

## LES USINES, LES PARCS ET LES ENTREPOTS INDUSTRIELS

Pour l'instant, le Mexique dispose d'environ 100 grands parcs industriels à travers le pays, dotés d'installations allant d'un niveau rudimentaire à des installations de production de niveau mondial. La naissance d'un certain nombre de ces parcs s'explique par la présence de fabricants étrangers au Mexique, en particulier dans la région des *maquiladoras* au nord. On s'attend, à la suite de l'entrée en vigueur de l'ALÉNA, à assister à d'autres développements dans la construction et l'amélioration de ces parcs.

Les entreprises internationales qui investissent au Mexique exigent des normes élevées pour la construction de leurs usines. Cela fait apparaître des possibilités pour les entreprises canadiennes spécialisées en design industriel et en techniques de construction. De plus, il faudra construire des usines privées de production d'électricité et des installations de traitement des effluents pour les entreprises ou les groupes d'entreprises occupant les parcs industriels. Les entreprises doivent s'adresser à la *Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados* (AMPIP) l'Association des parcs industriels privés, pour en apprendre plus sur les possibilités de construction.

## LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

### LE SECTEUR DU DÉTAIL

Les centres commerciaux sont en pleine expansion au Mexique aujourd'hui. Le pays connaît la manie des centres gigantesques qui a envahi le Canada et les États-Unis à la fin des années 1970 et pendant les années 1980. Les promoteurs essaient de tirer parti des goûts des Mexicains pour les produits importés en construisant rapidement des centres commerciaux de style américain. Un des projets des plus ambitieux a ouvert ses portes à la fin de 1993, le Centro Santa Fe, juste en dehors de Mexico, et c'est maintenant le plus important centre commercial d'Amérique latine. On assiste également à d'importants développements de centres commerciaux dans les villes de Guadalajara et Monterrey, ainsi que dans toutes les villes satellites autour de la capitale.

### LES LOCAUX POUR BUREAUX

Afin de répondre à la demande croissante des entreprises multinationales et de l'industrie mexicaine, on construit actuellement près de 500 000 mètres carrés de nouveaux espaces à bureau dans la ville de Mexico. C'est dans le domaine des locaux pour bureau de haute qualité que le besoin est le plus criant car ceux-ci ne représentent actuellement que 10 p. 100 des espaces à bureau de la ville. Des réformes récentes aux lois concernant la location devraient faciliter la croissance du secteur immobilier commercial. L'industrie de l'immobilier au Mexique est sous-développée dans la mesure où on ne retrouve pas, comme au Canada, les distinctions habituelles entre les promoteurs immobiliers, les financiers, les sociétés de construction et les entreprises de ventes immobilières. Jusqu'à maintenant, ces fonctions étaient souvent assumées par la même personne ou la même entreprise au Mexique.

Si le principal objectif est actuellement à Mexico la construction de nouveaux locaux pour bureaux, en se fiant aux besoins de l'important secteur privé et du secteur public, les entreprises canadiennes devraient également s'informer des possibilités de construction de bureaux dans les villes satellites en croissance. On assiste à un mouvement marqué de décentralisation chez de nombreuses entreprises et au gouvernement. Les états voisins de Querétaro, Puebla, Hidalgo et Morelos sont les principales cibles pour l'augmentation de la construction commerciale.

À la fin de 1993, les frères Reichmann, des promoteurs canadiens, ont rendu publics leurs plans pour trois grands développements à Mexico. Reichmann International L.P., une association entre les frères Reichmann et G. Soros Realty construit :

- Un bloc d'immeubles près du centre historique de Mexico;
- Une tour à bureaux de 42 étages dans le quartier financier;
- Un complexe de 30 bâtiments abritant des commerces, des bureaux et des logements dans la banlieue ouest de la ville.

La compagnie dépensera entre 400 et 500 millions de dollars sur le premier projet qui combine des espaces d'affaires et résidentielles. La reconstruction d'un ensemble de 20 immeubles, endommagés par le tremblement de terre de 1985, a été retardée par une bataille entre les autorités municipales et les avocats des propriétaires de logements pour personnes à faible revenu. La société prévoit respecter les normes et les traditions de la ville tout en fournissant un contexte de haute qualité pour les affaires afin de répondre à la demande d'une communauté des affaires de plus en plus sophistiquée et de plus en plus internationale.

