

LE PRIX DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES À FAIBLE REVENU

Afin de tenir compte de l'accessibilité du logement, le prix des constructions est défini en multiples du salaire minimum moyen (SMM) au Mexique qui est actuellement de 400 nouveaux pesos (environ 133 dollars U.S.). FOVI définit les types de logements admissibles à son programme de financement de la façon suivante :

Type	Taille	Prix (SMM)	Prix approx. (\$ U.S.)
A	33m ²	jusqu'à 100	13 300
B1		101 - 130	13 300 - 17 300
B2	65m ²	131 - 160	17 300 - 21 300

INFONAVIT fixe un plafond de 38 000 nouveaux pesos (12 700 dollars U.S.) pour ses prêts.

LE PROGRAMME FOVI DE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À FAIBLE REVENU

Étape 1

FOVI annonce publiquement, le plus souvent dans un grand quotidien, qu'une offre de financement est disponible pour un certain type de logement exprimée en nombre de mois de salaire minimum. C'est ainsi que 300 maisons sont à vendre pour un maximum de 100 SMM à Torreón, Coahuila donnant droit à un financement à 90 p. 100.

Étape 2

Les constructeurs ou les promoteurs soumissionnent en indiquant le prix des maisons qu'ils veulent construire (exprimé en SMM) et en donnant le montant de la prime qu'ils sont prêts à payer à l'institution pour le prolongement du crédit à la construction.

Étape 3

Une fois le contrat attribué, la construction commence. Les entreprises de construction doivent s'occuper de la construction et vendre directement les maisons à leurs futurs propriétaires. Elles reçoivent le financement de la construction d'une banque commerciale, le plus souvent d'une des banques qui accordera des hypothèques aux acheteurs.

Étape 4

Une banque commerciale fournit un prêt hypothécaire du montant fixé par l'institution (par exemple 90 p. 100 de la valeur de la maison) et est remboursée par FOVI.

Il est essentiel pour bien comprendre le secteur du logement au Mexique de bien connaître les mécanismes de financement en place aujourd'hui. Le financement d'un logement se fait en passant par trois institutions distinctes :

- les banques commerciales;
- les fonds de pension; et
- les organismes publics de logement qui reçoivent un financement du gouvernement fédéral, des états et des municipalités.

Les banques commerciales préfèrent offrir un financement aux acheteurs des classes moyennes et supérieures sur le marché. Toutefois, elles prêteront aux acheteurs éventuels à plus faible revenu si elles obtiennent des garanties du *Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda* (FOVI). Il s'agit du fonds consacré au logement de la Banque centrale pour les banques commerciales qui prêtent des fonds pour la construction et l'acquisition de logements aux banques privées. Ayant reçu 450 millions de dollars U.S. de la Banque mondiale en 1992, le FOVI financera la construction de 150 000 nouveaux logements pour personnes à faible revenu en 1994.

Les fonds de pension les plus importants sont (a) le *Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* (INFONAVIT), le régime de pension pour les employés du secteur privé et (b) le *Instituto de la Vivienda del Sistema de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado* (FOVISSSTE), le fonds pour les travailleurs du secteur public. Ces deux fonds de pension jouent un rôle important sur le marché du logement. En plus de fournir des hypothèques, ils utilisent les cotisations des employés pour offrir des crédits à la construction aux constructeurs privés. Ils viennent en aide aux projets de logements en mettant aux enchères pour les constructeurs des prêts à la construction.

Les organismes de logements publics sont des groupes du gouvernement fédéral, des états ou des gouvernements locaux qui s'intéressent à des segments précis de marché. Le plus important organisme public de logement est le fonds du gouvernement fédéral pour le logement des personnes à faible revenu, le *Fondo Nacional de Habitaciones Populares* (FONHAPO) qui prête des fonds au segment le plus pauvre du marché. Les prêts du FONHAPO sont gérés par les autorités responsables du logement dans les états et les municipalités qui attribuent les contrats de construction de logements. FONHAPO prête en moyenne 4 000 de dollars U.S. par bénéficiaire, ce qui démontre la faible valeur des unités de logement dont il s'agit.

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À FAIBLE REVENU

Dans le cadre de la nouvelle initiative du Mexique pour le logement, les principaux programmes institutionnels de logement pour les personnes à faible revenu (FOVI, INFONAVIT, FOVISSSTE et FONHAPO) n'ont plus à s'occuper de la construction des maisons mais presque uniquement du financement des hypothèques des acheteurs. Ces institutions définissent des paramètres des projets et, dans la plupart des cas, accordent des facilités de crédit à la construction aux constructeurs du secteur privé. Ces projets domiciliaires sont lancés par le constructeur qui conçoit, construit et vend les nouvelles maisons à son propre risque. Les choses ont changé par rapport à l'époque où les entreprises de construction construisaient ce que le gouvernement leur demandait. Le constructeur joue maintenant le rôle de planificateur, de constructeur, d'avocat et de vendeur.

La presque totalité des contrats de construction de logement passés de cette façon sont réalisés par des sociétés de construction mexicaines. Pour l'instant, aucune entreprise étrangère de construction ne s'est inscrite pour être admissible aux prêts du FOVI. Toutefois, des investisseurs étrangers sont impliqués en étant des partenaires de sociétés mexicaines de construction. Sur l'ensemble des sociétés mexicaines inscrites auprès du FOVI, près d'un tiers bénéficient d'une façon ou d'une autre de capitaux étrangers. Alors qu'il y a plus de 10 000 petites entreprises de construction à construire des maisons au Mexique, la majorité des nouveaux projets domiciliaires sont réalisés par les 500 promoteurs les plus importants dans tout le pays.

