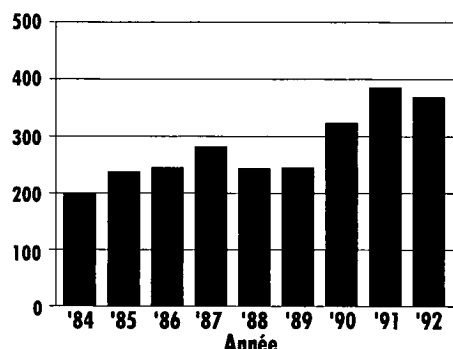


## 6. LES POSSIBILITÉS SECTORIELLES — LE LOGEMENT

FIG. 6.1

UNITÉS DE LOGEMENT CONSTRUITES PAR LE  
SECTEUR STRUCTURÉ DE LA CONSTRUCTION  
(MILLIERS D'UNITÉS)



Source : Secrétariat au développement social et au logement (SEDESOL)

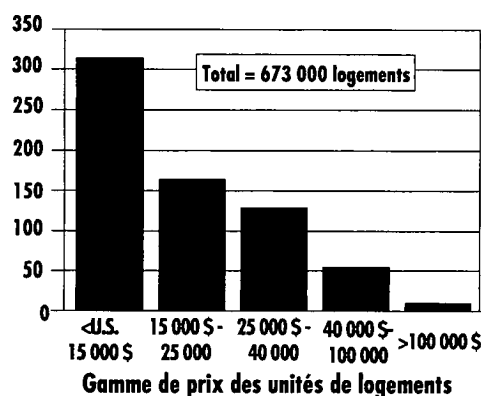
En 1990, le gouvernement mexicain évaluait que le pays avait un déficit de 6,1 millions de logements. La pénurie la plus importante se manifeste à la périphérie des grandes villes comme à Mexico (2,7 millions de logements), Guadalajara (0,5 million), Monterrey (0,5 million) et les villes des états du nord (1,2 million). On évalue que la pénurie de logements dans les régions rurales est d'environ 1,2 million d'unités. De plus, il est manifeste qu'il faudrait 980 000 unités de plus par année pour empêcher le déficit de logements de prendre plus d'ampleur. Les logements pour les nouvelles familles représentent 80 p. 100 de cette demande, le reste allant au remplacement de logements ne répondant pas aux normes.

Au cours des dernières années, le taux réel de construction de logements a été inférieur à la demande calculée. On construit environ 650 000 unités de logements par an au Mexique. On estime qu'au moins 50 p. 100 de cette construction est assuré par le secteur non structuré du logement, c'est-à-dire que c'est le propriétaire qui construit lui-même sa maison, souvent sans être le propriétaire du terrain. Le reste est construit par le secteur structuré de la construction dans le cadre de programmes bénéficiant de l'aide du gouvernement pour offrir des logements aux personnes à faible revenu, ou il s'agit de projets de construction privés destinés aux niveaux intermédiaires et supérieurs des catégories socio-économiques.

## LA DEMANDE SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

FIG. 6.2

DEMANDE ANNUELLE  
(MILLIERS D'UNITÉS)



Source : Softec, Mexico D.F.

Si les statistiques fiables sur le logement sont rares au Mexique, on évalue cependant que la demande annuelle actuelle de nouvelles unités se répartit de la façon suivante : 48 p. 100 pour des maisons d'une valeur inférieure à 15 000 dollars U.S. et 10 p. 100 pour des maisons dont la valeur dépasse 40 000 dollars U.S. (figure 6.2).

## LE FINANCEMENT

Les principales contraintes pour le marché du logement au Mexique sont la disponibilité et l'accès au financement. Jusqu'à maintenant, il n'y avait que très peu d'hypothèques. Seulement 13 p. 100 des constructions étaient financées. Au fur et à mesure de la chute des taux d'intérêt, les banques augmentent leurs portefeuilles d'hypothèques (certaines l'ont doublé en deux ans). Toutefois, cette croissance tient surtout aux achats de propriétaires des catégories socio-économiques, intermédiaire et supérieures. La forte demande de ceux-ci a permis aux banques d'abandonner les clients à revenu plus faible. Les taux hypothécaires se situant entre 20 et 25 p. 100 dans les banques mexicaines s'expliquent dans une large mesure par le niveau élevé des risques que présentent les clients à faible revenu. Cependant, le plus grand besoin de logements, exprimé en nombre d'unités, se retrouve justement dans les catégories inférieures du marché. Les unités de logement d'une valeur de 30 000 nouveaux pesos ou moins (10 000 de dollars U.S.) sont celles dont on a besoin le plus rapidement mais dont on s'occupe le moins.