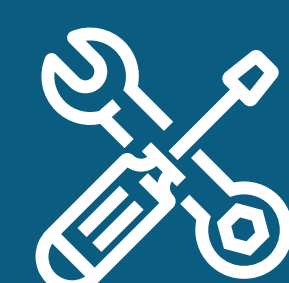


LES COMPLEXES URBAINS MULTIFONCTIONNELS

Une nouvelle échelle de la financiarisation
et de la privatisation de la production
urbaine au Mexique



Caractéristiques du CUM



Combinaison de logements ¹
et d'équipements (commerces ², bureaux ³...).



Qualité du bâti et gestion continue du site
Règles explicites ou implicites de régulation
des entrées, circulation et pratiques = la mixité
fonctionnelle peut coexister avec des formes d'entre-soi



Question de recherche

Les CUM constituent-ils une nouvelle forme
de production de la ville privée au Mexique ?



Cadre théorique

Financiarisation urbaine et production de l'espace :
Aalbers, 2016 ; Aglietta & Rebérioux, 2004 ; Christophers,
2023 ; Corpataux *et al.*, 2009 ; David & Halbert, 2010 ;
Harvey, 1989 ; Hassaine-Bau & Barois, 2025

Gouvernance, élites et acteurs de la production urbaine :
Baby-Collin & Zapata, 2006 ; Cerutti, 2000 ; Hassaine-
Bau, 2022 ; Lascoumes & Le Galès, 2005 ; Sanfelici
& Halbert, 2016 ; Palacios, 2010

Ville privée, fermeture résidentielle et entre-soi
métropolitain : Capron, 2006 ; Dessouroux, 2003 ;
Dorier *et al.*, 2012 ; Duhau & Giglia, 2008 ;
Hassaine-Bau & Barois, 2023

Méthodologie

Base de données (auteurs) : 79 CUM mexicains



Entretiens (55) : dirigeants, architectes, élus...



Résultats

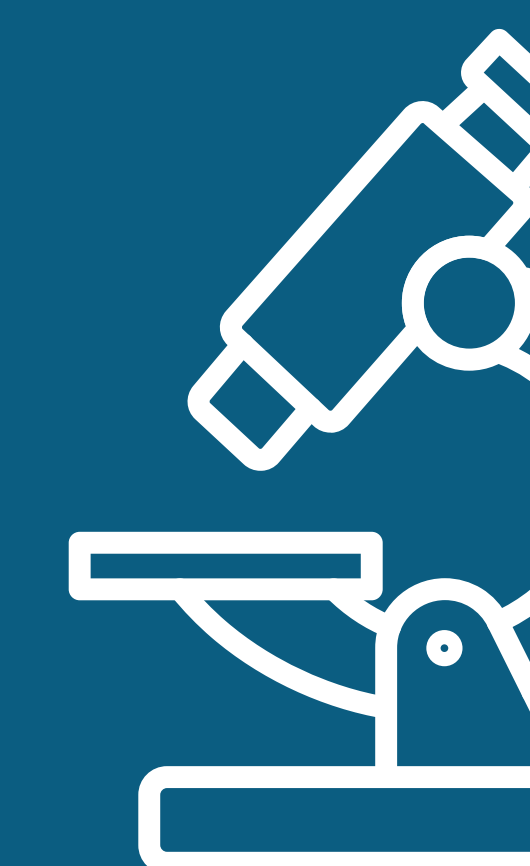
- Une nouvelle échelle de la privatisation, des quartiers fermés aux CUM : la mixité programmatique produit de nouvelles formes bâties et s'accompagne de dispositifs de gestion et de contrôle redéfinissant les rapports entre immobilier, urbanité et inégalités d'accès à la ville.

- Une intégration verticale croissante des fonctions d'investissement, de développement, de gestion et d'exploitation immobilière à travers les multiples fonctions du gestionnaire de fonds. Cela contribue à la production d'espaces urbains fortement maîtrisés et à la sécurisation des investissements.

- Une nouvelle étape de la production urbaine privée fondée sur la mixité fonctionnelle, la gestion intégrée des espaces et la valorisation des actifs immobiliers. Les CUM illustrent ainsi le rôle croissant des acteurs de marché dans la transformation des territoires contemporains

Conclusion

Les CUM sont les laboratoires contemporains
de la ville financiarisée. Ils associent
diversification fonctionnelle, gestion privée
et valorisation immobilière dans la production
de nouvelles centralités métropolitaines.



Le projet Naturalia (Monterrey, Mexique)

