facto* le conflit juridique l'opposant à F. Rangel Castelazo pour le contrôle des terres en litige, tout en consolidant son assise politique grâce à la base électorale que constitue la Colosio.

Si les membres de l'UC admettent volontiers la tolérance de M. Villanueva au moment de l'invasion, d'autres témoignages évoquent une invasion planifiée jusque dans ses moindres détails (date, délimitation précise du terrain envahi, etc.) depuis le bureau du gouverneur. Détail intéressant, la frange littorale de 93 hectares jouxtant le quartier, et dont F. Rangel Castelazo affirmait également être le propriétaire légal, est épargnée par l'invasion : le gouverneur entend commercialiser les terrains qui doivent faire l'objet d'un développement touristique…

Comme le soulignent E. Duhau et A. Giglia : « dans les conflits pour l'espace, les instances publiques sont bien plus souvent parties prenantes du conflit qu'arbitres (…). La fonction d'arbitrage est précisément celle qu'elles parviennent le moins à assurer. Leur action semble être guidée simultanément ou successivement par différentes logiques : omission, inclusion, reconnaissance des besoins, favoritisme partisan, entre autres » (2008, p.503 [traduction personnelle]).

Produit socialement, l'espace négocié de la Colosio est aussi un support pour l'action politique : à chaque échéance électorale, c'est là que se mesure la popularité d'un candidat ainsi que ses chances réelles de remporter le scrutin[3]. Les élections de 1999 changent la donne et annoncent un nouveau cycle dans les relations entre les habitants, le gouvernement local et les intérêts privés de F. Rangel Castelazo.

II.3. De la connivence à la confrontation

L'accord tacite passé entre M. Villanueva Madrid et l'UC reproduit le modèle largement éprouvé de « l'urbanisation par invasion », évoqué par G. Ocampo (2003) : appropriation physique du terrain par le groupe puis, dans un deuxième temps, régularisation de la propriété juridique du sol, au gré de l'agenda politique local. À Playa del Carmen, c'est

[3] Une partie de l'enquête de terrain a été réalisée au printemps 2010, durant la campagne électorale pour les élections municipales. Après chaque meeting politique organisé dans la Colosio, le plus ou moins grand nombre de participants observé donnait généralement lieu, dans la presse locale, à des pronostics et spéculations de toutes sortes sur l'issue du vote.

l'Institut pour le logement du Quintana Roo (INVIQROO) qui délivre aux habitants les documents leur reconnaissant la possession des terrains occupés. Par ailleurs, l'achat du terrain à l'organisme public et à un prix plafonné doit leur permettre, à terme, d'accéder à la propriété. Le mandat du gouverneur s'achève néanmoins en 1999, sans que n'aboutisse le processus de régularisation[4].

L'élection, en 1999, de J. Hendricks Díaz au poste de gouverneur du Quintana Roo signifie une rupture dans les relations entre le gouvernement local, les habitants de la Colosio et F. Rangel Castelazo. Tandis que son prédécesseur avait adopté une politique conciliante vis-à-vis de l'UC et permis l'invasion du terrain au détriment du propriétaire terrien, le gouverneur nouvellement élu décide de mettre un terme au litige qui opposait jusque là les pouvoirs publics à F. Rangel Castelazo en créant une société immobilière mixte : la *Desarrolladora de la Riviera Maya S.A.* Celle-ci devient légalement propriétaire de l'ensemble des terrains disputés : la totalité de la Colosio ainsi que la frange littorale jouxtant le quartier, soit un total de 274 hectares. Selon les termes de l'accord signé fin 1999, 51% du patrimoine ainsi constitué reviennent au gouvernement de l'État à travers l'Institut pour le Logement (INFOVIR), lequel succède à l'INVIQROO. En contrepartie, l'entrepreneur se voit reconnaître la propriété de 49% des parts de la société.

Cet accord doit permettre de régulariser la situation foncière de la Colosio. Mais pour passer du simple droit d'usufruit, reconnu aux *colonos* détenteurs d'un titre de possession, à la propriété foncière de leurs terrains, les habitants devront impérativement acheter ces derniers à la société. Par ailleurs, la *Desarrolladora de la Riviera Maya* est aussi l'organisme chargé d'urbaniser le quartier en le dotant des services basics dont il était jusqu'alors dépourvu dans l'attente d'un règlement légal du conflit: eau, tout-à-l'égout, etc. La frange littorale épargnée par l'invasion en 1994 doit, quant à elle, faire l'objet d'un développement hôtelier. La commercialisation de cette surface de 93 hectares auprès d'investisseurs privés relève également de la société[5].

Par ailleurs, la *Desarrolladora de la Riviera Maya* (DRM) procède, de manière unilatérale, à une nouvelle évaluation du prix des terrains dont la valeur est indexée, cette fois, sur les prix du marché. Si leur régularisation initialement prévue par l'INVIQROO, puis par l'INFOVIR, prévoyait des prix plafonnés dans le cadre d'une politique de logement social, la société fixe le montant des mensualités en se fondant sur les prix du marché, à la date de la régularisation et non à celle de l'invasion. Au fur et à mesure que l'urbanisation et le développement touristique de la côte se poursuivent vers le nord de la ville, le phénomène de spéculation entraîne à la hausse les prix des terrains de la Colosio. Depuis 1994, année de l'invasion, la valeur des terrains à souvent été multipliée par dix. Pour procéder à la régularisation, l'INVIQROO transmet à la DRM les contrats de ventes souscrits par les *colonos* dans le cadre de la politique de régularisation de la propriété des terrains. La société prend alors contact, de manière individuelle, avec l'ensemble des personnes concernées pour leur communiquer les nouveaux termes de l'accord. Face à cette situation, une partie de la population refuse de procéder au paiement des terrains.

---

[4] En réalité, M. Villanueva prend la fuite quelques jours avant la fin de son mandat, se sachant mis en cause dans une enquête sur le narcotrafic et le blanchiment d'argent dans la région. Arrêté en 2001, il est condamné à une peine de 28 ans de prison avant d'être extradé vers les États-Unis.

[5] H. Martoccia, « Remató Hendricks predios de Quintana Roo a empresa española », *La Jornada*, 28 décembre 2005.

II.4. Entre pressions externes et contradictions internes : vers une fragmentation du mouvement

Contrairement à la mobilisation qui avait conduit à l'invasion de la Colosio, ce nouveau mouvement est caractérisé par une opposition franche aux autorités locales, mais aussi par une fragmentation de l'UC, affaiblie par des conflits internes. Sans être formellement dissoute, celle-ci n'est désormais plus en mesure de porter les revendications exprimées par les habitants de la Colosio ni de constituer un cadre pour l'action collective.

À ces divisions internes, que nourrissent des luttes de pouvoir entre les principaux leaders du mouvement, s'ajoute un contexte extérieur peu favorable aux *colonos* de la Colosio. Tandis que le soutien offert par M. Villanueva lors de l'invasion constituait une « extension, par la logique des alliances avec les dominés, de luttes entre les dominants au sein du champs du pouvoir » (Bourdieu, 1997, cité par Ancelovici, 2009, p.54) dans le cadre du conflit opposant le gouvernement local à F. Rangel Castelazo, la cohésion retrouvée entre pouvoirs politique et économique, matérialisée par la création de la DRM, réduit les possibilités, pour les habitants de la Colosio, d'obtenir des appuis au sein de la classe politique locale. Face à cette nouvelle situation, des divergences apparaissent entre différents groupes d'habitants, lesquelles portent soit sur les revendications formulées, soit sur la stratégie à adopter. Si certains entendent purement et simplement contester la légalité des statuts de la DRM, d'autres souhaitent privilégier une négociation portant sur l'évaluation de la valeur des terrains.

Par ailleurs, l'augmentation de la population du quartier au fil du temps s'est accompagnée d'une diversification des situations et des intérêts au sein des habitants. L'évaluation au cas par cas de la valeur de chaque terrain par la société a produit des inégalités entre les *colonos*, mais aussi entre ces derniers et les habitants arrivés plus récemment et n'ayant pas participé à l'invasion. L'ancienneté de la présence dans le quartier, la localisation des terrains par rapport aux principaux axes de communication, la proximité du front de mer, ou encore le fait de pouvoir justifier d'un contrat de vente émis par l'INVIQROO avant la création de la DRM sont en effet autant de critères établissant des différences en termes de droits et de facilités de paiement. Ces différences rendent particulièrement improbable la formation d'un large front d'opposition et la mobilisation prend le plus souvent la forme de groupes ne dépassant pas 200 à 250 personnes.

C'est dans ce contexte qu'une première association civile est créée, « *Tierra y Libertad* ». Composée de 184 habitants de la Colosio, l'association s'engage, en 2005, dans une bataille juridique contre la DRM. Les plaignants contestent la légalité de cet accord public-privé, mettant en avant l'illégalité de la transaction à travers laquelle Rangel Castelazo affirme avoir acquis le bien immobilier : selon l'association, la société n'est en aucun cas la propriétaire légale des terrains de la Colosio. Les membres de *Tierra y Libertad* réclament également une évaluation de la valeur des terrains qui prenne en compte leur valeur d'usage, celui stipulé par le décret d'expropriation pour cause d'utilité publique paru en 1973. Fin 2005, une plainte est déposée à l'encontre du gouverneur, J. Hendricks, du directeur de l'INFOVIR, de la directrice générale de la DRM et de F. Rangel Castelazo pour fraude, trafic d'influences, faux et usage de faux, abus d'autorité et usage illicite du pouvoir[6]. Les plaignants mettent en avant le conflit d'intérêt impliquant J. Hendricks, lequel est à la fois, en

[6] H. Martoccia, « Vecinos de Solidaridad denuncian a Hendricks por fraude con terrenos », *La Jornada*, 27 décembre 2005.

tant que gouverneur, président du conseil directif de l'INFOVIR et président de l'assemblée générale des actionnaires de la société.

Une personne appartenant à un autre groupe, appelé *Fundadores de la Colonia Colosio*, regrette ces divergences au sein des habitants du quartier : « *beaucoup refusent de payer, d'autres sont prêts à accepter, d'autres encore souhaitent une discussion sur les prix ; un grand nombre de personnes ont déjà entamé, de manière individuelle, des actions en justice. Nous pensons que c'est une erreur car le pouvoir judiciaire dépend du pouvoir exécutif local, lequel est à la fois juge et partie dans ce conflit ! Les plaintes n'ont aucune chance d'aboutir ! De notre côté, nous avons fait une offre au gouvernement, qui est le principal actionnaire de la Desarrolladora de la Riviera Maya, sur le prix des terrains* (…) *Nous demandons des prix « congelés » au niveau qui était le leur en 1994, ainsi qu'un paiement étalé sur dix ans (…). Au lieu de ça, ils veulent nous faire payer le prix actuel, en 2011, ce qui semble être une technique pour nous pousser à vendre car, de cette façon, nous laisserions les nouveaux acheteurs sans défense (…), ne pouvant pas justifier d'un document légal leur reconnaissant le statut de colonos, et contraints d'accepter les prix stratosphériques imposés par l'entreprise* ».

III. Dynamiques territoriales, politiques urbaines et rapports de classes

III.1. De la valorisation de l'espace à la relégation sociale et spatiale des populations

Le processus de création de la Colosio met en évidence la dynamique des jeux d'acteurs, stratégies, antagonismes et alliances traversant la société locale. Plus exactement, il en constitue l'expression à travers des politiques urbaines inscrites dans l'espace et le temps. Car loin d'aboutir à la construction d'ensembles spatiaux stables et figés, cette production de la ville « par le conflit » définit des réalités socio-spatiales sans cesse remises en question par l'évolution des configurations politiques locales et des rapports de force entre les habitants, les pouvoirs publics et l'initiative privée. En ce sens, les luttes pour l'appropriation de l'espace alimentent une dynamique de territorialisation/déterritorialisation/reterritorialisation qui « retrace le processus d'emprise et de déprise que les acteurs, les groupes sociaux et les instances institutionnelles opèrent vis-à-vis de leur espace » (Lima, 2009, p.168). Obtenue par l'action collective dans les années 1990, la position occupée par les habitants de la Colosio dans l'espace urbain et dans la société est aujourd'hui remise en cause par la revalorisation du quartier sous l'effet du développement touristique et immobilier de la ville, vers le nord, mais aussi par les nouvelles orientations prises en matière de politiques urbaines.

Parallèlement, on constate un durcissement du cadre légal (à l'échelle locale) en ce qui concerne les invasions de terres. La bienveillance qui a notamment caractérisé le mandat de M. Villanueva a cédé la place à une politique de « tolérance zéro » : en 2008, la réforme de l'article 159 du code pénal de l'État du Quintana Roo constitue le délit d'invasion en infraction pénale passible de deux à neuf années d'emprisonnement. En outre, le Programme de Développement Urbain (PDU) mis en œuvre par le gouvernement municipal prévoit la prolongation, vers le nord, de la *Quinta Avenida*, fameuse rue piétonne bordant le front de mer. Pour autant, aucune mesure ne semble avoir été prise pour réguler d'éventuels phénomènes spéculatifs, alors même que ce nouveau tronçon traversera les principaux quartiers populaires de Playa del Carmen, la Colosio et la Nicte-Ha et que des acteurs économiques en position de domination se sont d'ors et déjà positionnés dans cet espace en devenir en achetant à la DRM la quasi-totalité des terrains situés dans la frange littorale

jouxtant la Colosio, à l'image du groupe espagnol Sol Melía et de l'entreprise canadienne Cantex.

Comme l'affirme D. Harvey, « l'urbanisation a toujours été, en un sens, un phénomène de classe » (2010, p.161). Dès les années 1970, les travaux de M. Castells ont notamment insisté sur la façon dont les intérêts de classes s'exercent, au Mexique, à travers les politiques urbaines. Aussi, le triangle conflictuel existant entre les habitants de la Colosio, les pouvoirs publics et l'initiative privée représente une expression locale des contradictions inhérentes au modèle économique qui a porté, et continue de porter le développement de la Riviera Maya. En ce sens, l'analyse géographique de ces conflits de proximité ne peut faire l'économie d'un regard multiscalaire prenant en compte les logiques économiques globales auxquelles est soumis le processus d'urbanisation de la Riviera Maya et, plus particulièrement, de Playa del Carmen.

III.2. Le « global » comme cadre d'analyse des conflits urbains

Depuis une vingtaine d'année, la mise en valeur touristique de la côte caraïbe de l'État du Quintana Roo a été le moteur du processus d'urbanisation accélérée que connaît la Riviera Maya. Face à la forte concurrence qui caractérise le marché touristique régional, la principale politique économique menée par le gouvernement local a été de mettre en vente l'important patrimoine foncier dont il disposait en créant un fond public chargé de commercialiser les terrains situés sur le littoral, le FIDECARIBE, en opération de 1993 à 1999. Les prix très attractifs proposés aux investisseurs ont permis d'attirer d'importantes quantités de capitaux, en première ligne desquels figurent les investissements espagnols dont la position tend aujourd'hui à se renforcer comme en témoigne la création, fin 2010, d'une délégation locale de la Chambre de Commerce Espagnole pour l'État de Quintana Roo[7].

Depuis 2008, affectés par la crise que traverse l'économie espagnole, et plus particulièrement le secteur du tourisme et de la construction, les principaux groupes hôteliers ibériques (Sol Melía, Riu, Iberostar, Barceló, Nh, etc.) ont vu considérablement diminuer leur marges de profits[8]. Pour pallier cette baisse de rentabilité, ces entreprises ont développé des stratégies consistant à se défaire de leurs actifs les moins rentables, principalement dans les Iles Canaries et Baléares ainsi qu'en Catalogne, pour privilégier leur expansion dans le bassin Caraïbe, notamment au Mexique, situé à proximité des marchés nord-américains et où les prix du foncier et le coût de la construction assurent encore des taux de rentabilité sans équivalent en Europe.

Après avoir dominé le développement hôtelier de la Riviera Maya, ces investissements se dirigent à présent vers le marché de la résidence secondaire, aujourd'hui en plein essor (Hernaux Nicolas, 2005, p.2). Pour preuve, la construction actuellement en cours à Playa del Carmen du projet Gran Coral Riviera Maya. Cette *gated community*, que seul un mur d'enceinte sépare de la Colosio et de la Nicte-Ha, occupe un terrain de 225 hectares et près d'un kilomètre et demi de front de mer. À terme, ce projet porté par les banques espagnoles Bancaja et Banco de Valencia doit accueillir un total de 6 900 logements de standing.

[7] Le Mexique est aujourd'hui le principal pays récepteur d'investissements espagnols à l'étranger. Selon le Ministère mexicain de l'Economie, ces capitaux espagnols représentent actuellement environ 30 milliards de dollars et ont connu une augmentation de 59% durant la dernière décennie. A l'échelle du Mexique, le Quintana Roo est l'une des principales régions réceptrices de capitaux ibériques, en particulier la Riviera Maya.

[8] En 2009, l'entreprise Sol Melía, principal groupe hôtelier espagnol, a ainsi vu chuter le prix de ses actions en bourse et sa note dégradée par l'agence de notation Moody's.

Récemment achevée, la première partie du projet a déjà été mise en vente. Le prix d'un appartement face à la mer dépasse le million de dollars[9].

Prétextant un projet d'achat, une visite à pu être réalisée avec un vendeur de l'agence. Si l'argumentaire du commercial porte bien entendu sur les nombreuses « aménités » que comprend l'ensemble résidentiel (piscines, salles de sport, *beach club*, terrain de golf, etc.), il insiste également fortement sur la pertinence d'un tel achat compte tenu des perspectives de développement touristique vers le nord de la ville. « *C'est un investissement sans risque ! La plus value est garantie car dès que la Quinta Avenida arrivera jusqu'ici, les prix vont s'envoler. En plus, nous serons juste à côté du futur hôtel Gran Melía. Notre projet viendra conclure le développement de Playa del Carmen vers le nord et le centre-ville sera délimité par Playacar, au sud, et par Gran Coral, au nord* ». Alors que j'évoque les incertitudes qui pèsent sur le développement de la *Quinta Avenida* en insistant sur le fait qu'actuellement, de l'autre côté du mur d'enceinte du complexe résidentiel se trouve le plus grand quartier auto-construit de la ville, le vendeur se veut rassurant : « *de toute façon, d'ici quelques années ces gens s'en iront. Il faut voir les choses à moyen terme* ».

Photo : L'Hôtel *Gran Melia* et son mur d'enceinte, en construction, vu depuis la Colosio. Auteur: C. Marie dit Chirot, mai 2011.

Cette contigüité dans l'espace entre des quartiers précaires et auto-construits, d'une part, et le développement d'enclaves touristiques et résidentielles fermées, d'autre part, témoigne de nouvelles formes d'organisation de l'espace urbain, en rupture claire avec le

[9] Les principales informations concernant le projet sont également disponibles sur le site du groupe : www.grandcoralrivieramaya.com.mx

modèle d'aménagement revendiqué par les autorités municipales, lequel constituait jusqu'à présent la « marque de fabrique » de Playa del Carmen : une organisation en damier, chaque avenue donnant sur un accès publics à la plage. Les nouvelles constructions développées dans la frange côtière de la Colosio et de la Nicte-Ha intègrent systématiquement des murs d'enceinte aux entrées gardées, condamnant les accès publics au front de mer sur toute la longueur du quartier. La restauration d'accès publics à la plage fait d'ailleurs partie des revendications exprimées par les habitants de la Colosio.

III.3. Derrière les politiques urbaines, des rapports de propriété

La spirale spéculative qui affecte aujourd'hui l'ensemble de la Riviera Maya atteint à Playa del Carmen son niveau le plus élevé[10]. Ce phénomène accentue l'importance de la question foncière dans les politiques urbaines, celle-ci devenant une ligne de clivage structurant les relations sociales et les conflits pour l'espace entre les acteurs et les groupes en fonction de leur position par rapport à la propriété juridique du sol. Car, comme le souligne M. Godelier, « les systèmes de droits de propriété distinguent toujours avec plus ou moins de précision la qualité (et par suite le nombre) de ceux qui possèdent des droits, et lesquels. Sont donc ainsi définis l'égalité ou l'inégalité des membres de la société par rapport aux réalités auxquelles ces droits donnent accès » (1984, p.110).

Depuis la « réforme municipale » de 1983 et la mise en œuvre d'une politique de décentralisation par l'État mexicain, l'aménagement urbain est désormais du ressort des municipalités. Néanmoins, pour pouvoir disposer de réserves foncières à urbaniser, les autorités municipales doivent souvent composer avec les *ejidos* et les communautés agraires détenant les terres environnant les centres urbains (Olivera, 2002, p.171).

En outre, si l'*ejido* constitue selon P. Melé un quatrième niveau de gouvernement (Melé, 2008, p.11)[11], le fait d'y assumer des responsabilités collectives est souvent une première étape dans une carrière politique, un tremplin permettant à certains individus d'occuper par la suite des fonctions de plus haut niveau. À Playa del Carmen, le pouvoir politique de l'*ejido* est reflété par l'élection, en 2008, de l'ancien commissaire *ejidal*, R. Quian (2008-2011), au poste de président municipal. Dans la mesure où le phénomène de spéculation favorise les catégories sociales détentrices de la ressource foncière, au premier rang desquelles figurent la classe politique locale et les *ejidatarios*, il n'est pas étonnant de constater qu'aucune mesure forte visant à réguler le phénomène ne semble avoir été prise par les pouvoirs publics.

Ainsi, la valorisation de l'espace induite par le développement touristique et urbain tend à exacerber les contradictions et les inégalités contenues dans les rapports à la propriété foncière. Le poids des structures de la propriété foncière dans les conflits de proximité, ce « pouvoir du parcellaire » évoqué par l'économiste V. Renard[12], met en exergue l'importance des questions juridiques dans les dynamiques urbaines. Car si le droit peut être une ressource pour les acteurs impliqués dans des situations de conflits, il est aussi une construction sociale et politique qui entérine, reproduit ou modifie les rapports de force en les projetant dans l'espace. En retour, les territoires juridiques et institutionnels ainsi produits contribuent à définir l'expérience individuelle et collective en conditionnant des aspects de la vie sociale aussi fondamentaux que l'accès au logement et aux services urbains, ou encore la possibilité

---

[10] F. Ortega Pizarro, « Especulación de tierras en México », *CNN Expansión*, 5 novembre 2008.

[11] La nomenclature politico-administrative mexicaine comporte trois niveaux de gouvernement : la Fédération, les États et les *municipios*.

[12] *Le jeu du droit et de l'économie dans l'évolution du mode de règlement des conflits fonciers*, Séminaire « Conflits et territoire », Agroparistech, 28 septembre 2010.

ou non pour un groupe social de se maintenir dans un espace hautement valorisé. En ce sens, « les qualifications juridiques de l'espace informent le territoire, le dotent de sens et de ressources spécifiques, inexistantes à l'extérieur des périmètres » (Melé, 2009, p.51).

Lorsque le sol devient une ressource rare, ces catégories juridiques ont donc un pouvoir normatif fort. Elles participent de la formation de groupes fondés sur une communauté d'expériences ou d'intérêts, partageant un ensemble de perceptions, d'affects, de représentations et de revendications construits dans le conflit et par la pratique des lieux. Dans certains cas, les qualifications juridiques de l'espace autorisent des alliances comme celle tissée entre le gouverneur et les *colonos*. Dans d'autres, elles alimentent des clivages et peuvent même contribuer à la fragmentation d'un collectif, comme l'illustre le cas de l'*Unión de Colonos* après la création de la DRM. Dans les conflits pour l'espace, le statut juridique du sol peut donc être à la fois cause et conséquence, institué et instituant, et participe des médiations entre processus sociaux et dynamiques territoriales.

Les conflits qui ont marqué le développement de Playa del Carmen montrent le caractère incertain et mouvant des antagonismes et des alliances, des conflits et compromis sociaux qui concourent à la production de la ville. Pour autant, les intérêts irréconciliables qui opposent les habitants de la Colosio et la DRM, tout comme ceux qui animent l'attitude fluctuante des pouvoirs publics, relèvent en grande partie de l'opposition entre valeur d'usage et valeur d'échange mise en avant par H. Lefebvre et, plus largement, par la pensée marxiste sur l'espace et sur la ville. Selon Lefebvre, les quartiers populaires d'Amérique latine font d'ailleurs figure de « contre-espaces » (1974, p.431) célébrant, au sein même de la ville capitaliste, le primat de l'usage sur l'échange. Mais le propos était alors assortit d'une mise en garde. Car cette présence fragile repose sur des équilibres politiques instables et « la dualité conflictuelle ne peut durer toujours » (*Op Cit*, p.431). À Playa del Carmen, la dynamique du conflit, au moins dans sa phase la plus récente, illustre le mouvement contradictoire par lequel est produite la centralité urbaine, souvent au prix de l'éviction des éléments périphériques de la société.

Bibliographie

ANCELOVICI M., 2009, Esquisse d'une théorie de la contestation : Bourdieu et le modèle du processus politique, *Sociologie et sociétés*, n°2, p. 39-61.

CASTELLS M., 1977, Apuntes para un análisis de clase de la política urbana del Estado mexicano, *Revista Mexicana de Sociología*, vol.39, n°4, p. 1161-1191.

DEAR M., 1994, Les aspects postmodernes de Henri Lefebvre, *Espaces et Sociétés*, n°76, p. 31-39.

DUHAU E., GIGLIA A., 2008, *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli: la ciudad de México a principio del siglo XXI*, Siglo XXI, UAM Azcatpozalco, Mexico, 576p.

GODELIER M., 1984, *L'Idéel et le Matériel*, Fayard, Paris, 348p.

HARVEY D., 2010, *Géographie et Capital*, Syllepses, Paris, 276p.

HIERNAUX-NICOLAS D., 2005, La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol.9, n°194.

INEGI, 2010, *Censo de Población y Vivienda*, Instituto Nacional de Estadísticas Geografía e Informático, Mexico.

INEGI, 1995, *Conteo de Población y Vivienda*, Instituto Nacional de Estadísticas Geografía e Informático, Mexico.

JONES G.A., 1994, The Latin American City as Contested Space: a Manifesto, *Bulletin of Latin American Research*, vol. 13, n°1, p. 1-12.

KAYSER B., 1978, Sans enquête, pas de droit à la parole !, *Hérodote*, n°9, p.6-18.

LEFEBVRE H., 1974, *La production de l'espace*, Anthropos, Paris, 485p.

LIMA S., 2009, Le dépassement des territoires. Bâtisseurs et passeurs d'espaces », *Territoires, territorialité, territorialisation. Controverses et perspectives*, P.U.R, Rennes, 228p.

MARIN GUARDADO G., 2008, Territorio de resistencia, integración mercantil y producción del espacio turístico en Quintana Roo: trayectorias y transformaciones del mundo maya, *Turismo, identidades y exclusión*, Universidad Autónoma Metropolitana/Casa Juan Pablos, Mexico, 253p.

MELE P., 2008, Conflits d'implantation, mobilisation du droit et territoires institutionnels au Mexique, *Law and Justice in the risk society*, Research Committee on Sociology of Law, International sociological association, Annual Meeting, Milan.

MELE P., 2009, Identifier un régime de territorialité réflexive, *Territoires, territorialité, territorialisation. Controverses et perspectives*, P.U.R, Rennes, 228p.

OCAMPO G., 2003, Urbanización por Invasión. Conflicto urbano, clientelismo y resistencia en Córdoba (Colombia), *Revista Colombiana de Antropología*, Vol.39, p. 237-272.

OLIVERA G., 2002, La gestión del suelo para el desarrollo urbano en México, *Revista Mexicana de Sociología*, Vol.64, n°4, p. 169-203.

REDCLIFT M., 2010, Frontier Spaces of Production and Consumption: Surfaces, Appearances and Representations on the Mayan Riviera, *Consuming Space. Placing Consumption in Perspective*, Ashgate, Farnham, 283p.

SOLIDARIDAD (Ayuntamiento de), *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, 2010-2050*, 215p.

TINEO CELAYA R., 2008, *Playa del Carmen, XV años de Solidaridad*, Fondo Editorial del Honorable Ayuntamiento de Solidaridad, Playa del Carmen, 212p.