

# La vivienda y el hábitat frente a los retos sociales, territoriales y ecológicos

MARIE-NOËLLE LIENEMANN Y MAUD LELIÈVRE

En Francia, disponer de una vivienda, condición indispensable para ejercer una actividad, construir proyectos, ser autónomo, fundar una familia..., es un derecho consagrado en la ley.

Sin embargo, la crisis de la vivienda se agrava y se acelera desde hace varias décadas. El número de personas sin hogar alcanza niveles dramáticos. Cuatro millones de personas viven en condiciones precarias, la mayoría de las solicitudes de vivienda social no se satisfacen y la construcción de viviendas nuevas se encuentra en su nivel más bajo desde 1995. Al mismo tiempo, el poder adquisitivo de los franceses se ve afectado por el aumento de los gastos relacionados con la vivienda, que se han convertido en la primera partida del presupuesto de los hogares, mientras que un número cada vez mayor de ellos no puede acceder a la propiedad.

Al mismo tiempo, los cambios sociodemográficos se aceleran y se intensifican: envejecimiento, nuevas estructuras familiares, metropolización, desertización de determinadas zonas rurales, a lo que se suman los efectos cada vez más dramáticos del cambio climático y la pérdida de biodiversidad. Estos profundos cambios se traducen en nuevas necesidades, hoy difíciles de cuantificar, que deben tenerse en cuenta y anticiparse: confort en verano, adaptación a la dependencia, tamaño y ubicación de las viviendas...

Las respuestas que se den para satisfacer las necesidades cuantitativas, pero también en términos de diversidad social, equilibrio territorial, calidad de vida, acceso a la naturaleza..., deben ser tanto nacionales como locales, favoreciendo la cooperación entre el Estado y las colectividades territoriales. Deben recurrir a todo tipo de viviendas: sociales, privadas de alquiler, colectivas e individuales, acceso a la propiedad, haciendo hincapié en la revalorización de los edificios existentes para limitar el consumo de suelo, en coherencia con la artificialización neta cero y los impactos medioambientales del sector.

**3 de cada 5 franceses** tienen dificultades para acceder a una vivienda.

Ipsos/CESE 2024.

**El 39 % de las personas de entre 18 y 49 años**

consideran que su vivienda no está adaptada al cambio climático y que tendrán que mudarse.

Harris Interactive, Taluna, Ministerio de Transición Ecológica y Cohesión Territorial, 2024.

## Las propuestas del CESE para responder a las necesidades actuales y futuras en materia de vivienda y hábitat

DICTAMEN

### 1 ESTABLECER UN NUEVO MARCO LEGISLATIVO

#### → ¿Cómo?

- Adoptando una ley marco sobre vivienda seguida de una ley quinquenal de programación territorializada, basada en un conocimiento preciso de las necesidades cuantitativas y cualitativas de los territorios.
- Estableciendo hojas de ruta contractuales entre el Estado y las colectividades para garantizar la consecución de los objetivos.

→ **¿Por qué?** Una ley marco definirá un nuevo marco para la política de vivienda y la ley de programación proporcionará a todos los actores la visibilidad necesaria para hacer frente a la crisis de la vivienda. La contractualización con las colectividades garantizará que se tengan en cuenta las especificidades de los territorios.

### 2 REGULAR LOS PRECIOS

#### → ¿Cómo?

- Ampliar el control de los alquileres a todas las ciudades de más de 50 000 habitantes en zonas tensionadas (salvo decisión contraria de la comunidad) y regular el precio del suelo para luchar contra la especulación financiera.

→ **¿Por qué?** Para frenar la creciente brecha entre el aumento del gasto en vivienda y los ingresos de los franceses.

### 3 AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA

#### → ¿Cómo?

- Devolviendo margen de maniobra a los promotores sociales para que puedan construir 750 000 viviendas sociales en cinco años, de las cuales el 40 % serán viviendas sociales, suprimiendo el impuesto estatal (RLS) y restableciendo el tipo del IVA al 5,5 %.

- Creando un estatus de arrendador privado, que permita a los inversores privados beneficiarse de medidas fiscales en función del alquiler y de la calidad, en particular medioambiental, de la vivienda.
- Reconfigurando los edificios existentes, incluyendo la transformación de oficinas en viviendas, para integrar los nuevos programas en un marco ya urbanizado.

#### → ¿Por qué?

- Los promotores sociales han sufrido una drástica reducción de sus recursos, lo que ha penalizado enormemente sus posibilidades de producción de viviendas (construcción de nuevas viviendas y rehabilitación de las antiguas).
- Las medidas de incentivo dirigidas a los propietarios privados y los dispositivos normativos y financieros para las empresas propietarias de oficinas desocupadas permitirían poner o volver a poner en el mercado viviendas.

### 4 RESPONDER A LOS RETOS CLIMÁTICOS Y SOCIALES

#### → ¿Cómo?

- Haciendo obligatorio en todas las renovaciones tener en cuenta el confort térmico en verano y creando una misión «hábitat/catástrofes» que permita prevenir las consecuencias del cambio climático y los fenómenos extremos en el hábitat.
- Poniendo en marcha un programa dirigido por el Ministerio de Vivienda que fomente las nuevas prácticas de hábitat y la evolutividad de las viviendas.

→ **¿Por qué?** El cambio climático amenaza la habitabilidad de muchas viviendas (calor, grietas, deterioro, etc.). Además, estas viviendas son inadecuadas para las nuevas necesidades derivadas de los cambios sociodemográficos.

## LOS PONENTES

### Marie-Noëlle Lienemann

marie-noelle.lienemann@lecese.fr  
(33) 1 44 43 64 16

Marie-Noëlle Lienemann ha sido ministra de Vivienda, diputada, vicepresidenta del Parlamento Europeo y del Senado. Representa en el CESE a la Federación Nacional de Coop'HLM, de la que es presidenta.

### Maud Lelièvre

maud.lelievre@lecese.fr  
(33) 1 44 43 64 22

Maud Lelièvre es una política local, ponente de la misión «Paris a 50 °C» y delegada general de la asociación Les Eco Maires. Representa a la Liga para la Protección de las Aves (LPO) en el CESE.