

LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

Le Mexique est confronté à une pénurie de logements qui, par son ampleur, constitue vraiment une crise. D'après les évaluations officielles du gouvernement, il faudrait au moins trois millions de maisons additionnelles pour héberger comme il convient la population actuelle. Des spécialistes indépendants situent cette pénurie plus près des sept millions de logements. À moins que le taux des mises en chantier n'augmente de façon marquée, l'écart va continuer à se creuser. D'après la Banque mondiale, il faudrait plus de 800 000 nouveaux logements chaque année pour suivre l'évolution de la demande, mais on n'en construit que 600 000.

Dans son rapport final, l'ancien président Carlos Salinas affirmait que le Mexique allait construire 625 000 maisons en 1994, une augmentation de 37 pour 100 par rapport à l'année précédente. Les observateurs de ce domaine affirment toutefois qu'un nombre important de celles-ci n'étaient pas terminées à la fin de l'année. En estime qu'en 1995, 380 000 nouvelles maisons seront terminées, dont 118 000 mises en chantier de nouvelles maisons, le reste étant des rénovations. Les sommes consacrées à la construction de logements étaient évaluées, pour 1994, à 10 milliards de dollars US mais cela ne tient pas compte de l'ensemble du secteur non structuré de la construction, qui est très important.

On estime qu'environ la moitié de toutes les nouvelles maisons sont construites par ce secteur non structuré, en général par le propriétaire. De façon traditionnelle, les maisons sont construites par leur propriétaire sans accès à un financement officiel et, souvent, sans même que celui-ci ne détienne les titres du terrain. L'autre moitié des maisons est construite par le secteur structuré de la construction, soit dans le cadre de programmes d'aide du gouvernement destinés à la construction de logements pour les personnes à faible revenu ou par la vente directe aux acheteurs des classes intermédiaire et supérieure.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Même si on ne dispose que de peu de statistiques fiables sur le logement, on évalue que près de la moitié de la demande annuelle actuelle concerne des maisons dont la valeur est inférieure à 15 000 dollars US; celle pour les maisons dépassant 40 000 dollars US ne représente que dix pour cent du marché. Cette répartition de la demande permet de déduire que le marché total du logement est d'environ 17 milliards de dollars US, avec le secteur non structuré.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS, 1994

Catégorie	Équivalents approximatifs en dollars US
Faible revenu	jusqu'à 18 000 \$
Marché de masse	de 18 000 \$ à 22 000 \$
Classe intermédiaire	de 22 000 \$ à 112 000 \$
Classe aisée	plus de 112 000 \$

Source : United States Department of Commerce