

# Los debates acerca de la vivienda social en Francia y Europa

## El modelo francés resiste

Jean-Claude Driant – Universidad Paris Este – Lab'Urba  
Bogotá – 09/2012

# Introducción

- Una presentación exótica : las políticas de la vivienda social en Europa y en Francia.
- La existencia misma de una vivienda social subsidiada por los estados es ahora un tema de debate en Europ
- Une presentación descriptiva pero que trata de exponer los principales temas de discusión en Francia y Europa.

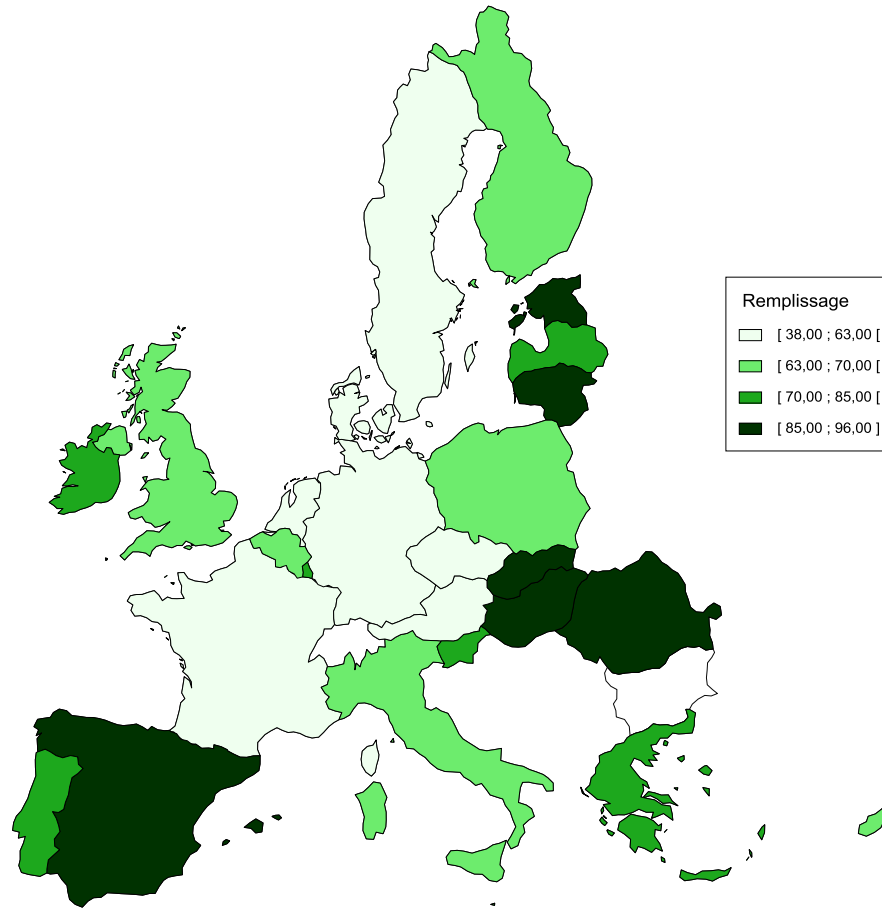
# Introducción

- Cuatro partes :
  - Breve panorama de los sistemas de vivienda en Europa
  - ¿ Porque se habla de crisis de la vivienda en la Francia de los años 2000 ?
  - La vivienda social en Francia, sus características, sus debates
  - Los grandes debates europeos

# **1. BREVE PANORAMA DE LOS SISTEMAS DE VIVIENDA EN EUROPA OCCIDENTAL**

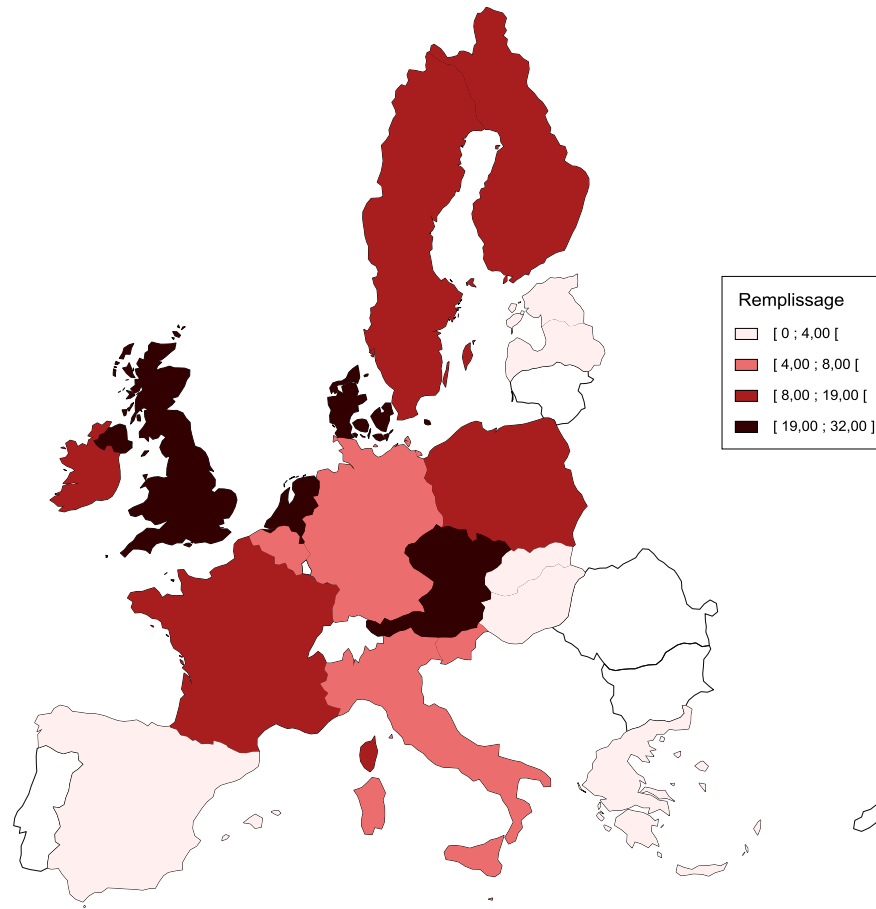
# Tenencia 1. Propiedad

Propiedad de la vivienda en los países de la UE (%)



# Tenencia 2. Vivienda social

Vivienda social en los países de la UE (%)



# Principales ejes de políticas nacionales

- Promoción de la propiedad
- Subventiones al consumo
- Incentivos fiscales (apoyo al mercado y a la inversión privada)
- Descentralización de la políticas de producción

## **2. EN FRANCIA : CRISIS DE LA VIVIENDA ?**



# Mejora general de las condiciones de vivienda desde 40 años

- Superficie promedio
  - 1970 : 22m<sup>2</sup> por persona
  - 2006 : 40m<sup>2</sup> por persona
- Equipamiento sanitario
  - 1970 : 47% de viviendas sin comodidades
  - 2006 : 1,3% de viviendas sin comodidades
- Propiedad de la vivienda
  - 1970 : 45% de propietarios
  - 2006 : 58% de propietarios
- Nivel de satisfacción
  - 1970 : 60% de los hogares se dicen satisfechos de sus condiciones des vivienda
  - 2006 : 82%

# Pero...

- Existe todavía una minoría de personas con muy malas condiciones de vivienda :
  - 3.6 millones de personas (menos del 6% de la población de Francia) con muy malas condiciones de vivienda :
    - Sin techo
    - Sin seguridad de tenencia
    - Sobrepoblamiento
    - Viviendas sin comodidades...



**Movilización de los sin techos  
Paris 2006**

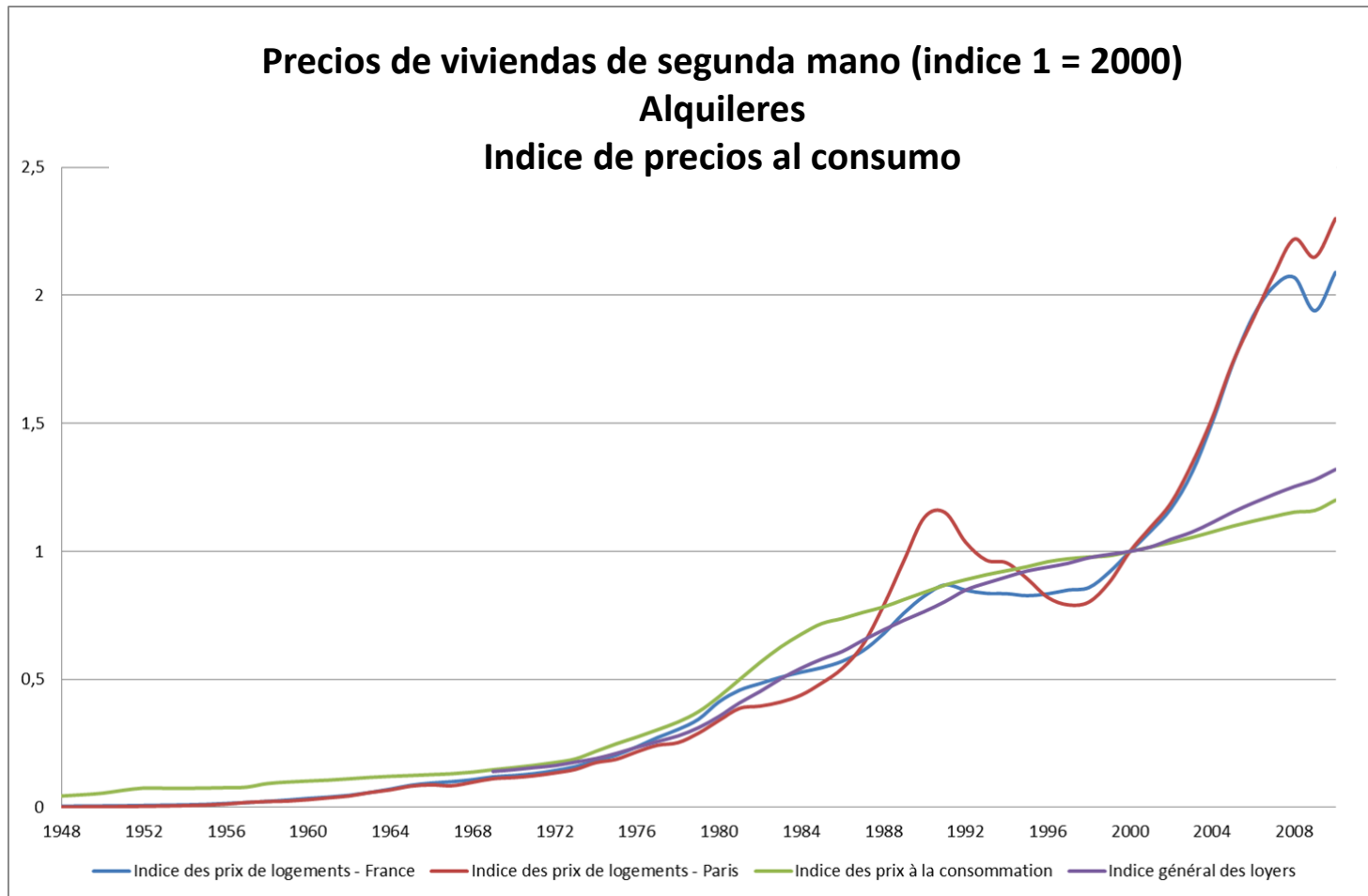




# Para la mayoría...

- Un aumento fuerte del costo de la vivienda en los presupuestos familiares :
  - 10% en los años 1970
  - 27% ahora
- Más de 4 millones de hogares (entre 26 millones) gastan más de 35% de su presupuesto mensual en gastos de vivienda

# Los precios de la vivienda en Francia en los años 2000



# Desigualdades espaciales frente al mercado

- En materia de precios (precios promedios 2012 en \$/m<sup>2</sup>, viviendas de segunda mano) :
  - Paris : 11,200 \$
  - Grandes ciudades atractivas : 4,000 \$
  - Otras ciudades : 2,500 \$
  - Pueblos rurales peri-urbanos : 2,000 \$
- En materia de alquileres (nuevos contratos, 2012, \$/m<sup>2</sup>)
  - Paris : 33 \$
  - Grandes ciudades atractivas : 22 \$
  - Otras ciudades : 13 \$

# Crisis urbana en los barrios populares de los años 60 y 70

- Pauperización masiva de los grandes conjuntos de vivienda social de los años 60 y 70
- Los mecanismos segregativos aceleran con el retorno del desempleo y toca principalmente los jóvenes adultos de estos barrios
- Violencias repetitivas desde los años 90















## Violencias urbanas Francia 2005



# Conclusión parte 2

- La cuestión de la vivienda es todavía fuerte en Francia. Es una de las prioridades del nuevo gobierno socialista
- El instrumento principal de las políticas de la vivienda en Francia es la vivienda social.

¿ Como funciona ?

# **3. LA VIVIENDA SOCIAL EN FRANCIA EL MODELO FRANCES Y SUS DEBATES**

# El modelo francés - 1

- Una vivienda de alquiler
  - Porque debe promover la movilidad residencial
  - Porque permite perennizar el carácter social de la vivienda
- Con alquileres más bajos de los del mercado privado
  - Pero con enormes diferencias espaciales : 30% de los precios del mercado en Paris, 50% en las grandes ciudades atractivas, hasta más altos en pequeñas ciudades o en pueblos rurales

# El modelo francés - 2

- Los constructores y administradores de estas viviendas son empresas nacionales o locales, publicas (50% del a viviendas) o privadas sin fines de lucro (el otro 50%)
- La producción recibe subsidios y beneficios fiscales en contraparte de alquileres bajos y préstamos especiales.
- Los arrendatarios, según sus niveles de ingreso y composición familiar, reciben subsidios personales mensuales deducidos del alquiler.



# El modelo francés - 3

- Los beneficiarios :
  - Tienen que tener ingresos inferiores a un techo nacional que cubre más de 60% de los hogares que viven en Francia
  - Tienen que registrarse como demandantes
  - La asignación se hace bajo la responsabilidad del organismo propietario de las viviendas asignadas.
  - En 2012, hay un poco más de 1.7 millón de demandantes registrados.
  - Una vez entrado, el hogar tiene derecho a mantenerse en la vivienda, incluso si sus ingresos aumentan

# Cuantidades

- Ay un poco más de 4.3 millones de viviendas sociales en Francia o sea el 17% del parque total de viviendas.
- Cada año, debido a la construcción y sobre todo a la movilidad de los arrendatarios, se asigna unas 450,000 viviendas
  - o sea una espera promedio nacional de casi 4 años
  - En la región de Paris, se asigna 80,000 viviendas por año, frente a una demanda de 550,000 hogares, o sea una espera promedio de casi 7 años

# Cinco debates

## 1. ¿Seguir produciendo ?

- Seguir produciendo nuevas viviendas sociales
  - Francia es uno de los únicos países en Europa que sigue en una dinámica de crecimiento de la vivienda social
  - La producción promedio de los 10 últimos años fue de 80,000 viviendas por año (sobre un total de 350,000)
  - El nuevo gobierno pone el objetivo de producción a 150,000 por año, lo que parece poco realista frente a las dificultades del presupuesto estatal y de la deuda del país.

# Cinco debates

## 2. ¿Para quién es la vivienda social?

- Existe un debate importante sobre la definición de los grupos beneficiarios de la vivienda social :
  - Cuestión de los techos de ingresos muy altos : ¿reservar la vivienda social a la población con bajos o muy bajos ingresos ?
  - Cuestión del derecho a mantenerse en la vivienda
- Pero la realidad es otra
  - Los demandantes tienen ingresos mucho más bajos que los techos legales
  - La ocupación del parque de viviendas sociales se pauperiza masivamente, sobre todo en las grandes ciudades

# Cinco debates

## 3. ¿Mezcla social en la vivienda social?

- El concepto de mezcla social es uno de los ejes centrales de las políticas de vivienda en Francia bajo la hipótesis de que : “la sociedad es mas armoniosa cuando las diferentes categorías sociales viven juntas”
- La vivienda es el principal instrumento de esta política con dos ejes :
  - Forzar una mejor repartición espacial de las viviendas sociales (permitir a los pobres y a las clases medias baja de vivir en las zonas residenciales)
  - Diversificar la oferta de vivienda en los barrios populares

# Cinco debates

## 3. ¿Mezcla social en la vivienda social?

- Además, el grupo de presión de la vivienda social insiste en que se mantenga un concepto amplio de la población beneficiaria de la vivienda social : que no sea solamente una vivienda para pobres.
- Estas políticas son ahora muy criticadas :
  - No hay prueba de la eficiencia de la mezcla social.
  - Promover la mezcla social solo con la mezcla de productos inmobiliarios es equivocado.
  - La vivienda social debe servir en prioridad a los hogares que la necesitan. Las clases medias y altas no deben beneficiar de la solidaridad pública.

# Cinco debates

## 4. El derecho a la vivienda

- El derecho a la vivienda fue introducido en el derecho francés en 1982 y dio lugar a importantes medidas para facilitar el acceso a la vivienda a partir de 1990.
- Pero este derecho se quedaba muy abstracto puesto que nadie lo garantizaba. Nadie podía ser condenado por no respetarlo.
- Esta realidad cambió con el “derecho a la vivienda imponible” introducido en 2007 con el cual el Estado garantiza este derecho y puede ser condenado a una multa si un hogar declarado como “prioritario” no consigue alojarse en seis meses.

# Cinco debates

## 4. El derecho a la vivienda

- Hasta ahora este cambio jurídico no ha cambiado la situación de los más pobres :
  - Porque el problema solo toca regiones con fuerte presión del mercado de vivienda (60% de las demandas para beneficiar del derecho se registran en la región de Paris), donde el problema no es que no se aceptan los prioritarios, pero que no hay suficiente oferta
  - Porque los comités locales que jerarquizan las demandas no hacen más que cambiar la orden de prioridad entre situaciones urgentes.



# Cinco debates

## 5. ¿demoler los grandes conjuntos?

- ¿ En este contexto de fuerte demanda en las grandes ciudades, qué hacer con los grandes conjuntos de vivienda social poco atractivos y pauperizados, pero donde se encuentra todavía la mayoría de la oferta de bajo costo ?
- La política de “renovación urbana” iniciada en 2003 organiza un cambio urbano importante en 400 barrios en Francia (entre los cuales 120 en la región de Paris) que supone :
  - Demoler y remplazar más de 150,000 viviendas sociales
  - Diversificar la oferta de viviendas en los barrios
  - Cambiar el modelo urbano e introducir más servicios







# Cinco debates

## 5. ¿demoler los grandes conjuntos?

- La creencia de que cambiar el modelo urbanístico puede resolver un problema social
- Se trata en realidad de una política de dispersión en el espacio urbano de los problemas sociales
- Por tanto, en las operaciones más avanzadas, se nota una nueva imagen de los barrios tanto para sus habitantes como para el resto de la ciudad...
- ...pero por ahora no se nota una fuerte atracción residencial de los barrios renovados

# Conclusión : el debate europeo

- Estos cinco debates sobre vivienda social en Francia se reflejan en el debate europeo



## **4. EL DEBATE EUROPEO**

# Vivienda y Unión Europea - 1

- La vivienda no es una competencia de la Unión. Las políticas siguen siendo bajo la responsabilidad de los estados.
- Pero, entre las responsabilidades de la Unión se encuentra el tema del respecto de la libre competencia entre los actores del mercado.
- Aquí se produce una intersección entre ambos temas cuando se puede considerar que gracias a los subsidios públicos, la vivienda social produce una “competencia desleal” con los actores privados.



# Vivienda y Unión Europea - 2

- Entonces, para defender sus políticas nacionales los estados debe demostrar que la vivienda social es un “servicio público de interés general” que no perturba el mercado.
- Las respuestas a este problema varían bastante de un país al otro. Para entender estas diferencias, se ha modelizado los sistemas europeos de vivienda social en tres modelos.

# Los tres modelos y sus perspectivas

- Un modelo extremo en el Norte de Europa : el modelo “universalista” (Suecia, Dinamarca, Países Bajos)
  - No hay condiciones sociales para entrar en la vivienda “publica”.
  - Es abundante (30% del parque total o más)
  - Sirve como reguladora del mercado
  - Es “competencia desleal” organizada
  - La EU condena este modelo y los gobiernos liberales de estos países organizan el cambio. Generalmente vendiendo las viviendas a precios rebajados a sus ocupantes.

# Los tres modelos y sus perspectivas

- Otro extremo : el modelo “residualista” en el cual la vivienda social tiene el papel exclusivo de alojar los mas pobres (países del Sur : España, Portugal, Grecia, Italia y países de tradición liberal anglosajona: Irlanda y Reino-Unido)
  - Parque poco abundante (excepción : Reino-Unido)
  - Muy fuerte pauperización y estigmatización (“vivienda de los gitanos”, de los “realojados de barrios ilegales”...)
  - En muchos casos mala calidad constructiva y mantenimiento débil.
  - aprobado por la UE (ninguna competencia con el sector privado)

# Los tres modelos y sus perspectivas

- Entre ambos, el modelo “generalista”, cuyo Francia es el ejemplo más importante (con Alemania)
  - Condiciones sociales para entrar, pero no solo para los más pobres
  - Puede ser abundante (Francia) o no (Alemania)
  - Puede tener en algunos sitios un papel de regulación del mercado por ejemplo en las ciudades donde hay poca inversión privada)
  - Sigue resistiendo a las presiones de la EU, pero los actores temen que se les impone una evolución hacia el modelo residualista.

# Conclusiones

- El contexto global de la vivienda social en Europa esta cambiando
- Francia parece resistir al cambio y el nuevo gobierno confirma sus intenciones de preservar el modelo generalista
- La crisis europea da más peso a la idea de pensar de nuevo el sector de la vivienda que puede ser, según las políticas de los estados :
  - Un factor de empeoramiento de las situaciones sociales de los pobres y de las clases medias
  - O, al contrario, un potente amortiguador de sus dificultades si se desarrolla una oferta abundante y asequible.

Gracias por su atención