2017-06

¿CÓMO RESPONDER MEJOR A LAS NECESIDADES EN TÉRMINOS DE VIVIENDA EN LOS TERRITORIOS?

République Française
Liberté · Égalité · Fraternité
Conseil économique, social et environnemental

Son muchas las familias que no encuentran en el territorio, ya sea en la metrópolis o en los territorios de Ultramar, una vivienda de calidad adaptada a sus necesidades, a su movilidad o a su poder adquisitivo. El informe de 2017 de la Fundación Abbé Pierre sobre el estado de la mala vivienda en Francia calcula en 4 millones el número de personas mal alojadas. Según el INSEE (Instituto nacional de estadísticas y estudios económicos), en la Francia metropolitana, en 2013, un hogar dedicaba de media un 18,3 % de sus ingresos a la vivienda, una vez deducidas las ayudas a la vivienda (la relación neta entre gastos en vivienda e ingresos). El coeficiente medio de gastos en vivienda respecto a ingresos alcanzó el 28 % para las familias que accedieron a una vivienda en propiedad y el 27 % para los arrendatarios del sector privado.

Sin embargo, el número de viviendas en la Francia metropolitana ha pasado de los 19 millones en 1970 a 34 millones en 2013, de las cuales, 28 millones son domicilios principales. Este aumento viene acompañado de mejoras en términos de superficie media por persona y de nivel de confort. La vivienda es un bien complejo, que se encuentra en la encrucijada de problemáticas económicas, sociales, medioambientales, urbanísticas y políticas. Resulta difícil comprender la demanda en materia de vivienda porque es un reflejo de los cambios demográficos, sociales y de la capacidad de atracción de los territorios. Esto se traduce en una gran variedad de precios inmobiliarios. En términos cuantitativos, es posible distinguir zonas de tensión/gran tensión, Île-de-France es el mejor ejemplo, donde no se construye lo suficiente para cubrir las necesidades; zonas intermedias, donde los problemas de acceso a la vivienda afectan, sobre todo, a los estratos sociales más pobres; y zonas libres de tensión, donde el número de viviendas cubre con creces la demanda, pero donde las viviendas existentes no siempre responden a las necesidades. Al margen de estas zonas mencionadas en último lugar, la adaptación de las viviendas a las necesidades reales de las familias es un requisito que debe cumplirse con independencia de la ubicación geográfica. En los territorios de Ultramar, el déficit de viviendas y los problemas de insalubridad son especialmente importantes.

La vivienda moviliza las políticas nacionales y locales. El papel del Estado, justificado como garante de la solidaridad nacional y por la importancia del sector, ha evolucionado con la descentralización. En diferentes grados, unas herramientas pretenden identificar las necesidades, pero se centran en los aspectos cuantitativos, y tienen poco en cuenta las rupturas de los itinerarios residenciales y la evolución de las expectativas de los hogares. Se han detectado carencias en la observación de los mercados de la vivienda, de los precios de las propiedades inmobiliarias, de los alquileres y de los precios inmobiliarios...

Los interlocutores locales, al no disponer de un conocimiento lo suficientemente preciso de las necesidades y de la oferta de viviendas en el plano cuantitativo y cualitativo, tanto antiguas como nuevas, no suelen estar en posición de responder, a corto y medio plazo, a las necesidades de vivienda de la población.

Isabelle Roudil
es encargada de misión en la Federación nacional de sociedades cooperativas de viviendas con alquiler moderado. Es miembro del CESE en la sección de ordenamiento sostenible de los territorios en calidad de vicepresidenta y en la delegación de igualdad y derechos de la mujer, donde representa al grupo de cooperación.

Contacto:
isabelle.roudil@lecese.fr
01-44-43-62-52

Para que el objetivo compartido «una vivienda digna para todos y todas» se convierta en una realidad, este informe formula una serie de propuestas articuladas en torno a seis ejes.

I. HACER POSIBLE UN CONOCIMIENTO COMPARTIDO DE LAS NECESIDADES Y DE LAS OFERTAS EN LOS TERRITORIOS

- **Animar a los EPCI (Establecimiento público de cooperación intermunicipal) a construir y compartir observatorios territoriales sobre las necesidades, tanto cuantitativas como cualitativas, en términos de vivienda y sobre las ofertas de vivienda o de propiedades inmobiliarias. Crear una base común de información definida por el Estado para permitir su transmisión y su consolidación nacional.**

- Generalizar el acceso de los y las interlocutores/-as locales y de las familias a la información localizada a través de plataformas digitales seguras (precio de la propiedad inmobiliaria, de los alquileres y de las viviendas, disponibilidad de viviendas sociales, etc.) de conformidad con las normas de la CNIL (Comisión nacional de informática y libertades).

II. PROMOVER LA EXISTENCIA DE UN ESTADO ESTRATEGA

- Reforzar el papel estratégico del Estado en materia de vivienda a través de la adopción, cada 5 años, de una ley de programación presupuestaria plurianual sobre la vivienda, para fijar el rumbo en materia de construcción, renovación o transformación de las viviendas o los barrios existentes y de lucha contra la precariedad energética. Vincular al Estado por medio de acuerdos con los interlocutores de la vivienda y velar por el respeto de los compromisos.

III. CONSTRUIR UNA GERENCIA DE LA VIVIENDA EN EL CORAZÓN DEL DESARROLLO DE LOS TERRITORIOS

- Convertir el programa local del hábitat (PLH) en una herramienta compartida y prescriptiva, que traduzca el compromiso de las comunidades de municipios y de los municipios en colaboración con el Estado. Tener en cuenta, en las subvenciones del Estado a los municipios y los EPCI en zonas de tensión, la evaluación de los resultados del PLH respecto a los objetivos fijados.

IV. REFORZAR EL PAPEL REGULADOR DEL ESTADO Y LA ATENCIÓN PRESTADA A LOS HABITANTES

- Para reforzar la función reguladora del Estado, concebir una base común de indicadores para su adopción por parte de los PLH a fin de transmitir a escala nacional los datos clave en materia de vivienda y colocar a los servicios del Estado en posición de evaluar la posible realización del PLH en el momento mismo en el que se vota.

  Inspirarse en la experiencia del o de la mediador/-a regional de la construcción para aplicarla a otras regiones.

  Medir el impacto de las medidas fiscales por medio de una evaluación cuantitativa, pero también cualitativa.
- Reforzar el proceso de elaboración colectiva y ciudadana: prever consultas ciudadanas en los PLH/PLU.
- Impulsar la creación de otras herramientas para la inversión en viviendas de alquiler. A partir de un balance de la actividad de las SCPI (Sociedades civiles de inversión inmobiliaria) dedicadas a la vivienda, estudiar las modalidades más eficaces para el desarrollo de estas herramientas en favor de una respuesta a las necesidades identificadas en los territorios. Dirigir «fondos durmientes» de los seguros de vida hacia inversiones en viviendas de alquiler.

V. FAVORECER UN ENCUENTRO MÁS EFICAZ ENTRE OFERTA Y DEMANDA

- Desarrollar una base de información nacional sobre los dispositivos existentes y/o innovadores, como la plataforma digital nacional de la oferta de alquileres sociales, el programa «Habiter mieux» (Una vivienda mejor) de la ANAH (Agencia nacional del hábitat), el dispositivo «VISA pour le logement et l'emploi» (Visado para la vivienda y el empleo/VISALE) financiado por Action logement… para reforzar su visibilidad y su uso.
- Instaurar unas casas del hábitat (organismos de informacion sobre la vivienda) en coordinación con las ADIL (Asociación departamental de información sobre la vivienda) y sus colaboradores con el fin de favorecer la información territorializada y el encuentro entre la demanda de las familias y las formas de ofertas y/o dispositivos disponibles, desarrollar la cultura del hábitat y la ciudad, y favorecer la implicación de asociaciones de mediación.

VI. VIVIR UNOS TERRITORIOS CON UN «100 % DE VIVIENDAS DIGNAS»

- Vivir unos territorios con un 100 % de viviendas dignas formalizando, para un plazo de 5 años y por medio de un contrato local de desarrollo de la vivienda a escala de los territorios implicados en materia de hábitat (ciudades, EPCI, consejos departamentales, etc.), una oferta completa, que reúna a todos los operadores locales en beneficio de la vivienda. Evaluar este experimento de manera rigurosa.

  Para Île-de-France, prever un experimento a 10 años. Para los territorios de Ultramar, tener en cuenta la dimensión de la vivienda en los planes de convergencia establecidos en cada una de las comunidades territoriales de Ultramar mediante la aplicación de la ley Igualdad real en Ultramar.