

Políticas de desarrollo de vivienda social e intermediaria

Una fuerte demanda de viviendas que el mercado de la vivienda no llega a satisfacer y que pesa enormemente en los hogares más modestos.

El Francia se ve enfrentada desde hace varios años a una fuerte demanda de viviendas que el mercado no llega a absorber.

El 1 de julio de 2010, según las estimaciones del INSEE, el parque de viviendas contaba con 33,5 millones de unidades y ha avanzado un 1,1% en un año. Esta evolución es bastante regular en tendencia desde hace 20 años a escala nacional. Sin embargo, varios datos atestiguan, estos últimos años, la existencia de una «crisis de la vivienda». En efecto, desde el comienzo del decenio 2000, el funcionamiento de los mercados inmobiliarios ha hecho surgir en varias zonas «tensas» una fuerte inflación de los precios y una insuficiente oferta de viviendas. Correlativamente, la tasa de esfuerzo de los hogares a favor de la vivienda ha aumentado, como mínimo, dos puntos y pesa enormemente sobre los hogares modestos.

Por lo tanto, el Gobierno se ha comprometido a una serie de acciones de gran amplitud para responder a esta «crisis de la vivienda» localizada esencialmente en las grandes ciudades: París, la Costa Azul y Córcega, y también en menor medida, Marsella, Lyon, Burdeos, Montpellier, Estrasburgo, Nantes, Toulouse... El caso de los departamentos de Ultramar es particular, ya que acumula a la vez restricciones de fuerte demanda y hábitat existente degradado.

Los equipos públicos de apoyo al desarrollo de la oferta de vivienda en Francia se articulan en torno a 2 ejes :

- la producción, gracias a subvenciones y ventajas fiscales, de viviendas de alquiler a precios regulados, viviendas denominadas sociales o intermediarias, en poder de organismos institucionales;
- la producción de un parque de alquiler a precios regulados, en poder de propietarios privados, gracias a ventajas fiscales

Se completan con acciones con vistas a la resolución de la demanda de los hogares más modestos

- ayudas financieras personales mensuales otorgadas a los hogares modestos para facilitar el pago de los alquileres y de los gastos, incluso el acceso a la propiedad
- finalmente, ayudas financieras a los hogares modestos para la adquisición de una vivienda nueva (préstamos tipo cero)

Una política nacional ambiciosa de desarrollo de la oferta de alquiler social.

El compromiso asumido por el Gobierno es alcanzar lo más rápidamente posible el objetivo de financiación de 150.000 viviendas sociales de alquiler al año.

Con este fin, el gobierno ha desplegado varios dispositivos.

- Un mejor conocimiento de la demanda de viviendas sociales, con el establecimiento del **Sistema nacional de registro (SNE**, del francés système national d'enregistrement). Este sistema único permite, en efecto, conocer con precisión, tanto a nivel nacional como a niveles regional y local, las características de los solicitantes: tipo de hogares, recursos, municipios solicitados... y desglosar en cada territorio la programación de las viviendas a financiar en función de las demandas identificadas
- Una movilización creciente del conjunto de los actores: los organismos HLM, que realizan cada año del orden del 80% de la producción nueva de viviendas sociales de alquiler, se han comprometido en la producción de 120.000 viviendas sociales de alquiler al año en el período 2013-2015. Comités regionales que asocian al Estado, las administraciones y asociaciones de representantes, los profesionales de la construcción, Action Logement y la Caisse des dépôts et consignations (cofinanciadores) se reúnen con regularidad para realizar el seguimiento de la puesta en marcha de este pacto.

- Financiaciones excepcionales (exoneraciones fiscales e IVA reducido, préstamos con tipos bonificados, prima excepcional, mutualización de los fondos propios entre organismos) para la realización de viviendas sociales

Una obligación de diversidad social que se impone a los municipios

La ley nº 2013-61 de 18 de enero de 2013, relativa a la movilización de las propiedades públicas a favor de la vivienda y al reforzamiento de las obligaciones de producción de vivienda social, ha reforzado las disposiciones anteriores, imponiendo alcanzar de aquí a 2025 una tasa del 25% de viviendas sociales en el parque de viviendas de los municipios de las grandes ciudades francesas y de regiones en las que la tensión del mercado justifica un aumento del esfuerzo de producción.

A los municipios afectados que no alcanzan esta tasa legal y que no alcanzan sus objetivos de recuperación reactualizados por período trienal se les retiene anualmente de su presupuesto de funcionamiento según el número de viviendas sociales que faltan.

2014 será el primer año de aplicación de la tasa del 25%. El impacto de esta ley sobre la producción de viviendas sociales debería ser considerable, ya que los objetivos de recuperación deberían representar más de 60.000 viviendas sociales anuales en comparación a las 22.000 viviendas anuales antes de la ley. Esta producción suplementaria concierne a los sectores más tensos del territorio.

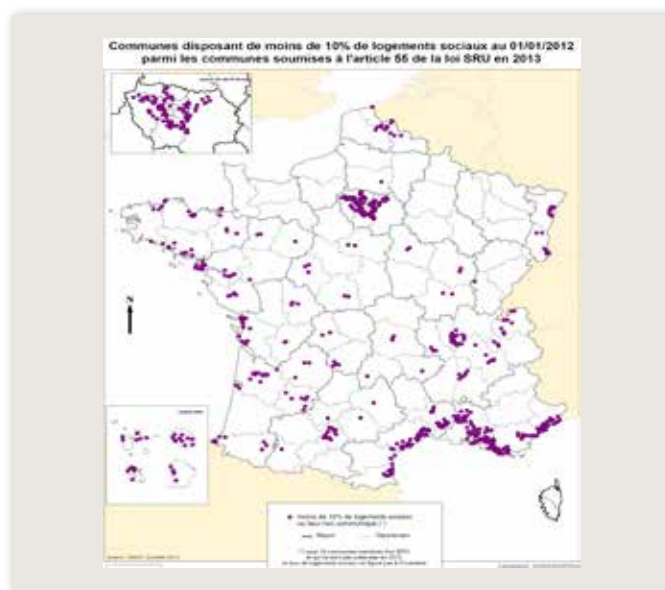
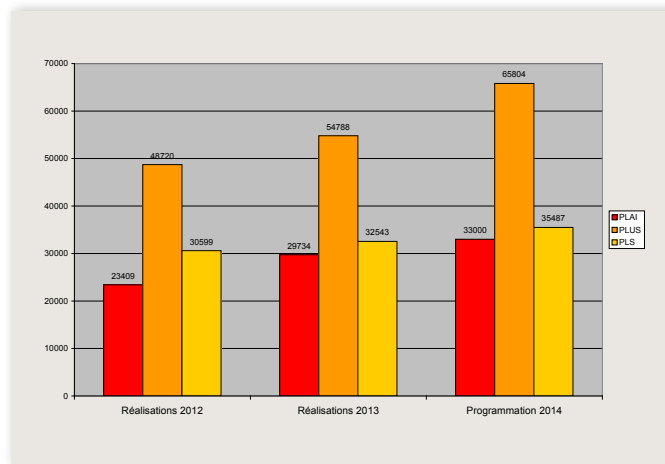
Una movilización de las propiedades públicas del Estado

Para responder a la urgencia, con la ley de 18 de enero de 2013, el Gobierno trata también de movilizar las propiedades del Estado y de sus establecimientos públicos para producir, con el menor coste, viviendas sociales de alquiler en los sectores en los que las necesidades son manifiestas.

La ley prevé en efecto un descuento sobre la venta de terrenos de los que el Estado o sus establecimientos son propietarios cuando se utilizan para realizar operaciones de viviendas sociales de alquiler. Este descuento puede conducir a la gratuidad del terreno en determinadas situaciones.

Desarrollo de viviendas intermediarias en las zonas tensas para completar la oferta entre el parque privado y el parque público

La casi inexistencia de un parque de alquiler a nivel de alquiler intermediario, en los alquileres del parque social y los alquileres libres plantea la cuestión de las viviendas de las clases medias y constituye una fuente de rigideces del mercado de la vivienda y de dificultades de acceso a la vivienda, en particular para los hogares cuyos recursos son ligeramente superiores a aquellos que permiten el acceso a la vivienda social pero que son claramente insuficientes para encontrar vivienda en buenas condiciones en el parque privado. Justifica el desarrollo de este segmento de oferta complementario. El parque de alquiler francés se caracteriza, en efecto, por una diferencia de nivel entre el alquiler mensual de mercado y el alquiler



medio practicado en el parque social del 36% sobre el conjunto del territorio; en cambio, era mucho más significativo en la zona tensa. De este modo, en la ciudad parisina, se elevaba al 55% en 2006 (últimos datos disponibles).

Con el fin de suscitar una oferta de alquiler nueva en las zonas más tensas y de liberar de este modo plazas en el parque de alquiler social, el gobierno trabaja para el desarrollo de una oferta de alquiler intermediaria, dirigida a los hogares descritos más arriba. Este desarrollo debería hacerse en particular mediante el retorno de los inversores institucionales que son los bancos y las empresas de seguros, que se habían liberado del sector inmobiliario residencial.

Asimismo, también será posible desarrollar este tipo de operaciones de alquiler o de operaciones de acceso a la propiedad, dirigidas a estos mismos hogares, con fraccionamiento de la propiedad y alquiler de larga duración, con el fin de disminuir el peso financiero de las propiedades en las operaciones.

Nuevos textos (ley de finanzas para 2014, orden de 20 de febrero de 2014) organizan a partir de ahora las condiciones de esta producción.

El objetivo del gobierno es construir **60.000 viviendas intermediarias al año**, viviendas de acceso social y de alquiler, ofrecidas con un nivel de alquiler un 20% inferior al nivel del mercado.

Una programación local que se apoya en las intermunicipalidades.

Para la puesta en marcha efectiva de la programación de viviendas sociales de alquiler y viviendas intermediarias, el Gobierno trata de implicar y apoyarse en las administraciones locales y en los Establecimientos públicos de cooperación intermunicipal (EPCI).

La elaboración de un programa local del hábitat es obligatoria para todas las comunidades de municipios competentes en materia de hábitat de más de 50.000 habitantes que consten, como mínimo, de un municipio de más de 15.000 habitantes, las comunidades de ciudades y las comunidades urbanas.

El PLH se ha impuesto progresivamente como el documento estratégico de programación y de puesta en marcha de las políticas locales del hábitat. Ya no es un simple documento de estudios sino un factor clave del desarrollo local al mismo nivel que el urbanismo y los desplazamientos. Expresa la estrategia política del municipio o del EPCI en materia de hábitat para seis años, constituyendo una herramienta preciosa de ayuda en la toma de decisiones.

Los Planes locales de urbanismo (PLU) que fijan las condiciones de instrucción de los permisos para construir en un territorio constituyen también herramientas operativas para que las administraciones acompañen esta política de desarrollo de la oferta de viviendas sociales e intermediarias.

