

LES SQUATTERS

Environ la moitié des travaux de construction de maisons au Mexique sont réalisés par le secteur non structuré. Une partie importante de ces maisons sont construites par des squatters dans des bidonvilles qui ont empiété sur des propriétés privées ou du gouvernement. Ceux-ci ne paient aucun loyer ni aucune taxe et ne suivent jamais de plans de construction.

Ces squatters, connus sous le nom de *paracaidistas*, «parachuters», achètent leurs propres matériaux et construisent leurs habitations qui, le plus souvent, ne se situent qu'un cran au-dessus des taudis. L'alimentation en électricité et les services téléphoniques, quand ils en ont, sont piratés à partir de lignes voisines. Il est rare qu'il y ait des systèmes de plomberie.

La crise économique a contraint un plus grand nombre de personnes à s'en remettre au secteur non structuré de la construction. Les prix élevés des matériaux de construction obligent ces personnes à improviser avec du bois, des feuilles de métal, du carton, du plastique et d'autres matériaux souvent récupérés dans des dépotoirs.

Afin de faire fuir les *paracaidistas* sans les évincer officiellement, les propriétaires des terrains détruisent souvent leurs maisons. On a constaté récemment que les tentatives d'éviction deviennent plus agressives avec la hausse des prix de l'immobilier. Les propriétaires de terrains vacants les font souvent garder jour et nuit.

Les lois mexicaines sont à l'avantage des locataires, même si ceux-ci ne paient jamais rien au propriétaire. Après avoir vécu sur un terrain pendant sept ans sans payer de loyer, les squatters peuvent demander la propriété du terrain. Il faut parfois jusqu'à dix ans pour réussir à évincer des squatters.

Si les squatters emportent leur cause et s'accaparent les terrains, ils vont avoir droit à l'aide gouvernementale au développement. Le programme *Solidaridad* de l'ancien président Salinas aidait à mettre en place une infrastructure urbaine dans de telles collectivités «légalisées». On ne considère pas dans ces cas-là qu'il s'agit de nouveaux logements, mais plutôt «de rénovations de logement».

Les droits des locataires ont été publicisés par une campagne de l'*Asociación de Barrios*, Association de voisinage. Sous le parrainage de cette association, *Super Barrio*, un homme masqué vêtu d'un pantalon rouge et d'une cape, apparaît lors de manifestations dans son *Barriomobile* et encourage les groupes d'entraide. Malgré la réussite de cette campagne pour aider les pauvres, les planificateurs urbains se plaignent que ce type de développement non réglementé finit par nécessiter davantage de services publics.

Ces fonds de pension consentent des prêts à leurs cotisants pour la construction de maisons et jouent un rôle déterminant sur le marché du logement. En 1994, ils ont accordé 27 pour 100 des nouvelles hypothèques. Ils offrent à la fois des hypothèques et des crédits à la construction aux entrepreneurs. Ils parrainent également des projets domiciliaires en mettant à l'enchère des prêts de construction pour les entrepreneurs.

Les travailleurs participants peuvent obtenir des prêts de ces fonds pour construire, acheter ou améliorer leur logement. *INFONAVIT* exploite des programmes de logement gérés par un conseil tripartite auquel siègent des représentants du gouvernement, de l'association des employeurs et des syndicats de travailleurs.

Les programmes hypothécaires d'*INFONAVIT* et de *FOVISSSTE* sont destinés aux familles gagnant entre une et dix fois le salaire annuel minimum (SAM). Les prêts vont surtout aux personnes gagnant entre deux à sept fois le SAM. D'après les données de l'*Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)*, Institut national de statistique, de géographie et d'informatique, cela représente environ 55 pour 100 de la population.

Dans le cadre de la Stratégie nationale de logement, le gouvernement aimerait moderniser ces fonds afin de mieux intégrer leur fonctionnement aux grands flux des marchés financiers. L'objectif est de diriger ces fonds vers les acheteurs à plus faible revenu en faisant la promotion de l'amélioration et de la rénovation du stock actuel de logements et en canalisant de plus grandes quantités de prêts pour l'achat de logements de seconde main.

Les deux organismes, *INFONAVIT* et *FOVISSSTE*, ont déjà été convertis d'organismes de construction en établissements de crédit. Dans le cas de l'*INFONAVIT*, le montant des prêts et la taille des maisons sont maintenant fixés par la capacité de l'emprunteur à rembourser et les travailleurs peuvent acheter le logement de leur choix. Les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à 30 ans de *INFONAVIT* sont fixés au moyen de l'augmentation annuelle du salaire minimum, plus quatre à huit points selon le revenu de l'emprunteur. En juillet 1994, ces taux d'intérêt étaient de l'ordre de 11 à 15 pour 100. *INFONAVIT* fournit également des prêts de construction au moyen d'encans publics.

Les maisons construites dans le cadre des programmes de l'*INFONAVIT* doivent avoir une superficie d'au moins 45 mètres carrés et comprendre une pièce familiale, deux chambres, une salle de bain et les services de base. Elles doivent être construites dans des quartiers desservis par des installations commerciales et d'enseignement. Le prix de vente maximum des unités dans le cadre du programme de logement d'*INFONAVIT* est 25 fois le salaire annuel minimum, soit environ 42 000 dollars US avant la dévaluation. L'organisme prévoit accorder 95 000 prêts pour l'acquisition de logements en 1995. Une fois que les promoteurs immobiliers ont reçu les prêts, ils doivent démarrer les travaux de construction dans les 30 jours. Les réformes en cours d'implantation au *FOVISSSTE* aboutiront à des modalités comparables.