

Marie-Carmen Macias

ATER à l'Université Jean Moulin, Lyon 3

Chercheur associé au CNRS-CREDAL

**Concurrence et conflits d'usage dans la *colonia* Condesa :
où comment classes moyennes et commerce ne font pas bon voisinage.**

Résumé

Cette communication propose quelques éléments de réflexion sur la relation entre la spécialisation commerciale des quartiers en voie de *gentrification* dont les dynamiques spatiales se font désormais à l'échelle métropolitaine. D'autre part, l'évolution de l'équipement commercial d'un quartier traditionnellement résidentiel mais qui tend à devenir une zone commerciale attractive spécialisée dans la restauration génère des conflits d'usages entre les résidents et les commerçants.

La *gentrification* comme « [...] processus d'installation de résidents d'un niveau économique plus élevé que celui des populations initialement résidentes » a été étudiée d'abord par des auteurs anglo-saxons (d'abord Ruth Glass dans les années 60 puis Neil Smith à la fin des années 70) qui décrivaient la transformation des centres-villes sous l'effet du « retour en ville » (pour reprendre le titre de l'ouvrage de C. Bidou-Zachariassen et H. Rivière d'Arc) des classes moyennes. La manifestation de ce retour est double. D'une part, on assiste à une modification de la composition sociale des quartiers centraux laissés aux classes modestes lors de la conquête des *suburbs* par les classes moyennes. D'autre part, les quartiers centraux sont également réinvestis au sens propre du terme dans la mesure où le retour des classes moyennes s'accompagne d'une réhabilitation spontanée et privée du parc immobilier le plus souvent dégradé. Depuis l'apparition des pionniers le phénomène s'est aujourd'hui amplifié et complexifié dans les villes des pays riches si bien que les auteurs anglo-saxons distinguent plusieurs étapes dans ce phénomène depuis l'installations spontanée et marginale des pionniers jusqu'aux opérations de réhabilitation des quartiers centraux par les pouvoirs publics en partenariat avec des capitaux privés.

Le mouvement de *gentrification* dans les villes latino-américaines, s'il existe, n'a rien de comparable ni dans son ampleur ni dans ces manifestations avec celui des villes anglo-saxonnes. C'est pourquoi, il ne s'agit pas de le comparer à ce que l'on observe dans les villes des pays développés mais plutôt de mettre en évidence quelques mécanismes spécifiques au retour des classes moyennes vers les centres à travers la question des conflits d'usage entre population résidente et activité commerciale. La *colonia* Condesa offre un exemple intéressant à cet égard dans la ville de Mexico de la transformation d'un quartier traditionnellement résidentiel en zone commerciale spécialisée (ici dans la branche HORECA).

Trois questions seront abordées autour de la relation fonction résidentielle/fonction commerciale :

- Tout d'abord, comment un quartier traditionnellement bourgeois devient-il gentrifié ?
- Comment le développement commercial a-t-il contribué au processus de gentrification de la *colonia* Condesa à Mexico ?
- Enfin, la gentrification de la Condesa n'est-elle pas paradoxale dans le sens où une zone résidentielle privilégiée se voit bouleversée par le développement de commerces destinés à une clientèle de classe moyenne ?

Il s'agit donc de mettre en évidence l'équilibre des fonctions urbaines dans un quartier *gentrifié*.

1/ La Condesa, de la modernité en périphérie au quartier péricentral réinvesti par une élite globale

Ce qu'on appelle communément la Condesa à Mexico est en fait un espace composé de trois quartiers : la Condesa, Hipodromo et Hipodromo de la Condesa¹ (Cf. fig. 1 et 2). Avant l'extension de Mexico au-delà des limites de la ville coloniale cet espace faisait partie d'une même hacienda² détenue et transmise, au gré des différentes successions à de riches et puissantes familles. Le quartier tirerait donc son nom de la troisième comtesse de Miravalle, doña María Magdalena Dávalos de Bracamontes y Orozco. Cependant le caractère urbain et architectural du quartier remonte à sa fondation en 1902 lorsque l'on procède enfin à son lotissement.

L'originalité de la *colonia* Condesa tient au fait qu'il s'agit d'un quartier bourgeois au moment de sa fondation au début du 20^{ème} siècle sur le modèle des quartiers bourgeois périphériques au 19^{ème} siècle en Europe, sur l'exemple des quartiers parisiens de la plaine Monceau ou de l'ancien village d'Auteuil. Ce n'est donc pas le centre dépositaire de toute la charge symbolique et historique de la ville mais un quartier qui, dans un passé relativement récent, était en dehors de la ville, à sa périphérie plus exactement. Sa conception est d'ailleurs en rupture avec la ville coloniale métissée. C'est la période d'édification des nouveaux quartiers aisés à l'ouest du *centro* (tels que Lomas de Chapultepec et de Polanco dès la fin du 19^{ème} siècle) qui contribue à faire émerger une ville où les « gens d'en haut et les gens d'une bas [...] se mélangent de moins en moins » (d'après S. Gruzinski). Ainsi, la Condesa symbolise-t-elle la modernité par ses styles architecturaux (notamment le style art déco) et sa population venus d'Europe. Dans le cinéma mexicain des années cinquante, la Condesa apparaît comme la ville de la modernité (S. Gruzinski, 1996 : 17-18). Elle attire les premiers grands magasins qui s'aventurent en dehors du centre-ville tels que le Palacio de Hierro au nord (sur l'ancien emplacement du Toreo de l'avenida Durango en 1958) et le centre

¹ Pour plus de simplicité nous nous reprendrons ci-dessous cette dénomination globalisante sauf lorsqu'il s'agira de préciser les différents secteurs

² D'après les informations de la Delegación Cuauhtémoc (site internet) cette hacienda comprenait également ce qui est aujourd'hui la *colonia* Roma et une partie de Tacubaya.

commercial Sears à l'est (à l'angle de la rue San Lus Potosi et de l'avenida Insurgentes en 1947).

Fig. 1 - La ville de Mexico

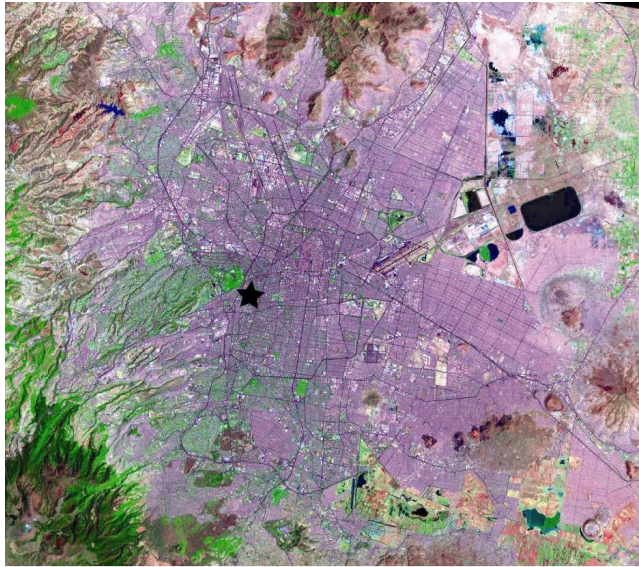
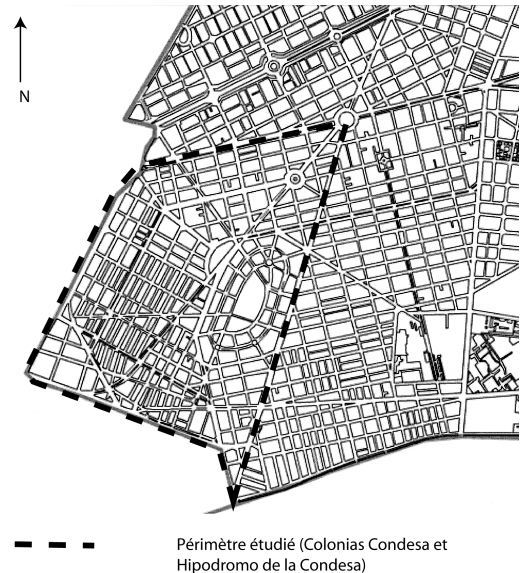


Fig. 2 - Quartier de la Condesa



Si, pour reprendre le titre d'un article de A. Clerval³, le logement et l'habitat sont « des éléments-clés [...] du processus de gentrification » il ne s'agit pas de montrer ce processus de reconquête dans le cas de la *colonia* Condesa car, à proprement parler, il n'est pas sûr qu'il y ait eu abandon complet puis reconquête dans ce quartier de Mexico. En effet, la *colonia* Condesa a toujours été occupée par la classe moyenne même s'il y a pu avoir une relative désaffection après le *Temblor* de 1985. Celle-ci n'a représenté qu'une courte période puisque dès 1995 les restaurants et les cafés les plus connus de la *colonia* sont déjà ouverts et très fréquentés (c'est le cas de la librairie-café « El Pendulo » sur l'avenida Tamaulipas, par exemple). Ce qui m'amène à penser que le retour, si désaffection il y a, s'est d'abord manifesté par l'ouverture de cafés à la mode pour une catégorie d'habitants de classe moyenne du fait de son capital culturel. Les modifications dans la composition sociale du quartier ont peut-être donné lieu au départ des familles les plus aisées (ce que confirme l'abandon des maisons individuelles quand elles ne sont pas reprises par des sociétés pour y installer leurs bureaux).

Les maisons individuelles qui ne répondent plus aux normes de la vie moderne sont de plus en plus convoitées par les entrepreneurs à la recherche de parcelles constructibles. Elles font donc actuellement l'objet d'opérations immobilières très spéculatives car les nouveaux immeubles construits sont luxueux et composés dans la plupart du temps de lofts. On assiste davantage à l'édification d'un parc immobilier moderne conforme aux nouveaux canons architecturaux des villes globales plutôt qu'à la réhabilitation du bâti ancien. De plus, c'est un habitat conçu pour des couples très aisés et plutôt sans enfants (ce que les auteurs anglo-saxons appellent les Yuppies et les Dinkis). En ce sens, l'évolution en cours participe bien du processus de gentrification si l'on accepte de considérer qu'il n'y a jamais eu d'abandon de la

³ Anne Clerval, « le logement et l'habitat, éléments-clés du processus de gentrification. L'exemple de Paris intra-muros ».

colonia Condesa par la classe moyenne intellectuelle mais seulement un départ des couches sociales les plus aisées. D'ailleurs, plusieurs « vagues de peuplement » par des communautés venues d'Europe confirment cela depuis longtemps. Que ce soit l'arrivée de juifs ashkénazes dans les années 20 ou de réfugiés espagnols à la fin des années 30, la *colonia* Condesa a toujours accueilli une population instruite même si elle n'était pas des plus aisée. C'est pourquoi, cette zone a toujours fait figure de zone relativement aisée à l'échelle de la delegación Cuauhtémoc.

La gentrification actuelle est étroitement liée au développement commercial d'un quartier résidentiel devenu désormais un quartier attractif à l'échelle de l'« espace urbain vécu » des classes moyennes.

2/ Le commerce comme vecteur de revitalisation d'un quartier de classe moyenne

Dans la delegación Cuauhtémoc, le quartier de la Condesa se situe en dehors des quatre zones de concentration d'activités commerciales et de services que sont le paseo de la Reforma, le *centro Histórico*, la zone de l'Alameda et la Zona Rosa. Cet ensemble que J. Simmons et S. Kamikihara désignent sous le nom de *Core* (l'hyper centre). Cependant, la Condesa est, du fait de l'extension de Mexico, une partie de la *Inner city* ce qui explique son évolution récente en tant que zone résidentielle et zone commerciale dynamique. Ce quartier péricentral (la *inner city* de J. Simmons) semble pourtant à l'écart du bouillonnement et du vacarme de la ville qui l'entoure. Pourtant, il très bien relié au reste de la ville par les principaux axes de communication : à l'ouest, le *periférico interior oeste* ; à l'est, l'*avenida Insurgentes* (l'une des principales artères de la capitale) et, surtout les nœuds de communication du transport en commun que sont les stations de métro de Chilpancingo (au sud-ouest du quartier) et de Chapultepec (au nord-ouest). Ces derniers sont de véritables plaques tournantes du réseau de transport en commun qui polarisent, entre autres, un commerce de rue très dynamique et apparemment bien enraciné.

A la limite sud de la *delegación de Cuauhtémoc*, de l'hyper centre, le quartier de la Condesa conserve donc son caractère « européen et résidentiel » dans un environnement très arboré. Contrairement à ce qu'on peut observer dans le *centro histórico*, les immeubles n'ont pas été profondément modifiés et ne sont pas devenus des *vecindades* de la même façon. De plus, les relevés de terrain ont révélé une quasi absence de commerce dit ambulant polarisé par les stations de métro cités et le long de l'*avenida Insurgentes*.

On rattache la présence des grands magasins Sears et Palacio de Hierro à la *colonia* Condesa mais, s'il est vrai qu'ils sont très fréquentés par la population environnante, en réalité ces établissements sont situés à la périphérie du quartier, préservés des va-et-vient d'une clientèle extérieure et des fournisseurs. Jusqu'à une période récente, le quartier n'était desservi que par le petit commerce de proximité, avant que ne s'installent deux petits supermarchés Superama (autrefois du groupe Aurrera et appartenant désormais à Wal Mart). La plupart du temps, ces petits commerces relèvent davantage des services commercialisés (la teinturerie, la coiffure, etc.) ou de l'artisanat (tapisserie, cordonnerie) spécialisés dans l'entretien de l'équipement de la maison et de la personne. Ce quartier n'a donc jamais été une zone commerciale disposant d'une large zone d'influence et la mise à l'écart du commerce participe de « l'entre soi » qui règne dans ce quartier bourgeois.

Or, depuis une dizaine d'années, la Condesa est devenue une zone privilégiée de développement pour les restaurants et les cafés. Parmi les attributs de la *gentrification* des quartiers gentrifiés de Mexico, D. Hiernaux-Nicolas (2003 : 222-223) considère que « l'intérêt de la gentrification » des *colonias* Condesa et Roma est le « développement de zone de loisirs, restaurants, etc., mêlés aux bureaux ». Le développement commercial constitue donc le caractère spécifique de ces quartiers par rapport aux quatre autres quartiers gentrifiés cités par l'auteur (Centre historique, Coyacán, San Angel et Tlapán). L'image d'un centre-ville touché par un mouvement de reconquête tient à l'animation des restaurants. Interrogés sur la représentation qu'ils ont de la colonia Condesa, des habitants de Mexico font spontanément référence à son surnom « la *Fondesa* », contraction entre Fonda (restaurant) et Condesa, puis à la convivialité de ses cafés. Les commentaires portent sur l'ambiance européenne voire parisienne du quartier évoqué moins pour son caractère architectural que pour la convivialité des cafés perçus comme le lieu de rencontre privilégié des intellectuels et des artistes. S'il est vrai que la consommation en terrasse est une pratique courante dans les cafés européens l'ambiance de ceux de la Condesa serait plus proche des cafés des « quartiers bohèmes » ou *gentrifiés* des villes états-uniennes et plus particulièrement en Californie qui bénéficie d'un climat clément.

La reconquête résidentielle, tout comme le développement commercial a lieu dans les mêmes zones autour du parque México et de l'avenida Michoacán. Les deux fonctions exploitent en un sens le cadre verdoyant qui marque l'identité du quartier le long des avenidas d'Amsterdam et de Tamaulipas, autour des parcs de Mexico et d'España ainsi que des petites places. Ce paysage urbain verdoyant constitue un « espace à consommer » et d'appropriation tant pour la population résidente que pour les commerçants qui étendent leur activité sur le trottoir en installant leur terrasse. A l'échelle du quartier de la Condesa cette zone constitue le centre : plus on s'en éloigne plus le commerce anormal fait place au commerce de proximité. En s'éloignant du « centre » du quartier, le caractère bourgeois s'atténue également quoiqu'on rencontre de magnifiques surprises à l'exemple de cet immeuble en bow-windows dans le plus pur style britannique (à l'angle des avenidas Mazatlán et de Veracruz) et autour duquel se tient le *tianguis* du mardi. En s'approchant des limites du quartier on rejoint les grands axes de circulation de la ville sur lesquels on retrouve les commerces populaires et le commerce de rue informel quasi inexistant ou du moins quasi invisible au cœur du quartier. A l'échelle de la ville, le quartier est un centre « restaurantero » de choix pour la classe moyenne. On y lance de nouveaux modes de consommation dans le domaine culinaire. C'est là notamment que l'on trouve les meilleures tables de la nouvelle cuisine mexicaine mais aussi une cuisine internationale très chic (restaurant italiens, français, austro-hongrois, etc.). Surtout, ce quartier accueille des enseignes franchisées de la restauration soit nationale (Café la Selva, Finca Veracruz...) et internationales (Starbuck). Les restaurants étrangers faisaient autrefois partie du paysage cosmopolite de la Condesa qui correspondait à l'installation de population étrangère (Espagnols, Juifs d'Europe de l'est, etc.) Aujourd'hui on peut considérer que l'ouverture des enseignes franchisées de la branche HORECA après l'installation des premiers restaurateurs indépendants correspond non pas à une dynamique cosmopolite mais à un processus de mondialisation.

Je fais donc l'hypothèse d'un abandon relatif du quartier dans les années qui ont suivi le *Temblor*. En effet, sans l'abandon du quartier par les classes moyennes aurait-on pu imaginer l'installation voire l'invasion de restaurants à la mode dans cette zone résidentielle ? Pourquoi les *colonias* del Valle et Napoles, immédiatement au sud de la Condesa ont-elles mieux résisté à la progression vers le sud des activités commerciales et de services de loisirs déjà bien implantées dans la *colonia* Roma (au Nord de la Condesa) ? D'ailleurs il y a-t-il vraiment

continuité spatiale et *thématique* entre les activités de la Roma et celles de la Condesa liant ainsi le sort des deux quartiers ?

Le commerce a été une activité pionnière dans la reconquête relative de la Condesa. Dans ce processus, on pourrait émettre l'hypothèse d'un débordement des activités commerciales de la *colonia* Roma sur ses voisines méridionales principalement en ce qui concerne la branche HORECA (hôtel, restauration et café). En fait, il n'y a ni continuité spatiale ni développement du même type d'établissements. C'est pourquoi, l'espace de la Condesa s'affirme comme un espace cohérent. Il propose certes une offre à la fois dense et variée en matière d'établissements de restauration et de café qui attire donc une clientèle au-delà du voisinage. Cependant, ces établissements ont un « cachet » dû à la fois à un effet de mode et à la qualité du paysage qui motive leur fréquentation. Les habitants de Mexico de classe moyenne interrogés font le commentaire récurrent sur l'image européenne du quartier voire cosmopolite en accord avec la représentation que l'on a d'une sociabilité d'artistes et d'intellectuels. Ces commentaires font directement référence à l'extension des cafés et des restaurants sur l'espace public par une terrasse praticable toute l'année compte tenu du climat. En réalité, la sociabilité observée dans ces établissements est quelque peu différente et ressemble davantage à celle des cafés californiens de type alternatifs où l'on consomme un café « bio et/ou équitable ». Résidents et commerçants recherchent à bénéficier voire tirer profit d'un paysage urbain original. Or, se faisant, leurs intérêts respectifs entrent en conflit au moment de « consommer » paysage. Car si, le caractère *gentrifié* du quartier repose sur la présence de restaurants et de bars à la mode celle-ci est un sujet de conflit entre les résidents de plus en plus organisés en association et les restaurateurs. Il y a une contradiction entre l'image de convivialité attachée à la fonction résidentielle et la fonction commerciale.

3/ Conflit d'usage et concurrence : processus de gentrification et phénomène MIMBY⁴

Le développement des restaurants et des cafés, a « recentré » ce quartier dans la ville. Or, cette évolution des fonctions entre en conflit avec la vocation résidentielle de cette zone. Le développement de la branche HORECA au centre de la *colonia* Condesa a généré un conflit pour le moins paradoxal autour de la définition des fonctions urbaines affectées à cette zone de la ville qui relève en réalité de l'usage de l'espace public. Le paradoxe de cette situation tient au fait que la population résidente de classe moyenne rejette violemment les commerces est pourtant clientèle ciblée. Tant qu'il s'agissait de petits cafés discrets fréquentés par une clientèle locale cette activité n'était pas vue comme un désagrément. En revanche, lorsque cette activité draine des flux de consommateurs extérieurs au quartier. L'arrivée de ces « intrus » met en danger l'équilibre des relations de voisinage : d'une part, parce qu'elle crée des nuisances et, d'autre part, parce qu'elle écorne l'entre soi des résidents.

Le débat est donc vif et tout aussi virulent que s'il s'agissait de déloger les commerçants ambulants. Comme dans le cas des conflits entre classe moyenne et commerce de rue, les recours ne sont pas moins nombreux de la part des habitants de la Condesa auprès des autorités publiques pour déplacer voire éradiquer le commerce de rue. Dans un cas comme dans l'autre le discours de la classe moyenne vise à défendre l'image de la ville ordonnée contre le chaos que représente le commerce. A travers le commerce ambulancier on s'attaque à l'illégalité et à la concurrence déloyale en tant qu'activité informelle. On s'attaque aussi directement à une source de dégradation du paysage urbain. De la même façon, le discours

⁴ NIMBY est l'acronyme de l'expression anglaise « *Not in my backyard* », c'est-à-dire « pas dans mon jardin ».

des résidents de la Condesa stigmatise certains commerces d'une part, en tant qu'entreprises pirates qui violent les règles urbanistiques et, d'autre part, en qu'activité nuisible à l'environnement urbain. Ainsi, les recours auprès de la delegación Cuauhtémoc concerne-t-il le non-respect du Plan de Desarrollo Urbano de 1997 (principal texte de référence en la matière). Auprès de la Procuraduría Ambiental y Ordenamiento del Territorio (PAOT) les atteintes à la qualité de l'environnement sont plus nombreuses.

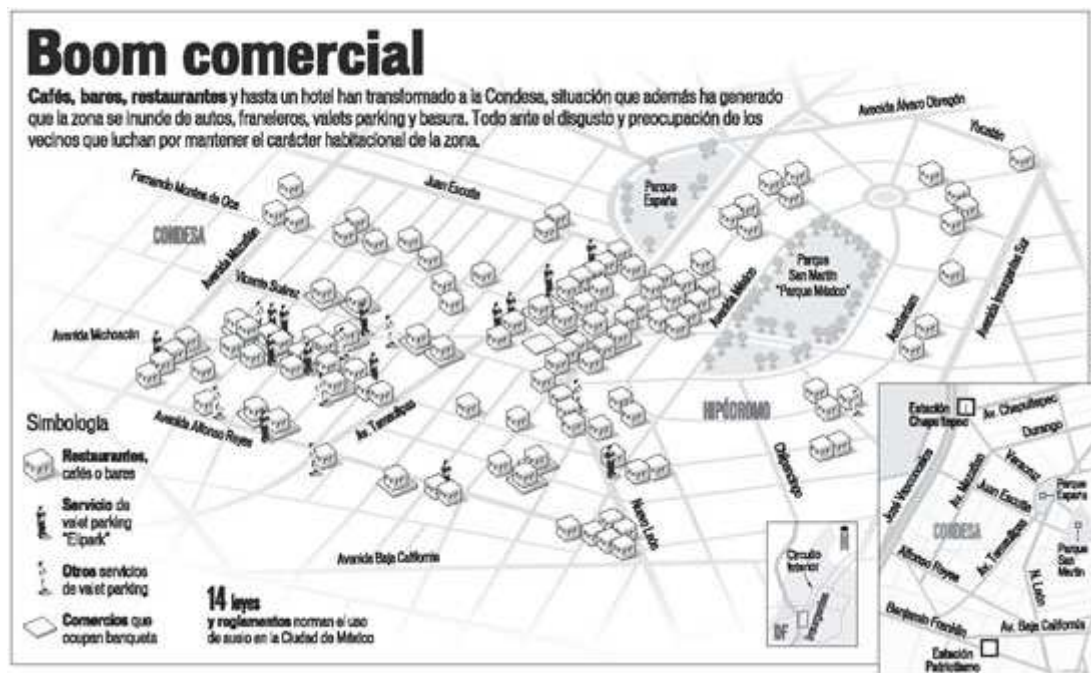
Ces plaintes se double d'un conflit entre les « comités de vecinales » et les autorités municipales responsables de l'exécution des réglementations urbaines. A défaut de réglementation en matière d'urbanisme commercial, la discussion s'appuie presque exclusivement sur le respect du plan d'occupation des sols qui attribue à cette zone de la ville la fonction résidentielle. A titre individuel ou collectif au travers des « *comités vecinales* », institués avec l'arrivée du PRD au gouvernement de la ville, les résidents se tournent vers la PAOT. A chaque fois que la PAOT est saisie, elle enquête puis rédige et publie un avis, appelé *resolución*, qui permet d'offrir un dossier contentieux auprès des services compétents. La consultation des « resoluciones » de la PAOT fait apparaître plusieurs griefs sur les quatre points suivants :

- non respect du plan d'occupation des sols (uso de suelo),
- nuisances sonores et olfactives,
- appropriation de l'espace public pour des activités lucratives privées (principalement, trottoirs et places de stationnement),
- concurrence sur l'espace public pour le stationnement des véhicules.

Les nuisances se concentrent dans la partie centrale du quartier définie plus haut : entre l'avenida Michoacán (à l'ouest) et l'avenida México (à l'est) et entre la rue Juan Escutía (au nord) et l'avenida Alfonso Reyes (au sud). Comme le montre la carte publiée dans le quotidien *La reforma*, le boom commercial « exploite le bien de tous au détriment de l'intérêt général ». Cette incrimination est fondée sur les mêmes principes économique et légal qui pointe l'illégalité du commerce⁵ de rue d'autant qu'autour du commerce HORECA s'est greffé le service valet-parking.

Le valet parking est un service externalisé du restaurant (et parfois même d'une succursale de banque, comme celle de HBSC sur l'avenida Michoacán) proposé au client. Il consiste à garer le véhicule du client moyennant finance. Donc, le restaurant qui devrait intégrer une aire de stationnement à son activité s'en trouve non seulement dispensé mais aussi déresponsabilisé. Pour le commerçant, ce service représente un gain sur les coûts d'exploitation de son activité sans résoudre toutefois le problème du manque de stationnement. En effet, ce problème est en apparence pris en charge par une entreprise qui théoriquement propose un stationnement. Dans la réalité, ce service consiste à décharger le client de la peine de trouver une place de stationnement selon *La Reforma*. Les relevés de terrain confirment ces accusations puisqu'une seule aire de stationnement privé associée au service Valet Parking a été identifiée (angle de l'avenida Amsterdam). En dehors de ce parking géré par la société Elipark, qui détient d'ailleurs une situation de monopole dans le quartier, les autres parking sont installés sur des parcelles en attente de construction d'immeuble de loft. Ils offrent donc une solution très provisoire à un problème permanent. Cette activité phagocyte l'espace public non seulement parce que l'espace est entièrement bâti mais aussi parce que le plan d'occupation ne le prévoit pas.

⁵ Il est à noter que, dans le cas présent, les commerçants établis ne participent pas à ces incriminations, contrairement à ce qui se passe dans le cas de la lutte menée contre le commerce informel.



Sources : *La Reforma*, « Se desborda la Condesa », Lunes 28 Marzo, 2005

On pourrait être tenté de comparer les conflits d'usage entre commerçants et résidents de la Condesa à ceux observés dans certains quartiers gentrifiés en Europe où émerge peu à peu entre activité artisanal et *gentrifiers*. Cependant, la situation n'est pas aussi simple. Dans le cas des quartiers artisans touchés par l'arrivée de nouveaux habitants de classes moyenne (comme à Paris dans les 10^{ème} et 11^{ème} arrondissement) où le caractère typique du quartier est responsable de nuisances pour les résidents (bruits des machines outils, encombrements des véhicules de livraisons, etc.). Dans le cas de la Condesa, le commerce, porteur là aussi d'une image « typique », est directement au service de la classe moyenne. Paradoxalement, il est le principal sujet de plainte avec celui de l'aménagement des espaces verts.

Le combat contre le commerce relève également d'un deuxième paradoxe autour des pratiques urbaines de la classe moyenne. Les conflits autour du commerce cristallisent la relation ambiguë à la voiture d'une population soucieuse à la fois de la qualité de son environnement et de sa qualité de vie. En effet, que faire entre les nuisances du trafic automobile et le renoncement de chacun au transport individuel ? Dans la *colonia* Condesa l'opposition entre les clients des commerces et les résidents ne recouvre pas des différences dans leur appartenance sociales. Elle relève de l'appartenance exclusive à un territoire, la Condesa. Les activités de bureaux et de commerce draine une population extérieure qui occupe l'espace des autochtones.

Le réinvestissement de la *colonia* Condesa participe bien à des processus métropolitains en ce sens où le changement d'échelle de la ville de Mexico place la *colonia* Condesa au rang de quartier central ce qui n'est pas le cas à l'origine – d'ailleurs les principales voies de communications la contourne. Cette centralité ne se manifeste pas seulement par sa position relative dans l'espace urbain mais aussi grâce au développement de l'activité commerciale. En effet, la branche HORECA (surtout lorsqu'elle est représentée par des établissements de bon niveau) exerce une attraction sur une zone d'influence très vaste. Ainsi, le commerce est-il le marqueur d'identité de la *colonia* Condesa. Il induit également des effets sur la qualité de vie de la zone.

En conclusion

Les quartiers de la Condesa, Hipodromo Condesa et Hipodromo situés au sud de l'hypercentre de la ville de Mexico ont été dès leur origine, au début du 20^{ème} siècle, des quartiers résidentiels de classe moyenne. Or, si leurs habitants appartiennent à cette même classe sociale, la population s'est renouvelée. De l'avis des habitants de Mexico, ces quartiers tout en conservant leur fonction résidentielle ont vu la composition de leur équipement commercial changé. Celui-ci est marqué en grande majorité par la branche café-rérestaurant qui donne désormais l'identité au quartier surnommé la Fondesa. De ce fait, le quartier devenu à la mode est de plus en plus fréquenté par une clientèle de classe moyenne (sans doute qualifié comme tel du fait de son capital intellectuel) venant d'autres quartiers à l'échelle de la métropole. Il s'agit donc d'un quartier caractérisé par diverses mobilités (résidentielles, sociales, commerciales...) qui remettent en question l'équilibre des relations de voisinage. En cela le développement commercial du quartier relève bien d'un phénomène de revitalisation urbaine qui apporte des changements d'usages et pratiques spatiales reposant sur des paradoxes entre pratiques de consommation de la classe moyenne et l'appropriation exclusive d'un espace urbain préservé.

La spécialisation commerciale du quartier et les impacts sur la circulation créent des conflits d'usages entre commerçants, résidents et consommateurs. Alors qu'il n'existe pas de réglementation en matière d'urbanisme commercial, les recours légaux de la part des habitants sont nombreux pour limiter l'essor commercial. Fortes de l'existence de structures participatives en faveur des résidents, ces dernières font régulièrement référence au dernier plan d'occupation des sols. Pour leur part, les commerçants invoquent la liberté d'entreprise. Ce n'est pas le moindre des paradoxes.

BIBLIOGRAPHIE :

Campos Cortés Georgina Isabel (2003), *Gestión urbana y participación ciudadana. Estudio de caso : programas parciales centro historico e hipodromo y colonia hipodromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc (1997-2002)*. México, Tesis de maestría de Instituto de investigación

Departamento del DF (Secretaria General de Desarrollo Social) & El Colegio de México (Centro de Estudios Demograficos y de Desarrollo Urbano), Atlas de la ciudad de México, 1987, pp. 431

Garza Gustavo (coordinador), *La ciudad de Mexico en el fin del milenio*, Mexico, Gobierno del distrito federal y el Colegio de Mexico, 2000, 768 p.

Gruzinski Serge, *Histoire de Mexico*, Fayard, 1996, 354 p.

Hiernaux-Nicolas Daniel, « La réappropriation de quartier de Mexico par les classes moyennes : vers une gentrification ? », in Bidou-Zachariassenn C. (ss. dir.) *Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, éditions Descartes & Cie, 2003, pp. 205-240.

Patricia Ramirez Kuri (1993), *Transformaciones espaciales y modernización urbana : la ciudad de México y los macros-proyectos comerciales « centro comercial Coyocan » (1989-1993)*, tesis de maestría, Instituto Mora.

Leveau Laurence, *Les transformations du centre de la ville de México depuis le tremblement de terre de 1985 : actions et acteurs du processus de revitalisation du centre*, mémoire DEA : Paris, Univ. de Paris III, IHEAL : 1992, 64 p.

Monnet Jérôme, *La ville et son double : images et usages du centre : la parabole de Mexico*, Paris, Nathan, 1993, 224 p.

Simmons J. & Kamikihara S., "The comercial structure of Mexico City" in *Geografía y Desarrollo*, Año 6 vol. II n° 11, pp. 5-20.