

## Habiter au centre – ville Mexico : une attraction subjective

**Carlos Alberto TELLO**

Université de Montréal, Faculté de l'Aménagement, Institut d'Urbanisme  
*carlos\_alberto\_tello@hotmail.com*

### Sommaire :

1. INTRODUCTION.....	7
1.1. Rénovation et redensification centre-ville.....	8
1.2. Mexico.....	10
1.3. Quartier « Centro-Histórico Oriente ».....	12
2. MÉTHODOLOGIE.....	13
2.1. Objectifs de recherche.....	13
2.3. Hypothèse de recherche.....	14
2.4. Source des Données.....	14
3. RÉSULTATS.....	15
3.1. Corrélations statistiques.....	15
4. DISCUSSION.....	18
5. CONCLUSION.....	19
6. RÉFÉRENCES.....	22

### Citer ce document :

TELLO, C.A. 2019. Habiter au Centre-Ville Mexico : une attraction subjective. *Cinq Continents* 9 (19): 5-23

## **Les facteurs de dégradation de l'espace oasien dans la province de Guelmim, Sud-Ouest Marocain**

**Carlos Alberto TELLO**

**Living in Downtown Mexico City : a subjective attraction.** In downtown Mexico City the "Centro-Histórico" (Historic Centre) district is composed by two neighbourhoods: "Poniente" (West) and "Oriente" (East). "Poniente" always has been a touristic neighbourhood meantime "Oriente" has been one of the most deprived neighbourhoods in the country in terms of housing / services provision. A survey and further SPSS statistical correlation analysis in the central attraction issue context evaluates the "Oriente" neighbourhood residents' opinions to measure the needs and impedances (difficulties) for development of different housing / services constitutive elements that conform them to disclose their attraction level according to the "free-will to stay in place" alterantice represented by housing seniority. Results indicate a significant will to stay in the "Oriente" neighbourhood in spite of a very important decay in local housing / services. The article concludes that a strong sense of identity and neighbourhood belonging is very much present in the residents mind and latin culture such as Mexico's, prompting the outcome here shown. This fact motivates to think that "Oriente" neighbourhood is still attractive enough to residents.

**Key words:** Mexico, "Historic-Centre (East neighbourhood)", SPSS, Sustainable development, central attraction.

**Habiter au Centre-Ville Mexico : une attraction subjective.** Au Centre-Ville Mexico, l'arrondissement « Centro-Histórico » est composé de deux quartiers: « Poniente » et « Oriente ». « Poniente » toujours touristique et « Oriente » un des quartiers les plus démunis au pays en termes de logement / services. Une enquête et une analyse SPSS de corrélation statistique, dans le cadre de l'attraction centrale évalue les opinions des résidents du quartier « Oriente » pour mesurer les besoins et les impédances d'aménagement des différents éléments intégrant de logement / services qui le composent et découvrir son niveau d'attraction selon l'alternance de « libre arbitre pour rester sur place » représenté par l'ancienneté au logement.

Les résultats indiquent un significatif libre arbitre pour rester au quartier « Oriente » malgré le très important délabrement du logement / services locaux. L'article conclut qu'il y a un très forte sentiment de identité et d'appartenance au quartier dans les résidents et culture latine comme celui de Mexico qui cause le résultat ici montré. Ce fait incite à penser que le quartier « Oriente » est encore très attractif pour les résidents.

**Mots-clés :** Mexico, « Centro-Histórico Oriente », SPSS, développement durable, attraction centrale.

## 1. INTRODUCTION

L'*urbanisation* est un processus du XXI<sup>ème</sup> siècle qui a été à l'origine de la naissance des vraies villes pendant que la *suburbanisation* est un processus qui appartient plutôt au XXI<sup>ère</sup> siècle relié à l'origine de la naissance des grandes villes métropolitaines. Les villes en général, sont devenues le moteur principal du développement social, économique, et environnemental. L'interaction sociale dans les villes mène à l'innovation et à la créativité pour améliorer les systèmes urbains (Peynichou, 2017). Ces systèmes sont les responsables de la production > distribution > consommation, contrôlant l'output économique du pays. Malgré cette situation, un des résultats collatéraux du développement cité, est la croissance excessive de la population qui déséquilibre les mêmes systèmes urbains et les écosystèmes, générant une demande très importante des services.

Au centre-ville, lorsque l'offre de logement, emploi, services, infrastructure, etc., n'est pas adéquat, de déficits très significatifs émergent par rapport au niveau et à la qualité de vie (Tello, 2009), nuisant à la motivation probable du ménage pour rester sur place, favorisant ainsi plutôt son déménagement. Dans ce processus, l'évolution socio-démographique des structures (c.-à-d., la taille du ménage, l'âge des populations, etc), contribue aussi à l'évolution des modèles de mobilité résidentielle associés à la possibilité de relocalisation. Les problèmes de mobilité se développent d'une façon particulière parce qu'ils se concentrent normalement sur des régions très spécifiques. Donc, la satisfaction/insatisfaction avec les sites de résidence actuels peuvent aussi devenir extrêmement reliées aux ajustements de la région en question (Kahrik et al, 2012). Le désir de relocalisation est une fonction de la satisfaction avec l'arrondissement en question en termes des besoins urbains des résidents et des impédances (c.-à-d., la difficulté qu'un composant urbain, logement par exemple, a pour améliorer sa condition actuelle) trouvées pour les soulager. Ces besoins sont aussi une fonction d'une série de variables socioéconomiques et environnementales (naturelles ou faites par l'homme). En conséquence, ce processus déclenche toute la prise de décisions soit pour rester au centre-ville, ou pour déménager ailleurs (banlieue). La satisfaction résidentielle dans la perspective des besoins et des impédances est proche du concept de congruence (c.-à-d., la notion qu'il existe un ajustement optimum entre l'environnement et la personne) (Delgadillo, 2016). Les variables d'ajustement (fit variables) comme l'esthétique de l'arrondissement, les « amenities » sur place, l'interaction sociale, et les sentiments de sécurité sont quelques illustrations des attributs qui ont des impacts sur la satisfaction locale. Il est également logique de penser que la satisfaction d'arrondissement ou résidentielle peut se produire à n'importe quel âge, quand il y a une très forte congruence entre l'environnement (habitat) et la personne selon Gómez et Rosas (2018). Dans cette situation, la façon dont la satisfaction résidentielle et la congruence sont reliées, est

compliquée. Lorsqu'un ajustement significatif environnement – personne existe, cela devrait être entre le cadre résidentiel, le style de vie personnel et les motivations (des sentiments favorables ou défavorables se développent). Le sentiment d'appartenance joue un rôle très important ici. Ce concept est une combinaison du niveau d'attachement, de l'identité, et de la dépendance à un lieu. Comment les dimensions cognitives, comportementales, et émotionnelles interagissent les unes avec les autres, malheureusement n'est pas tellement clair dans la littérature scientifique actuelle. Cependant, Wiedermann et Anderson (1985) définissent la satisfaction d'arrondissement (résidentielle) comme la réponse émotionnelle face au logement/services (c-à-d., les sentiments positifs ou négatifs que les résidents ont ou développent par rapport à la dichotomie besoins – impédances à cet égard).

La satisfaction résidentielle (besoins et impédances) amène un équilibre entre les résidents et le logement/services cités, entre les aspirations de l'individu et sa situation actuelle du logement. Selon que la satisfaction résidentielle est positive ou négative (c.-à-d., satisfaction, insatisfaction), elle peut encourager les actions supplémentaires de gentrification (rénovation) au centre-ville, lesquelles pourraient aussi attirer les investisseurs à revenir à la zone, créant ainsi beaucoup plus d'occasions pour une relocalisation résidentielle vers le centre (redensification).

Aragonés et Amerigo (1987) considèrent quatre différents groupes d'attributs de satisfaction résidentielle : a) attributs objectifs sociaux et physiques comme les caractéristiques du cadre bâti où le logement se trouve, sa qualité et ses caractéristiques, sa valeur économique, et son nombre de pièces; b) attributs subjectifs de perception individuelle (avec la sécurité par exemple); c) l'interaction sociale en termes des relations avec les voisins comme l'homogénéité, la proximité, l'intimité; d) les caractéristiques personnelles du type social avec les propriétaires ou les locataires. D'autres indicateurs du sens d'un lieu tels que la lisibilité, « navigation » spatiale, etc., (Lynch, 1960; Peynichou, 2017), ont une influence importante ici d'une façon ou de l'autre. Comme toujours, l'observation et l'expérience peuvent aussi nous aider à mieux comprendre les différents niveaux de satisfaction résidentielle par rapport aux notions de congruence environnementale et de sens implicite d'un lieu ici touchés.

### **1.1. Rénovation et redensification centre-ville**

Dans le cadre des interactions environnement – personne, leur étude est un outil précieux pour explorer du point de vue de la satisfaction résidentielle (besoins, impédances), l'efficacité de tous les politiques, programmes, et actions de rénovation pour ainsi visualiser la mobilité des ménages (probabilité pour rester au centre-ville ou de se relocaliser ailleurs), découvrant la bonne ou mauvaise implémentation des politiques, programmes, et actions cités dans des environnements complexes au centre-ville (World

Bank, 2016). Il faut espérer que cette découverte va aider les gouvernements municipaux à faire une révision de l'implémentation pour mieux ré-orienter la future prise de décisions sur les questions urbaines (ibid.). En parlant du processus de redensification au centre-ville, l'expérience indique qu'en général, les grands immeubles et tours d'habitation se sont avérés plus attrayants aux gens de revenu élevé/moyen en raison du partage du coût des zones communes (récréatives) que d'autres alternatives de logement. Malgré ça la satisfaction résidentielle dans ce travail de recherche, évalue toutes les alternatives de logement par rapport aux contextes urbains, dessins particuliers, installations et équipements, zones récréatives, tailles des appartements ou condos, etc., pour ainsi construire la base de données appropriée pour le cas. Toutefois, on doit comprendre que les évaluations de satisfaction résidentielle et du concept associé du libre arbitre pour rester au centre-ville (l'ancienneté au logement), ne sont pas uniformes dans tous les endroits, mais plutôt fortement dépendantes des différents aspects sociaux, culturels, économiques, et physiques que différents résidents pourraient avoir (SCHL, 2017). Les comportements de satisfaction résidentielle des ménages pour rester ou pour déménager sont très influencés par les différentes exécutions des politiques, programmes, et actions mentionnées précédemment. La satisfaction d'un certain ménage avec son emplacement et contexte urbain actuel pourrait être évaluée sur les attributs du ménage même et de son espace urbain associé. Les gens qui habitent au centre-ville et les gens qui habitent en banlieue par exemple, n'ont pas les mêmes stratégies résidentielles (ou ne sentent pas les mêmes besoins et impédances), lesquelles encouragent la naissance de deux cultures urbaines: centre-ville et banlieue (Aguayo, 2016). Les raisons pour habiter dans chaque endroit géographique peuvent être ainsi très différentes. Certaines recherches existantes dans la littérature scientifique (Torrens, 2001; Fontaine et Rounsevell, 2009), ont aussi suggéré que tous les changements dans les cycles de vie de ménages sont reliés à la satisfaction que les ménages impliqués ont avec leur emplacement actuel, et cette satisfaction avec la décision finale pour déménager ou non. À la satisfaction des ménages avec l'endroit actuel, s'ajoute leur aptitude à payer les coûts prévus du nouvel endroit souhaité vis-à-vis les coûts pour habiter dans l'actuel. Par conséquent, les mesures sur place de la satisfaction résidentielle et du libre arbitre des gens pour rester en termes géographiques et temporels, sont seulement une image instantanée d'aujourd'hui de la zone d'étude choisie dans cette recherche. Pour appuyer cette idée, le « libre arbitre pour rester sur place » (représenté par l'ancienneté au logement) a été choisie comme la variable d'intérêt de l'analyse statistique respectif. Elle se détache de toute limitation associée aux notions de lieu, temps, incertitude, etc., (sociale, culturelle, économique, physique) que les résidents pourraient avoir dans l'étude de cas en termes des préférences résidentielles centre-ville/banlieue par exemple. Ainsi,

dans le cadre des entrevues réalisées pour la collecte de données, une attention soignée a été accordée à la liberté des gens pour prendre leurs propres décisions de mobilité.

## 1.2. Mexico

L'Amérique Latine et les Caraïbes sont différents à cet égard. Cette région ne fait pas exception à l'étalement périphérique et donc, à la règle de la consommation excessive des terres rurales. Avec une population de 150 millions de personnes qui se trouvent encore au seuil de la pauvreté dans les grandes villes selon l'Inter-American Development Bank (2014), la région a quelques centres-villes redensifiés, et quelques autres moins denses. En général, la surface occupée par les villes se développe plus rapidement que la population urbaine. Cette situation génère aussi un modèle non durable d'occupation des terres que la planète ne peut pas tolérer. La faible gouvernance complique beaucoup plus le problème. Il y a des villes comme Sao Paulo, où le centre-ville est en train de connaître une croissance démographique, pendant que dans le cas de Mexico (Figure 1), il est moins dense.

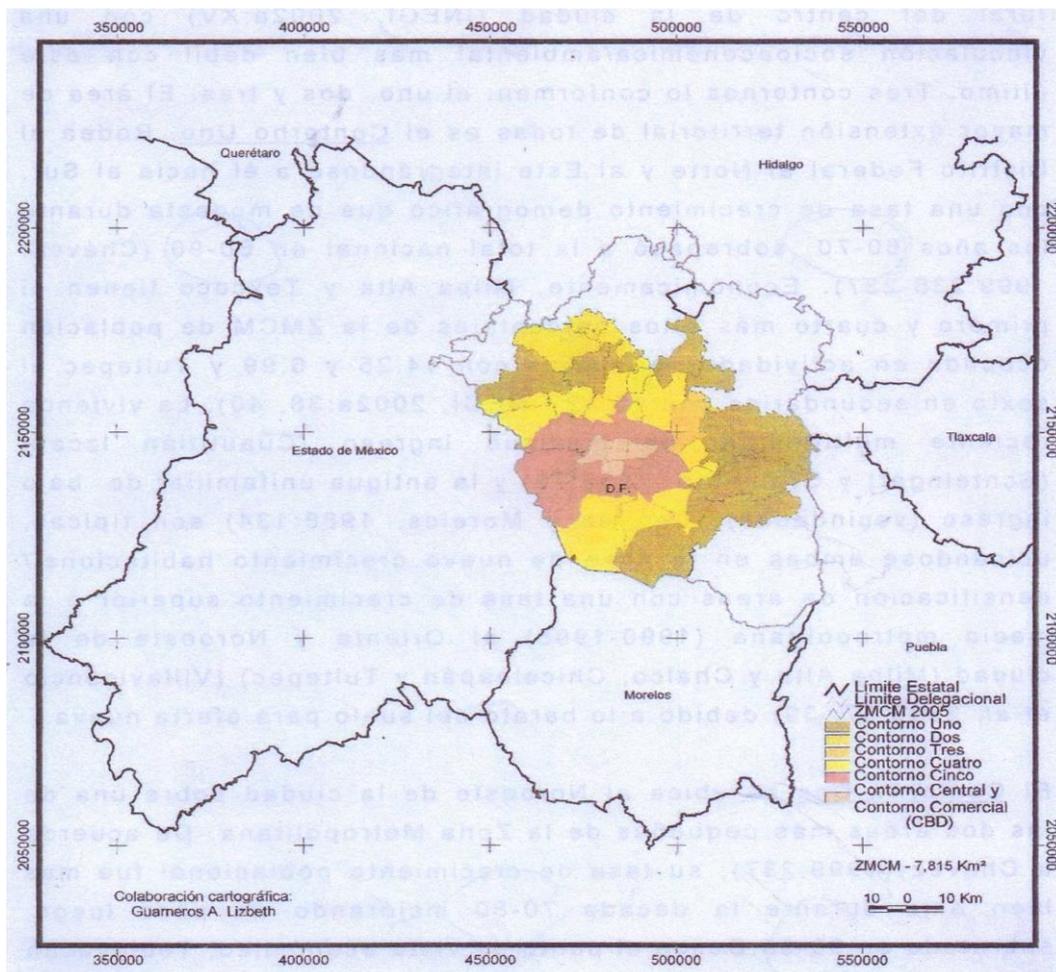


Figure 1. Ville de Mexico: zone métropolitaine

Source: Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL, 2004: 60), basé sur Chávez (1999 : 236, 237)

Sao Paulo a attiré l'attention des gouvernements et du secteur privé: l'établissement des populations aux profils variés est arrivé en même temps que les activités économiques se sont déroulées, les investissements immobiliers se sont multipliés et les projets de développement ont pris de l'ampleur. Tous ces facteurs sont de très fortes indications du repeuplement du centre-ville. Cette situation est le résultat de l'arrivée de nouvelles classes ouvrières, en particulier des immigrants internationaux.

Certains quartiers du centre-ville ont subi certaines formes de gentrification. Malgré cette redensification, le phénomène n'a pas été aussi intense que prévu (Delgadillo, V., 2016). La ville de Mexico pour sa part, expérimente une redensification lente du centre-ville (Figure 2) (Mazari, 2014). De très importants investissements immobiliers et des projets de rénovation sont actuellement en processus de construction avec une très forte participation du secteur privé. L'industrie des services se développe bien. Cependant, la perte démographique importante que le centre-ville a connue au profit de la banlieue dans le siècle passé, a fait qu'une très rapide récupération soit pour le moment difficile. La sécurité est encore un très grand problème à résoudre. Par conséquent, les gens ne se sentent pas en sécurité et n'ont pas encore le désir de revenir habiter la zone centrale. Bien que le rythme des pertes démographiques dans la zone a maintenant ralenti, une récupération complète des anciennes plateformes démographiques va prendre beaucoup plus de temps que prévu, avant que les gens puissent changer leur façon de penser à cet égard et rester par son propre arbitre au centre-ville. Du point de vue nord-américain, le développement urbain de la Ville de Mexico est l'étude d'un cas particulier pour l'Amérique Latine en termes de dépeuplement central et d'étalement urbain.

La population du centre-ville Mexico composée par les « delegaciones políticas » (municipalités) de Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo et Venustiano Carranza a subi dans le dernier quart du siècle passé un très fort déclin démographique. La population locale est passée de 2 902 869 résidents originaux en 1970 à 1 930 267 en 1990, et à 1 692 179 en 2000 en dépit de quelques programmes de rénovation dans la zone, implémentés par les secteurs publique et privé déjà cités. La perte de population entre les deux points démographiques les plus extrêmes a été de 1 210 690 habitants (41,7% de la base originale de 1970) (Secretaría de Industria y Comercio – SIC, 1971; Instituto Nacional de Estadística, Informática y Geografía – INEGI México, 1991, 2000).

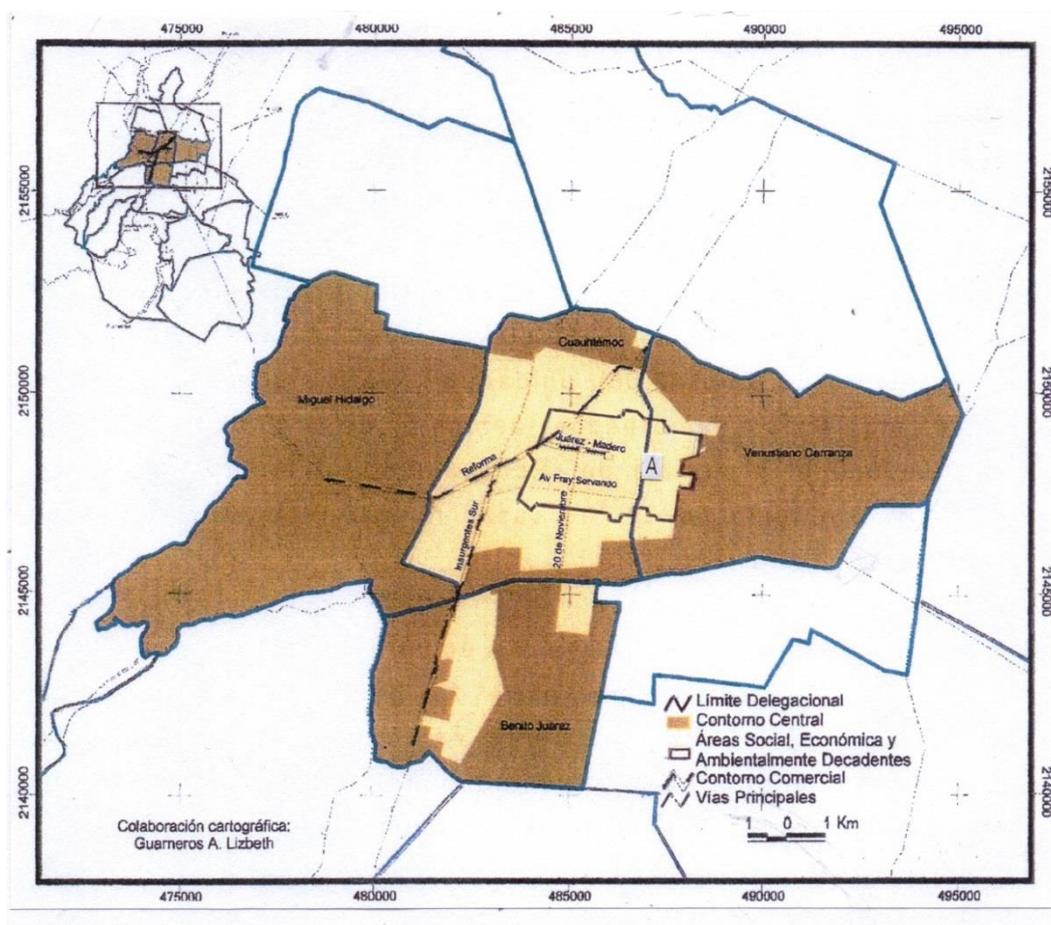


Figure 2. Ville de Mexico: centre-ville  
Source: SEDESOL (2004: 60)

Par rapport à l'étalement périphérique, la Zone Métropolitaine de la Ville de Mexico avait en 1950 une population totale de 3,3 millions de personnes, laquelle est passée en 2000 à 17,8 millions (INEGI México, 2000) avec une participation suburbaine de 44% en 1988 (Comisión de Vialidad y Transporte Urbano – COVITUR, 1985) et de 56% en 2005 par rapport au poids démographique total.

### 1.3. Quartier « Centro-Histórico Oriente »

Dans les « delegaciones políticas » Cuauhtémoc et Venustiano Carranza se trouve l'arrondissement Centro-Histórico-(A) avec deux quartiers; « Poniente » (Ouest) et « Oriente » (Est). « Centro-Histórico Poniente » est le quartier touristique, plus développé que sa contrepartie « Oriente ». Tous les plans, programmes, et projets de rénovation ont ciblé presque exclusivement la partie « Poniente » à travers le temps avec des actions de rénovation et de redensification (Davies, 2006), en oubliant la partie « Oriente » de « Centro-Histórico ». Donc, les gros projets de construction en termes de logement (tours de condos) et de services (magasins, hotels, parcs, etc.), ont eu lieu jusqu'à maintenant, dans la partie Poniente, améliorant d'une façon collatérale la sécurité locale.

Dans la partie « Oriente », l'histoire a été dramatiquement différente. Le quartier « Centro-Histórico Oriente » est marginalisée de toute action de rénovation et redensification au centre-ville. Le quartier demeure pour le moment « dans la poubelle des oubliettes ». Cette situation a encouragé une chute de la qualité de vie et de la qualité d'un lieu local aussi en termes de logement, services et sécurité. Les résidents se trouvent parmi les plus démunis de la zone métropolitaine de la ville avec des importants niveaux de trafic de drogues et de prostitution.

Il existe une dichotomie urbaine très significative au centre-ville Mexico. D'un côté un processus très intéressant de rénovation et redensification se trouve à l'Ouest du centre-ville qui donne là une chaleureuse bienvenue tant aux touristes qu'aux nouveaux résidents et l'autre à l'Est, un processus d'appauvrissement urbain significatif qui rejette même les résidents anciens et leur « libre arbitre pour rester sur place ».

## **2. MÉTHODOLOGIE**

La méthodologie de recherche a été basée sur des enquêtes empiriques sur le terrain envisageant une procédure d'induction à partir du cas particulier.

### **2.1. Objectifs de recherche**

Les objectifs suivants ont été conçus dans le contexte d'une analyse statistique de corrélation:

- Préciser pour le cas d'étude choisi, quelle est la situation du phénomène de l'attraction au centre-ville.
- Pour parvenir à l'objectif précédent, déterminer pour le cas d'étude cité, quelles sont les variables les plus corrélées pour mieux expliquer le comportement actuel du phénomène de l'attraction au centre-ville.
- Expliquer l'état actuel de redensification centrale au centre-ville Mexico.

### **2.2. Questions de recherche**

En plus, trois autres questions de recherche associées furent aussi conçues comme suit:

- est-ce que les corrélations qui expliquent le mieux le comportement de l'attraction à « Centro-Histórico Oriente » sont significatives ?
- est-ce que les corrélations de libre arbitre (satisfaction avec l'arrondissement / quartier en termes d'ancienneté au logement) à « Centro-Histórico Oriente » sont significatives ?
- est-ce que la redensification à « Centro-Histórico Oriente » est significative ?

### **2.3. Hypothèse de recherche**

Par rapport à la littérature qui parle de l'état actuel du processus de redensification urbaine au centre-ville Mexico selon les projets, mises en chantier, et démographie (repopulation), les corrélations de « libre arbitre pour rester en termes d'ancienneté au logement » à « Centro-Histórico Oriente » sont significatives.

### **2.4. Source des Données**

La recherche sur le quartier « Centro-Histórico Oriente » (Mexico) a envisagée trois catégories de données : 1- primaires, données de recensements officiels mexicains (INEGI México); 2 - secondaires provenant des ouvrages publiés; 3 - tertiaires, par rapport à une enquête au centre-ville. Trois niveaux différents de représentativité de la taille de l'échantillon de la population vis-à-vis son degré de désagrégation ont été identifiés: a. niveau pâté; b. niveau foyer; c. niveau habitant. La taille de l'échantillon fut défini au niveau de pâté, en vertu des ressources disponibles attachées à cette recherche (c.-à-d., questionnaires pour « Centro-Histórico Oriente »). La population sélectionnée au hasard a été choisie parmi les résidents âgés de 18 ans et plus. L'ancienneté résidentielle (au logement) fut le préalable pour participer aux enquêtes de satisfaction avec le quartier en termes des besoins et des impédances. Le questionnaire fut composé par des attributs objectifs (existence ou condition des installations par exemple) et subjectifs (l'opinion et les évaluations de résidents par rapport à différents besoins d'aménagement urbain et des impédances/obstacles pour les améliorer).

Donc, l'enquête empirique a compris deux concepts: a – satisfaction (besoins, impédances) avec le lieu de résidence actuel (centre-ville); b – le libre arbitre (désir) de résidents pour continuer à habiter sur le lieu de résidence actuel (centre-ville). Par rapport au premier concept, nous avons demandé aux résidents du quartier choisi: « selon votre opinion, quels sont les besoins locaux pour parvenir à un meilleur aménagement résidentiel (logement), du travail (création des emplois), et des services (scolaire, infrastructure, sécurité, commerce, santé, et transport) ? »; et aussi « selon votre opinion, quelles sont les impédances (obstacles) ici pour aboutir à l'aménagement décrit précédemment ? ». Et par rapport au deuxième concept, nous avons demandé aux mêmes résidents: « quel est votre libre arbitre pour rester où vous demeurez actuellement ? ». Les résidents ont fourni des réponses en utilisant une échelle Likert de cinq catégories pour les évaluer.

Basés sur les résultats des enquêtes, des coefficients de corrélation ont été statistiquement estimés par un logiciel SPSS (Statistical Package for Social Science) (Babbie et Halley, 1993) pour déterminer les coefficients associés entre autres, à la variable d'intérêt choisie pour l'enquête du « libre arbitre pour rester au centre-ville » représenté par l'ancienneté au logement.

### 3. RÉSULTATS

Du point de vue de la statistique mathématique se sont produit des résultats de corrélation lineaire significatifs.

#### 3.1. Corrélations statistiques

Parmi les plus représentatives de l'ensemble de variables ici traité se trouvent les suivantes (Tableau 1) :

*3.1.1. L'ancienneté au logement (AVIV) vis-à-vis l'ancienneté à la municipalité (AMUN).* Dans le cadre du phénomène de l'attraction au centre-ville du point de vue d'une satisfaction résidentielle avec la géographie d'étude, la corrélation résultante du temps vécu sur place (logement – municipalité) est très importante pour les résidents. Une corrélation positive de 0.843 entre les deux variables confirme cette importance. La direction et la magnitude des variables AVIV et AMUN sont expliquées par un pourcentage de 84%. Avec le temps, le sentiment d'appartenance devient critique par rapport au niveau d'attachement au lieu, d'identité au lieu, et de dépendance au lieu. Les réponses émotionnelles positives ou négatives à cet égard face au logement – municipalité ont pu se développer avec le temps de la même façon. Donc pour le phénomène de l'attraction au centre-ville, l'ancienneté atteint est un indicateur significatif dans son processus d'évaluation. La corrélation obtenue, détermine de quelle façon une variable se comporte envers l'autre dans le quartier; si AVIV change sa valeur d'une certaine mesure, AMUN le fait dans la même mesure. Le niveau d'explication du comportement des variables est ici très bon.

*3.1.2. Le besoin résidentiel (NERE) vis-à-vis l'impédance résidentielle (IMRE).* La corrélation statistique entre le besoin résidentiel et l'impédance associée est aussi significative. L'indicateur positif de 0.730 explique dans quelle mesure les résidents les prennent en compte. L'habitat est toujours fondamental pour un développement adéquat de la vie humaine et encore beaucoup plus pour une société latine comme la mexicaine, plus reliée aux notions d'appartenance au lieu de résidence déjà mentionnées. Face à une négligence de la part de la municipalité, le besoin d'aménagement résidentiel augmente de la même façon que l'impédance(s) réelle(s) pour arriver à des résultats satisfaisants. Donc, le niveau de besoin résidentiel augmente par le niveau existant d'impédance (le plus grand l'impédance trouvée, le plus grand le besoin résidentiel qui existera au quartier). Ce "status quo" est en train de frustrer les aspirations légitimes d'aménagement urbain des gens et ralenti toute action de redensification centrale, favorisant plutôt le dépeuplement et l'abandon. Cependant, et malgré la mauvaise condition de la majorité des logements du quartier ici analysé, les habitants expriment le rôle que la condition

citée joue dans leur vie. Le niveau de pauvreté locale n'empêche pas que les habitants de « Centro-Histórico Oriente » donnent toujours la priorité à leur habitat.

*3.1.3. L'impédance scolaire (IESC) vis-à-vis l'impédance résidentielle (IMRE).* Une corrélation statistique positive moyenne de 0.586 nous indique le rôle que les écoles jouent dans la vie résidentielle du quartier impliqué. Les écoles sont toujours des éléments clés pour appuyer un développement résidentiel adéquat. Une préoccupation juste des habitants est de cibler les impédances de type scolaire lesquelles peuvent se transformer très rapidement en impédances de type résidentiel, pour essayer de les résoudre. En assurant une bonne éducation, surtout pour les enfants, on peut s'assurer pareillement une meilleure résidence (dans le contexte du quartier) pour la famille. De la même façon, une bonne résidence implique une bonne éducation aussi, sinon, la « bonne résidence » pour la famille n'existe plus vraiment. L'éducation par elle-même est un puissant aimant dans le processus d'attraction centrale et de satisfaction avec l'entourage urbain respectif. L'indicateur de 0.586 accordé démontre que l'impédance de l'aménagement scolaire local détermine à environ 60% l'impédance à aménager l'ensemble résidentiel selon les mêmes habitants en termes de direction et magnitude et vice versa.

*3.1.4. Le besoin scolaire (NESC) vis-à-vis le besoin d'infrastructure (NINF).* Avec une magnitude statistique moyenne (0.510), le besoin des écoles au quartier a été positivement corrélé avec le besoin que les habitants ont pour se doter d'une meilleure infrastructure. En général, le quartier appartient à la catégorie des quartiers démunis et pauvres au centre-ville, raison pour laquelle les écoles et les services locaux (condition des rues, trottoirs, sécurité, etc.), doivent être améliorés à travers de meilleurs programmes de rénovation et d'entretien. La demande pour eux est significative mais l'offre n'est pas la même. Cette situation a aussi des impacts importants sur le niveau d'attraction urbaine du quartier que ce soit pour la population locale ou non. Les résidents aiment le quartier entre autres attributs, pour sa très bonne géographie (la proximité centrale) malgré les déficits indiqués. Par sa nature le réseau scolaire complète très bien l'offre des services d'infrastructure dans un milieu urbain, et l'offre des services d'infrastructure complète très bien le réseau scolaire, raisons pour lesquelles un changement de magnitude sur un, a des effets immédiats sur l'autre.

*3.1.5. Le besoin d'infrastructure (NINF) vis-à-vis l'impédance d'infrastructure (IINF).* De la même façon que le cas NERE vis-à-vis IMRE déjà vu, le besoin pour une meilleure infrastructure est confirmé pour l'impédance associée (l'impédance encourage le besoin) que les habitants de « Centro-Histórico Oriente » ont indiqué dans les questionnaires par une haute corrélation de 0.837. Malgré que le quartier occupe une position géographique très importante dans la Ville de Mexico juste en arrière du Palais National où le Président

du Mexique a ses bureaux, il reste encore dans “la poubelle des oubliettes” du point de vue du développement urbain. La basse qualité de l’infrastructure présente un très fort contraste avec l’infrastructure qui existe dans l’autre « moitié » touristique de l’ensemble « Centro-Histórico » (sa contrepartie « Centro-Histórico Poniente »). Cette situation de disparité a des importantes conséquences non seulement au niveau d’attraction centrale, de satisfaction avec le logement et les services, de processus démographique de redensification, etc., mais au niveau de l’image urbaine que ce soit municipale, métropolitaine, nationale et internationale. Le point focal historique où tous les yeux sont tournés, le centre de la capitale nationale, malheureusement encore se trouve entre la splendeur touristique d’un côté et la misère de l’autre situation que est en train de ternir la réputation de toute la ville sinon du pays.

*3.1.6. Le besoin de transport (NTRA) vis-à-vis le besoin d’infrastructure (NINF).* Un indicateur statistique plutôt moyen (0.548) est le résultat du processus de corrélation SPSS entre NTRA et NINF. Aussi par sa nature, le service de transport est complémentaire des services d’infrastructure. Les deux composent le panorama général des services complets requis par une grande ville. L’un ne peut pas survivre sans l’autre dans la perspective du bon développement urbain.

Au quartier « Centro-Histórico Oriente », il y a une demande forte pour améliorer le réseau de transport local non seulement par rapport aux véhicules roulants mais surtout par rapport à une programmation du service plus efficace. Une mauvaise condition de l’infrastructure complique encore beaucoup plus cette situation. La corrélation obtenue nous explique seulement la moitié du comportement des variables impliquées en termes de magnitude et aussi de direction. Le reste du même comportement repose sur des attributs qui se trouvent au-delà de la nature intrinsèque de NTRA et NINF. Cette situation peut peut-être tomber sur le cas des préférences personnelles des résidents pour la mobilité (marche douce par rapport à l’autobus par exemple).

*3.1.7. Le besoin de transport (NTRA) vis-à-vis l’impédance de transport (ITRA).* Le besoin de transport est reflété par le niveau d’impédance que les résidents du quartier trouvent. La haute corrélation de 0.847 obtenue entre les deux variables nous illustre cette situation. L’intra-mobilité et l’inter-mobilité des personnes sont fondamentales pour développer les activités au quotidien d’une façon normale. Donc, la condition du transport local requiert une meilleure planification des horaires, des routes, des temps d’attente, etc., comme déjà mentionné.

Le besoin et l’impédance que les habitants expriment pour le transport sont déterminés par une corrélation significative. Si le besoin pour le service augmente, de la même façon en magnitude et direction, l’impédance pour améliorer le service augmente aussi. Cette situation inquiétante est représentative des problèmes que les habitants

« sentent » par rapport au réseau local de mobilité. Il faudra que les autorités municipales portent attention aux résultats semblables à ceux que cette enquête a produits s'ils désirent vraiment améliorer la qualité de vie et surtout la qualité d'un lieu à « Centro-Histórico Oriente ».

Tableau 1. Ville de Mexico : corrélations.

<b>L'ancienneté au logement (AVIV) vis-à-vis l'ancienneté à la municipalité (AMUN)</b>	<b>0.843</b>
<b>Le besoin résidentiel (NERE) vis-à-vis l'impédance résidentielle (IMRE)</b>	0.730
<b>L'impédance scolaire (IESC) vis-à-vis l'impédance résidentielle (IMRE)</b>	0.586
<b>Le besoin scolaire (NESC) vis-à-vis le besoin d'infrastructure (NINF)</b>	0.510
<b>Le besoin d'infrastructure (NINF) vis-à-vis l'impédance d'infrastructure (IINF)</b>	0.837
<b>Le besoin de transport (NTRA) vis-à-vis le besoin d'infrastructure (NINF)</b>	0.548
<b>Le besoin de transport (NTRA) vis-à-vis l'impédance de transport (ITRA)</b>	0.847

Source: élaboré par l'auteur

#### 4. DISCUSSION

Le « libre arbitre pour rester sur place » en termes d'ancienneté au logement par rapport aux besoins et à l'impédance pour améliorer les conditions résidentielles du quartier même, est plutôt bonne malgré qu'il y a des conditions qui ne sont pas tellement bonnes pour appuyer cette situation. La haute corrélation statistique des variables entre l'ancienneté au logement et l'ancienneté à la municipalité a une direction positive qui explique environ 85% le comportement de AVIV déterminé par AMUN et vice versa. Le plus que AVIV augment sur les habitants, le plus que AMUN aussi augment selon l'opinion populaire. *Cette opinion est subjectivement* plutôt reliée d'un côté à l'espoir des résidents de mieux développer les conditions résidentielles de leur quartier pour maintenir le niveau d'interaction quotidienne sociale (amis, voisins), économique (travail) et environnementale (loisir) habituelle, et de l'autre côté au concept de congruence

mentionné ci-dessus plutôt relié à un très fort sentiment d'appartenance au quartier aussi touché (niveau d'attachement à un lieu, d'identité à un lieu, et de dépendance à un lieu) surtout dans le cadre d'une société latine comme le cadre de la société mexicaine. *Cette opinion peut aussi se transformer objectivement* en termes d'un grand intérêt à mettre en pratique une initiative d'aménagement résidentiel de la part des mêmes résidents par rapport au logement (réparations mineurs), et aussi en termes des pressions importantes des résidents sur la municipalité pour améliorer la situation urbaine des certains services locaux.

En ce qui concerne le développement lui-même et les obstacles pour le soutenir, le libre arbitre (l'ancienneté au logement) augmente si les impédances pour aménager les conditions résidentielles du quartier par rapport aux actions privées ou publiques diminuent. Également de la même façon, le plus que les impédances mentionnées augmentent, le moins que l'ancienneté au logement dans l'avenir peut devenir significative très probablement à cause du risque d'une perte finale de l'espoir et de l'intérêt à aménager le quartier « Centro-Histórico Oriente » par rapport aux conditions physiques observées; le tout peut se traduire sûrement en un manque d'initiative de l'aménagement résidentiel déjà mentionné et pareillement en moins de pression que les résidents pourraient éventuellement exercer sur les autorités municipales pour agir. En bref, le mauvais état physique des logements et des services locaux affaiblit d'une manière ou d'une autre le « libre arbitre pour rester sur place » du point de vue de l'ancienneté au logement dans une ambiance de délabrement malgré le fort désir à rester. Cette situation est une illustration très représentative pour le cas de la présente recherche. Encore une fois, si les logements et les services du quartier ne sont pas adéquats pour garantir aux résidents un niveau de qualité de vie et un niveau de qualité d'un lieu appropriées, les gens ne voudront plus rester à « Centro-Histórico Oriente » malgré leurs désirs du contraire au toujours présent ci-dessus exprimés.

## 5. CONCLUSION

À « Centro-Histórico Oriente », le logiciel SPSS a produit des résultats qui expliquent d'un côté le contexte des besoins et d'impédances associés pour les diminuer du point de vue du développement urbain, et de l'autre côté, la disposition des résidents à continuer d'habiter le quartier en termes d'une satisfaction résidentielle et d'un libre arbitre pour le faire représenté par l'ancienneté au logement. Le niveau de corrélations obtenu est varié : quatre corrélations significatives – AVIV/AMUN (laquelle est la représentative du phénomène urbain (le « libre arbitre pour rester sur place »), NERE/IMRE, NINF/IINF, NTRA/ITRA), et trois moyennement significatives (IESC/IMRE, NESC/NINF, NTRA/NINF). La première corrélation montre l'état émotionnel des habitants vis-à-vis la municipalité pour rester sur place et les autres six corrélations établissent le panorama

de logement et services qui existent jusqu'à maintenant dans le quartier. Basés sur les données statistiques disponibles (SIC 1971; INEGI México, 1991, 2000) les résultats de l'analyse statistique de cette enquête confirment les objectifs stipulés pour la présente recherche en termes de l'existence pratique d'une attraction subjective au quartier « Oriente » malgré ses conditions urbaines objectives dans le présent. Pareillement, les variables les plus significatives exposées ci-dessus qu'ont été déterminées par l'analyse statistique ont confirmé une certaine faiblesse actuelle d'attraction en termes du logement et services locaux. Si la démographie est à la baisse selon les recensements consultés, on doit reconnaître à ce sujet le manque d'une vraie redensification à « Centro-Histórico Oriente ». Par rapport aux questions de recherche, il y a eu des corrélations obtenues significatives et moyennement significatives pour lesquelles une probable redensification est toujours probable parce que les résidents actuels veulent continuer encore à habiter le quartier appuyés sur un fort sentiment d'appartenance (attachement, identité, dépendance) déjà mentionné qui est typique à la ville. Le quartier est encore attrayant pour eux malgré une faible redensification.

De la même façon dans le contexte souligné, l'hypothèse de recherche a été confirmée totalement par rapport au niveau de signification ici suffisant trouvé pour les corrélations de libre arbitre en termes d'ancienneté au logement vis-à-vis les rapports à la littérature qui parlent de la démographie (depeuplement), de l'état actuel du processus d'aménagement, de la qualité de vie, et de la redensification urbaine au centre-ville Mexico. À cet égard, la connaissance actuelle entre l'interaction politique urbaine – qualité de vie est ténue et incomplète selon Andrews (2001:209). Cependant elle n'est pas représentative de toute ville. Bourne (1982:227, 228) et Vuchic (1999:341) entre autres soulignent qu'aujourd'hui il y a des pays comme la France, l'Allemagne, les pays scandinaves, de l'Europe orientale, de la région méditerranéenne, etc., qui ont aussi mieux contrôlé la variation de qualité de vie ainsi que les impacts négatifs de la concurrence pour le terrain urbain dans les centre-villes. En d'autres mots, les Européens font mieux que les Nord-Américains (les Mexicains dans ce cas) vis-à-vis la restructuration économique, haute appréciation pour l'habitat ancien, la meilleure utilisation de l'infrastructure disponible, et finalement, d'une meilleure qualité de vie dans des secteurs du centre-ville vis-à-vis les secteurs périphériques de la ville même, où tout le développement mentionné ci-dessus est basée dans le cas de plusieurs villes de l'Amérique du Nord seulement sur des politiques urbaines qui n'encouragent pas une croissance centre-ville – banlieue plus équilibrée et complète. La *nécessité d'avoir des politiques de quartier* avec une plus grande portée d'objectifs qui prêtent une grande attention aux évaluations des résidents sur leurs conditions urbaines locales, est confirmée par cette recherche. Sans politiques plus particulières, différents quartiers au centre-ville comme « Centro-Histórico Oriente », ne seront pas capables de soutenir leur processus de redensification au niveau attendu.

Malgré ça il aura toujours une probable augmentation mais faible dans certains cas, du nombre des résidents pour d'autres raisons que leur satisfaction et « libre arbitre pour rester sur place ». Par la mise en oeuvre de ces politiques locales qui ciblent principalement les besoins urbains et surtout les impédances qui existent pour trouver une meilleure solution en termes de logement, des services, et d'emploi local par exemple, le manque de redensification à « Centro-Histórico Oriente » pourra être pallié dans l'avenir. Les sentiments d'appartenance vis-à-vis les besoins / impédances ont déjà un rôle fondamental sur la libre décision des habitants pour rester ou partir du quartier. Dans ce contexte, il est également impératif de diriger tous les efforts possibles à la relation entre la durabilité des ressources encore disponibles, la population existante, et l'utilisation des ressources matérielles et écologiques respectives pour un certain établissement humain. Sans une planification beaucoup plus sensible et responsable à cette relation du point de vue de l'efficacité, l'abus des mêmes ressources probablement continuera sans arrêt impliquant des puissants impacts négatifs sur les environnements urbain et naturel, sur la satisfaction résidentielle, et finalement sur la qualité de vie locale et d'un lieu local et aussi sur le désir des habitants à continuer d'habiter une certaine géographie.

Pour une planification plus sensible et responsable, cette recherche comprend que le recyclage et l'optimisation spatiaux doivent être inclus dans les agendas de rénovation centrale. Le recyclage spatial au centre-ville est critique pour réussir en termes du développement durable social (démographique), économique, et environnemental (qu'il soit naturel ou construit par l'homme). En encourageant les gens à vivre dans un quartier plus acceptable au centre-ville, on permet de récupérer l'échelle humaine des villes réduisant le stress des longs voyages centre-ville-banlieue, de diminuer le niveau de pollution central par rapport à un usage excessif des autos, de récupérer aussi les revenus municipaux en impôts fonciers, de réutiliser l'infrastructure locale déjà existante, et de ralentir la consommation excessive et le gaspillage des bonnes terres rurales, seulement pour mentionner quelques avantages. Au moment de mieux redistribuer (partager) le poids démographique entre les zones centrales, *péricentrales*, et périphériques, les principes du développement durable ci-dessus mentionnés seront appliqués "*ipso facto*" au cas particulier, améliorant ainsi tant la dynamique urbaine de toute la ville que la dynamique de tout l'entourage rural de la ville même.

## 6. RÉFÉRENCES

- AGUAYO AYALA, A. 2016. Nuevo Polanco: Renovación Urbana, Segregación, y Gentrificación en la Ciudad de México. *Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, vol. 37, No. 80, pp. 101 – 123.
- ANDREWS, C.J. 2001. Analyzing Quality of Place. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 28 (2), pp. 201 – 217.
- ARAGONÉS TAPIA, JL., AMÉRIGO CUERVO ARANGO, M. 1987. Movilidad Residencial en la Ciudad: Factores Determinantes y Consecuencias. *Estudios sobre Consumo*, 11.
- BABBIE, E.R., HALLEY F. 1993. *Adventures in Social Research. Data Analysis using SPSS*, California, Unites States of America, Pine Forge press.
- BOURNE, L.S. 1982. The Inner City: the Changing Character of an Area under Stress, dans CHARLES M.CH., HARPER, R.A. *Modern Metropolitan Systems*, Columbus Ohio, U.S.A: Bell and Howell.
- CHÁVEZ GALINDO, A.M. 1999. *La Nueva Dinámica de la Migración Interna en México 1970 – 1990*, México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM.
- COMISIÓN DE VIALIDAD Y TRANSPORTE URBANO – COVITUR 1985. *Programa Maestro del Metro del Distrito Federal, PMMDF*, México.
- DAVIS, D.E. 2006. Mexico City in the 21st Century, *Urban Age*, Cities Programme, bulletin no.4.
- DELGADILLO, V., 2016. Selective modernization of Mexico City and its Historic Centre. Gentrification without Displacement ? *Urban Geography*, volume 37, issue 8; Latin American Gentrification, pp. 1154-1174.
- FONTAINE, C.M., ROUNSEVELL, M.D.A. 2009. An Agent-Based Approach to Model Future Residential Pressure on a Regional Landscape *Landscape Ecological* 24 p.1237-1254
- GÓMEZ MATA, E., ROSAS CHAVARRÍA, D. 2018. *Ciudad Compacta, Ciudad Difusa. Políticas de Redensificación en México*, dans Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM et Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C. – AMECIDER (coeds.) *Perspectivas Teóricas, Globalización, e Intervenciones Públicas para el Desarrollo Regional*, México.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA – INEGI. 2000, *XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Distrito Federal*, [Data file] <https://www.inegi.org.mx> . México.
- INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK. 2014. Urban Development [Datafile] <http://www.iadb.org/en/topics/urban-development/urban-development.1175.html>

- KAHRIK, A., LEETMAN, K., TAMMARU, T. 2012. Residential Decision-Making and Satisfaction among New Suburbanites in the Tallinn Urban Region, Estonia, *Cities*, no. 29, pp. 49 – 58.
- LYNCH, K. 1960. *The Image of the City*, Cambridge, Massachusetts, United States of America, The MIT press.
- MAZARI HIRIART, M. 2014. UNAM Newsletter, 04/08/2014, *Programa de Vinculación con los Exalumnos de la Universidad Nacional Autónoma de México - UNAM*, [www.pve.unam.mx/](http://www.pve.unam.mx/).
- PEYNICHOU, L., 2017. La Verticalisation de Mexico: une Nouvelle Forme d'Urbanité ? Le Cas de Plaza Carso à Nuevo Polanco, *Géocarrefour* <http://journals.openedition.org/geocarrefour/10131>
- SOCIETE CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT. 2017. Examen de l'Escalade des Prix des Logements dans les Grandes Centres Métropolitaines du Canada. *SCHL – CMHC* [Data file] <https://www.cmhc-schl.gc.ca>
- SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL – SEDESOL, Consejo Nacional de Población – CONAPO, et Instituto Nacional de Estadística, Geografía, e Informática – INEGI, 2004. *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México*, México, SEDESOL, CONAPO, INEGI.
- SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – SIC, Dirección General de Estadística. 1971. *IX Censo General de Población 1970, Distrito Federal*, [Data file]. <https://www.inegi.org.mx> . México.
- TELLO CAMPOS, C.A. 2009. *Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central de las Ciudades de Montreal y México*, (Thèse de doctorat), inédite, México, Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM, pp. 1 – 294.
- TORRENS, P.M. 2001. *Can Geocomputation save Urban Simulation? Throw some Agents into the Mixture, Simmer, and Wait...*, London, University College London, Centre for Advanced Spatial Analysis, working paper series: publication 32.
- VUCHIC, V.R. 1999. Transportation for Livable Cities, dans James E. Randall et Allison M. Williams 2001, Urban Quality of Life, Winnipeg, Manitoba, *Canadian Journal of Urban Research*, 10(2), pp. 167 - 174.
- WEIDEMANN, S., ANDERSON, J.R. 1985. A Conceptual Framework for Residential Satisfaction, dans ALTMAN I. et WERNER C.M. (eds) Home Environments, *Human Behavior and Environment*, vol. 8, pp. 153 - 182.
- WORLD BANK. 2016. Cómo Ocho Ciudades Lograron Rejuvenecer sus Zonas Urbanas. [Data file] <http://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2016/07/13/How-eight-cities-succeeded-in-rejuvenating-their-urban-land> et <http://urban-regeneration.worldbank.org>