



 GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS

---

# **ESTRATEGIAS LOCALES DE VIVIENDA: UN CAMINO HACIA CIUDADES SOSTENIBLES, RESPETUOSAS CON EL MEDIOAMBIENTE, E INCLUSIVAS**

COOPERACIÓN BID - PARÍS - BUENOS AIRES

OCTUBRE 2023

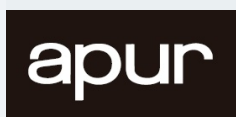
EDITORAS: ALESSANDRA RICHTER, OPHÉLIE CHEVALIER, DOMINIQUE ALBA, PATRICIA PELLOUX



# ESTRATEGIAS LOCALES DE VIVIENDA: UN CAMINO HACIA CIUDADES SOSTENIBLES, RESPETUOSAS CON EL MEDIOAMBIENTE, E INCLUSIVAS

COOPERACIÓN BID - PARÍS - BUENOS AIRES

OCTUBRE 2023



- Este documento se ha elaborado en el marco de un contrato entre el Apur y el BID con la asistencia de la Ciudad de París, París Habitat y la Ciudad de Buenos Aires.
- Autores: Jean-François ARENES, Yann BERNARD, Baptiste BERTRAND, Bertrand BRET, Elodie CUENCA, Stéphanie JANKEL, Amélie NOURY, Olivier RICHARD, Amaranda SANCHEZ CASTRO, Enzo QUENESCOURT, Lucie LESCUEDE-PLAA
- EDITORAS: Alessandra Richter, Ophélie Chevalier, Dominique Alba y Patricia Pelloux

## ● **Catalogación en la fuente proporcionada por la Biblioteca Felipe Herrera del Banco Interamericano de Desarrollo**

Estrategias locales de vivienda: un camino hacia ciudades sostenibles, respetuosas con el medio ambiente, e inclusivas: guía de buenas prácticas / Jean-François Arenes, Yann Bernard, Baptiste Bertrand, Bertrand Bret, Elodie Cuenca, Stéphanie Jankel, Amélie Noury, Olivier Richard, Amaranda Sanchez Castro, Enzo Quenescourt, Lucie Lescude-Plaa; editoras, Alessandra Richter Elías, Ophélie Chevalier, Dominique Alba, Patricia Pelloux.

p. cm. — (Monografía del BID ; 991)

1. Sustainable buildings-Design and construction-France. 2. Housing-Environmental aspects-France. 3. Low-income housing-Environmental aspects-France. 4. Household ecology-France. 5. Carbon dioxide mitigation-France. I. Arenes, Jean-Francois. II. Bernard, Yann. III. Bertrand, Baptiste. IV. Bret, Bertrand. V. Cuenca, Elodie. VI. Jankel, Stéphanie. VII. Noury, Amélie. VIII. Richard, Olivier. IX. Sanchez Castro, Amaranda. X. Quenescourt, Enzo. XI. Lescude-Plaa, Lucie. XII. Richter, Alessandra, editora. XIII. Chevalier, Ophelie, editora. XIV. Alba, Dominique, editora. XV. Pelloux, Patricia, editora. XVI. Banco Interamericano de Desarrollo. División de Vivienda y Desarrollo Urbano. XVII. Serie.

IDB-MG-991

- Copyright © 2023 Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons CC BY 3.0 IGO (<https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/igo/legalcode>). Se deberá cumplir los términos y condiciones señalados en el enlace URL y otorgar el respectivo reconocimiento al BID. En alcance a la sección 8 de la licencia indicada, cualquier mediación relacionada con disputas que surjan bajo esta licencia será llevada a cabo de conformidad con el Reglamento de Mediación de la OMPI. Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil (CNUDMI). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia y requieren de un acuerdo de licencia adicional. Note que el enlace URL incluye términos y condiciones que forman parte integral de esta licencia.



- Las opiniones expresadas en esta obra son exclusivamente de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del BID, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.
- Palabras clave: vivienda, vivienda social, intercambios, estrategias locales de vivienda, cambio climático, medio ambiente, dé icit vivienda, dé icit habitacional, resiliencia, ciudades resilientes, París, Buenos Aires, desarrollo urbano
- Codigos JEL: O18, O21, R21, R31, I15,I31

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>PRÓLOGO</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>1. HACIA UNA CIUDAD RESILIENTE, NEUTRA EN CARBONO E INCLUSIVA</b>	<b>12</b>
1.1 El reto de la mezcla social	13
1.2 Construir sobre lo que ya existe	23
1.3 Utilizar materiales bajos en emisión de carbono	30
1.4 Aprovechar los recursos energéticos locales	36
1.5 Enverdecer y reducir los suelos impermeables	41
1.6 Optimizar y mutualizar	43
1.7 Promover la movilidad sostenible	47
1.8 Hacia un nuevo PLU bioclimático	52
<b>2. LA VIVIENDA SOCIAL DE ALQUILER COMO HERRAMIENTA: EL EJEMPLO DE PARÍS</b>	<b>56</b>
2.1 Una visión global de la vivienda asequible en París	57
2.2 Rol y misiones de un arrendador social	66
2.3 Financiamiento y producción de la vivienda social	71
2.4 Conversión de oficinas en viviendas	77
2.5 Proceso de asignación de viviendas sociales de alquiler	85
2.6 Sistema de puntuación como método para asignar la vivienda social	88
2.7 La lucha contra las viviendas precarias en París	91
2.8 La regulación de las plataformas de alquiler de hospedaje turístico en París	99
<b>CONCLUSIÓN</b>	<b>103</b>
<b>CAJA DE HERRAMIENTAS DE LA CIUDAD SOSTENIBLE</b>	<b>104</b>
<b>GLOSARIO</b>	<b>105</b>

# Prólogo

El tema de la resiliencia climática y la vivienda en las ciudades de América Latina y el Caribe es un desafío complejo y apremiante, ya que muchas áreas urbanas de la región enfrentan una vulnerabilidad cada vez mayor a los desastres naturales, como terremotos, inundaciones y deslizamientos de tierra, al mismo tiempo que luchan por brindar servicios asequibles y viviendas adecuadas para sus crecientes poblaciones. El desarrollo de estrategias para mejorar la resiliencia de la vivienda en estas ciudades, al mismo tiempo que se promueve el acceso equitativo a viviendas seguras y asequibles, será fundamental para garantizar el bienestar y la sostenibilidad de las comunidades urbanas de América Latina y el Caribe en los años que vienen.

Con recursos del Fondo Clima Francés, que gestiona el Banco Interamericano de Desarrollo como fondo fiduciario, se aprobó una cooperación técnica en 2019 con el objetivo de desarrollar estrategias y soluciones innovadoras para aumentar la oferta de vivienda en los centros urbanos, integrando los conceptos de mezcla social y ciudades sostenibles y resilientes ante el cambio climático. Lille, Burdeos y París se unieron a las ciudades de Manaos, São Paulo y Buenos Aires, para compartir la experiencia de las ciudades francesas con las latinoamericanas. París y Buenos Aires, realizaron viajes de estudios, visitas técnicas, y seminarios. Pese a la pandemia del COVID, ambas ciudades mantuvieron relaciones de trabajo y produjeron, a raíz de los temas de interés de Buenos Aires, una Guía de Buenas Prácticas de París y propuestas de intervención para el Casco Histórico de Buenos Aires.

**La idea de este trabajo fue “contar los desafíos actuales detrás del centro histórico, a través de la experiencia y la historia, vistas desde el caso Barrio Parque Donado Holmberg, el cual fue un proyecto de inversión pública y cerrar con el plan a ejecutar después del entendimiento del contexto actual”, dijo el representante de la Ciudad de Buenos Aires.**

El equipo de la ciudad de París trajo a esta colaboración el tema de resiliencia y cambio climático para entender cómo construir sobre lo que ya existe para rehabilitar espacios vacíos mediante métodos y materiales ecosostenibles.



Jardín des Grands Moulins, zona de Paris Rive Gauche, Paris 13<sup>e</sup>

# Introducción

La vivienda y la resiliencia climática están estrechamente interconectadas a nivel de ciudad, ya que el acceso a viviendas seguras y asequibles es un factor clave para mejorar la capacidad de una ciudad para resistir y recuperarse de impactos y tensiones, como desastres naturales, recesiones económicas y emergencias de salud pública.

**La vivienda resiliente es aquella que cuenta con elementos tales como tener un espacio adecuado, estar protegidas contra peligros naturales y contar con acceso a servicios y comodidades básicas.**

Las viviendas que cumplan con estos criterios pueden ayudar a garantizar que las comunidades puedan resistir y recuperarse de impactos y tensiones, y puedan apoyar el bienestar físico y mental de los residentes.

Además, invertir en viviendas resilientes puede tener importantes beneficios económicos para las ciudades. Se calcula que por cada dólar invertido en medidas de reducción del riesgo de desastres y adaptación climática, hay un retorno de cuatro dólares en pérdidas evitadas (Banco Mundial, 2019 - <https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2019/06/19/42-trillion-can-be-saved-by-investing-in-more-resilient-infrastructure-new-world-bank-report-finds>). Esto subraya la importancia de incorporar consideraciones de resiliencia en las políticas de inversiones de vivienda.

**Las varias redes de ciudades del mundo han mostrado que los intercambios entre urbes son una herramienta poderosa para fomentar el aprendizaje y la colaboración, particularmente para ciudades que enfrentan desafíos similares, como la resiliencia y la vivienda.**

Los intercambios pueden ayudar a fomentar la colaboración entre ciudades, permitiéndoles trabajar juntas en proyectos y programas conjuntos. Esto puede ser especialmente importante en un mundo cada vez más interconectado, donde los desafíos que enfrentan las ciudades a menudo trascienden las fronteras nacionales.

Para conocer el valor de estos intercambios, hemos dado la palabra a varios especialistas de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID, quienes nos dan su valoración sobre estas iniciativas, además de compartir con los lectores los temas en los que están trabajando en este momento en el área de la resiliencia climática y la vivienda.

Esta monografía aborda el intercambio de experiencias realizado entre las ciudades de París y Buenos Aires, mediante talleres sobre proyectos concretos. La publicación analiza dos temas claves al trabajo de desarrollo urbano: la resiliencia urbana y la vivienda social como instrumento poderoso para facilitar la inclusión social. A raíz de este intercambio, juntamos varios especialistas de la División de Desarrollo Urbano y Vivienda del BID para reflexionar sobre los beneficios de este tipo de intercambios, y su potencial para atender las necesidades de la región de América Latina y el Caribe (ALC). El objetivo de esta introducción es ofrecer al lector una visión sobre la realidad de las necesidades de viviendas en las ciudades de la región, no tanto desde la perspectiva de un análisis de déficits cuantitativo y cualitativo, sino más bien desde la perspectiva de la realidad urbana y de la visión de ciudad para las próximas décadas.

Para este ejercicio, contamos – por orden alfabético – con:



**Verónica Adler**, Especialista Principal del BID en Uruguay



**Paloma Acevedo Alameda**, Especialista Senior del BID en Ecuador



**Ophélie Chevalier**, Especialista Líder del BID en Washington, DC (EEUU)



**Paloma Silva**, Especialista Líder del BID en Washington, DC (EEUU)



**Dalve Alexandre Soria Alves**, Especialista Senior del BID en Argentina



**Martin Nicolas Soulier Faure**, Especialista Senior del BID en Washington, DC (EEUU)

## 1/ Una primera pregunta que les quiero hacer a cada uno es: ¿cuál es tu reacción ante este tipo de trabajo que se presenta en esta monografía? ¿Puede ser relevante para tu trabajo?

**Paloma A:** Creo que el intercambio de experiencias y conocimientos entre las ciudades de América Latina y ciudades europeas, es extremadamente relevante para marcar una hoja de ruta y aprender. Además, ese conocimiento puede ser mutuo: dado que ALC es una región heterogénea y altamente urbanizada, muchas ciudades pueden ser comparables con ciudades europeas. En ese sentido, la experiencia europea puede ayudar a anticipar problemáticas que se pueden presentar en ALC.

**Verónica:** Hay muchas cosas para aprender de las ciudades de Europa y adaptarlas al contexto local de ALC. El principal problema de los intercambios que había habido hasta ahora entre, por ejemplo, Montevideo y otras ciudades en Europa, es que no es un intercambio profundo: voy, miro, me nutro, pero hay muchas barreras que tienen que ver con la normativa local, los usos y costumbres locales que no pueden aplicarse en el país de origen. Existe, por tanto, una oportunidad para crear nuevos tipos de intercambio en los que funcionarios puedan trabajar día a día en otra ciudad durante un periodo de tiempo más extenso. Eso permitiría generación capacidades que tengan impacto en la realidad local.

**Paloma S:** Europa lleva el concepto de ciudad compacta de la cual, nuestra región puede aprender mucho. En este contexto, la adaptación de las experiencias internacionales al contexto latinoamericano es muy importante para poder adaptar las soluciones al contexto político, social, y económico de la región.

**Dalve:** El concepto de volver al centro (o casco histórico, en muchos casos) con recalificación de la ciudad es siempre de mucho valor. Valorar el patrimonio es una tendencia que tenemos en Argentina y Brasil y es un dialogo que mantuvimos especialmente en Rio de Janeiro y São Paulo. Una diferencia notable de la experiencia de São Paulo es la participación de sector privado, lo cual representa un gran desafío en el contexto argentino.

**Martín:** Esos intercambios entre ciudades tienen mucho valor, y creo que en esta etapa post COVID que vivimos, son aún más relevantes, si cabe. Un desafío importante para seguir avanzando en este camino es cómo armarlos y financiarlos de tal manera que sean generadores de capacidades.

## 2/ El trabajo entre Buenos Aires y París valoró mucho un primer diagnóstico del entorno natural en el cual la ciudad se ha venido desarrollándose. Este punto de partida tiene aún más relevancia hoy día cuando queremos atender de manera transversal la vulnerabilidad ambiental y la restauración de los ecosistemas. En vuestro trabajo diario: ¿cómo abordáis el elemento del entorno natural? ¿cómo lo incluís en los diagnósticos de crecimiento urbano?

**Verónica:** Montevideo ha avanzado en varios aspectos de entorno natural. Por ejemplo, tiene 1 millón 300 mil habitantes y todas sus playas y riberas del río están certificadas con normas ISO, las cuales son sometidas a unos estándares de cuidados altos (se limpian todas las mañanas, se re-arenan, tiene un sistema natural de protección de barrera para cuando hay viento no se vaya la arena). Montevideo, y el Uruguay, no está ausente del fenómeno climático que viven la mayoría de las ciudades, por ejemplo: se vienen repitiendo bastante durante los últimos años lluvias más fuertes durante periodos más cortos de tiempo, etc. Existe una gran oportunidad para cambiar la mentalidad para que cada vez que se repiense algo, se haga con criterios de cambio climático, incluyendo el construir una plaza, una casa, una calle, un equipamiento comunitario, etc.

El reto para nosotros es cómo generar capacidades. En Uruguay, 19 gobiernos departamentales, o gobiernos locales, toman decisiones sobre vialidad, movilidad urbana, espacios públicos, planificación en el día a día. Es con ellos que la generación de capacidades debe ser fuerte.

**Dalve:** Considerar el entorno natural permite trasladar la inclusión de zonas a la ciudad. Es lo que pasó con Puerto Madero en Argentina. En mi trabajo diario encuentro que los cambios de uso de los rellenos sanitarios son siempre proyectos que fuerzan considerar el entorno natural, y junto con ellos, recalificar áreas y pensar nuevos usos. Son puntos de partida muy ricos al momento de iniciar diálogo con autoridades subnacionales.

**Martín:** Estamos trabajando en este momento en idear nuevos usos para un parque ubicado en el centro de la ciudad de Mendoza, Argentina. Dentro de la propuesta que se ha desarrollado juntamente con el GSD de Harvard encontramos la disyuntiva de cómo promover un uso ecoeficiente del terreno. La idea es usar el espacio para pilotear la innovación. Es por ello que considero que incluir el entorno natural al centro de la conversación permite atender necesidades, pero también proponer métodos de trabajo y soluciones innovadoras. La clave en este trabajo es siempre el rol de los equipos multisectoriales; cuando hay multisectorialidad, la innovación se vuelve relevante para las ciudades.

**Paloma S:** Desde la perspectiva de la vivienda, y como estrategia de trabajo para la División, nuestros diagnósticos consideran el hábitat, el cual es más amplio que la vivienda. Y en ese sentido, entender el entorno natural es parte de lo que se debe hacer para pensar la vivienda urbana.



### 3/ Considerando el tema vivienda, y sabiendo que el déficit cualitativo es un gran problema en la región, ¿qué sabes de las medidas que se están tomando para construir sobre lo existente, teniendo en cuenta el riesgo climático? ¿De la misma manera qué esfuerzos se están haciendo para promover la vivienda con eficiencia energética?

**Paloma A:** En Ecuador, el BID está preparando una operación para atender el déficit cualitativo mediante mejoramiento de vivienda existente. Estos mejoramientos van a incluir medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, para lograr unos mejores resultados climáticos.

Adicionalmente, el BID ha apoyado al Ministerio a fortalecer los aspectos de sostenibilidad de la vivienda social nueva, incorporando ganancias en el uso de materiales con baja huella de carbono, ahorro en consumo de agua y ahorro energético. Se espera que los próximos diseños cumplan con los estándares internacionales de EDGE de ahorros del 20% en estas tres áreas. De este ejercicio se han derivado un par de lecciones aprendidas: por un lado, la oportunidad de utilización de materiales locales. En los nuevos diseños que se ha incorporado el uso de bambú. Al bambú le llaman el “acero verde”, por sus excelentes propiedades constructivas, incluyendo su firmeza, flexibilidad y ligereza. El hecho de que sea de muy rápido crecimiento y endémico en varias zonas de la región latinoamericana, hace que tenga una muy baja huella de carbono. Por otro lado, en un país con tanta variedad bioclimática y tanta riqueza cultural, es necesario comprender el distinto uso que hacen los distintos pueblos y nacionalidades de la vivienda y de sus fuentes de energía para mejorar la eficiencia energética.

**Verónica:** Al igual que en el resto de la región, el déficit cualitativo es un gran reto en Uruguay. Se han hecho muchas experiencias para mejorar el stock, o reciclar edificios. Hay una cosa interesante que hizo la intendencia de Montevideo, que se llamó “Programa de Fincas Abandonadas” que empezó hace un año o dos, por lo que no se pueden evaluar aún los resultados: a las viviendas que debían más impuesto inmobiliario que el valor de la vivienda se hizo un proceso para que esa vivienda formara parte del stock habitacional de la ciudad. Como resultado, encontramos que se recuperaron viviendas como parte de este programa y en dos o tres casos, se asignaron a colectivos vulnerables como población migrante, mujeres jefas de familia con niños.

Creo que existe un gran espacio para poner más énfasis en los temas de mejoramiento del stock habitacional actual que tengan en cuenta los temas de cambio climático. Para mí, va más allá de la instalación de paneles solares, como, por ejemplo: mejorar las ventilaciones, la aislación térmica, cómo tratamos los nuevos materiales, la protección solar, el mejor uso de la luz natural, el uso de jardines urbanos, la gestión de los residuos, captación de agua de lluvia. Hay que tener una visión completa si queremos ver cambio.

**Paloma S:** Todo nuestro trabajo con vivienda incluye atención a la mitigación y adaptación al cambio climático. Sabemos que el sector de la construcción es uno de los sectores que más emite. En ese sentido nuestro trabajo incorpora de manera transversal, y en todos los proyectos, una inclusión sistemática de elementos de eficiencia energética. De la misma manera, con vistas a reducir la huella de carbono, el diseño y monitoreo de los proyectos de vivienda debería incluir indicadores tales como transporte, equipamiento social, acceso a trabajo. Finalmente, en el caso de las zonas de costa, fomentamos trabajo sobre los códigos de construcción para fortalecer la resiliencia del hábitat. Vemos todos esos esfuerzos como un círculo virtuoso, en el que al cuidar al ambiente también reducimos los costos de mantenimiento, transporte, reparación, etc. Para los beneficiarios de las viviendas.

## 4/ En el trabajo entre Buenos Aires y París se dio un espacio a la solución de vivienda social en alquiler, como instrumento para resolver problemas de asequibilidad. ¿Cómo ven esta solución para la región?

**Paloma A:** Hay mucho interés en la vivienda de alquiler social en Ecuador, y actualmente se está trabajando en buscar modelos de gestión que le permiten avanzar. Creo que se puede beneficiar mucho de conocer modelos de alquiler social de ciudades europeas.

**Verónica:** El tema de la vivienda en alquiler está poco desarrollado en Uruguay. En el contexto de la iniciativa de migración que lleva el BID en la región, pensamos que existe el potencial de usar los programas de vivienda en alquiler para controlar la expansión de barrios informales por efectos de la migración.

De manera general, existe una barrera cultural asociada con la vivienda en alquiler. En muchos países el derecho a la vivienda es un derecho constitucional, y está asociado a una vivienda en propiedad. No obstante, se necesita hacer un trabajo de sensibilización para poder generalizar la vivienda en alquiler social.

**Paloma S:** La vivienda en alquiler tiene mucho potencial. En esta etapa post-COVID, la inflación ha venido creciendo de manera impresionante y las tasas de interés están subiendo. Eso tiene un impacto sobre la capacidad de compra de vivienda de la población. Además, la región está viviendo un proceso migratorio tremendo, y de manera general la región está pasando por varios cambios sociodemográficos, incluyendo el envejecimiento de la población en algunos países. En este contexto, la vivienda en alquiler ofrece flexibilidad y mejor asequibilidad. Europa ha vivido esos cambios y podemos aprender de las diferentes políticas y programas que se han desarrollado allí.

**Dalve:** Pensando en el contexto local de Brasil, creo que, para fomentar un programa de vivienda social en alquiler, hay que tomar en cuenta el espacio que se le da a los subsidios en las políticas de vivienda y al rol del sector público. Eso debería ser el tema paraguas antes de desarrollar una propuesta de vivienda social en alquiler.

**Martin:** Argentina ha promovido, tradicionalmente, una política de subsidios, bien sean a la vivienda o a servicios. Existe un área de oportunidad para mejorar la focalización y creo que debería ser un punto de partida para considerar la vivienda social en alquiler como solución a los problemas de asequibilidad.

## 5/ Una realidad de la región, que no tienen los países europeos en las proporciones que conocemos, es la vivienda informal. ¿Qué reflexiones tienes sobre el asunto? Tenemos programas para atender los barrios informales. ¿Pero qué opinas de la prevención? ¿Es algo factible?

**Paloma A:** En Ecuador, la Política Urbana Nacional incluye una atención especial a la población más vulnerable, buscando soluciones preventivas que eviten que las familias tengan que irse a viviendas informales. La estrategia del gobierno es crear las condiciones para que puedan adquirir vivienda formal. Lograr esta meta es un proceso lento. El BID contribuyó con un estudio para tener un diagnóstico del sector de la vivienda en Ecuador, que ha sido de mucho valor para las autoridades para la realización de su Política Urbana Nacional. Una de las principales conclusiones es que en el mercado privado no se generan las condiciones para atender el déficit de la población de los dos quintiles de ingreso más bajo: por el lado de la demanda existe una falta de acceso de la población de bajos ingresos a mercados de crédito para financiar una vivienda formal. Esto a su vez, afecta a la oferta de vivienda, ya que la falta de demanda desincentiva la construcción de este tipo de vivienda. Para poblaciones de quintiles de ingreso un poco mayores se están implementando otros programas con éxito que ofrecen intereses más bajos para la obtención de crédito hipotecario.

**Verónica:** Para prevenir la informalidad habitacional en Uruguay a nivel país, hay que ser capaz de hacer frente al stock habitacional para hacer frente al hacinamiento crítico que hay en las viviendas y plantear medidas que impliquen soluciones en el mercado formal para las nuevas familias que se están formando. Venimos haciendo pilotos, pero no hemos podido generalizar las experiencias por falta de recursos. Por ejemplo, se creó el Fondo de Garantía del Alquiler (una política pública), que tiene como misión poder dar garantías para poder alquilar a la gente que no tiene ningún pariente que le avale, y es el Estado da este fondo, ejerciendo como avalista. Esto ha funcionado bastante bien.

Otros temas de trabajo incluyen: tratar de generar los incentivos para que el sector privado se involucre un poco más en la aprobación de soluciones de vivienda para los estratos más bajos de la población, porque desde el sector público no alcanzan los fondos. De manera general, el tema de la informalidad no se limita a la vivienda. Es un problema común a todos los sectores en la región.

**Paloma S:** Las familias no van a asentamientos informales porque así lo quieren. Van allí porque no encuentran suelo, y no encuentran soluciones de vivienda dignas. Para actuar preventivamente, tenemos que pensar en dos líneas de acción. Por una parte, planeación y ordenamiento territorial, por ejemplo: las entidades locales deben actualizar sus planes de ordenamiento territorial y sus atlas de riesgos. En la misma línea, desde el BID podemos fomentar la generación de suelo a nivel local, con, por ejemplo, redensificación e identificación de suelo urbano intraurbano. Por otra parte, se necesita multiplicar las posibilidades de financiamiento de vivienda. La vulnerabilidad e informalidad de los ingresos de una parte importante de la población de la región hace que los canales clásicos de financiamiento no funcionan.

Ejemplos exitosos en la región hay, pero aún son pocos y falta generalizarlos. Algunos de ellos son: cómo reusar la experiencia de Ecocasa y adaptarla para que la población informal pueda beneficiarse, cómo trabajar el concepto de los perímetros de contención urbana de manera generalizada, cómo focalizar los subsidios en el territorio, cómo generalizar los programas de garantía.

## 6/ Finalmente, para cerrar, ¿qué serían tus recomendaciones para que los intercambios entre ciudades de la región y de Europa beneficien al máximo a Centro América y el Caribe?

**Dalve:** Yo creo que una vivienda urbana depende de la ciudad en la cual está. Europa ha sido muy contundente en mantener y abonar su visión de ciudad, considerado como espacio único donde muchos intereses, muchas vidas, muchos perfiles tienen que convivir, pero también poder soñar. En ese sentido, creo que una parte interesante de lo que podemos aprender desde una perspectiva un poco filosófica es en qué consiste la atractividad urbana, y cómo mantenerla a través del tiempo. En ese sentido creo que los intercambios con Europa pueden beneficiar la región, siempre cuando van de la mano con un espacio crítico para pensar cómo se pueden adaptar las ideas a cada contexto local.

**Martín:** Creo que existen dos tipos de interacción y cada uno tiene su valor. Un primer tipo de interacción es el modelo URBELAC en el que unos funcionarios de cada continente se juntan para intercambiar. Permite ver otras prácticas, inspirarse, y crear una red de expertos. Existe también otro tipo de intercambio - que falta aún por nutrir - que es el intercambio de mediano plazo con presencia de funcionarios de una ciudad o ministerio en otro país, aprendiendo, trabajando juntos por una duración de varios meses. Este tipo de interacción permite crear capacidad y crear cambio. Y en ese sentido se puede pensar para beneficiar los funcionarios de Europa y de ALC.

# 1. HACIA UNA CIUDAD RESILIENTE, NEUTRA EN CARBONO E INCLUSIVA



## 1.1 El reto de la mezcla social

**Los temas sociales son fundamentales en el contexto climático porque el cambio climático afecta de manera desproporcionada la población con bajos recursos. En este contexto, el tema de la justicia social es esencial para abordar las disparidades existentes y garantizar que las respuestas al cambio climático sean justas y no agraven las desigualdades existentes.**

En este párrafo se describe cómo París trabajó los temas sociales, tomando en cuenta varias vertientes de relevancia para Buenos Aires, tales como la alta densidad poblacional y el crecimiento de la ciudad; el valor del suelo, junto con los riesgos de especulación; y la calidad de las soluciones de vivienda.

La mezcla social es un reto asumido por París desde los años 70, en una época marcada por la zonificación funcional- en aquel entonces se hablaba de «reequilibrio territorial». **El objetivo se centraba en corregir los flagrantes desequilibrios territoriales:** una sobrerrepresentación de las actividades terciarias en el oeste y la presencia de barrios obreros degradados en el este.

En 1983, la ciudad de París se comprometió con un plan de programas para el este de la Ciudad, un documento marco elaborado por el Apur con los servicios de la ciudad. La idea central era concentrar la acción en el territorio del este de París con actuaciones prioritarias en todos los ámbitos: urbanismo, vivienda, espacios públicos, equipamientos urbanos, transportes, economía. El programa diseñado por el Apur también incluyó acciones globales entorno a la vida cotidiana: seguridad, mantenimiento, limpieza, actividades culturales y sociales, mejora de los servicios públicos. El programa sirvió así de base para el despliegue de grandes y diversos proyectos para la ciudad. Los casos del desarrollo urbano de La Villette o de Bercy fueron las operaciones más ambiciosas. El programa era ejemplar en la planificación a largo plazo: luego de más de 35 años, la operación de la «Rive Gauche» sigue vigente.

Con la elección de Bertrand Delanoë alcalde de la ciudad en 2001, la corrección de las desigualdades sociales se convierte en un objetivo adicional: se trata de encontrar nuevos equilibrios entre los barrios, siempre en términos de diversidad de ocupación pero también de mezcla social. El refuerzo de la oferta de empleo en el Este y el Norte y el de la vivienda social en el Centro y el Oeste forman parte, pues, de las orientaciones adoptadas para elaborar la nueva normativa urbanística, el «Plan Local d'Urbanisme» (PLU\*: Plan Local de Ordenación Urbana) de 2006. La iniciativa de Delanoë corresponde igualmente a la evolución del marco jurídico nacional. Efectivamente, la ley SRU (Solidaridad y Renovación Urbana) del año 2000 introdujo la obligación a cada municipio de tener 20% de alquileres de interés social (un plafón que más tarde se elevó a 25%). Nuevas oportunidades fueron abiertas para la planificación de la ciudad.

**El arsenal jurídico se está desarrollando para favorecer la realización de combinaciones tanto funcionales como sociales, con la posibilidad de adquirir edificios privados para convertirlos en viviendas de alquiler social, la posibilidad de identificar zonas con escasez de viviendas sociales y la posibilidad de imponer una cuota mínima de viviendas sociales en las operaciones de promoción privada o de desarrollo.**

Las herramientas de esta política de fomento de la diversidad se incluyen en la actual normativa urbanística de París, el PLU, desde 2006 con:

- espacios reservados para la vivienda que figuran en el PLU que prohíben cualquier tipo de construcción u otro tipo de desarrollo. La implantación de estos espacios reservados responde al objetivo de la diversidad social. Estos espacios se sitúan generalmente en zonas con déficit de vivienda o de vivienda social o, por el contrario, en barrios con un alto índice de vivienda social, con el fin de reequilibrar la oferta de vivienda mediante viviendas intermedias\*, libres o de adhesión. Así, París cuenta con 416 emplazamientos reservados para viviendas, 381 para viviendas sociales y 35 para viviendas intermedias;
- sectores sociales mixtos: la acentuación de la mezcla social completa el sistema de emplazamientos reservados para viviendas. Esta acentuación consiste en asignar un porcentaje de viviendas definido en el PLU, en el marco de un programa de construcción de viviendas. En 2009, este sistema se completó con la apertura a todas las categorías de viviendas, permitiendo a los municipios desarrollar una verdadera política de mezcla social. Así, puede tratarse de viviendas de alquiler o en proceso de adhesión, de viviendas sociales, intermedias o privadas. En el PLU de París, esta disposición a favor de la «mezcla social» se aplica tanto a las viviendas sociales como a las intermedias. El PLU de París modificado en 2016 exige, en la «zona de déficit de vivienda social», que todo proyecto de más de 800 m<sup>2</sup> de superficie útil\* destine al menos el 30% de la superficie prevista a viviendas sociales.

**La zona de déficit de vivienda social está formada por todos los sectores en los que el índice de vivienda social es inferior al 25%. Con el fin de diversificar las categorías de vivienda y reforzar el mix social, París ha introducido también en 2015 el régimen de vivienda intermedia. Es así como, siguiendo el modelo de la obligación de «vivienda social», esta nueva disposición obliga a todos los proyectos de más de 800 m<sup>2</sup> de superficie a destinar al menos el 30% de la superficie prevista a viviendas sociales o intermedias. Esta obligación se aplica fuera de la zona de déficit de vivienda social.**

A nivel nacional, otros avances han permitido promover el desarrollo de viviendas sociales para avanzar hacia la mezcla social. Entre ellos, el principio de descuento en el precio de venta del suelo público, que permite acelerar la venta de suelo público y aumentar la oferta de vivienda social (vinculado a la ley ENL de 2013). Este corresponde a la diferencia entre el valor de la tasa de suelo disponible, aplicable para una operación de acceso abierto y el valor de la tasa de suelo social, económicamente admisible por el operador en el marco de una operación social. El principio de descuento se aplica únicamente a la producción de viviendas sociales y, en determinados casos, a los equipamientos públicos necesarios vinculados a la parte social del programa, aunque la ley tenga como objetivo más amplio la producción de viviendas de todas las categorías.

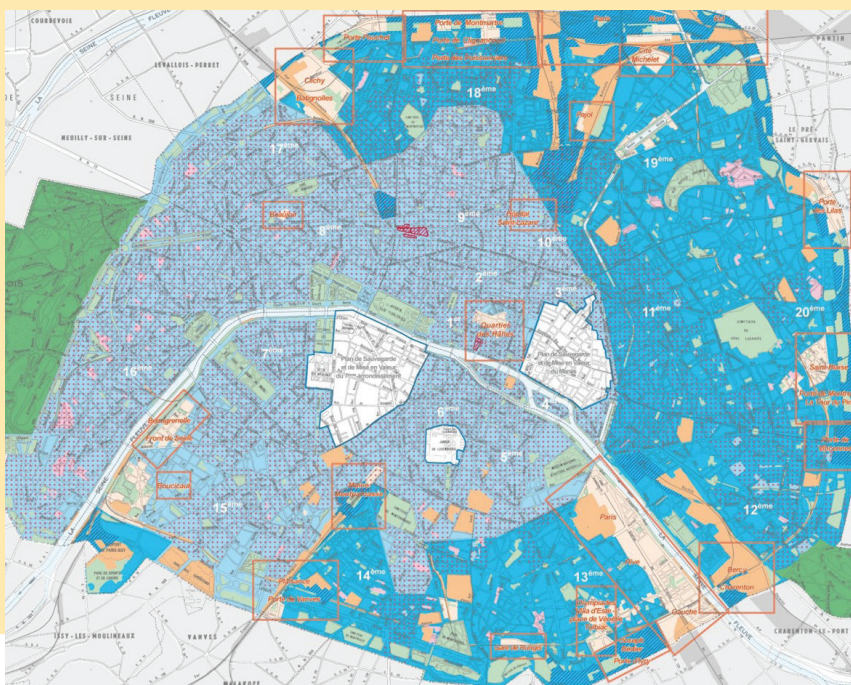
La mezcla funcional y social es una importante palanca para hacer que nuestras ciudades sean sostenibles, inclusivas y atractivas mediante la optimización de los bienes comunes. Se trata de un mecanismo que se desarrolla durante un largo periodo de tiempo y que, por tanto, requiere una voluntad política fuerte y constante. El desarrollo de la vivienda social donde hay escasez y de la vivienda intermedia donde hay exceso de vivienda social son orientaciones que son posibles en París gracias a un marco jurídico y reglamentario adaptado, transcrito en la normativa urbanística local, el PLU de París.



Plan del programa para el este de París, 1983



Chapelle internationale, un proyecto que combina viviendas privadas y sociales, oficinas, un centro de datos y un hotel logístico sobre una antigua zona ferroviaria, París 18<sup>e</sup>



**ZONA URBANA GENERAL**

- Zona de protección residencial
- Sitio de protección de los grandes almacenes
- Sector favorable al empleo
- Subsector más favorable al empleo
- Sector de casas y chalets
- Zona de desarrollo

**OTRAS ZONAS**

- Zona urbana de los principales servicios de la ciudad
- Zona urbana verde
- Zona natural y forestal
- Zona de déficit de vivienda social

PLU, actual reglamentación urbana de París, mapa síntesis

## ● «Paris Rive Gauche», un proyecto de 4 décadas para reequilibrar y mezclar la ciudad



Rue Françoise Dolto, Paris 13<sup>e</sup>

- Titular del proyecto: SEMAPA con la Ciudad de París y SNCF
- Ubicación: París 13e
- [www.parsrivegauche.com](http://www.parsrivegauche.com)

**La Zona de Ordenación Conjunta «Rive Gauche» de París (ZAC «Paris Rive Gauche»), que se extiende por 130 hectáreas a lo largo de la Sena, desde la estación de Austerlitz hasta el límite municipal con Ivry-sur-Seine, se inició en 1991 para urbanizar amplias zonas ferroviarias e industriales caídas en desuso.**

Se trata de la mayor operación urbanística realizada en París desde las obras de Haussmann en el siglo XIX. Es el resultado de las primeras reflexiones iniciadas a principios de los años ochenta, como prolongación del Plan de Programas para el Este de París. Este emplazamiento se previó primero para acoger una exposición universal -que se abandonó- y luego para albergar una parte de las instalaciones olímpicas con motivo de la candidatura parisina para los Juegos Olímpicos de 1992 - ganado por Barcelona.

Finalmente, en 1991 fueron tomadas las líneas directivas del proyecto y se creó una Zona de Ordenación Conjunta sobre la base de un acuerdo entre el Estado\* (a través de la SNCF, la compañía nacional de ferrocarriles), quien fuera propietaria de una gran parte de los terrenos, y el Ayuntamiento de París. Estas líneas generales se expresan en el Plan de Desarrollo de la Zona con la voluntad de crear un gran centro terciario para reequilibrar París hacia el Este. El proyecto se basa en una propuesta del Apur con la estructuración de los tres distritos cruzados en torno a una nueva avenida paralela a la Sena por encima de la viga ferroviaria estrechada pero mantenida y cubierta con una losa. El proyecto prevé entonces un importante programa de oficinas (900.000 m<sup>2</sup>) y la construcción de la Biblioteca Nacional (200.000 m<sup>2</sup>), así como la creación de 520.000 m<sup>2</sup> de viviendas. Bajo la mandatura de Delanoë en 2001, estas orientaciones evolucionaron con la voluntad de reforzar la mezcla funcional y social del proyecto aumentando el componente de vivienda, que en aquel entonces contemplaba 50% de viviendas sociales.

Las principales orientaciones del proyecto urbano de «Paris Rive Gauche» son decididas por el Ayuntamiento de París, pero la administración no es responsable de la realización y finalización del proyecto. De hecho, esta responsabilidad y los recursos correspondientes se concedieron por contrato a la SEMAPA, una empresa semipública, a partir de 1991 en el marco de un primer acuerdo de concesión. De este modo, la SEMAPA se encargó de negociar y adquirir los terrenos o volúmenes (por encima de la viga) a la SNCF o a otros propietarios privados; de definir con mayor precisión el proyecto urbanístico y arquitectónico en colaboración con los servicios de la Ciudad y los arquitectos coordinadores designados; de realizar las obras de infraestructura como las calles, las redes, el sistema de evacuación de aguas residuales, la losa sobre las vías del tren (en estrecha colaboración con la SNCF para mantener el tráfico ferroviario durante las obras), etc. La Ciudad toma en carga la construcción de los edificios y de la venta de las parcelas a los promotores, ya sean privados o públicos, incluso al Estado, para construir, por ejemplo, la nueva biblioteca nacional o el complejo universitario. Los promotores son designados por el Ayuntamiento para las viviendas o los equipamientos públicos. Se organizan concursos para proyectos privados como edificios de oficinas, viviendas privadas, centros comerciales, equipamientos privados, ...






**Hoy, más de 30 años después de los primeros estudios, «Paris Rive Gauche» es un barrio en el que ya viven más de 10.000 habitantes que se benefician del desarrollo urbano, de los comercios y de los servicios de proximidad, y en el que trabajan 20.000 empleados, 30.000 estudiantes, profesores, investigadores y personal administrativo. En 2028, cerca de 20.000 habitantes y 60.000 empleados pasarán cada día por «Paris Rive Gauche».**





### CIFRAS CLAVE

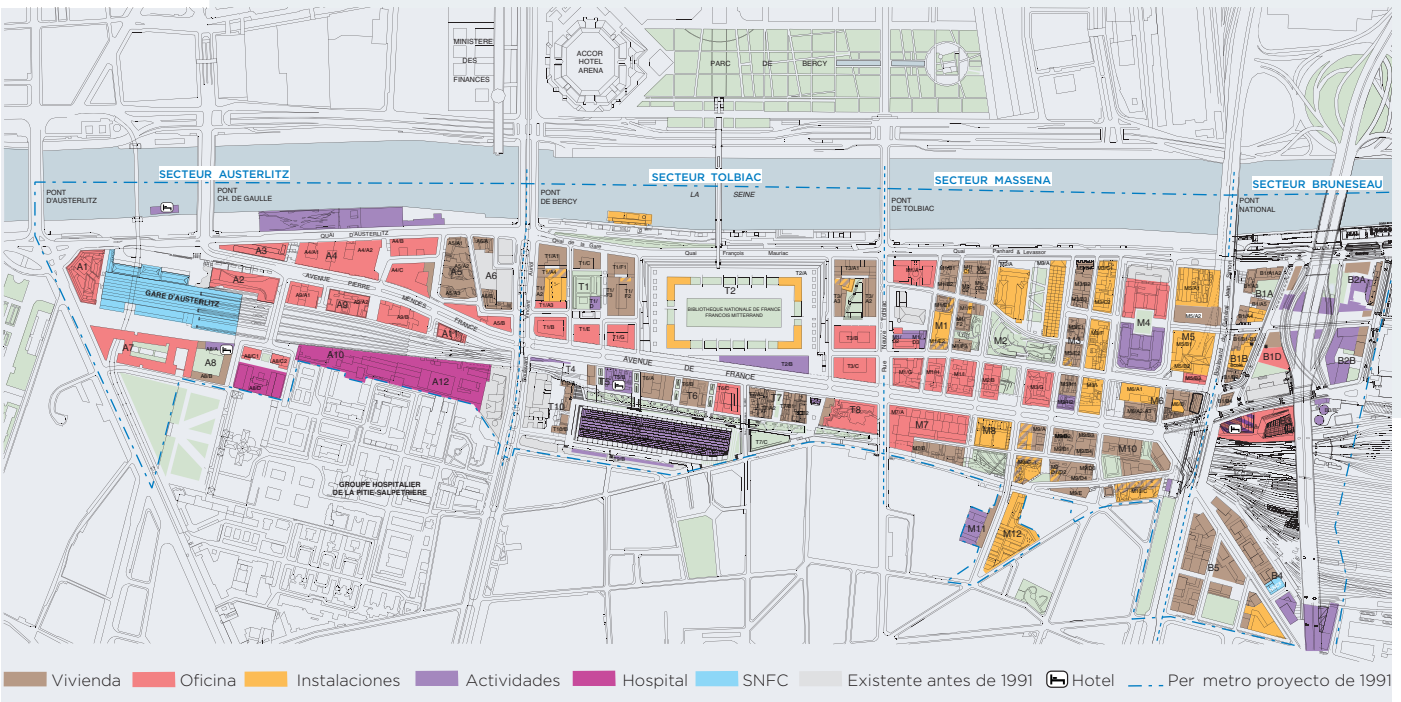
130 ha - 2,4 M m<sup>2</sup>, de los cuales:

-  745,000 m<sup>2</sup> de oficinas
-  665,000 m<sup>2</sup> de equipamientos públicos
-  585,000 m<sup>2</sup> de viviendas (7.500 unidades 50% sociales)
-  405,000 m<sup>2</sup> de actividades económicas
-  10 hectáreas de espacios verdes



Vista global de Paris Rive Gauche, París 13<sup>o</sup>

Línea de tranvía en la estación de Avenue de France, París 13<sup>o</sup>



Plano de Paris Rive Gauche, París 13<sup>o</sup>

## ● **Empresas públicas locales (SEM, SPL, SPLa), Estructuras para el desarrollo de proyectos urbanos**

En Francia, las empresas públicas locales son empresas al servicio de las autoridades locales, los territorios y sus habitantes. Ellas intervienen en alrededor de cuarenta ámbitos de actividad: desarrollo, vivienda, transporte, turismo, energía, desechos, por citar algunos ejemplos.

A la interfase entre el sector público y privado, estas pueden ser: empresas semipúblicas (SEM), empresas públicas locales (SPL) o Empresas Públicas Locales de Ordenación (SPLa). En cuanto a las **relaciones contractuales**, mientras que a las SEM de París ([www.paris-metropole-amenagement.fr](http://www.paris-metropole-amenagement.fr)) sólo se les asignan sus tareas tras un proceso de licitación, las SPL/SPLa se asimilan a los operadores internos de las autoridades locales y se les pueden asignar tareas directas.

Las empresas semipúblicas (SEM) y las empresas públicas locales (SPL/ SPLa) sólo se diferencian en cuanto a la composición de su capital social y a las relaciones contractuales con los accionistas de las autoridades locales. En el caso de las SEM, el capital es mixto mientras que en el caso de las SPL/SPLa, las autoridades locales (al menos dos) poseen la totalidad del capital.

Las directivas del consejo de administración están más orientadas al interés público de los ciudadanos que al interés privado. La empresa funciona como cualquier empresa privada con objetivos de desarrollo colectivo.

**Las misiones generales** de un promotor de este tipo consisten en:

- comprar el terreno si es necesario, negociar con los propietarios...
- hacer viable el terreno (plano, limpio...)
- construir las redes básicas (saneamiento, electricidad...) y las calles
- profundizar los estudios técnicos, coordinar los estudios realizados por consultores externos (arquitectos, paisajistas, urbanistas, etc.)
- vender los lotes a los promotores con condiciones de referencia, lo que garantiza la consecución del resultado esperado
- supervisar el trabajo de los promotores
- coordinar el dialogo entre los habitantes y la sociedad civil en general durante toda la operación.

**París cuenta con una veintena de sociedades locales, entre ellas SEMAPA y P&Ma. Son estructuras que gestionan la mayor parte del proyecto urbanístico responsable de la comunicación entre los diferentes servicios públicos. Ella debe mantenerlos informados de manera permanente sobre las operaciones en curso. La consultación interinstitucional y ciudadana es así uno de los elementos estructurantes del desarrollo de un proyecto urbano. La SEMAPA se encarga del proyecto de la «Rive Gauche» de París.**



## P&Ma



## SEMAPA

[en.semapa.fr/](http://en.semapa.fr/)

La empresa cuenta con unos 70 profesionales del desarrollo que se encargan de gestionar la ejecución de los proyectos urbanos y del diálogo con las asociaciones locales y los residentes.

Creada en 1985 como Société d'Economie Mixte d'Aménagement de París, SEMAPA se convirtió en SPLa en abril de 2012. Su nombre significa ahora «Société d'Etude, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne». En la actualidad, la SEMAPA tiene accionistas exclusivamente públicos: la Ciudad de París (92%) y la Región de Île-de-France (8%).

Sus principales actividades son el desarrollo urbano y la gestión de proyectos. Tras adquirir terrenos de distintos propietarios, la SEMAPA realiza estudios urbanos, arquitectónicos, paisajísticos y medioambientales para definir y planificar programas. Gestiona el servicio de los terrenos, organiza las consultas para la venta de los derechos de construcción a los promotores privados o públicos que construyen la ciudad. La empresa gestiona además la construcción de espacios y obras públicas y coordina todos los proyectos. Ella realiza un seguimiento a la consolidación del proyecto: desde la concepción arquitectónica hasta la entrega de la obra, garantizando la gestión financiera de todas las operaciones. La SEMAPA es «Paris et Métropole Aménagement» es una autoridad de planificación para diferentes proyectos en París. P&MA es una empresa local, de propiedad pública de la ciudad de París. Ella tiene la concesión de las zonas de desarrollo urbano de diferentes proyectos de desarrollo en París. Hoy en día su zona de intervención se ha ampliado también a los suburbios de París.

## P&MA

### PARIS ET MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

[www.paris-et-metropole-amenagement.fr](http://www.paris-et-metropole-amenagement.fr)

P&MA fue creada en 2010 por el Ayuntamiento de París para coordinar el proyecto del distrito Clichy-Batignolles. Desde 2018, su capital está en manos de la Municipalidad de París y de la «Métropole du Grand Paris». P&Ma participa actualmente en seis proyectos en París, de los cuales la ZAC Clichy-Batignolles y la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e). De este modo, P&MA contribuye a la renovación de los modelos y prácticas de desarrollo urbano, con el fin de reducir la huella de carbono de la ciudad y responder a las nuevas expectativas de estilo de vida de los ciudadanos.

Sus misiones están definidas por los contratos de concesión con París. Estos contratos definen el programa de construcción y las obras públicas que deben realizarse, pero también las misiones de la empresa en cada zona.

## ● Zona de Desarrollo Concertada / Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Una ZAC es una «Zone d'Aménagement Concerté» (ZAC: Zona de Desarrollo Concertada) entre el sector privado y las autoridades públicas. Es una operación urbanística pública que tiene por objeto realizar o hacer realizar la urbanización y el equipamiento de terrenos edificables con vistas a venderlos o concederlos posteriormente a usuarios públicos o privados. Una ZAC es el instrumento de referencia para el planeamiento urbano. Es sistemáticamente de interés público, aunque posteriormente pueda ser concedido a promotores privados.

**El objetivo de una ZAC es la creación de un nuevo barrio en una zona de extensión o renovación urbana, con un fuerte control público sobre los programas, la diversidad funcional y social, las densificación, las formas urbanas, etc.**

**La decisión de creación es totalmente pública** (por parte de la autoridad urbanística competente). Sin embargo la ejecución del desarrollo puede ser privada, semiprivada o pública. La operación permanece siempre en el marco de una acción pública.

Tras la decisión de creación de una ZAC, el proceso de su consolidación sigue los siguientes pasos:

- consulta a los habitantes y a las ONG a iniciativa de la municipalidad
- estudios de viabilidad,
- creación de la ZAC que puede realizarse en el marco de la elaboración o la evolución del plan urbano local (PLU, PLUi) o en el marco de un procedimiento independiente.

### **El contenido de la operación ZAC debe definir**

- **el perímetro de la zona de desarrollo**
- **el programa de desarrollo urbano (viviendas, oficinas, equipamientos, etc.)**
- **cartografía relacionada (plantas, espacios públicos, edificios)**
- **la estructura encargada de la operación**
- **los promotores que contribuyen en el financiamiento y la manera en como participan.**

A partir de la publicación de la escritura de creación de la ZAC (para las ZAC creadas mediante un procedimiento de revalorización urbanística), en las condiciones previstas por el código de urbanismo, los propietarios de los terrenos incluidos en la ZAC pueden notificar formalmente a la autoridad pública o al establecimiento público que inició la creación de esta zona para que proceda a la adquisición de sus terrenos. La suspensión del procedimiento puede utilizarse para evitar que las obras, construcciones o instalaciones perjudiquen o encarezcan el desarrollo y el equipamiento de la ZAC.



## ● Convocatoria de proyectos innovadores, iniciadores de nuevos enfoques

- Réinventer Paris, Inventons la Métropole, Reinventing Cities,...
- [www.reinventer.paris/en/](http://www.reinventer.paris/en/)
- [www.paris.fr/pages/reinventer-paris-4632](http://www.paris.fr/pages/reinventer-paris-4632)
- [www.c40reinventingcities.org](http://www.c40reinventingcities.org) [www.inventonslametropoledugrandparis.fr/en](http://www.inventonslametropoledugrandparis.fr/en)
- [www.paris.fr/pages/reinventer-paris-ii-4839](http://www.paris.fr/pages/reinventer-paris-ii-4839)

Las convocatorias de proyectos urbanos innovadores (Appels à Projets Urbains Innovants, APUI) son un nuevo tipo de colaboración público-privada. Tras el lanzamiento de «Réinventer Paris» (Reinventar París) en 2014, luego «Réinventer la Seine» (Reinventar la Sena) e «Inventer la Métropole du Grand Paris» (Inventar la metrópolis del Gran París) en 2016, las APUI se están desarrollando en toda Francia (Imagine Angers, Réinventer Paris 2, Inventons la Métropole du Grand Paris 2, Dessine- moi Toulouse...) e internacionalmente (Reinventar las ciudades en relación con la red de ciudades C40).

Las APUI son procedimientos de consulta, lanzados por un actor público, con el objetivo de vender terrenos o edificios a operadores privados para llevar a cabo un proyecto que cumpla una serie de criterios. El principio de la APUI es dar una libertad casi total en la programación y la gestión, con sólo dos requisitos: respetar las normas urbanísticas y ser innovador y creativo. La APUI permite así dar rienda suelta a la inventiva de los agentes privados, especialmente en lo que respecta a los emplazamientos complejos, para que propongan nuevos usos en acorde a sus propias necesidades.

El primer APUI, «Réinventer Paris», fue lanzado en 2014 por la Ciudad de París. Los 22 proyectos ganadores proponen principalmente programas mixtos, en sitios muy diversos, la mayoría de los cuales no permiten la construcción de más de un edificio. Dos años después de esta primera APUI, la Metrópolis del Gran París ha maximizado el uso de esta herramienta. Sin embargo, la escala de los emplazamientos es muy diferente: a menudo se trata de parcelas capaces de albergar proyectos urbanos, o incluso pequeños barrios. Este cambio de escala también puede plantear interrogantes, ya que las autoridades locales deciden confiar la programación y el desarrollo de barrios enteros a actores privados.

Las APUI son innovadoras en diferentes sentidos. En primer lugar, la herramienta en si misma es una manera de innovar, ya que permite dar rienda suelta a la creatividad de los encuestados al tiempo que se definen los objetivos generales.

La innovación se encuentra con mayor frecuencia en la programación de los proyectos ganadores: agricultura urbana, espacios terciarios\*, espacios de coworking, viviendas sociales, espacios compartidos o polivalentes, servicios de conserjería, servicios de movilidad, etc. La gran mayoría de los proyectos ganadores proponen así un programa mixto. La innovación también puede ser técnica: eficiencia energética de los edificios, uso de materiales de origen biológico, métodos de construcción resilientes, uso de nuevas tecnologías, etc. Los métodos de gestión y los métodos aplicados (consulta a los ciudadanos) también pueden ser renovadores.

Además, la composición de equipos multidisciplinarios para responder a las convocatorias de proyectos ha propiciado cambios en los métodos de trabajo y en el papel de los promotores. Es así como, de las respuestas a las APUI surgen nuevos actores (asociaciones, start-ups, etc.) y nuevas asociaciones.



Morland Mixité Capitale, un proyecto de Réinventer Paris 1, de la agricultura urbana a la vivienda social, Paris 4<sup>e</sup>

### CIFRAS CLAVE

- **150,000m<sup>2</sup> en 23 emplazamientos propuestos en 2015**
- **815 candidatos**
- **372 proyectos**
- **75 ofertas finales**
- **22 proyectos en curso en 2020**

## 1.2 Construir sobre lo que ya existe

En París, como en muchas ciudades históricas, el 90% de la ciudad del mañana estará formado por el existente. Es el uso de este patrimonio construido el que deberá que evolucionar. Por tanto, son todos los componentes de la ciudad los que deben evolucionar para contribuir a una ciudad más sostenible, resistente e inclusiva: hay que rehabilitar los edificios en lugar de demolerlos, aprovechar mejor los espacios abiertos o edificados, reutilizar o incluso reciclar el material presente en la ciudad, etc.

### MASIFICAR LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE CONSTRUIDO

Las emisiones de gases de efecto invernadero pueden variar de 1 a 5 entre la rehabilitación y la nueva construcción. Por esta sencilla razón, es aconsejable aprovechar al máximo el edificio existente evitando en lo posible el acto de demolición. Apoyarse en la flexibilidad de los programas, poder convertir las oficinas en viviendas y viceversa, convertir las guarderías en instalaciones para discapacitados o, simplemente, no destruir las viviendas salvo por razones debidamente justificadas, son prácticas que deben ser favorecidas.

**A lo largo de los siglos, París se ha reconstruido con sus propios materiales. Es con esta historia con la que se trata de renovar nuestra relación, ya que si hoy en día la reutilización de materiales o su reciclaje pueden ser temas más o menos tratados en ciertas obras, rara vez se integran desde la fase de diseño.**

Lo que a primera vista puede parecer de sentido común es, de hecho, una innovación en el contexto altamente estandarizado de la construcción: siempre es más sencillo considerar el material como un residuo que como un recurso, ya que, en ese momento, debe ser posible almacenarlo a la espera de encontrarle una salida; el propio reciclaje del material sigue siendo más barato que la reutilización. Todos estos son obstáculos que hay que eliminar para fomentar el uso de los materiales existente promoviendo el desarrollo de canales para fomentar su adaptación o reutilización.

### ADAPTAR LOS REQUISITOS DE REHABILITACIÓN AL TIPO DE EDIFICIO

El rendimiento energético y la neutralidad de carbono de un territorio son objetivos globales. La cuestión es cómo traducir estas ambiciones macroscópicas en un programa de rehabilitación de un edificio determinado. Algunos edificios tienen un rendimiento térmico muy bajo pero son fácilmente transformables y adaptables. Los edificios construidos entre 1945 y 1974 en Francia no habían integrado las consideraciones de ahorro de energía. En el caso de estos edificios, las consideraciones patrimoniales suelen ser menos restrictivas que en el caso de los edificios más antiguos anteriores a 1945. En muchos casos, estos edificios representan una importante fuente potencial de ahorro energético. El objetivo de «bajo consumo energético» se contempla muy a menudo para estos edificios. Los espacios abiertos, a veces extensos que acompañan a estos grandes conjuntos, permiten una amplia gama de intervenciones que facilitan la consecución de objetivos ambiciosos.

Por el contrario, en el tejido histórico de París, los métodos de intervención y los objetivos deben plantearse de una forma diferente. Las fachadas exteriores de estos edificios antiguos suelen tener un valor patrimonial, un factor limitante para el aislamiento térmico exterior, por ejemplo. En cambio, las fachadas que dan al patio suelen ser poco ornamentadas y poco gruesas por lo que se pueden aislar fácilmente del exterior. En París, se ha observado que en los tejidos históricos, el aislamiento exterior de los patios representa una fuente de aislamiento muy importante. Por ejemplo, en el estilo Haussmann (2ª parte del siglo XIX), el 60% de la fachada lineal está en el patio frente al 40% en la calle. En las tipologías más antiguas del Antiguo Régimen (siglos XVI a XVIII), el 75% de la superficie lineal de la fachada se encuentra en el patio.

Más allá de estas consideraciones cuantitativas, también entran en juego consideraciones cualitativas sobre la naturaleza de los materiales de aislamiento. Los materiales con los mejores análisis del ciclo de vida son los más adecuados para la rehabilitación de los edificios.

## EXPLOTAR EL PATRIMONIO EXISTENTE

En las ciudades abundan los espacios poco utilizados, a veces en abandono o bien que solo se utilizan durante determinadas franjas horarias: locales vacíos, aparcamientos, sótanos, instalaciones, patios de colegio, terrenos baldíos, infraestructuras o espacios públicos.

Estos recursos constituyen un importante potencial para responder a las nuevas expectativas de los habitantes minimizando las emisiones de carbono. Así, la utilización de aparcamientos vacíos en lugar de la creación de nuevos espacios, la reinención de nuevos usos para los sótanos, la recuperación de infraestructuras y espacios públicos, el cierre de carreteras para crear espacios verdes o la mayor apertura de equipamientos públicos son espacios impulsores que deben activarse proporcionando herramientas que faciliten la animación ciudadana de estos espacios.

Las instituciones públicas y los actores de la sociedad civil deben trabajar juntos para crear las condiciones necesarias para la explotación de estos espacios. Esta optimización requiere la invención de nuevos dispositivos impulsados tanto por la revolución digital como por el compromiso ciudadano, proponiendo un enfoque centrado en el uso de suelo y una amplia apertura del juego de los actores implicados en el diseño y la ejecución de los proyectos.

El éxito de las experiencias emprendidas en París desde hace varios años a través de operaciones urbanísticas temporales como los Grands Voisins (ocupación temporal de un antiguo hospital) o el 6b (ocupación temporal de un terreno industrial abandonado) muestra un potencial para el futuro. Estas iniciativas, extremadamente sobrias en términos de recursos, generan valor para los usuarios, los propietarios y el territorio, al dar respuesta a necesidades insatisfechas: alquiler de espacios, espacios festivos, viviendas para personas en situación precaria, etc..



Bois le Prêtre Tower, Equerre d'argent, Paris 17<sup>e</sup>

**Aspirar a la neutralidad en carbono significa aprovechar al máximo lo existente antes de construir lo nuevo: Rehabilitar en lugar de desmontar, y desmontar en lugar de demoler, adaptar los métodos de construcción a las tipologías construidas, utilizar los lugares de forma diferente antes y/o durante el proceso de concepción y a la conservación de los recursos y construcción... La optimización es una cuestión de caso por caso.**



## ● La Ciudad Olímpica y Paralímpica, París 2024

- Titular del proyecto: SOLIDEO, Arquitectos: DPA
- Ubicación: Saint-Denis, Saint-Ouen, L'Île-Saint-Denis (parte norte de la metrópolis de París)

La Ciudad Olímpica y Paralímpica de 2024 está situada en el corazón del Gran París, cerca del futuro centro de transportes Pleyel (futuro sistema de metro del «Grand Paris Express»), del «Stade de France» y de la futura piscina olímpica, y en las inmediaciones del río Sena.

El proyecto está estructurado en torno a tres grandes zonas en un perímetro de 51 hectáreas. La zona internacional (explanada Olímpica), de unas 2 ha, está situada a lo largo del Sena. La zona residencial, de unas 35 ha, se desarrolla alrededor de la Cité du Cinéma y a lo largo del Sena. Por último, la zona operativa de aproximadamente 8 ha se sitúa al este de las residencias deportivas, en las inmediaciones de las principales infraestructuras viarias (A1 y A86) que conectan fácilmente las residencias con los lugares de competición en particular con el «Stade de France» y la futura piscina olímpica situada a menos de 5 minutos. La parte desarrollada en la isla Saint-Denis estará unida a la comunidad de Saint-Denis mediante la creación de un nuevo puente peatonal, ciclista y de autobuses sobre el río.

**El proyecto de la ciudad será entregado para el verano de 2024. Con una capacidad para acoger 15.600 atletas, este proyecto está pensado para anticipar la ciudad del mañana. Todos los edificios serán reversibles: a partir de 2025 serán convertidos en oficinas, viviendas y comercios. Este nuevo barrio mixto a orillas del Sena albergará 2.200 viviendas familiares, 900 viviendas para estudiantes, oficinas y actividades, comercios y diversos equipamientos.**

El proyecto de la Ciudad, a través de la estrategia medioambiental, definida por Solideo (titular del proyecto), establece requisitos medioambientales en términos de movilidad, principios de construcción, materiales, reutilización, rendimiento energético, gestión del agua, biodiversidad y agricultura urbana en particular. El objetivo general de los Juegos Olímpicos de 2024 es reducir la huella de carbono en un 55% en comparación con los Juegos Olímpicos de Londres. Realizado con un sistema constructivo sobrio que mezcla la madera (100% francesa) y concreto en bajo carbono, la comuna será autosuficiente en materia energética (en un 80% gracias a la producción local de energía renovable).

**El proyecto será además una primicia mundial ya que cuenta con una capacidad de almacenamiento de energía mediante baterías de zinc-aire, no contaminantes, y 100% reciclables.**

## Los trabajos de desmontaje\* y preparación del terreno ya han comenzado. En total, se deconstruirán cerca de 78.000 m<sup>2</sup>, la mayor parte de los cuales se situará al suroeste de la Ciudad Olímpica.

La parte sur, ocupada en su mayor parte por locales comerciales y oficinas, se transformará a través de nuevas construcciones. El pabellón Maxwell, que albergará temporalmente las zonas de entrenamiento de los atletas y los servicios de las delegaciones, será renovado al igual que la «Cité du Cinéma» (Ciudad del Cinema) en el pasado. También se renovará el edificio Copérnico de la Zona Internacional. El 50% de los materiales de construcción será reciclado in situ.

### CIFRAS CLAVE

#### EJEMPLARIDAD MEDIOAMBIENTAL

- 10 ha de espacios verdes
- 15 m<sup>2</sup> de jardines/terrazas accesibles en los tejados por vivienda
- 0 vertidos de aguas pluviales a la red
- 0 residuos
- 100 % de energía renovable
- 100 % de materiales de origen biológico

#### PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN

##### Durante los juegos, verano 2024:

- 17,000 camas durante los Juegos Olímpicos
- 9,000 camas durante los Juegos Paralímpicos

##### Después de los juegos, un nuevo barrio mixto que demuestre una ciudad resiliente:

- 2,200 viviendas familiares
- 900 viviendas para estudiantes
- 2 hoteles
- 101,000 m<sup>2</sup> de oficinas y actividades
- 25,000 m<sup>2</sup> de comercios y actividades en la planta baja
- 1 grupo escolar
- 1 gimnasio



Vista desde el Sena de la futura Villa Olímpica y Paralímpica de París 2024

## ● Hospital Saint-Vincent-de-Paul

- Titular del proyecto: «Paris & Métropole Aménagement» (proyecto de la agencia Anyoji-Beltrando)
- Ubicación: Avenue Denfert-Rochereau, París 14e
- [www.paris-metropole-amenagement.fr/en/saint-vincent-de-paul-paris-14th](http://www.paris-metropole-amenagement.fr/en/saint-vincent-de-paul-paris-14th)

El Hospital Saint-Vincent-de-Paul fue un hospital infantil antes de convertirse en una maternidad, que dejó de funcionar en 2012. A la espera del inicio de las obras previsto para 2018, la organización de hospitales de París (APHP) ha confiado los edificios vacíos a Aurore, una asociación de alojamiento de emergencia. En 2015, la asociación Yes We Camp y la cooperativa «Plateau Urbain» se unieron a ella para ocupar los locales a través de diversas iniciativas de acogida, convivencia y trabajo de ocupación transitoria, apoyadas por la asociación Grands Voisins.

Esta zona se convertirá en un barrio que reunirá viviendas, comercios en planta baja, actividades económicas, escuela, instalaciones deportivas y culturales y un espacio verde de 4.000 m<sup>2</sup>. En este terreno de 3,4 hectáreas están previstos más de 60.000 m<sup>2</sup> de espacio habitable de los cuales más de dos tercios serán dedicados a viviendas, en su mayoría sociales (50%) pero también un 20% de viviendas intermedias, y el último 30% se venderá a propietarios privados.

Los edificios nuevos serán construidos del proyecto principalmente con materiales de origen biológico y las estructuras están diseñadas para favorecer la adaptación de los edificios a futuros desarrollos. El promotor, «Paris & Métropole Aménagement» conserva 60% de los edificios a fin de preservar la historia del lugar. El propone igualmente de reducir los desechos de construcción durante los trabajos de reurbanización. Además, se está llevando a cabo una estrategia de reutilización, preferentemente in situ pero también ex situ, de todos los elementos y materiales resultantes del desmontaje. El promotor impone así objetivos específicos de reutilización: el 50% de los materiales deberá reutilizarse en las obras de rehabilitación, y el 60% en los edificios nuevos. Estos objetivos se declinan en función del tipo de residuo: por ejemplo, para el lote de la sala de calderas, habrá que reutilizar el 95% de los residuos de la obra. Para los trabajos de estructura, el reciclaje y la reutilización de la tierra y el hormigón es un tema en estudio. Es así, como está previsto, en una planta situada a menos de 5km del sitio, el reciclaje del concreto extraído del edificio «Rapine» en materia que pueda ser transformada nuevamente en concreto. Para maximizar la reutilización de los acabados, una fase de recuperación de materiales útiles para asociaciones, artesanos o creadores de la región de París precederá a las demoliciones estimadas. Esta perspectiva, que ya se ha llevado a cabo en los dos primeros edificios, se ha compartido con las empresas potencialmente interesadas un inventario preciso de los distintos equipos disponibles. Se recuperó casi todo el mobiliario y la cerrajería, cerca del 70% de la fontanería, así como ladrillos, tuberías, cables eléctricos, radiadores, ventanas, iluminación y otros elementos. La agencia Mobius, agente de reutilización y reaprovechamiento en el sector de la construcción, se encarga de la coordinación del desmontaje y fue la encargada de redactar la licitación para el curado/demolición de los edificios. Sin embargo, esta operación de reutilización se topó con un problema de programación: los materiales estaban disponibles en grandes cantidades desde el principio, pero la demanda fue muy poca. Por otra parte, en vista de que los locales estaban ocupados temporalmente por varias asociaciones y que los trabajos preparatorios habían comenzado, el almacenamiento in situ de estos materiales se hizo aún más difícil.



Vista aérea del antiguo Hospital Saint-Vincent de Paul, París 13e

### CIFRAS CLAVE

- 3,4 ha
- 14,200 m<sup>2</sup> of public / private facilities
- 40,200 m<sup>2</sup> of housing
- 13,150 m<sup>2</sup> of public spaces
- 60 % of the buildings preserved

Calendario del proyecto:

- 2012: Fin de los servicios hospitalarios
- 2012 - 2018: Ocupación temporal de los locales
- 2018 - 2020: Desmontaje
- 2020 - 2024: Construcción

## ● Ocupación temporal y urbanismo de transición

- [yeswecamp.org](http://yeswecamp.org)
- [www.plateau-urbain.com](http://www.plateau-urbain.com)
- [www.le6b.fr](http://www.le6b.fr)

La ocupación temporal del espacio en la ciudad no es una propuesta inédita. Permite una optimización del espacio urbano en diversas formas que van desde actividades comerciales, cómo de entrenamiento o incluso residencial. Su desarrollo está en primer lugar correlacionado con la densidad de la ciudad, generando una tensión territorial que favorece la reutilización, la optimización y la recalificación del espacio exterior. Hoy en día, más allá de las ocupaciones ilegales o de las chabolas que se instalan fuera de un marco institucional y jurídico, las ocupaciones temporales se desarrollan también de manera legal, se organizan y se profesionalizan. Es así como este tipo de ocupaciones contribuyen a transformar la percepción del territorio.

**El urbanismo temporal ocupa, desarrolla y promueve un lugar durante un corto periodo de tiempo, desde unas semanas o meses e incluso años. Lo que antes era percibido como una forma marginal de ocupar el espacio público, se convierte en una fuerza motriz en la metrópolis parisina como en otras contextos geográficas.**

**Hay varias razones que explican este reciente auge:**

- 1.** La evolución de las necesidades de oficinas y equipamientos está llevando a la liberación de grandes superficies edificadas. Encontrar un comprador, diseñar y valorar un nuevo proyecto a largo plazo genera un periodo de desocupación. Vigilar estos terrenos es una solución costosa que genera incluso pérdidas para el propietario. La ocupación temporal aparece como una alternativa pertinente;
- 2.** El aumento del precio del suelo en las últimas décadas tiene un doble impacto: la inmovilización de los terrenos o inmuebles que resultan más caros para el propietario así como las necesidades preexistentes o emergentes que no pueden ser satisfechas por el mercado tradicional, estas dos razones favorecen la aparición de alternativas innovadoras de ocupación del espacio;
- 3.** Los jóvenes profesionales se enfrentan a un mercado laboral saturado que les ofrece pocas perspectivas, por lo que pueden optar por una vía alternativa.

**Estos proyectos tienen varios puntos en común que definen el urbanismo de transición:**

- 1.** se desarrollan en un periodo corto y limitado que actúa como catalizador de energías y conduce a rápidas realizaciones concretas;
- 2.** están impulsados por un fuerte compromiso de asociaciones y equipos jóvenes dedicados a su proyecto en torno al cual crean verdaderas comunidades;
- 3.** están anclados en su territorio y abiertos a muchos visitantes;
- 4.** se apoyan en la comunicación digital que les permite alcanzar a su público sin coste alguno o a un costo muy bajo; y
- 5.** se realizan cada vez más según el principio de «programación abierta», dejando la posibilidad de que surjan nuevas iniciativas dentro del proyecto.

**El modelo legal más común que rige estas instalaciones en París es el acuerdo de ocupación temporal, limitado a dos años. Este vincula a un propietario y a un determinado ocupante que sirve de tercero de confianza entre el propietario y los distintos ocupantes del recinto. Para proyectos de cierta envergadura, otros formatos pueden ser utilizados, como un acuerdo de préstamo que puede renovarse indefinidamente cada año.**

El balance económico del proyecto se aborda desde la perspectiva de los distintos actores (propietario, ocupantes, autoridades públicas). El propietario paga la tasa del terreno, pero se ahorra el coste de la vigilancia del lugar. El ocupante/coordinador del emplazamiento recibe una contribución de los ocupantes para cubrir los gastos de gestión. El modelo de gobernanza de los proyectos estudiados muestra un alto grado de responsabilidad por parte de las asociaciones.

**Estas iniciativas son generadoras de valor para los usuarios, para el propietario y para el territorio. Los usuarios se benefician de un espacio adicional para trabajar, divertirse y reunirse. El propietario elimina el riesgo de ocupación informal (squat) y ve incrementar el valor inmobiliario. De hecho, el atractivo que genera la oferta temporal impulsa la visibilidad y mejora el valor del territorio.**

El impacto del urbanismo temporal a veces supera incluso el tiempo de ocupación. A través de su proceso de ocupación creativa, contribuye a revelar el potencial del lugar tanto en términos de desarrollo urbano como de función. Este permite igualmente de abrir las perspectivas hacia un desarrollo urbano sostenible a través del incremento del valor de uso. De este modo, el urbanismo temporal contribuye a la aparición y legitimación de un juego más abierto de actores en el tejido de la ciudad.



La terraza del lavadero, Saint-Vincent de Paul, París 14<sup>e</sup>

## 1.3 Utilizar materiales bajos en emisión de carbono

La rehabilitación térmica de los edificios existentes sigue siendo, hoy en día, un desafío lleno de dificultades.

Según datos del Observatorio de Energía del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el sector residencial representa aproximadamente el 28% del consumo total de energía en la ciudad. Además, más del 60% de los edificios en Buenos Aires fueron construidos antes de 1980, lo que significa que muchos de ellos no cuentan con las tecnologías y aislamientos térmicos modernos que favorecen la eficiencia energética. Finalmente, según estimaciones del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, la implementación de medidas de eficiencia energética en edificios podría generar ahorros energéticos de hasta un 30% en el consumo de electricidad y un 50% en el consumo de gas en la ciudad.

### REEXAMINAR EL RENDIMIENTO ENERGÉTICO

La lógica normativa que rige las prácticas de rehabilitación térmica hasta hoy en Francia está centrado exclusivamente en criterios de rendimiento energético. Este criterio parece cada vez más insuficiente. La necesidad imperiosa de reducir la huella de carbono de las ciudades invita a reexaminar la forma de evaluar las disposiciones reglamentarias e los incentivos económicos.

**El objetivo de la neutralidad en carbono implica que el contenido de carbono de los materiales utilizados, en particular de los utilizados para el aislamiento térmico, debe tenerse en cuenta en la evaluación de los proyectos.**

Si el rendimiento energético es el único criterio, el mercado de la rehabilitación se focaliza en aquellos materiales derivados del petróleo, que son los que mejor funcionan sobre el papel. Para hablar de la huella en carbono, se debe tomar en cuenta el costo encarbono durante la producción de materiales, así como también durante el transporte, la vida útil del material y finalmente, el costo de su desmantelamiento. Sobre la base de este principio de análisis del coste global o del ciclo de vida de los materiales, se valoran otros sectores, como el de los materiales locales de origen biológico.

### PRÁCTICAS DE REHABILITACIÓN ACORDES CON LAS TIPOLOGÍAS EXISTENTES

Los mayores contratiempos detectados en las prácticas de rehabilitación son el resultado de la voluntad de aplicar una misma solución a todo edificio, sea cuál sea su particularidad o naturaleza. Así, el tríptico «aislamiento de poliestireno, doble acristalamiento y ventilación mecánica controlada (VMC)» se ha aplicado a todo tipo de edificios deliberadamente. Las mayores dificultades se han encontrado en las viviendas tradicionales. Este hábitat, construido con materiales como la madera, yeso o piedra caliza, es muy incompatible con el aislamiento sintético impermeable. Es así como se han producido transformaciones que pueden llegar a la insalubridad por las llamadas «soluciones» universales de rehabilitación.

**La introducción de criterios de evaluación del ciclo de vida permite aplicar soluciones adaptadas y utilizar materiales naturales, cómo los aislamientos de origen biológico, capaces de aportar soluciones sostenibles para la rehabilitación de edificios.**

## LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS

En París, están surgiendo nuevas operaciones de construcción con el uso de materiales locales de origen biológico, como la madera, la paja y el cáñamo. El hormigón de cáñamo aporta a la vez cualidades de aislamiento térmico, pero también una buena inercia y una capacidad de evaporación del agua contenida en su masa ambas útiles para el confort estival. Un enfoque en múltiples criterios, fundamentado particularmente en el método de análisis del ciclo de vida impulsa el desarrollo de este tipo de materiales de origen biológico.

La introducción de una nueva norma es esencial para tener en cuenta el análisis del ciclo de vida de los materiales en la evaluación de la conformidad térmica de los edificios. Este nuevo sistema también debería repercutir en la normativa térmica aplicada a los edificios existentes.



La guardería Boutours de Rosny-sous-Bois, un ejemplo de edificio pasivo que integra principios bioclimáticos, el uso de materiales locales de origen biológico (madera-paja) y la agricultura urbana en terrazas. Arquitectos de la ciudad de Rosny-sous-Bois (Emmanuel Pezrès, director del proyecto)

**Reexaminar el rendimiento dando prioridad al rendimiento del carbono sobre el rendimiento energético debería permitir orientar las elecciones de construcción o renovación hacia materiales menos pesados en términos de emisiones de GEI.**

## ● **Ciclo de la Tierra / Cycle Terre, de la materia al material**

- Titular del proyecto: una asociación de 13 organizaciones, liderada por la Ciudad de Sevrans y «Grand Paris Aménagement»
- Ubicación: Sevrans (parte oriental de la «Métropole du Grand Paris»)
- [www.cycle-terre.eu](http://www.cycle-terre.eu)

En Sevrans, el proyecto Cycle Terre, resulta de la convocatoria europea de proyectos de acciones urbanas innovadoras. El proyecto está etiquetado como «demostrador industrial para la ciudad sostenible». Este ha sido concebido bajo un enfoque de economía circular con la gestión de los terrenos resultantes de la excavación de las obras del «Grand Paris».

**Cycle Terre tiene por función garantizar la reutilización y la recuperación, en un trabajo conjunto con todos los agentes implicados, desde la recolección hasta la ecoconstrucción, pasando por la certificación de materiales.**

Cada fase de la construcción tiene un proceso de estudio y experimentación: excavación del terreno, selección y preparación, diseño y producción de materiales, implantación en las instalaciones y construcción. Por otra parte, un centro de producción, «La Fabrique», ha sido puesto en marcha para la transformación de la materia prima excavada. «La Fabrique» incluye un laboratorio para llevar a cabo los procedimientos esenciales de control de calidad de los productos. Aproximadamente, 8.000 toneladas al año se estiman ser procesadas, con un aumento gradual de la carga a partir de su puesta en marcha en el verano de 2021. Una sociedad cooperativa de interés colectivo (SCOP) ha sido creada para garantizar el funcionamiento del centro de producción, pero también para ofrecer apoyo técnico y formación a los agentes de la región de París.

**El proyecto pretende cumplir 6 objetivos para consolidar el sector y hacerlo sostenible, incluso después de la finalización de la red de metro del «Grand Paris».**

- 1. Poner en marcha una línea de producción** de materiales de construcción a partir de tierra excavada.
- 2. Producir referencias técnicas** para la construcción con tierra cruda: Se presentarán 3 solicitudes de certificación técnica.
- 3. Desarrollar con promotores y arquitectos** el uso de materiales para probar el interés del proceso.
- 4. Implicar a los habitantes locales** en el proceso: informar y contratar, formar las empresas constructoras locales.
- 5. Proponer materiales** de construcción de bajo impacto ambiental.
- 6. Facilitar la transferencia** de este nuevo sector a otras regiones del Gran París y a otras ciudades europeas.





Vista en perspectiva de «La Fabrique» (extracto de la licencia de obras)

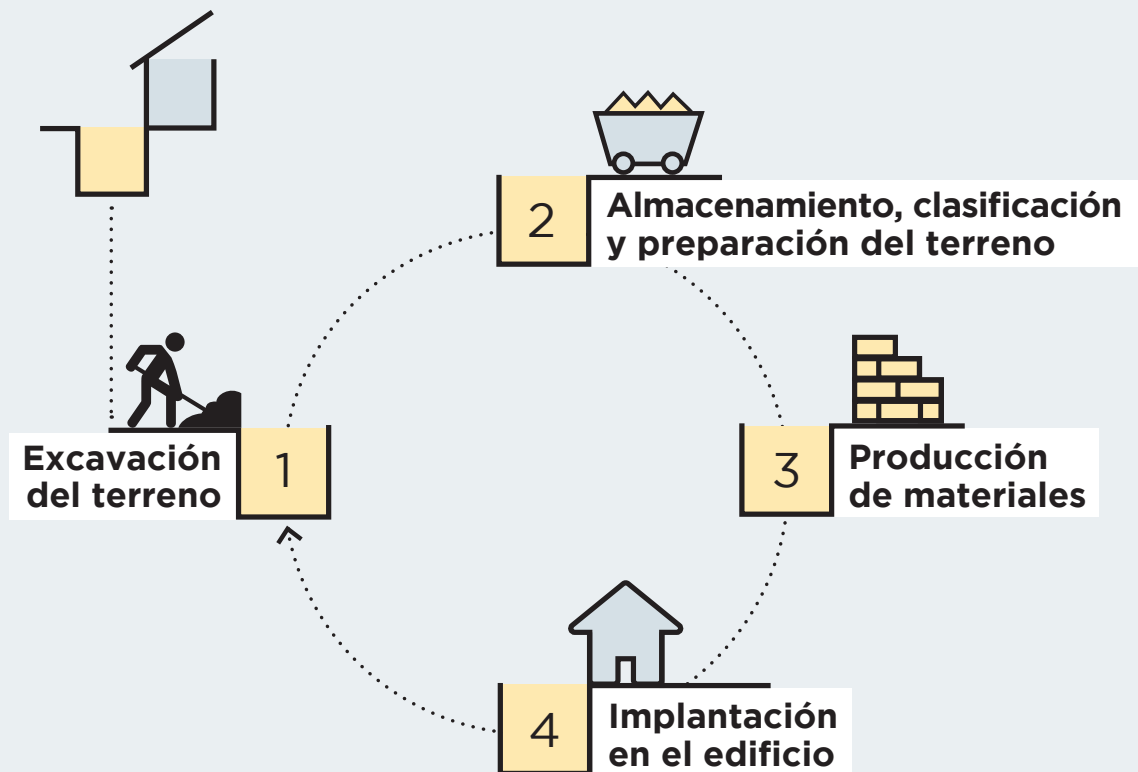
## CIFRAS CLAVE

- Habrá 4 tipos de materiales: ladrillos, morteros, yeso y paneles de arcilla
- Aproximadamente 10.000 toneladas de tierra tratada al año

Las principales etapas del proyecto de «La Fabrique» se organizan en 3 fases:

- 2018 - 2021: Puesta en marcha de «La Fabrique» - Diseño del proyecto arquitectónico y de su construcción, diseño del funcionamiento de la Fabrique (elección de las máquinas, identificación de los futuros empleados y artesanos locales, estudios para la certificación de los materiales).
- A partir de 2021: puesta en marcha de «La Fabrique» acompañada de un centro de formación y experimentación sobre la construcción en tierra.
- En la continuidad de la primera fábrica se espera duplicar el concepto para contribuir a la aparición de un modelo virtuoso de transformación de la ciudad.

## ESQUEMA CICLO DE LA TIERRA / CYCLE TERRE



## ● **Arboreto, ZAC des Papeteries de Nanterre** Campus Terciario

- Titular del proyecto: Woodeum
- Ubicación: Nanterre (parte occidental de la metrópolis de París)

El Arboreto de Nanterre es un proyecto de gran envergadura cuyo objetivo es convertir un terreno baldío en un campus de oficinas de 126.000 m<sup>2</sup> en un gran parque de 9 hectáreas a orillas del Sena. Se trata del mayor proyecto terciario en desarrollo en la región de París. Las obras de este complejo comenzaron en 2018 bajo la coordinación de BNP Paribas Real Estate y Woodeum, codesarrolladores de la operación. Su entrega está prevista para 2021.

### **Diseñadas por los arquitectos Laisné- Roussel y François Leclercq, las oficinas estarán hechas de madera maciza utilizando la innovadora tecnología de bajas emisiones de carbono desarrollada por Woodeum.**

Los ocho edificios de seis plantas se construirán íntegramente en madera de abeto - la estructura especialmente - pero también los suelos y los muros de carga.

Las plantas, de entre 1.000 y 7.000 m<sup>2</sup>, serán modulares y llegarán a albergar a cerca de 7.000 empleados. El campus se construirá con madera laminada en cruz (CLT), un material de construcción inventado por Pierre Gauthier en 1947 y en el que Woodeum se ha especializado.

Sus ventajas en las obras son múltiples: la duración de las operaciones de construcción se reduce a la mitad, se necesitan 7 veces menos de camiones y no se genera polvo. El material es a la vez reciclable y es un buen aislante térmico. El coste adicional se compensa con el ahorro en mano de obra. El uso de materiales de origen biológico, el diseño bioclimático, la reutilización de los residuos de madera y la producción de energía renovable (fotovoltaica y térmica) hacen de esta obra un modelo de desarrollo sostenible.

Su producción de energía cubrirá el 75% de las necesidades de calefacción y refrigeración del campus. El costo de funcionamiento será reducido a la mitad en comparación con una torre de oficinas de última generación.



Entrada al campus

### CIFRAS CLAVE

- **126,000 m<sup>2</sup> de oficinas construidas en abeto**
- **7 veces menos de camiones requeridos**
- **Tiempo de construcción dividido por 2**



Tienda de comestibles en la planta baja de un edificio de oficinas

## ● Ejemplo de una operación de desarrollo que integra el reciclaje y la reutilización: Ecoquartier LaVallée

- Titular del proyecto: SEMOP Châtenay-Malabry Parc - Centrale Ubicación: Châtenay-Malabry (sur de París)

El terreno de 20,6 hectáreas en el que se encontraba “l'Ecole Centrale de París” está siendo desmantelado para dar paso a un nuevo barrio. Calificado como «eco-barrio»\* (ecoquartier), el proyecto abarca una superficie de 213.000 m<sup>2</sup> de superficie, incluyendo 2.200 viviendas, 40.000 m<sup>2</sup> de oficinas, 15.000 m<sup>2</sup> de comercios e instalaciones, como una granja urbana. El desarrollo del nuevo barrio se ha confiado a una SEMOP cuyo principal accionista es «Eiffage Aménagement» y, en otra proporción, la ciudad de Châtenay-Malabry y la «Caisse des Dépôts»\*.

Este desarrollo del eco-barrio tiene por ambición de ser una referencia en desarrollo sustentable - en todas y cada una de las etapas del proyecto - y servir de experimentación de nuevas prácticas en el sector de la construcción.

- Desmontaje: se trata de desmantelar antes de demoler. Por ejemplo, tras la retirada del amianto de los edificios, 85.000 m<sup>3</sup> escombros serán reutilizados. El hormigón triturado se utilizará como terraplen para carreteras o en futuras construcciones.
- Reciclaje del suelo: la tierra excavada también será reciclada. Además, 90.000 m<sup>3</sup> de tierra necesaria para nivelar el terreno serán transportados de otras obras en construcción desde sitios como el de Eiffage en Clamart. Para Julio de 2018, 14.000m<sup>3</sup> ya han sido transportados.
- Reutilización: las organizaciones de economía circular, como la asociación RéaVie, pretenden reutilizar 250 m<sup>3</sup> de material (loza, mobiliario, material eléctrico, etc.). Estos elementos se serán revendidos, regalados, intercambiados o reutilizados en la obra durante la fase de deconstrucción. Para ello se ha establecido una metodología de retiro selectivo durante el desmontaje de la obra.
- Materiales de origen biológico: los futuros edificios se construirán en parte con materiales de origen biológico, como hormigón vegetal o tierra cruda, o bien cómo cañamo y algodón para los paneles aislantes.
- Energía: Durante el proceso de construcción, el 50% de las necesidades energéticas provendrán de una fuente renovable.
- Para atraer empresas de desmontaje/ demolición de obras a invertir en el enfoque de la economía circular, la consultora de ingeniería de desmontaje y desmantelamiento Ginger Deleo ha establecido incentivos en forma de bonificaciones.

### CIFRAS CLAVE

- 95% de las 90,000 toneladas de residuos de obras recuperadas
- 50,000 m<sup>3</sup> de áridos obtenidos de la trituración de 90,000 m<sup>3</sup> de escombros



Vista de la obra, junio de 2020



Eliminación de los tabiques de las aulas

## 1.4 Aprovechar los recursos energéticos locales

El plan climático de París ha fijado como objetivo para 2050 un suministro de energía 100% renovable y recuperada (R&R), de la cual un 20% deberá producirse localmente en el propio París. La consecución de este objetivo implica una reducción del 50% del consumo de energía en 2050 con respecto a 2004, una ecologización progresiva y completa de las redes energéticas que abastecen la ciudad, pero también una fuerte movilización de todos los yacimientos locales disponibles.

En el caso de París, se trata de

- **energía geotérmica:** la temperatura del subsuelo aumenta con la profundidad. La geotermia aprovecha esta energía, que puede abastecer a los edificios para sus necesidades de calefacción y refrigeración. La energía geotérmica denominada «abierta» es la que ofrece un mayor potencial. Bombea agua caliente del subsuelo (hasta 200 m), extrae las calorías antes de reinyectarlas en la misma capa freática;
- **energía solar:** la energía solar puede utilizarse para producir agua caliente y electricidad. Los paneles se montan sobre soportes y luego se inclinan en los tejados planos o se integran en la pendiente de los tejados inclinados. La cantidad de paneles solares instalados puede dimensionarse en función de las necesidades de los ocupantes del edificio con el desarrollo del autoconsumo. En el caso de edificios con superficies de tejado muy grandes, todo el espacio puede dedicarse a la producción solar con la instalación de centrales solares. La energía producida está destinada a ser redistribuida a los alrededores o a la red eléctrica;
- **valorización de las aguas grises:** las aguas grises son las aguas residuales de los edificios (vajilla, duchas, lavadoras).

El rendimiento energético de los edificios implica frenar los residuos a todos los niveles. Así, estas aguas grises, a menudo calientes, que se vierten al alcantarillado, equivalen a un vertido de energía en forma de residuos puros. La recuperación de las aguas grises consiste en recuperar las calorías antes de ir al alcantarillado mediante un intercambiador de calor muy sencillo, en conexión con la entrada de agua instalada en el edificio o en el interior del alcantarillado para abastecer a equipos para los cuáles las necesidades calóricas son importantes, como las piscinas;

- **aerogeneradores:** en lugares bien expuestos, los aerogeneradores pueden contribuir a la independencia energética del territorio, ya sea para una producción puntual de electricidad o, por ejemplo, para hacer subir el agua de lluvia almacenada al pie de un edificio y utilizarla para otros fines.

### HACIA UNA «HIBRIDACIÓN» DEL SISTEMA ENERGÉTICO

La creciente explotación de los recursos locales debería permitir «hibridar» el suministro de energía, que hoy en día se realiza de forma masiva a través de grandes redes energéticas (95% de la energía importada en París). Así, al evitar la demanda y la inversión en estas redes, se limitará la huella en carbono y el impacto en el uso de recursos, al tiempo que el sistema de suministro será más robusto y resistente.

**Hacer evolucionar nuestros sistemas energéticos dando prioridad a los recursos locales, pensando en estos sistemas heredados como oportunidades de hibridación local- global.**

# ● ZAC Clichy Batignolles, un eco-barrio del siglo XXI

- Titular del proyecto: «Paris & Métropole Aménagement» (P&Ma) Ubicación: París 17<sup>e</sup>

La escala y la ambición del eco-barrio de Clichy-Batignolles lo convierte en uno de los principales proyectos urbanos de París. El proyecto ocupa una superficie de 54 hectáreas en el antiguo patio de ferrocarriles de la SNCF, en el norte del barrio de Batignolles (París 17<sup>e</sup>). Esta zona de uso mixto, desarrollada alrededor del parque Martin Luther King - uno de los más grandes de París - tiene todos los elementos de una ciudad en sí misma. La arquitectura de los edificios, que pueden alcanzar hasta 50 metros de altura, aprovecha al máximo las ventajas y las cualidades del parque y del paisaje ferroviario.

La construcción del proyecto será terminado pronto. Las últimas obras estarán totalmente finalizadas en 2023. El eco-barrio contará con unos 7.500 residentes y 12.700 puestos de trabajo. Cabe destacar que el sector oeste se asienta sobre una losa de 500 m construida a 10 m del suelo de la ciudad para dar cabida a las operaciones ferroviarias.

## UN PUNTO DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

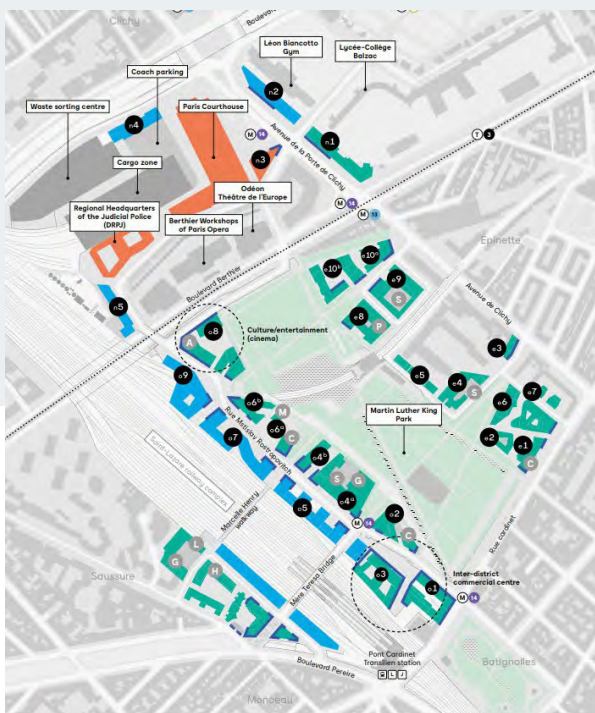
MINES ParisTech. En 2020, se convirtió en uno de los primeros proyectos en recibir la certificación ÉcoQuartier Etapa 4, una etiqueta otorgada por el Ministerio francés de Cohesión Territorial al final de un proceso de cuatro etapas (diseño, construcción, entrega, confirmación).

## EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

El aislamiento y el diseño bioclimático de los edificios reducen las necesidades de calefacción a 15 kWh/m<sup>2</sup>/año (equivalente al estándar alemán Passivhaus para casas pasivas) y el aire acondicionado sólo en los edificios comerciales.

40.000 m<sup>2</sup> de paneles fotovoltaicos en los tejados proporcionan el 40% del consumo eléctrico del eco-barrio. La red de calefacción (agua caliente) obtiene de la energía de la geotermia renovable el 85% de su energía.

El eco-barrio se adhiere a los ambiciosos planes de Clima y Biodiversidad de la Ciudad de París y sus políticas para garantizar la vivienda para todos, reducir el uso del automóvil y proporcionar importantes servicios urbanos. Así Clichy-Batignolles aspira a la neutralidad de carbono combinando el ahorro de energía y las energías renovables. Además cuenta ya con la primera red inteligente parisina en el marco del proyecto CoRDEES, un proyecto centrado en el rendimiento energético dirigido por la Alcaldía de París en colaboración con P&Ma, EMBIX, Une Autre Ville y la escuela de ingeniería.



## PLANO DE USOS

- Vivienda privada y social
- Comisaria judicial
- Oficinas
- Tiendas, servicios, actividades
- Inter-districto y centro de «cultura-entretenimiento»
- C 3 guarderías
- H 1 escuela infantil
- S 3 complejos escolares
- G 2 gimnasios
- A 1 centro comunitario
- M 1 centro de cuidado de niños
- P 1 centro de salud maternoinfantil
- L 1 escuela secundaria

El parque Martin Luther King, así como los tejados y el espacio privado dentro de los bloques hacen hincapié en la vegetación para abordar los principales problemas medioambientales de las zonas urbanas. Estos espacios sirven como habitat de numerosas especies y como medio para la gestión natural del agua de lluvia con sistemas de infiltración y para la refrigeración del aire mediante la transpiración de las plantas.

El eco-barrio limita por su diseño la circulación de coches privados y camiones y reduce las distancias de desplazamiento. Además del centro de transporte público que le da servicio, espacios acondicionados para la movilidad suave se distribuyen a lo largo del ecobarrio. Esta se ve a su vez facilitada por el parque que conecta Clichy-Batignolles con los barrios que le circundan.

**La fabricación, las actividades técnicas y la logística de París están situadas cerca de la carretera de circunvalación y del ferrocarril (centro de clasificación de residuos, planta de hormigón, transporte de mercancías). La colecta, silenciosa y limpia, de residuos, reduce las emisiones al eliminar los vehículos de recogida de residuos y compactar éstos antes de su eliminación.**

### LOS TALLERES BATIGNOLLES, UN ENFOQUE COLABORATIVO

Las innovaciones producidas por la ZAC de Clichy Batignolles se deben principalmente a su original método de desarrollo en colaboración. Este método pretende ir más allá de los límites del proceso de diseño tradicional de la ZAC. El objetivo es optimizar la coordinación entre los equipos y la armonía entre los distintos lotes, manteniendo el control de los volúmenes. El objetivo es también construir una cultura común duradera entre los distintos agentes: residentes, arquitectos, promotores, etc.

### LA ELECCIÓN DE LOS EQUIPOS DE CO- CONSTRUCCIÓN

Esta elección se realiza en dos etapas:

- El desarrollador (P&Ma) y los servicios de la Ciudad de París eligen a los promotores inmobiliarios en función de sus ofertas de terrenos, sus objetivos medioambientales y su capacidad para implicarse en un proceso de coproducción.
- Los promotores eligen a los conceptores del proyecto, que deben incluir al menos dos agencias de arquitectura, un arquitecto paisajista y una consultora de desarrollo sostenible.

**Los promotores y los conceptores del proyecto están asociados a un lote. Los equipos de cada lote recibieron entre 50.000 y 65.000 euros por participar en los Talleres, independientemente de los honorarios de diseño y creación del proyecto.**

### COORDINACIÓN POR PARTE DE LOS ORGANIZADORES

La sinergia entre los equipos no habría sido posible sin la definición de un marco de trabajo restrictivo. Este marco fue establecido por un equipo de 4 organizadores (arquitecto-urbanista de la Zac, directora general de la Apur, subdirectora de planificación de la Ciudad de París y director de P&Ma).

Su función era de definir la organización de cada sesión y evaluar los resultados al final de cada taller. En general, debían estimular la creatividad del grupo.

## LA ORGANIZACIÓN DE LOS TALLERES

Los Talleres tuvieron lugar los jueves durante 6 meses. Estos Talleres tenían una parte temática y otra técnica. Se organizaron de la siguiente manera:

- **Por la Mañana (9am-12pm): Talleres temáticos** (volumetría, silueta, paisaje / relación con la calle, el parque, el ferrocarril / propuestas arquitectónicas innovadoras para los estilos de vida y la profundización de las cuestiones medioambientales / escritura, unidad y diversidad, relación entre los edificios: paisaje y plantas).

La parte temática pretendía así sacar a la luz el espíritu del barrio, la organización interna de los predios, la sinergia entre ellas y entre los edificios.

Los equipos de gestión y creación del proyecto dirigen estos talleres mediante la presentación de sus visiones en 10 minutos. Es una sesión plenaria, todos los actores están reunidos.

- **Por la tarde (2-5pm): Coordinación técnica.**

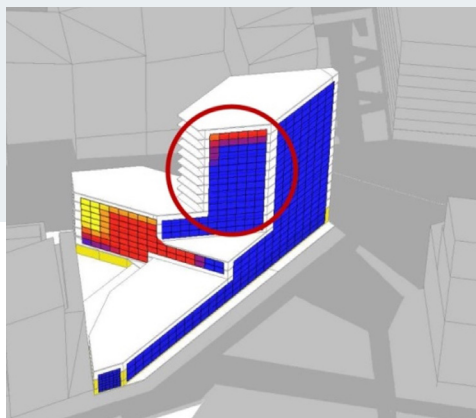
Los equipos trabajan en parejas o en pequeños grupos sobre los temas técnicos específicos del funcionamiento de cada lote. Se reúnen con especialistas.

## PARALELAMENTE, UNA CONSULTA CON LOS HABITANTES

Los habitantes del distrito fueron considerados como actores de pleno derecho, a los que había que convencer e incluir en el proyecto.

Los talleres de concepción estuvieron abiertos al público, dándole la oportunidad de reaccionar directamente a las visiones propuestas. Se organizaron jornadas de puertas abiertas que fueron un gran éxito, con 4.000 visitantes al año. Paralelamente a los talleres de diseño, se celebraron consultas con niños y jóvenes del distrito 17. Al final de estas consultas, se elaboraron documentos que enriquecieron la reflexión de los responsables del diseño.

**A pesar de algunos reticencias iniciales sobre el proceso, especialmente las incertidumbres relacionadas con los posibles costos adicionales, los participantes se mostraron en general satisfechos con el método utilizado. Los temores de los promotores de perder m<sup>2</sup> en el programa como consecuencia de los debates no se produjeron. La calidad del proyecto benefició así a su solvencia financiera, generando beneficios superiores al 10% para los promotores.**



Simulación térmica

## EJEMPLO: TALLER DEL JUEVES 4 DE JULIO DE 2013

### Tema: Volumetría, silueta, paisaje

Debates dirigidos por el equipo del Lote OB

9:00 - Inicio

9:15 - Presentación por el equipo de su trabajo volumétrico

Material: maqueta 1/500 + 1 lamina + posible presentación de diapositivas Duración: 10mn máximo por equipo

Esta presentación pretende cuestionar varios temas como:

- percepciones desde el espacio público: percepciones cercanas (desde el parque, las vías férreas, la vía Norte-Sur, el Boulevard Berthier, la TGI, etc.) y percepciones lejanas (desde la ceinture verte, los barrios de alrededor, etc.);
- las condiciones generadas para los espacios privados: optimización de los recorridos, luz natural, vis-à-vis;
- la volumetría capaz, la proximidad de las molestias.

11:00 - Presentación de las maquetas e intercambios en torno a la maqueta de sitio 1:500

Debates en torno a los siguientes conceptos:

- coherencia volumétrica general ;
- vis-à-vis, efectos de enmascaramiento, permeabilidad, etc;
- silueta global (longitudinal y transversal), ubicación de los puentes altos y percepción a diferentes escalas.

12:15 - Conclusión y resumen de la sesión de la mañana. Organización de las modalidades de intercambio para la próxima sesión

### Coordinación técnica

14:00 - Debate sobre la conformidad al PLU

Participantes: Departamento de Urbanismo y equipos de los lotes 06A, 06b, 07, 08, 09

15:00 - Discusión sobre la losa y el estacionamiento

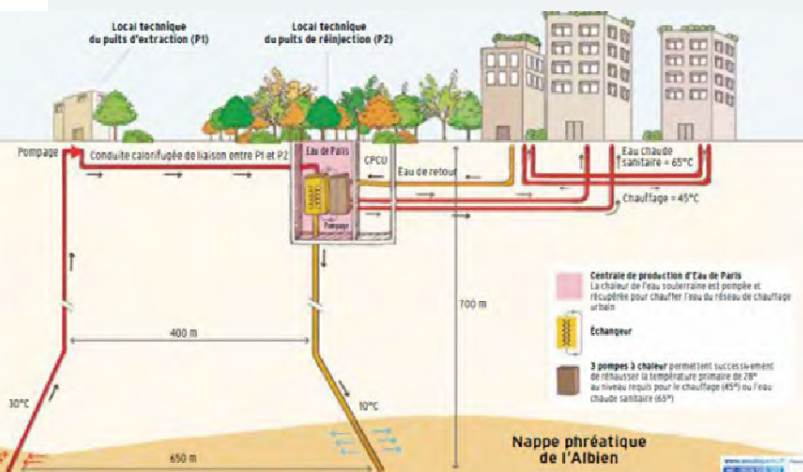
Participantes: proveedores de servicios y equipos de los lotes

16:00 - Restitución de la consulta a los jóvenes sobre el centro de animación

Participantes: los equipos de los lotes, el secretario de la juventud, los departamentos de la ciudad

17:00 - Debate sobre la integración de la escuela y la guardería

Participantes: Departamentos de la ciudad y equipos de los lotes 07 y 06B



### CIFRAS CLAVE

- 54 ha
- 500,000 m<sup>2</sup> programa de uso mixto:
  - 3,400 unidades habitacionales (50 % de alquiler social)
  - 260,000 m<sup>2</sup> oficinas y el Palacio de Justicia
  - 40,000 m<sup>2</sup> paneles fotovoltaicos
  - 7,000 habitantes / 12,700 empleos

Diagrama de la explotación geotérmica en la napa albina (700m de profundidad)



## 1.5 Enverdecer y reducir los suelos impermeables

La neutralidad en carbono de una ciudad requiere la adaptación climática de sus espacios abiertos y edificios para evitar el uso del aire acondicionado. Las ciudades hoy en día están configuradas principalmente de espacios públicos impermeabilizados con betún y asfalto. Esto tiene como consecuencia el almacenamiento de energía solar durante el día y la liberación de esta energía en forma de calor por la noche. Se trata del fenómeno conocido como «isla de calor urbana».

### ROMPER LA INTENSIDAD DE CARBONO DEL ESPACIO PÚBLICO

La concepción de los espacios públicos es en su mayoría influenciada de la visión funcional de la ciudad. El pavimento de asfalto está, en este sentido exclusivamente, adaptado al tráfico motorizado.

**El espesor de los materiales y las diferentes capas que le componen están pensadas y dimensionadas en función de esta perspectiva técnica y utilitaria. Sin embargo, la cuestión climática exige un replanteamiento de esta forma de concebir el espacio.**

Por un lado, los materiales utilizados generan una alta huella en carbono puesto a que son derivados del petróleo. Por otra parte, son directamente responsables de la generación de las islas de calor. Finalmente, el mantenimiento regular que estos requieren participan de su obsolescencia. Es así como se deben considerar otras alternativas y por sobretodo, reventarlas. El uso de materiales perennes, como los adoquines, ofrece una respuesta a la obsolescencia de los materiales utilizados actualmente. El hormigón estabilizado es también un material con un bajo contenido en carbono y, sobre todo, un interesante valor agregado en términos climáticos: su incapacidad para almacenar calor lo convierte en un material naturalmente fresco en horas de la noche.

### IMPERMEABILIZACIÓN

La impermeabilización de los espacios abiertos conlleva el vertido sistemático de las aguas pluviales en la red de alcantarillado. Sin embargo, el agua desempeña un papel esencial en la adaptación de la ciudad al cambio climático. La evaporación de este recurso permite la refrigeración del aire. Los suelos permeables favorecen el enfriamiento urbano y también evitan la sobrecarga del sistema de alcantarillado.

Las estructuras parcialmente permeables, como las aceras de hierba, pueden ser igualmente una interesante propuesta para delimitar el uso del espacio público y participar en el confort y la resiliencia climática.

### PLANTACIÓN

La resiliencia climática de la ciudad también requiere una refrigeración activa de los espacios públicos. En este respecto, todos los estratos vegetales tienen un valor agregado. Las plantas pueden desempeñar este papel evaporando, por ejemplo, el agua del suelo. La sombra que éstas arrojan sobre el espacio público es igualmente un factor importante a tomar en cuenta. Es así como los árboles juegan un papel particularmente importante gracias a su capacidad a generar sombra, regular la temperatura, filtrar la contaminación, entre otros.

Las diferentes especies de árboles plantadas a lo largo de la vialidad urbana pueden así concebirse y evaluarse en función de sus cualidades climáticas y según diferentes criterios, como por ejemplo: la amplitud y la densidad del follaje, su resistencia a los periodos de sequía, su aporte a la biodiversidad y el ecosistema urbano, entre otros.

La lucha contra las islas de calor pasa por el desarrollo de la vegetación difusa. Por su parte, los edificios pueden participar de este confort climático a través del reverdecimiento de sus fachadas y tejados.

Los muros verdes, por ejemplo, están relativamente bien desarrollados en París: actualmente, la superficie de estos elementos arquitectónicos suman aproximadamente 30 ha de plantaciones. El interés de la vegetación de los muros reside en la baja huella en carbono del sistema. En el caso de París y su contexto geográfico, las enredaderas de Virginia, es particularmente interesante.

Esta planta requiere poco mantenimiento aparte de una poda bianual para evitar el desbordamiento sobre el tejado, así como permite la refrigeración de los espacios adyacentes y la humidificación del aire.

**Refrescar nuestras ciudades y prepararlas para los efectos del cambio climático significa actuar sobre dos parámetros: la vegetación, reforzando la multicapa, y el agua, volviendo la ciudad más permeable.**



Le vegetación se extiende por el espacio público



Rue Georges Eastmann, 13°



Proyecto de bosque urbano frente al Ayuntamiento de París

## 1.6 Optimizar y mutualizar

### OPTIMIZAR EL USO

La optimización de las instalaciones comunitarias existentes, por ejemplo, puede lograrse aumentando los horarios de ocupación y de apertura. La apertura de los equipamientos urbanos puede extenderse a más tarde o más temprano, para ofrecer el servicio original por el cuál fue concebido.

Se puede igualmente adoptar por franjas horarias independientes, en las que los usuarios utilizan la instalación sin que haya ningún servicio de recepción ni personal en las instalaciones. Por último, la apertura puede optar por la recepción de nuevos usos y actividades que no estaban previstos inicialmente (locales destinados a acoger reuniones de asociaciones, transformación de espacios en ludoteca, etc.).

En un contexto de escasez de suelo disponible y de obligación de utilizar con moderación la energía y los materiales, la optimización de cada m<sup>2</sup> ya construido es un reto importante.

**Con 3.043 escuelas primarias, infantiles y elementales, 609 centros de enseñanza media, 507 institutos de enseñanza secundaria, 156 piscinas, 146 conservatorios, 310 bibliotecas/ mediatecas, 1.574 gimnasios y salas polideportivas, 150 alcaldías y alcaldías del barrio, y 2.094 instalaciones dedicadas a la primera infancia a escala del área metropolitana de París, el potencial de apertura y aumento de la utilización de estos equipamientos públicos locales ya existentes es considerable.**



6B, lugar de trabajo autogestionado para la cultura y los intercambios instalado en un antiguo edificio industrial de 7,000 m<sup>2</sup>, Saint-Denis

## MULTIPLICAR LOS USOS DEL SUELO ENTRELAZANDO FUNCIONES

La búsqueda de la optimización y mutualización deben favorecer el mejor uso de cada lugar. Cada proyecto es visto como un potencial, un recurso que debe contribuir al funcionamiento de la ciudad.

**Hoy en día, los programas de viviendas o de actividades son enriquecidos con funciones complementarias, como la vegetalización, la agricultura urbana, los equipamientos y los servicios urbanos, la logística o la producción de energía, que contribuyen a la adaptación de la ciudad al cambio climático y a las necesidades de sus habitantes.**

## PUESTA EN COMÚN A TODAS LAS ESCALAS, DESDE EL ENTORNO CONSTRUIDO HASTA EL BARRIO

París es una ciudad a la vez densa y mixta. Este es también el caso de algunas ciudades latinoamericanas. Aprovechar esta especificidad superando los límites (propiedad/parcela) y los obstáculos legales y técnicos inherentes es una oportunidad para poner en común/ compartir recursos «a todos los niveles»:

- aprovechando la temporalidad de la energía: cuando unos edificios se calientan, otros necesitan refrigerarse. En París, estas necesidades se satisfacen a mitad de temporada y en invierno, cuando algunos edificios, como los recursos (grandes almacenes, edificios de oficinas), se climatizan mientras sus vecinos utilizan la calefacción. La creación de bucles energéticos locales, redes a pequeña escala, permitirá el intercambio de energía entre estos diferentes tipos de edificios;
- reforzando la solidaridad entre los nuevos edificios y el stock: la creación de un edificio puede ser una oportunidad para servir y mejorar su entorno aportando una contribución específica a sus vecinos (explotación de recursos energéticos renovables, impulsador de un bucle energético local, nueva oferta de servicios a sus vecinos).
- aprovechando el efecto masa: las Zonas de Renovación Concertada facilitarán el agrupamiento de varios edificios o condominios que deseen poner en marcha operaciones de rehabilitación para mutualizar los recursos y limitar los costos;
- facilitando también en la pequeña escala la invasión del espacio privado de la parcela vecina para lograr el aislamiento térmico exterior o poner en común la gestión de las aguas pluviales.
- 6B, lugar de trabajo autogestionado para la cultura y los intercambios instalado en un antiguo edificio industrial de 7.000 m<sup>2</sup>, Saint-Denis

**Aprovechar mejor lo que ya existe también significa optimizarlo: optimizar cada m<sup>2</sup> en los espacios públicos, en los equipamientos urbanos existentes, prever la reversibilidad de las funciones para adaptarse a las necesidades y, por último, intercambiar/compartir todo lo que hay que intercambiar/ compartir.**

## ● Porte de Montreuil, primer barrio neutro en carbono ?

- Titular del proyecto: El Colectivo por el Clima Ubicación: París 20<sup>e</sup>

La Porte de Montreuil es una entrada estratégica al este de París y su recalificación urbana debe permitirle afirmar su influencia metropolitana. Apoyándose en diversas actuaciones públicas, como el Nuevo Programa Nacional de Renovación Urbana «Les Portes du 20<sup>ème</sup>», que reúne dos proyectos de desarrollo, Porte de Montreuil y Python-Duvernois, y el Arco de la Innovación, así como la convocatoria de proyectos de Reinventar las Ciudades, está surgiendo una nueva dinámica.

El proyecto de la Porte de Montreuil se inscribe en la estrategia parisina de recuperar las travesías de la circunvalación de París y de transformar las puertas de París en plazas tranquilas del Gran París en un contexto de grandes cambios en la circunvalación con el auge vinculado a la movilidad sostenible. También se inscribe en la dinámica metropolitana del Arco de la Innovación, que pretende reequilibrar el balance territorial del empleo en el norte y el este del cinturón parisino apoyándose en el potencial de innovación y creación de estos barrios.

En este terreno de 10 hectáreas, el proyecto debe proponer una estrategia global cuya ambición se basa en 3 objetivos:

- el refuerzo de la red ecológica para apoyar la biodiversidad urbana local y federar diferentes entidades a través de un sistema vegetal y ecológico, basado en la valorización del sistema existente, en particular las plazas de los polideportivos y los terraplenes de la circunvalación, y por otra parte, en la creación de una nueva red verde en la plaza ;
- se ha fijado un objetivo de carbono neutro y de resiliencia ejemplar para que los nuevos programas hagan de esta zona un barrio de excelencia medioambiental y un sector de prueba para el Plan Climático de París. Por ello, el Ayuntamiento ha optado por incluir este emplazamiento en la convocatoria internacional de proyectos Reinventing Cities, lanzada en diciembre de 2017 por la red de ciudades C40, cuyo objetivo es fomentar la regeneración urbana neutra en carbono y poner en marcha ideas innovadoras para transformar emplazamientos infrautilizados en centros de desarrollo sostenible y resiliencia.
- una estrategia de economía circular para tratar de optimizar la gestión de los recursos en las diferentes escalas y plazos del proyecto (desde el diseño hasta el final de la vida útil). El proyecto de desarrollo fomenta que las nuevas construcciones restauren los bucles locales actuando sobre el flujo de materiales, energía y agua.



Vista de la Puerta de Montreuil desde el proyecto del Colectivo por el Clima, París 20<sup>e</sup>

### CIFRAS CLAVE

- **58,500 m<sup>2</sup> de programa construido**
- **7,000 m<sup>2</sup> de espacios verdes + 300 árboles**
- **una sala de 7,400 m<sup>2</sup> para el mercadillo**
- **100 % de superestructuras de madera o piedra**
- **una dotación a un fondo de carbono de 3,000,000 de euros**



Vista de la calle del proyecto Colectivo por el Clima, París 20<sup>e</sup>

Por ello, el jurado del concurso Reinventar las Ciudades seleccionó el proyecto ganador en septiembre de 2019, el Colectivo por el Clima, que reúne a Nexity, Engie y Crédit Agricole Immobilier, con el cometido de contribuir a la transformación de la Porte de Montreuil. El Colectivo por el Clima desarrolla el primer barrio de carbono cero de París. El proyecto reduce y compensa no sólo las emisiones de la construcción y la explotación, sino también el impacto de las emisiones relacionadas con la movilidad del proyecto. Pretende reducir el 85% de sus emisiones totales a través de numerosos enfoques innovadores e irá más allá del objetivo de neutralidad en carbono gracias a la creación de un Fondo de Carbono.

El proyecto incluye la producción de energía geotérmica y fotovoltaica in situ que beneficiará a todo el distrito.

Las emisiones también se reducirán considerablemente gracias a la elección de los materiales de construcción: el 80% de la superestructura se construirá con madera laminada francesa y piedra, y el 100% de las fachadas se compondrá de materiales locales de origen biológico, como ladrillos de terracota y cáñamo. El Colectivo por el Clima apuesta por una economía localizada y responsable, prestando mucha atención al origen de los materiales y equipos utilizados para el proyecto. Así, el 80% de los materiales de construcción procederán de los alrededores de París.

### **El 100% de los espacios serán reversibles, lo que permitirá que el programa cambie con el tiempo; por ejemplo, las oficinas podrán convertirse en viviendas y así minimizar la necesidad de demolición en el futuro.**

Los oasis con vegetación natural (más de 300 árboles nuevos) y soluciones a base de agua disminuirán la temperatura en 3 grados durante las olas de calor. El emplazamiento, hoy orientado al automóvil y pobre en vegetación, se transformará gracias a 7.000 m<sup>2</sup> de vegetación y a una estrategia global de reducción del automóvil individual.

La Porte de Montreuil podría transformarse a partir de 2023 en un barrio tranquilo y atractivo. El proyecto restaura la vegetación, fomenta la movilidad con bajas emisiones de carbono e incluye actividades que fomentarán estilos de vida sostenibles, como un patio de comidas y cafés con cero residuos, y un nuevo «Gran Salón» dedicado a un mercadillo.



Visión global del proyecto Collective for Climate, París 20°

## 1.7 Promover la movilidad sostenible

Hacer de París o Buenos Aires unas ciudades con bajas emisiones de carbono significa ayudar a los habitantes a adoptar nuevas prácticas de movilidad. El transporte es una cuestión clave para la transición ecológica de las ciudades. A título de ejemplo, en Buenos Aires, un componente importante para la promoción de la movilidad sostenible en la ciudad ha sido el plan de ciclovías de la ciudad, llamado “Red de Ciclovías Protegidas.” En 2021, contaba con más de 280 kilómetros de carriles exclusivos para bicicletas y 60% de ellos con una modalidad de seguridad para los ciclistas. En paralelo, la ciudad desarrolló un sistema de bicicletas públicas compartidas llamado “EcoBici”. Según datos del Gobierno de la Ciudad, para 2021, el sistema contaba con más de 400 estaciones y más de 4.000 bicicletas disponibles para uso público en toda la ciudad.

En París, el transporte representa 1/4 de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) responsables del calentamiento global. También es un reto esencial para la salud: cada año se producen en París unas 2.500 muertes relacionadas con la contaminación atmosférica, generada principalmente por el motorizado. Por último, el transporte por carretera, ferroviario y aéreo genera ruido, que también es una forma de contaminación en las ciudades.

Para hacer frente a estos retos, el Plan Climático de París fija unos objetivos emblemáticos y ambiciosos: la supresión definitiva de los vehículos diésel de aquí a 2024, y de los vehículos de gasolina de aquí a 2030, tras el fuerte descenso (40%) ya observado en el tráfico de automóviles desde 2001. Para acompañar estos cambios, el Plan establece numerosas medidas para que los parisinos puedan viajar de forma más sostenible.

El Ayuntamiento de París trabaja para hacer de París una ciudad peatonal y ciclista. En efecto, la movilidad activa (a pie, en bicicleta, en patinete, ...) tiene ventajas para el medio ambiente (no contamina), y preserva la salud de los habitantes de la ciudad ya que promueve la actividad física. A ello contribuye el reequilibrio del espacio público en favor de los medios de transporte activos, una constante en las grandes y pequeñas obras parisinas desde 2001. Sin embargo, el espacio dedicado al automóvil sigue siendo demasiado importante: el 50% del espacio público está dedicado al tráfico de automóviles, que sólo representan el 13% de los desplazamientos. La ciudad de París reafirma su voluntad de seguir esforzándose por situar los desplazamientos a pie y en bicicleta en el centro de la movilidad cotidiana con medidas que pretenden reforzar el papel de estas movilidades blandas:

- la Estrategia Peatonal de París (2017) tiene como objetivo promover los equipamientos peatonales y poner los desplazamientos a pie en el punto de mira;
- el sistema «Paris Respire» consiste en ofrecer a los parisinos «espacios de respiro» cerrados al tráfico todos los domingos y festivos. Se ha extendido a todos los distritos;
- de aquí a 2026, el 50% de las plazas dedicadas al aparcamiento en la calle deberán destinarse a otros usos.

**El crecimiento de la movilidad activa está estrechamente ligado al reequilibrio del espacio público en su favor. En París, esta redistribución está en marcha desde hace 20 años y ya ha provocado un fuerte descenso del tráfico de automóviles. La crisis del COVID podría ser un potente catalizador para amplificar esta tendencia. Sin embargo, es necesario que vaya acompañada de acciones proactivas, inicialmente temporales, y que puedan volverse permanentes. Sin esta voluntad, es probable que el peso de la inercia del sistema global pese a favor de una vuelta al «mundo de antes».**



Carril bici en la rue de Rivoli en mayo de 2020, París 1<sup>o</sup>

El objetivo de una ciudad 100% ciclista es un fuerte deseo de la ciudad de París que, desde 2015 con el Plan de la Bicicleta, se ha dotado de medios para apoyar el desarrollo de esta movilidad que es a la vez ecológica y económica. Entre las medidas que se están desplegando actualmente se encuentran:

- el desarrollo acelerado de nuevos carriles bici en relación con la actual crisis sanitaria: Red REVE, Vélopolitain, caminos corona, incluso el cierre al tráfico de automóviles de calles emblemáticas como la rue de Rivoli;
- 10.000 nuevas plazas de estacionamiento, en boxes seguros, cerca de las estaciones y, sobre todo, cerca de los centros de actividad;
- reducción de la velocidad del tráfico a un máximo de 30 km/h en las vías principales;
- se desarrollarán nuevos servicios para bicicletas: por ejemplo, alquiler de bicicletas de carga, un servicio de bicicletas de empresa o talleres de autorreparación
- la posibilidad de transportar bicicletas en RER (los trenes de cercanías);
- el aprendizaje de la bicicleta en la ciudad para los jóvenes parisinos antes de que terminen la escuela primaria para 2025.

En la mayor medida posible, el Ayuntamiento pretende desarrollar alternativas a los desplazamientos innecesarios. El teletrabajo, como todos sabemos ya, permite limitar los desplazamientos diarios. La creación de lugares de trabajo a distancia con espacios terciarios en los edificios públicos y privados debería permitir su desarrollo, de acuerdo con la experiencia vivida por muchos de nosotros en los últimos meses. Reducir el lugar del coche en la ciudad significa también garantizar un uso más inteligente de cada vehículo. La movilidad compartida es una forma de hacer más respirable la ciudad, al tiempo que permite a los parisinos realizar importantes ahorros: coches compartidos, carsharing, taxis colectivos, etc. Las plazas de aparcamiento reservadas para compartir el coche o la posibilidad de reservar todo o parte del carril izquierdo de la circunvalación de París para los coches con al menos 2 ocupantes son herramientas de actuación.

El transporte público sigue siendo, por supuesto, el centro de la movilidad sostenible en París. La nueva red de metro «Grand Paris Express», articulada con los proyectos de desarrollo urbano (200 km ejecutados en 2030), permitirá a muchos metropolitanos abandonar el coche privado.

**En la década del 2000, se consideró a los espacios públicos como una navaja suiza, con usos multifuncionales y un enfoque en la valorización del espacio público.**

- **Dar una nueva vida a las riberas del río**
- **Durante la semana**
- **Los domingos (Paris Respire)**
- **En agosto (Paris Plage)**
- **Y ahora, siempre dedicado a los peatones**



Varios usos en la orilla derecha del río Sena, París 4°



## ● Método para revitalizar los centros urbanos/zonas céntricas

Lanzado en 2017, el plan nacional «Action cœur de ville» para revitalizar las ciudades medianas ha tenido éxito, con 222 municipios afectados por este plan de inversión pública a gran escala. Desarrollado en concertación con los cargos electos locales y los socios financieros nacionales, este programa tiene como objetivo acompañar y apoyar el trabajo de las autoridades locales, animar a los actores de la vivienda, el comercio y el urbanismo, a reinvertir en los centros de las ciudades y fomentar el mantenimiento o la implantación de actividades en los centros de las ciudades para mejorar las condiciones de vida en las ciudades medianas. Las acciones de revitalización implican tanto a la autoridad local como a los socios públicos y privados.

**Sobre la base de un diagnóstico completo de la situación del centro de la ciudad en cuestión (datos sobre la desocupación de los locales comerciales, la vivienda, información socioeconómica, etc.), un comité de proyecto local determina las acciones concretas de reurbanización que se llevarán a cabo en torno a cinco ejes:**

- 1. Rehabilitación-reestructuración de las viviendas del centro de la ciudad;**
- 2. Desarrollo económico y comercial;**
- 3. Accesibilidad, movilidad y conexiones;**
- 4. Valorización del espacio público y del patrimonio; y**
- 5. Acceso a los equipamientos y servicios públicos.**

Así, el Estado desempeña el papel de facilitador para que los territorios puedan desarrollar sus propios proyectos según un enfoque transversal. Para ello, se están movilizando 5.000 millones de euros en todo el país a lo largo de cinco años.

También se ha puesto en marcha un programa similar a nivel de la Gran Área Metropolitana de París con la innovadora convocatoria de proyectos «Centros urbanos vivos», que apoya a los municipios metropolitanos voluntarios en sus proyectos de revitalización del centro de la ciudad.

**El «pacto metropolitano para la revitalización de los centros urbanos», presentado en enero de 2018, define la estrategia metropolitana, basada en 3 ejes:**

- 1. Coordinar la intervención de los distintos socios institucionales;**
- 2. Mejorar el conocimiento de las situaciones de los centros de las ciudades y las polaridades en el territorio; y**
- 3. Construir una asociación de proyectos con los municipios voluntarios a través de un contrato de desarrollo metropolitano.**

El programa «Living City-centres» pretende reunir a todos los actores metropolitanos, privados y públicos, y fomentar el trabajo en red, el intercambio de buenas prácticas y la movilización de conocimientos. Esta estrategia transversal implica una conciliación de la diversidad económica, desarrollo y el espacio público, equipamientos públicos, aparcamientos, la cultura y el ocio, vivienda y el hábitat.

26 municipios han ganado la convocatoria de proyectos y se reparten una dotación financiera de 8,5 millones de euros.

# Catálogo de posibles acciones para revitalizar los centros de las ciudades:

## **IMPULSAR EL COMERCIO DE PROXIMIDAD**

- Lucha contra la desocupación: impuesto sobre los locales comerciales vacíos para fomentar el realquiler de locales, creación de agentes «gestores del centro de la ciudad»;
- Estrategia inmobiliaria comercial (compra, tanteo);
- Diversificación de los comercios;
- Animación del centro de la ciudad con eventos;
- Limitación de las zonas comerciales periféricas con documentos urbanísticos;
- Transición digital: apoyo a los comercios locales para que vendan sus productos en línea.

## **IMPULSAR LA VIVIENDA**

- Crear una oferta de vivienda atractiva en el centro de la ciudad: oferta diversificada con viviendas de calidad y asequibles ;
- Rehabilitación de viviendas privadas (condominios degradados);
- Política de adquisición/rehabilitación (puede aumentar el índice de vivienda social cuando no hay más suelo disponible);
- Mezcla social y funcional.

## **MEJORAR LA MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD SOSTENIBLE**

- Hacer accesible el centro de la ciudad ;
- Diversificar los medios de transporte: transporte público, bicicleta, a pie ;
- Transporte público gratuito
- (permanente, fin de semana, eventos);
- Aparcamiento corto y gratuito en el centro de la ciudad: los fines de semana por períodos cortos para fomentar la rotación;
- Desarrollar la movilidad blanda: bicicletas de autoservicio, instalaciones para ciclistas;
- Respetar el medio ambiente/la calidad del aire: desarrollar zonas libres de coches.

## **MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS**

- Embellecimiento de los espacios públicos: cambiar el ambiente y la imagen de ciertos espacios ;
- Peatonalización: devolver al peatón al centro de la ciudad;
- Puesta en valor del patrimonio: potenciar el patrimonio y la identidad local;
- Oferta cultural: programación cultural al aire libre, que devuelva a la población al centro de la ciudad;
- Ambición medioambiental: reverdecer el centro de la ciudad para convertirlo en un espacio agradable.

## ● El modelo de ciudad de los «15 minutos»

El concepto de metrópolis de los «15 minutos» aporta una nueva perspectiva a la ciudad y a sus perspectivas de desarrollo. La metrópolis o ciudad de los «15 minutos» es de hiperproximidad, de «accesibilidad» para todos, en todo momento. Este es uno de los compromisos de campaña con los que la alcaldesa de París, Anne Hidalgo, fue reelegida en 2020.

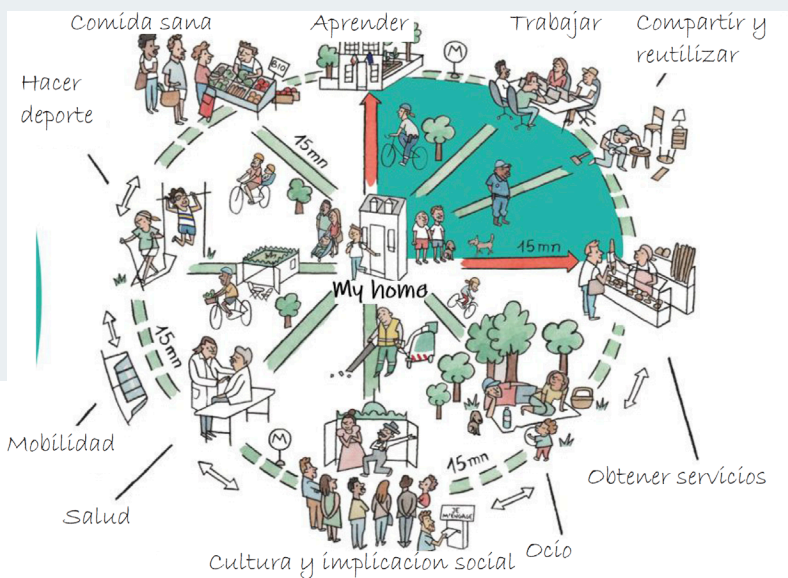
Este concepto ilustra el desarrollo de un nuevo paradigma urbano, orientado hacia el desarrollo sostenible, la mezcla social y funcional, la accesibilidad y la proximidad. Pensar en la metrópolis a través del prisma de los 15 minutos permite conciliar las exigencias de la ciudad sostenible con los nuevos ritmos de vida.

**La ciudad de los 15 minutos es la ciudad en la que la demanda y la oferta se acercan al máximo, donde en menos de 15 minutos, a pie o en bicicleta, se pueden satisfacer todas las necesidades esenciales de un habitante.**

Más allá de una comodidad temporal de la vida, debido a la gran proximidad de los servicios, este modelo urbano permite también la creación de espacios, físicos o no, de mezcla social y cultural, en particular mediante el aumento de los espacios de encuentro.

Así, los parisinos pueden comer, cuidarse, divertirse y hacer ejercicio, pero también trabajar a sólo quince minutos de su casa. Para que todo esté cerca, la Ciudad prevé, además, con políticas de distrito de uso mixto, transformar los lugares existentes en «lugares multiusos»: las escuelas y colegios podrían así abrir los fines de semana. Los parques infantiles serían nuevos oasis verdes, donde la gente podría reunirse para jugar, leer y relajarse. Los quioscos de los ciudadanos serían también puntos centrales donde se podrían encontrar muchos servicios.

La ciudad de 15 minutos significa también facilitar y fomentar el mantenimiento e instalación de negocios y servicios locales. El concepto requiere, por tanto, acabar con una ciudad totalmente fragmentada, en la que todos los desplazamientos deben hacerse en metro, y beneficiarse de unas calles 100% aptas para las bicicletas, verdes, con aceras ampliadas y granjas urbanas cercanas. De este modo, se podrían cultivar parcelas en barbecho, al borde de los cursos de agua, por ejemplo.



El modelo de la ciudad de 15 minutos

	Contaminación generada	Presupuesto medio	Tiempo medio
 En coche	 12,2 kg/mes	 194€/mes	 12-20min
 En metro	 4,8kg/mes	 73€/mes	 18min
 En bici	 0kg/mes	 0kg/mes	 12min
 Caminando	 0kg/mes	 0kg/mes	 27min

Comparación de la contaminación generada, el presupuesto y el tiempo en un viaje de 2 km desde la estación de Riquet (19<sup>e</sup>) hasta la estación de Simplon (18<sup>e</sup>)

## 1.8 Hacia un nuevo PLU bioclimático

### QUÉ ES EL PLU

**El PLU (Plan Local de Urbanismo) es el principal documento de planificación urbana en Francia a nivel municipal. Es un documento tanto estratégico como normativo. En este sentido, establece, por un lado, el proyecto global de desarrollo del municipio para un periodo de 10 a 15 años y, por otro, define la evolución de las parcelas.**

Incluye cinco partes:

- Un informe de presentación que expone el diagnóstico de la situación en París.
- El «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» (PADD, Proyecto de Planificación y Desarrollo Sostenible), que define las directrices de planificación urbana a largo plazo y los desarrollos adoptados por el municipio.
- Las «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (OAP, Orientaciones de Planificación y Programación (OAP) que tienen como objetivo definir las intenciones y orientaciones de planificación cualitativa para un sector determinado (OAP sectorial) o con un enfoque más global de una cuestión específica (OAP temático).
- Los reglamentos que aplican las orientaciones del proyecto en términos concretos mediante normas generales que se aplican localmente.
- Anexos que incluyen documentos de información para los usuarios del PLU (delimitación de los perímetros instituidos, textos y planos de legislaciones específicas, etc.).

### UNA REVISIÓN DEL PLU EN PARÍS

El PLU actualmente en vigor en París se elaboró en 2006. Tras una primera modificación en 2016, el PLU de París ha entrado en una fase de revisión completa para convertirse en un PLU bioclimático. Tendrá que ser a la vez más simple, para ser más accesible, y más innovadora en sus objetivos y en su método de elaboración, especialmente a través de la consulta que acompañará su elaboración.

Esta revisión debe durar 3 años y realizarse en 3 etapas (en azul):

- A partir del 15 de diciembre de 2020: prescripción de la revisión. Esta prescripción implica la elaboración de un diagnóstico territorial, la evaluación del PLU anterior, la fijación de los objetivos del futuro PLU y las modalidades de la consulta.
- Diciembre de 2021: debate sobre las orientaciones del PADD. Se definen las OAP y se redacta el reglamento.
- Junio de 2023: adopción del proyecto de PLU tras los resultados de la consulta. Este proyecto es objeto de una investigación pública\*.
- Final de 2024/2025: aprobación final del PLU bioclimático.

Paralelamente a este programa, se está realizando una consulta a los habitantes de París (en verde). Esta consulta permitirá a los habitantes de:

- Información: a través de una página en el sitio web paris.fr dedicada a la revisión y que contiene informaciones y documentos sometidos a consulta, y a través de materiales informativos puestos a disposición en los ayuntamientos y juntas de vecinos\*.
- Intercambiar, debatir, expresarse: a través de reuniones públicas para presentar el proyecto e intercambiar opiniones en los ayuntamientos del municipio, donde se llevará un registro en cada fase de la consulta. Además, una plataforma de participación en Internet recogerá las aportaciones, observaciones y expectativas de los residentes en cada fase del proceso de consulta durante un periodo mínimo de un mes.



## EL CALENDARIO DE LA REVISION

Un proceso de consulta a los parisinos y de votacion de los cargos electos a lo largo de la revision

### Cuatro etapas principales de informacion y debate antes de la investigacion publica



## LOS OBJETIVOS DEL NUEVO PLU BIOCLIMÁTICO

El contenido del PLU está en discusión, pero los primeros análisis sacan a la luz 5 objetivos principales:

- Una ciudad inclusiva y solidaria: este apartado se centrará en proporcionar viviendas asequibles para todos a través de la consecución de los objetivos de la vivienda de alquiler social definidos por la ley de la SRU.
- Una ciudad atractiva y productiva: esto incluirá la promoción de la ciudad de hora protegiendo la diversidad comercial, en particular el pequeño comercio y la artesanía.
- Una ciudad protagonista de la metrópoli: este capítulo tendrá como objetivo, entre otras cosas, fomentar el desarrollo de la movilidad blanda, en colaboración con los municipios vecinos.
- Una ciudad con patrimonios y paisajes preservados: hoy en día, existe una oposición entre una visión mineral de ciertos patrimonios y la dimensión bioclimática del desarrollo de la vegetación. Se trata, pues, de construir una nueva estética parisina que concilie estas dos dimensiones, proponiendo un enfoque del desarrollo del espacio público que dé cabida a las plantas, incluso en las composiciones patrimoniales. Esto también podría lograrse ampliando los criterios de designación del patrimonio: patrimonio de uso, proximidad, etc. También será necesario fomentar la transformación de los edificios existentes en lugar de su destrucción, en particular la transformación de oficinas en viviendas.
- Una ciudad sostenible: este es el mayor reto de este nuevo PLU. A través de ella, la ciudad quiere respetar sus compromisos de ser una ciudad neutra en carbono para 2050, que reducirá a la mitad su consumo de energía, se convertirá en una energía 100% renovable para 2050 y adoptará un enfoque de cero residuos. Para lograrlo, el PLU promoverá la economía circular de los edificios. Para luchar contra las islas de calor, el PLU tratará de desarrollar el uso de materiales adecuados para limitar la acumulación de calor en el suelo y los tejados preservando la armonía del paisaje.

**Para definir una normativa proporcionada, el PLU podría basarse en una evaluación de las emisiones globales de carbono, la cantidad de residuos producidos y el sellado del suelo entre 2006 y 2020.**

Buenos Aires ha implementado un ambicioso plan de reconversión del espacio público conocido como “Plan de Transformación del Espacio Público”. Este plan tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de los ciudadanos al revitalizar y transformar áreas públicas en la ciudad, usando materiales sostenibles amigables para brindar espacios más accesibles, funcionales, seguros y estéticamente agradables. Incluye la recuperación y mejora de plazas y parques, la peatonalización de calles; la creación de ciclovías; el reacondicionamiento de veredas; y la creación de espacios para actividades culturales y artísticas.



CINE

LORCA  
1v2

PIZZERIA

PIZZERIA

polo

Subte  
Buenos Aires Ciudad

B

CONTROL ELECTRONICO

SHERMAN IDEZ

IGIFTS  
Uruguay  
a L.N. Alem y J.M. de las

TAXI PREMIUM  
la app del taxi

922-999

Impulsando lo nuestro YPF  
60  
146

Impulsando lo nuestro YPF  
60  
146

AA 285 UP

Parce con MOJO en TAXI PREMIUM

# 2. LA VIVIENDA SOCIAL DE ALQUILER COMO HERRAMIENTA: EL EJEMPLO DE PARÍS





## 2.1 Una visión global de la vivienda asequible en París

París es una ciudad densa y atractiva, lo que puede explicar la fuerte presión sobre el parque inmobiliario y los altísimos precios de venta y alquiler. Es una ciudad donde los más «necesitados» conviven con los más «acomodados», y donde incluso la clase media tiene que luchar para encontrar una vivienda, especialmente las familias.

Desde hace varias décadas se observa un fenómeno de aburguesamiento en París, que se aceleró a principios de la década del 2000, en particular en zonas que antes eran populares, lo que llevó a algunas familias a abandonar París. En este contexto, la voluntad pública de actuar en favor de la vivienda asequible se manifiesta de diferentes maneras:

- continuando los esfuerzos para aumentar la cantidad de viviendas de alquiler social,
- produciendo viviendas familiares en relación con la demanda parisina,
- diversificando la oferta con la creación de viviendas de alquiler intermedio, pero también fomentando la propiedad de la vivienda, aunque a menudo fuera de París, en la zona del “Grand Paris” (zona metropolitana),
- tratando de corregir los desequilibrios territoriales entre los sectores menospreciados y los sobrerrepresentados con una mejor distribución de las viviendas de alquiler social en el territorio parisino,
- diversificando la oferta de alquiler dentro del mismo edificio para garantizar la mezcla social.

Originalmente, la vivienda social fue concebida para albergar a los hogares de ingresos medios y bajos, lo cual explica que el 75% de los hogares sean elegibles para acceder a una vivienda de alquiler social en París. Francia es un gran ejemplo en este campo: otros países europeos reservan viviendas sociales para los más pobres. Sin embargo, actualmente la mayoría de los hogares que consiguen el acceso a una vivienda social se encuentran entre los más necesitados, debido a una alta demanda y unas largas listas de espera. Por lo tanto, en los últimos años, ha habido una tendencia al empobrecimiento de los hogares alojados en el parque de viviendas sociales.

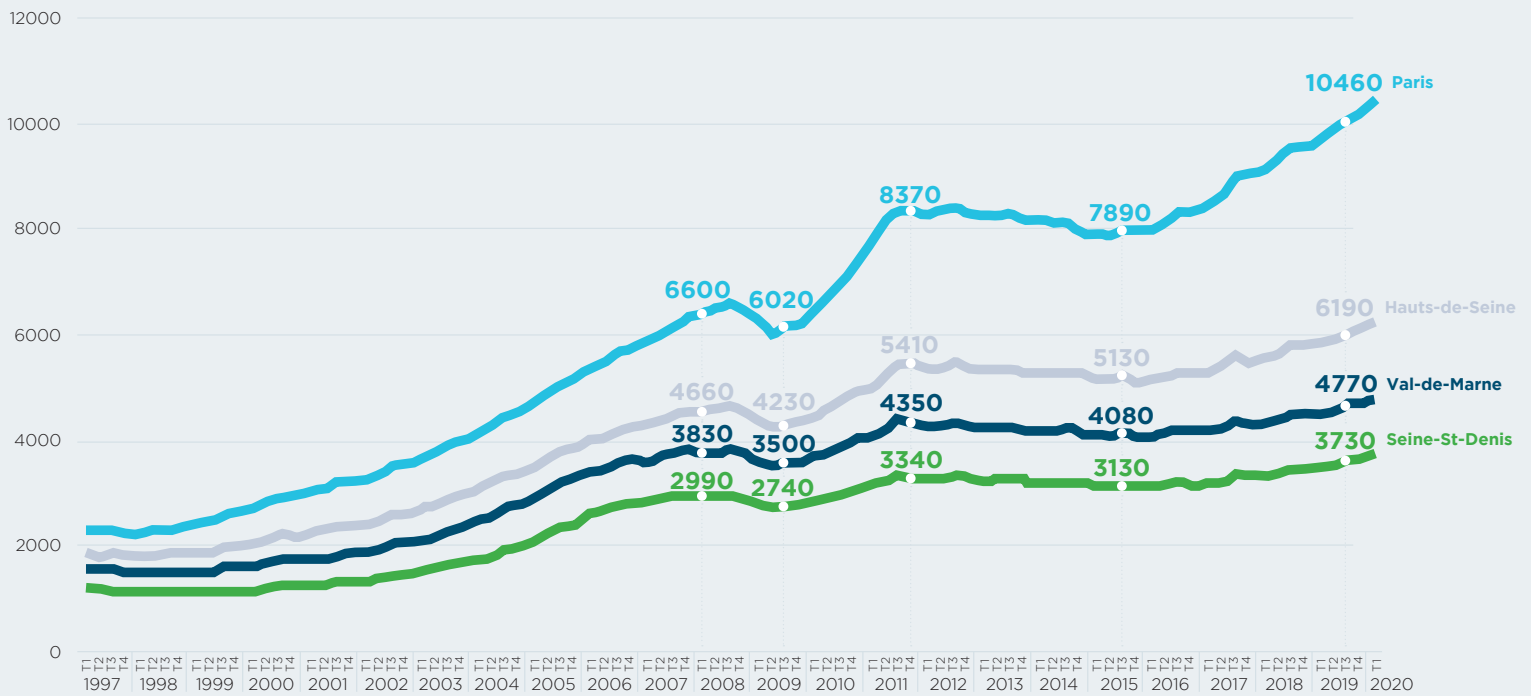
### VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Las viviendas sociales de alquiler son el resultado de una iniciativa pública o privada para atender a personas de ingresos bajos/medios que encuentren dificultades para conseguir alojamiento en el mercado privado. El acceso a las viviendas sociales en Francia está sujeto a límites de ingresos.

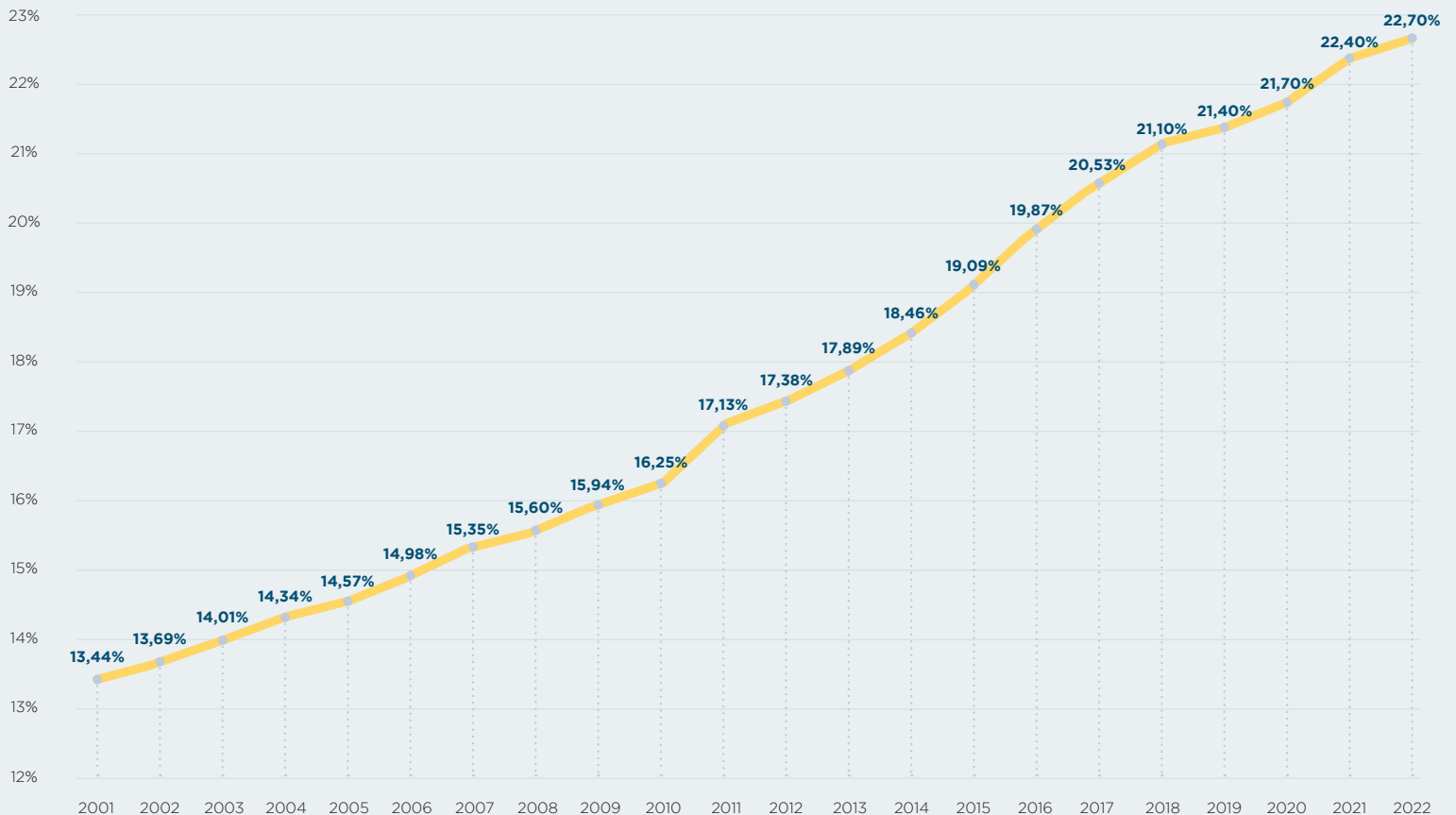
El 1 de enero del 2021, París tenía 260.563 viviendas de alquiler social. Esto representa el 22,4% de las viviendas de París. Se dividen en tres categorías con distintos límites de alquiler y niveles máximos de ingresos para inquilinos potenciales:

- Las viviendas financiadas con un “Prêt Locatif Aidé d’Intégration” (PLAI: Préstamo de Alquiler Ayuda a la Integración), con un límite de alquiler de 6,48 euros/m<sup>2</sup>, están destinadas a hogares con dificultades económicas y sociales. Las viviendas PLAI representan aproximadamente el 5% de las viviendas sociales de París. Por ejemplo, para una pareja con 2 hijos, los ingresos no deben de superar los 31.000 euros anuales.
- Las viviendas “Prêt Locatif à Usage Social (PLUS: Préstamo de Alquiler para Uso Social), con un tope de alquiler de 7,27 euros/m<sup>2</sup>, son las más numerosas; representan aproximadamente el 84% de las viviendas sociales parisinas. Se destinan a los hogares cuyos ingresos no superen los 56.000 euros anuales para una pareja con dos hijos.
- Las viviendas “Prêt Locatif Social” (PLS: Préstamo de Alquiler Social), con un límite de alquiler de 14,18 euros/m<sup>2</sup>, está destinado a los hogares de ingresos medios en zonas donde el mercado inmobiliario está restringido. Representan alrededor del 11% de las viviendas sociales de París. Se destinan a hogares cuyos ingresos no superan los 73.000 euros anuales para una pareja con dos hijos.

**La vivienda social de alquiler es el principal elemento de la política de vivienda asequible en París y en Francia. Es una palanca de primera importancia para facilitar la diversidad en la ciudad y permitir el mantenimiento de las clases sociales modestas pero también medias. También es un patrimonio de calidad que se valora como tal. Además de las viviendas sociales de alquiler, otros «productos» completan la oferta de viviendas asequibles (viviendas de alquiler intermedio, viviendas en propiedad).**



**Evolución de los precios de venta por m<sup>2</sup> de los apartamentos antiguos en París y su área metropolitana entre 1997-2022. Fuente: Camara de Notarios de París - hasta marzo de 2020**



**Crecimiento de la tasa de vivienda social en París entre 2001 y 2022**

De manera general, la Ciudad de París garantiza que las viviendas sociales se asignen en función de los ingresos de los hogares sobre la base de una tasa de esfuerzo de entre el 20 y el 33% (= la parte de los recursos de los hogares dedicada a la vivienda).

## **Las 260.500 viviendas sociales están desigualmente distribuidas en París: los distritos central y oeste tienen menos del 10%, mientras que los distritos periféricos del este superan el 30%.**

El parque de viviendas sociales de París ha aumentado considerablemente como resultado de las obligaciones establecidas por la Ley de solidaridad y renovación urbana (la llamada ley SRU, aprobada en diciembre de 2000). Esta ley exige que todos los municipios de más de 1.500 habitantes tengan un parque de viviendas sociales de alquiler que represente al menos el 25% de las residencias principales. Cada año, el Estado elabora un inventario de las viviendas sociales y penaliza a los municipios que no avanzan hacia el objetivo del 25% mediante un mecanismo de sanciones financieras.

En París, 117.500 viviendas sociales fueron financiadas entre 2001 y 2021. Las nuevas viviendas sociales provienen de tres fuentes: la construcción de nuevos edificios, la rehabilitación completa de edificios deteriorados que habían sido desocupados anteriormente y la compra de edificios vendidos en el mercado inmobiliario. Así pues, las viviendas sociales financiadas del 2001 a 2021 se desglosan en 53.000 viviendas de nueva construcción (45%), 20.200 viviendas en régimen de adquisición-rehabilitación (17%) y 44.300 viviendas en régimen de adquisición-convenio (38%).

Hoy en día, las viviendas sociales son producidas en el contexto de operaciones de pequeña escala y demuestran la misma calidad arquitectónica que los edificios privados, para evitar la creación de distritos de relegación urbana, como los «quartiers prioritaires»\* (barrios prioritarios).

Se lleva a cabo una política muy ambiciosa de desarrollo del parque de viviendas, que es costosa pero que ha aumentado de manera significativa el patrimonio inmobiliario de la ciudad y de los arrendadores sociales. Este enfoque también implica la decisión de limitar las ventas de viviendas sociales, especialmente en distritos donde están menos presentes.



© Apur - David Boureau

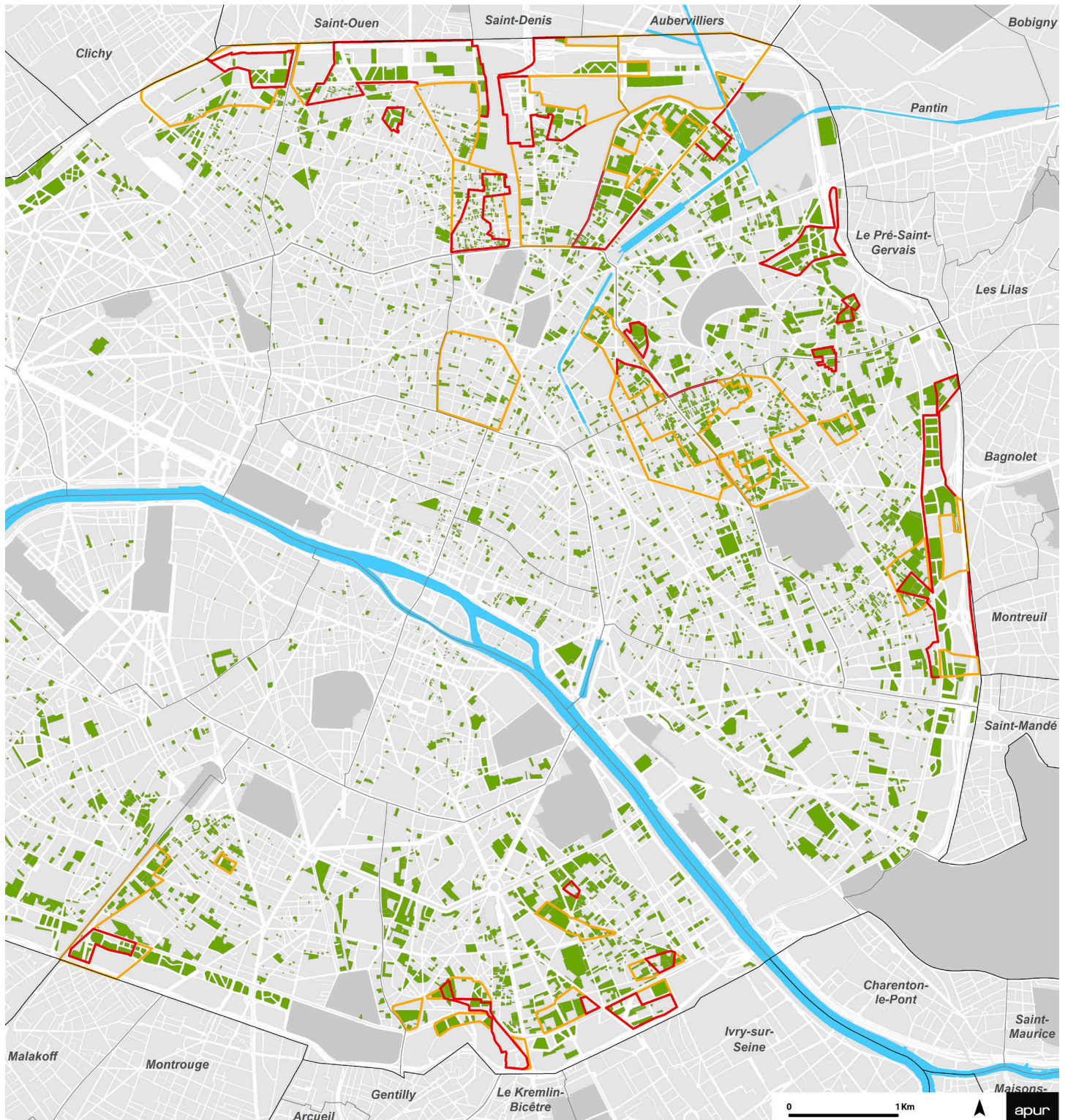


© Apur - David Boureau

Viviendas Paris Habitat - boulevard du Bois-le-Prêtre, Paris 17<sup>e</sup>

## ¿QUIÉN FINANCIA Y QUIÉN ASIGNA LAS VIVIENDAS SOCIALES EN PARÍS?

**A medio camino entre la vivienda social y la privada, la vivienda intermedia permite alojar a hogares que superen los límites de ingresos establecidos para tener derecho a una vivienda social pero que no tengan recursos suficientes para acceder a una vivienda de propiedad privada.**



**Distribución de las viviendas de alquiler social en París en 2021 (por parcelas)**

En París, existe una diferencia de más de 17 euros por m<sup>2</sup> entre el alquiler medio de una vivienda social (unos 8 euros por m<sup>2</sup>) y el de una vivienda privada (unos 28 euros por m<sup>2</sup>). Los alquileres de viviendas de alquiler intermedio, con un tope del 15 o 20% por debajo de los precios de mercado, ofrecen alquileres entre los del parque social y los del parque privado. En París, el alquiler de una vivienda intermedia es alrededor de los 18,25 euros por m<sup>2</sup>. Se destinan a los hogares cuyos ingresos no superen los 98.000 euros anuales para una pareja con dos hijos. Se estima que hay alrededor de 50.000 viviendas intermedias en París. Estas viviendas intermediarias son propiedad de agentes privados que se benefician de una deducción fiscal y posiblemente de ayudas para la realización de obras, o bien propiedad de operadores públicos. También se benefician de ventajas fiscales (un tipo de IVA intermedio del 10% y una exención del impuesto sobre la propiedad durante un máximo de 20 años).

**El arrendador puede volver a vender hasta el 50% de las viviendas a partir del 11° año tras la construcción y la totalidad de las viviendas a partir del 16° año. La vivienda se ofrece en prioridad al inquilino existente. La propiedad de la casa está entonces asegurada para el hogar. Si tiene dificultades financieras, la familia es realojada en el parque de viviendas sociales del operador.**



Rosa Parks McDonald - rue Césaria Évora, Paris 19<sup>e</sup>

© Apur - David Boureau



Rue Saint-Antoine, Paris 4<sup>e</sup>

© Apur - Clément Patrot



Logements sociaux PLUS/PLAI - passage des Patriarches, Paris 5<sup>e</sup>

© Apur - David Boureau



Logements Paris Habitat - boulevard du Bois-le-Prêtre, Paris 17<sup>e</sup>

© Apur - David Boureau

## LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL

El Estado y las autoridades locales también comparten el deseo de permitir que los hogares con bajos ingresos puedan convertirse en propietarios de una vivienda a través de ayudas sociales para acceder a la propiedad.

Se trata de una ayuda económica concedida a los hogares que cumplen con determinadas condiciones, principalmente de recursos. Consiste en un préstamo gratuito, un «Prêt à Taux Zéro (PTZ\*: préstamo con cero interés), ofrecido por el Estado, a veces complementado por otro préstamo (siempre gratuito) financiado por una autoridad local (municipal, intercomunal o departamental). Como ejemplo, en París, para una pareja sin hijos que gane como máximo 51.000 euros al año, el importe máximo del préstamo PTZ es de 210.000 euros. Además de las ayudas financieras concedidas a los hogares, la propiedad social de la vivienda implica también ayudas públicas que limitan el coste de la vivienda ofrecida para su adquisición (préstamo subvencionado al promotor, exención de impuestos, puesta a disposición de terrenos a precio reducido, etc.).

**Más recientemente, se está experimentando en Francia una nueva forma de propiedad social de la vivienda según el modelo inglés, que separa la propiedad de los edificios de la del suelo, conservando las autoridades locales el control de éste.**

### LÍMITE DE RECURSOS PARA BENEFICIARSE DE LAS VIVIENDAS SOCIALES (EN EUROS POR AÑO, 2021)

París	PLAI	PLUS	PLS
Una persona sola	13.845	25.165	32.715
Una pareja sin hijos	22.567	37.611	48.894
Una pareja con 2 hijos	32.280	58.865	76.525



La «bail réel solidaire» (BRS: arrendamiento social) es un contrato de arrendamiento a largo plazo que permite a los «organismes fonciers solidaires» (OFS: Agencia Solidaria de Suelo) distinguir el terreno (del que siguen siendo propietarios) de los edificios y transferir así los derechos reales sobre los mismos a familias de bajos ingresos, que ocuparán la vivienda como residencia principal. Debe permitir que los hogares, sujetos a un límite de recursos, tengan acceso a una vivienda por debajo de los precios del mercado. Estos hogares sólo podrán revender la vivienda a un precio de transferencia regulado, por debajo del precio de mercado, y a un hogar que cumpla con los mismos criterios de recursos a los que estaban sujetos.

Desde principios del 2020, el Ayuntamiento de París ha creado una herramienta, la Foncière de la Ville de Paris, para facilitar el acceso a la propiedad de las clases medias. Esta OFS abre nuevas posibilidades para el desarrollo de la propiedad social de la vivienda y facilita la evolución del estatus residencial de las personas a lo largo de su vida. Debería permitir la producción de nuevas viviendas a precios controlados a largo plazo, y junto con el desarrollo de la oferta de viviendas sociales de alquiler, contribuir al mantenimiento de una mezcla social en París. Esta organización sin ánimo de lucro está formada por una agrupación de interés público que reúne a la Ciudad de París y a tres arrendadores sociales, de los cuales Paris Habitat.

### El principio es el siguiente:

La organización es propietaria de un terreno ya edificado o de un terreno en el que construye o hace construir viviendas por un tercero. A continuación, transfiere la parte edificada de sus programas en forma de derechos reales, mediante un arrendamiento real solidario (BRS). Por un periodo de 18 a 99 años, bien a un arrendador de viviendas sociales, bien a los hogares. En este último caso, el BRS se transfiere bajo condiciones de precio de venta y recursos para los primeros compradores. El precio de venta está limitado a 5.015 euros, impuestos incluidos, por metro cuadrado. Desde el momento de la compra, el hogar también paga una pequeña cuota a la OFS por la puesta a disposición del terreno.

El BRS es renovable y, por lo tanto, se prolonga por el mismo periodo cada vez que se revende, evitando así cualquier pérdida de valor con el paso de los años. El precio de transferencia está regulado e indexado al precio de compra inicial mediante un mecanismo definido por la OFS, prohibiendo cualquier posibilidad de especulación. El nuevo comprador debe, al igual que el comprador inicial, cumplir con las condiciones de recursos del SRS. De este modo, las viviendas mantienen una vocación social de forma perenne, a medida que se realizan sucesivas reventas, sin permitir ningún comportamiento especulativo.

Inicialmente, se construirán 1.000 viviendas en 5 ubicaciones dentro de París. Se están estudiando otros emplazamientos para continuar con el desarrollo de este tipo de viviendas.

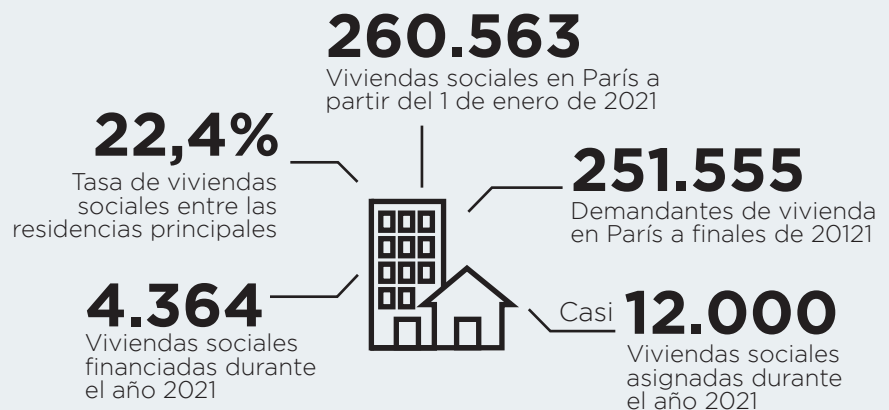
### CONTROL DE ALQUILERES

El control de los alquileres vuelve a estar en vigor en París, desde el 1 de julio de 2019. Durante su primer periodo de aplicación en París, del 2015 al 2017, el sistema estabilizó los alquileres parisinos, que habían subido un 50% durante la década anterior (2005-2015). Esta medida, que fue cancelada por decisión del tribunal administrativo en el 2017, es una de las nuevas posibilidades (artículo 140) que ofrece la ley sobre la evolución de la vivienda, ordenación y tecnología digital («ELAN») aprobada en noviembre de 2018. En virtud de esta ley, la alcaldesa de París quiso que el sistema de control de alquileres volviera a ponerse en marcha muy rápidamente. En enero de 2019, pidió al Estado que se volviera a aplicar ya que se trata de una herramienta complementaria esencial a las demás acciones de política de vivienda llevadas a cabo por el Ayuntamiento.

El sistema de control de alquileres se aplica a los contratos de alquiler de viviendas amuebladas o vacías, ya sea para su uso como residencia principal o para un uso mixto (negocio y residencia principal). Se aplica tanto al primer alquiler como a la renovación de un contrato de alquiler que haya expirado. No se aplica a las viviendas sociales ni a los alquileres de temporada. Este sistema está en vigor para los arrendamientos firmados desde el 1ero de julio de 2019. Se fijan anualmente tres tipos de alquileres de referencia mediante un decreto: un alquiler reducido (equivalente al alquiler de referencia -30%), un alquiler de referencia, un alquiler aumentado (equivalente al alquiler de referencia +20%). La ley estipula que el contrato de arrendamiento debe especificar el alquiler de referencia y el alquiler de referencia aumentado. Estos alquileres se aplican a los 80 distritos de París agrupados en 14 sectores geográficos y tienen en cuenta el número de habitaciones que componen la vivienda y el periodo de construcción del edificio. El alquiler que cobra el propietario no puede superar el alquiler de referencia aumentado. Entre dos inquilinos sucesivos, el arrendador no puede aumentar el alquiler más allá del más allá de un índice determinado, salvo en caso de un alquiler inicial fuese subestimado o en caso de que se lleven a cabo una rehabilitación significate de la vivienda. En estos dos casos, el arrendador puede aplicar un aumento superior al descuento del IRL, pero sólo dentro del límite del alquiler de referencia. El incumplimiento de las rentas de referencia expone al arrendador a sanciones.



Edificio de viviendas sociales - rue des poissonniers, Paris 18°



### Las cifras de la vivienda social en París en 2021

## ● Una herramienta para desarrollar y apoyar las estrategias de suelo: el ejemplo del «Etablissement Public Foncier Île-de- France (EPFIF: Operador Público Regional del Suelo)

- Ubicación: París y su región (Île de France)
- <http://www.epfif.fr/about-us/>

El «Etablissement Public Foncier d'Île- de-France» (EPFIF/EPF) es un operador público de suelo para las autoridades locales de la región de París. Su misión principal es aumentar la oferta de viviendas y apoyar el desarrollo económico, proporcionando a las autoridades locales apoyo estratégico y operativo a lo largo del proceso de control y valorización del suelo y los bienes inmuebles.

Como todos los operadores públicos de suelo en Francia, la EPFIF es una institución pública que apoya a las autoridades locales en sus estrategias de adquisición de suelo (edificado o no edificado) para llevar a cabo operaciones de desarrollo o constituir reservas de suelo. Su ámbito de intervención es el territorio de las autoridades locales que son miembros de ella. El programa estratégico es definido por su consejo de administración, al cual pertenecen.

### SUS MISIONES SON DE VARIOS TIPOS

- Asesoramiento y peritaje: ayuda a definir las estrategias globales o sectoriales (en relación con los documentos normativos de urbanismo), y proporciona asesoramiento y apoyo técnico (estudios de viabilidad, operadores y de desarrollo urbano) ;
- Adquisición de terrenos e inmuebles: negociación no contenciosa, o expropiación;
- Adquisición prealable y gestión del suelo por un periodo determinado: gestión de activos, despoblación, demolición, rehabilitación, arrendamiento;
- Reventa de los terrenos a la comunidad una vez finalizado el porteo.

### LOS SECTORES EN LOS QUE OPERA

- Construcción de viviendas;
- Desarrollo de actividades económicas;
- Lucha contra la expansión urbana;
- Preservación de los espacios naturales y agrícolas;
- Protección contra los riesgos tecnológicos y naturales.

### ESTRUCTURA JURÍDICA

La EPFIF se crea por orden prefectoral\* a petición de una o varias comunidades (base jurídica de la Ley SRU de 2000). Como entidad pública, tiene las prerrogativas de una autoridad pública, en particular la posibilidad de expropiación. Su estatuto es el de un establecimiento público local de carácter industrial y comercial (Epic), lo que le confiere autonomía jurídica y financiera. También está sujeto a los principios públicos (principios presupuestarios y de contabilidad) (artículo L.324-1 CU\*). Las autoridades locales de distintos niveles (municipio, metrópolis, departamento, región) pueden ser miembros.

### GOBERNANZA

El operador público de suelo es una herramienta controlada por sus miembros, que deciden colectivamente cuándo y dónde interviene la EPF a través de un programa de intervención plurianual que especifica las actividades, los métodos y los medios aplicados en función de las prioridades. Cabe señalar que no se lleva a cabo ninguna operación sin la opinión favorable del municipio donde se realiza. Cada socio está representado en función de su población en la Asamblea General, que nombra al Consejo de Administración. La EPFIF cuenta con 385 entidades locales asociadas y está administrada por un Consejo de Administración compuesto por 33 miembros que representan a la región de Île-de- France (13 representantes), los departamentos (8 representantes), la metrópolis de París (4 representantes), los intermunicipios (4 representantes) y el Estado (4 representantes).



## FINANCIAMIENTO

El financiamiento de un EPF procede de las siguientes fuentes:

- El producto de la venta de terrenos;
- Los ingresos del Impuesto Especial sobre el Equipamiento, cuya tasa es fijada por el EPF (con un límite máximo de 20 euros/habitante). Este impuesto lo deben pagar todas las personas físicas o jurídicas sujetas al impuesto sobre bienes inmuebles construidos y no construidos;
- Contribución de los municipios miembros ;
- Contribución especial cobrada a los municipios que no respetan la obligación legal del 25% de viviendas sociales en su territorio ;
- Préstamos de la Caisse des Dépôts et Consignations;
- Los alquileres de los activos que se llevan a cabo.

La EPF no recibe ninguna remuneración ni beneficio sobre las operaciones que realiza. El precio de venta de los terrenos por el EPF corresponde al costo de la operación (coste de adquisición y gastos de transporte y tramitación: estudios previos, demolición, saneamiento). La venta de terrenos edificables es la principal fuente de ingresos del establecimiento.

## ETAPAS DE LA OPERACIÓN

La EPFIF y la autoridad local deciden conjuntamente el alcance, los plazos y el presupuesto del proyecto a realizar. A continuación, la autoridad local define un programa. La EPFIF negocia y compra terrenos, ya sea para una operación de desarrollo o un proyecto inmobiliario, o simplemente para aprovechar oportunidades en previsión de futuros proyectos. La EPFIF se encarga de la gestión de los inmuebles durante el tiempo que dura la operación. En la medida de lo posible, los inmuebles se ocupan de manera temporal por medio de arrendamientos precarios, y el alquiler que se cobra es usado para compensar los costos. A continuación, el EPFIF revende los inmuebles a los peticionarios según el acuerdo original. Los terrenos se venden a precio de coste, sin beneficio ni remuneración y sin tener en cuenta el aumento del precio del suelo. Existen 3 tipos de transferencias:

- Terreno vendido - listo para su uso: el terreno se limpia, se acondiciona y se vende.
- Terreno desbrozado pero no demolido
- Terreno no desbrozado y no demolido En 2018, la EPFIF ha permitido la creación de más de 7.000 viviendas. Actualmente gestiona 1.800 inmuebles, la mitad de los cuales están ocupados.

Por otra parte, la EPFIF es el operador de suelo para los Juegos Olímpicos de 2024. Se encarga de la adquisición de terrenos para las instalaciones olímpicas para la «Société de Livraison Des Ouvrages Olympiques» (SOLIDEO: Empresa de Suministro de Equipamiento Olímpico). Esto implica la adquisición de grandes extensiones de terreno en un corto espacio de tiempo (por ejemplo, 35 ha para la Villa Olímpica), teniendo en cuenta al mismo tiempo el reto de la reubicación de las empresas que ocupan estos terrenos. A mediados de 2019, el 80% de los terrenos para la Villa Olímpica habían sido adquiridos de forma amistosa, el resto estaba en proceso de expropiación.

También, la EPFIF está adquiriendo terrenos alrededor de las estaciones del futuro metro «Grand Paris Express». También es un actor importante en la lucha contra la infravivienda. Está pilotando operaciones de recalificación de condominios degradados, como en Clichy (véase la ficha correspondiente).



Vista aérea de la villa olímpica de 2024



Construcción de un edificio de viviendas sociales en un barrio degradado

## CIFRAS CLAVE

- **2,000 millones de euros para invertir en los próximos 5 años**
- **Venta de terrenos en 2018: 209 M<sup>2</sup> (7.140 viviendas y 366.000 metros cuadrados para la creación de nuevas actividades empresariales)**

## 2.2 Rol y misiones de un arrendador social

### LAS VIVIENDAS SOCIALES EN FRANCIA

Creada por una ley aprobada por el Parlamento en 1894, la vivienda social tenía entonces la misión de ofrecer una vivienda decente y financieramente accesible a los trabajadores.

En ese momento, el objetivo era combatir el desarrollo de barrios insalubres, frenar la propagación de epidemias y fomentar la natalidad en un período de recesión demográfica.

Después de la Segunda Guerra Mundial, esta visión llamada «higienista» fue sustituida por un enfoque «generalista», confiando a la vivienda social y a sus actores un papel decisivo en la construcción de la cohesión nacional, que actualmente gira en torno a 4 misiones principales:

- ofrecer una vivienda permanente, decente y financieramente accesible a quienes no tienen los ingresos para acceder a una vivienda en el mercado privado,
- promover la mezcla social en los barrios y participar en la reducción de las desigualdades territoriales,
- involucrarse en el apoyo social a los inquilinos, especialmente a los grupos más vulnerables,
- comprometerse a una vivienda ambientalmente responsable y sostenible.

**Gestionadas por 550 operadores privados y públicos, las viviendas de alquiler social son la piedra angular de la política de vivienda asequible en Francia. Dirigida a las clases populares y medias (el 60% de la población francesa es elegible), la vivienda social acoge al 18% de la población francesa.**

**Paris Habitat, con más de 125.000 viviendas, es el mayor arrendador social público de Francia y alberga a 1 de cada 9 parisinos. Es un actor clave en la política de vivienda llevada a cabo en París, tanto para el desarrollo de diferentes formas de vivienda asequible como para apoyar a la ciudad en la consecución de sus objetivos en términos de desarrollo sostenible e inclusivo.**

A fin de garantizar la diversidad social en todo el país, la ley exige que todas las ciudades de más de 3.500 habitantes en Francia tengan al menos un 25% de viviendas sociales para el año 2025. Cabe señalar que este umbral se reduce a 1.500 habitantes en la región de Île-de-France, donde se encuentra París, debido a un mercado inmobiliario particularmente restringido.

Hoy en día, 550 operadores privados y públicos acogen a unas 10 millones de personas (18% de la población francesa) en cerca de 5 millones de viviendas sociales.

Todas las organizaciones de vivienda social son sin fines de lucro.

Las empresas privadas de vivienda social tienen accionistas. Las empresas públicas están adscritas a una autoridad local, ciudad o departamento. También tienen un papel de planificación.

De acuerdo con la ley, cada arrendador social debe tener un mínimo de patrimonio de 12.500 unidades de vivienda.

## ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS

La asignación de viviendas sociales se basa en los ingresos anuales del solicitante.

Existen tres niveles de límites de ingresos (de 30.000 a 75.000 euros/año) que se corresponden con tres niveles de alquiler (de 4,5 a 12 euros/m<sup>2</sup>/mes).

Existe una 4ª categoría, la vivienda intermedia, que llega hasta los 98.000 euros de ingresos/año (para una familia de 2 adultos y 2 niños) por un alquiler de máximo de 18,25 euros/m<sup>2</sup>/mes. Pero esta categoría no se considera vivienda social y no entra en el cálculo del 25% de viviendas sociales que deben tener las ciudades.

El hecho de que los límites máximos de recursos que no deben superarse sean relativamente elevados garantiza la mezcla social y permite a las clases medias acceder a una vivienda asequible allí donde el nivel del mercado privado es especialmente elevado.

Así, el 60% de la población francesa puede acceder a una vivienda social. Por término medio, los alquileres del parque de viviendas sociales son menos de la mitad de los del sector privado.

En París, en algunos barrios, es cuatro veces inferior.

Las asignaciones se hacen sobre la base de un sistema de puntuación que determina la situación social del solicitante y la urgencia de su solicitud. El solicitante debe residir legalmente en Francia.

La norma es la de la multipropuesta, es decir, la identificación previa de 3 a 5 solicitantes de vivienda. Los expedientes son anónimos. En cada organización, una comisión, pluralista y diversificada en su composición, definida por la ley, selecciona los expedientes y realiza una clasificación prioritaria.

Los inquilinos tienen derecho a permanecer en los locales salvo en caso de subocupación o de superación de los límites de ingresos tras un aumento de los mismos.

## CONTROL DE LA ACTIVIDAD DE LOS ARRENDADORES SOCIALES

Como en cualquier empresa, los arrendadores sociales tienen su propio departamento de auditoría y control interno. Sus cuentas deben ser certificadas por un organismo independiente que informa a los administradores.

Sin embargo, la actividad de los arrendadores sociales públicos y privados también está sometida al control de un organismo interministerial del Estado -la Agencia Nacional de Control de la Vivienda Social, ANCOLS- encargado de comprobar el cumplimiento de los objetivos acordados con el Estado, los procedimientos reglamentarios de adjudicación de contratos y viviendas, el buen uso de los fondos públicos y la correcta gestión de la empresa.

Los servicios del Estado también llevan a cabo controles específicos en el ámbito de la fiscalidad y el cumplimiento de la legislación laboral.

Los arrendadores sociales públicos también pueden ser inspeccionados por un tribunal independiente, la Cour Régional des Comptes (Tribunal Regional de Cuentas), que se encarga de auditar a las autoridades locales y a las empresas públicas adscritas a ellas.

Por último, estas mismas autoridades locales, ciudades o departamentos también pueden llevar a cabo misiones de inspección a los arrendadores sociales que financian.



Edificio de viviendas sociales de Paris Habitat - Boulevard de Clichy, Paris 18<sup>e</sup>

## ● Paris Habitat, el mayor arrendador social público de Francia



- Ubicación: París y sus alrededores
- <https://www.parishabitat.fr/Pages/Anglais-About-us.aspx>

### PRESENTACIÓN GENERAL

Creada en 1914, Paris Habitat es una empresa pública vinculada a la Ciudad de París. Lleva a cabo una misión de servicio público en el marco europeo de los servicios de interés económico general.

Con más de 125.000 viviendas, el 90% de las cuales se encuentran en el territorio de la Ciudad de París, Paris Habitat es el mayor propietario público de viviendas sociales en Francia y el principal protagonista de las viviendas sociales de la capital francesa. Alberga a uno de cada nueve parisinos, es decir, aproximadamente 250.000 personas.

Presidida por un miembro electo del Consejo de París, es responsable de la aplicación de la política de vivienda definida por el municipio y tiene autonomía de gestión. Para ello, firma una carta de objetivos y recursos con el ayuntamiento cada cinco años.

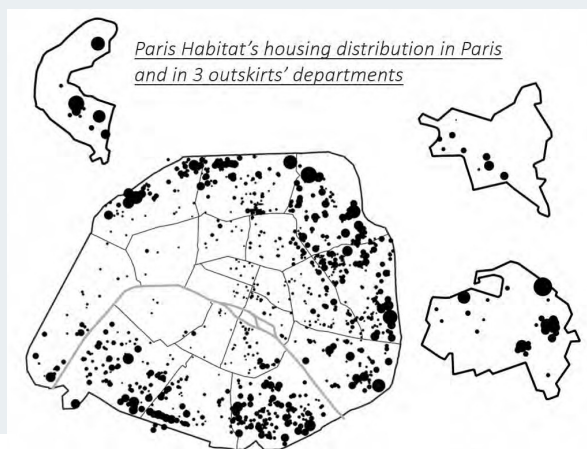
Su volumen de negocios es de 1.000 millones de euros al año de media.

Tiene 3.000 empleados, el 40% de los cuales son cuidadores de edificios.

Además de la sede y sus departamentos centrales, hay seis departamentos territoriales (cinco en París, uno en el departamento vecino de Val-de-Marne) y 21 agencias y oficinas locales situadas a proximidad de sus residencias.

Paris Habitat es también un grupo que reúne alrededor de la casa matriz dos filiales que son empresas privadas de vivienda social: una, Aximo, se dedica principalmente a la producción y gestión de viviendas sociales en difuso, la otra, L'habitation confortable, a la construcción de residencias sociales gestionadas por socios especializados (residencias para mujeres aisladas, albergues para jóvenes trabajadores, residencias de estudiantes, residencias medicalizadas para ancianos, etc.).

Por último, París Hábitat ha creado una Fundación Corporativa que le permite desarrollar actividades de apoyo social, educativo y de integración profesional, principalmente para sus jóvenes inquilinos.



### CIFRAS CLAVE

- Creada en 1914
- 125.000 viviendas
- 1.000 millones de euros de facturación media al año
- 3.000 empleados, el 40% cuidadores de edificios

Distribución de viviendas de Paris Habitat en París y en 3 departamentos de la periferia

## MISIONES

Sus actividades se agrupan en torno a tres misiones principales:

1. Producir viviendas sociales promoviendo la mezcla social en todo París, rehabilitar y mantener su patrimonio con un enfoque de vivienda sostenible que respete las normas del plan climático establecido por el ayuntamiento y contribuir a la recalificación urbana de los barrios degradados,
2. Desarrollar una política activa de apoyo social a sus inquilinos y mejorar la calidad de su servicio y de sus relaciones con los clientes,
3. Asegurar una buena gestión de la empresa, combinando el control de costes y la responsabilidad social.

Al llevar a cabo sus tres misiones, París Hábitat se posiciona claramente como un actor en la transición ecológica. Busca sistemáticamente combinar el profesionalismo y la innovación y para ello mantiene un proceso dinámico de intercambio de las mejores prácticas profesionales con sus homólogos tanto en Francia como en el extranjero.

En sus actividades de producción, rehabilitación y mantenimiento, lleva a cabo una política que combina objetivos cuantitativos y cualitativos centrándose en la calidad arquitectónica, la reducción del consumo de energía, la promoción de las energías renovables, el uso de materiales de origen biológico y la reutilización de materiales de construcción en una lógica de economía circular.

## EL APOYO SOCIAL, ELEMENTO CLAVE DE LA MISIÓN DE PARIS HABITAT

El modelo francés es generalista, es decir, está dirigido a gran parte de la población y no sólo a los más vulnerables. Sin embargo, las altas tasas de demanda y los criterios de necesidad que se aplican a la hora de asignar las viviendas hacen con que muchos inquilinos sean personas en situación de precariedad, ya sea por su situación financiera, su edad, porque sufren de aislamiento social o porque tienen algún tipo de discapacidad.

Los edificios de Paris Habitat cuentan con conserjes (1 por cada 100 habitantes) que son el primer interlocutor al cual los inquilinos se dirigen para sus demandas cotidianas. De lunes a viernes, suelen trabajar en un local situado en el mismo edificio, donde los vecinos pueden acudir con facilidad.

Además de una oficina central y de seis oficinas descentralizadas (Directions Territoriales), Paris Habitat cuenta con 22 agencias locales que son responsables de la gestión de áreas específicas de la ciudad. En estas agencias, se atiende a los inquilinos con o sin cita previa: pueden realizar trámites, reunirse con un trabajador social o un administrador o señalar cualquier problema en su vivienda y/o edificio.

Un aspecto importante de la relación del arrendador social con sus inquilinos es el apoyo social individual. Paris Habitat emplea a 32 trabajadores sociales, que se encargan principalmente de asesorar a los inquilinos con dificultades financieras para evitar los impagos de alquiler, el endeudamiento y los desahucios.

Por ejemplo, cuando un inquilino pierde su fuente de ingresos después de un despido laboral, el trabajador social le informa de las prestaciones sociales y ayudas económicas que puede solicitar según su situación individual. También puede elaborar con el inquilino un plan de reembolso de deudas en caso de que tenga pagos atrasados.



Edificio de viviendas sociales de París Habitat, Avenue de la Porte Montmartre, París 18<sup>o</sup>



Futuro edificio de viviendas sociales de París Habitat, rue des 3 frères París 18<sup>o</sup>

## **Paris Habitat también proporciona apoyo en casos de violencia intrafamiliar, pudiendo ofrecer el realojo de algunos miembros del hogar cuando se considere que su seguridad personal esté amenazada.**

Personas mayores y personas con discapacidad reciben una asistencia específica para permitirles vivir de manera autónoma. Para ello, se realizan obras de adaptación para que las viviendas sean accesibles para personas con movilidad reducida; se colocan instalaciones para ayudarles en su día a día, como barras de apoyo en los baños o luces con detector de movimiento.

También pueden beneficiarse de servicios adicionales ofrecidos por socios de Paris Habitat: asistencia para subir escaleras en caso de avería en el ascensor, pequeñas reparaciones y obras de mejora de las viviendas, talleres sobre envejecimiento saludable, etc.

El apoyo social que proporcionan los arrendadores sociales sigue adaptándose a las evoluciones observadas en el ejercicio de sus actividades. Desde algunos años, se constataron cada vez más casos de impagos de alquiler o disturbios por problemas de salud mental. En consecuencia, Paris Habitat está desarrollando nuevas alianzas con sistemas existentes de atención psicológica.

Permite a sus inquilinos beneficiarse de servicios de calidad a bajo costo: seguro de alquiler (3 euros/mes), mantenimiento de la fontanería (3 euros/mes), triple juego social (teléfono, televisión, internet por 1,5 euros/mes). Por último, acompaña la acción de la Ciudad de París en temas tan diversos como el desarrollo de la participación ciudadana (votación de proyectos de rehabilitación, presupuesto participativo, talleres de colaboración y consulta, apertura de casas de proyectos,...) o la agricultura urbana.

Así pues, con más de 105 hectáreas de espacio verde en su patrimonio, París Hábitat multiplica los proyectos de jardines compartidos y fomenta el desarrollo de tejados y muros verdes para dar cabida a varias iniciativas de agricultura urbana en su patrimonio.

En 2021, París Habitat alcanzó una facturación de 989 millones de euros y una tasa de autofinanciación del 16%

En 2020, Paris Habitat debería entregar 1.240 nuevas viviendas sociales y rehabilitar cerca de 3.500.



Fiesta vecinal organizada con el apoyo de París Habitat

## 2.3 Financiamiento y producción de la vivienda social

Las reglas de funcionamiento de los operadores de la vivienda social están definidas por la ley e incorporadas al Código de la Construcción y de la Habitación. Todos los propietarios sociales, públicos o privados, están sujetos a las mismas reglas y disfrutan de los mismos beneficios.

**Cada propietario social firma un acuerdo de utilidad social con el Estado que define sus objetivos y la ayuda que recibirá.**

### FINANCIAMIENTO

El Estado establece el monto de los alquileres y los límites máximos de recursos para el acceso a las viviendas sociales y su mantenimiento.

Concede subvenciones, préstamos y beneficios fiscales a los operadores, así como subsidios sociales a los inquilinos para ayudarles a pagar el alquiler o a convertirse en propietarios de sus viviendas.

**El modelo de financiamiento de la vivienda social se basa en 6 pilares:**

- 1. Precio de coste y plan de financiamiento.**
- 2. Ayuda pública del Estado y las autoridades locales y disposiciones fiscales especiales. Para cada programa se firma un acuerdo entre el Estado y el operador social que determina la naturaleza del préstamo concedido por el Estado para financiar la construcción. Cuanto mayor sea el préstamo y los subsidios, menor será el alquiler que el arrendador tendrá que ofrecer.**
- 3. Préstamos a largo plazo, de 50-70 años, con bajo interés, contratados con una institución financiera pública, la “Caisse des Dépôts et Consignation”.**
- 4. Subvenciones y préstamos concedidos de parte de un organismo encargado de recaudar el 0,45% de la nómina de las empresas con más de 40 empleados.**
- 5. Ingresos de los alquileres recibidos y de la venta de las viviendas,**
- 6. Fondos propios de cada organización.**
- 7. Ayudas sociales asignada a las familias para ayudarles a pagar el alquiler, las cuales se vierten directamente a cada propietario social.**

### EL COSTO DE UNA OPERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN/REHABILITACIÓN

La estimación del costo incluye las revisiones relacionadas a la obra y la parte de los intereses tomados en cuenta desde el momento donde la decisión es tomada para lanzar la operación hasta su consolidación, es decir, cuando el edificio de viviendas es terminado.

Se distingue entre:

- El precio de coste «global», que incluye la vivienda, las tiendas, la guardería, el aparcamiento, etc.
- El precio de coste «financiable», que sólo se refiere a la vivienda.
- El precio de coste «subvencionable» o «reglamentario» que se utiliza para calcular las subvenciones del Estado.



Edificios Fulton, programa de viviendas de alquiler social en la zona del proyecto «Paris Rive Gauche», París 13<sup>e</sup>

### Precio de coste

- Gastos de propiedad de la tierra o de los bienes inmuebles
- Coste de las reparaciones
- Coste de las tasas
- Revisión de precios e intereses de prefinanciación

**= 100%**

### Plan de financiación

- Los fondos propios de la organización
- Subvenciones estatales (PLUS, PLAI, PI, SF)
- Subvenciones de las autoridades locales
- Subvenciones al colector “Action Logement”
- Préstamos:
- CDC (PLUS: 3,35%, PLAI: 2,55%)
- Acción Logement
- Posibles ayudas estatales específicas (CGLLS, FEDER, PIA...)

**= 100%**

## RECURSOS FINANCIEROS E INVERSIÓN

**989,6 M€**

INGRESOS TOTALES

**723,6 M€**

INGRESOS POR ALQUILER



**286 M€**

INVERSIÓN EN STOCK EXISTENTE

**106 M€**

INVERSIÓN EN NUEVA CONSTRUCCIÓN

Fuente: Paris Habitat, datos de 2021



**El funcionamiento del financiamiento de la vivienda social en París se basa en un enfoque integral que combina fondos públicos, cooperación público-privada, regulación del alquiler y acceso a financiamiento privado. Este sistema tiene como objetivo garantizar que las viviendas sean asequibles y accesibles para aquellos que lo necesiten, al tiempo que promueve una mayor inclusión social y una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos.**

**Fondos Públicos:** El gobierno central y las autoridades locales en París destinan una parte significativa de su presupuesto a programas de vivienda social. Estos fondos se utilizan para la construcción y rehabilitación de viviendas sociales, así como para subsidiar el costo de alquiler de viviendas para personas y familias con ingresos bajos o moderados.

**Ayudas y Subvenciones:** Además de los fondos públicos, el gobierno proporciona ayudas y subvenciones a organizaciones sin fines de lucro y promotores privados que participan en proyectos de vivienda social. Estas ayudas pueden incluir reducciones de impuestos, financiamiento a bajo interés y subvenciones directas para cubrir parte de los costos de construcción o rehabilitación.

**Cooperación Público-Privada:** El gobierno de París fomenta la cooperación entre el sector público y privado para abordar el déficit de vivienda social. En algunos casos, se establecen asociaciones público-privadas para desarrollar proyectos de vivienda asequible y compartir la responsabilidad financiera y operativa.

**Regulación del Alquiler:** El gobierno establece límites máximos de alquiler para las viviendas sociales para garantizar que sean verdaderamente asequibles para las personas con ingresos más bajos. Estos límites se ajustan regularmente para reflejar los cambios en el mercado y asegurar que las rentas sean razonables y accesibles.

**Acceso a Financiamiento Privado:** Además de las fuentes de financiación pública, los promotores de viviendas sociales también pueden acceder a financiamiento privado, como préstamos de bancos y otras instituciones financieras. La existencia de políticas claras y estables para la vivienda social proporciona seguridad a los inversores privados y facilita el acceso al financiamiento.

**Recuperación de Fondos:** En algunos casos, los ingresos generados por la vivienda social, ya sea a través del alquiler o de otros ingresos relacionados, se reinvierten en el mantenimiento y mejora de las propias viviendas o se utilizan para financiar nuevos proyectos de vivienda social.



## ● La caserne de Reuilly / Los cuarteles de Reuilly

### Estructura jurídica y financiera

- Titular del proyecto: «París Habitat»
- Ubicación: Distrito (arrondissement) 12 de París

El sitio “Caserne de Reuilly” (Cuarteles de Reuilly) está localizado al norte del distrito 12 de París ; rodeado por las calles de Reuilly, Chaligny y el boulevard Diderot. La reconversión de dichos cuarteles fue realizada por Paris Habitat.

Este proyecto es un ejemplo destacado de recalificación y valorización del patrimonio arquitectónico parisino asociado a la creación de una oferta de vivienda de alquiler tanto social como privada. También es el resultado de una exitosa negociación entre diferentes actores: el Estado francés (propietario inicial del sitio), la Ciudad (que desea desarrollar la oferta de viviendas asequibles) y el promotor y arrendador social Paris Habitat.

El primer uso de este sitio fue la Real Fábrica de Espejos y Espejuelos construida en 1664. En 1830, tras el cierre de dicha Fabrica, se convirtió en el cuartel de infantería. Los edificios de “Caserne de

Reuilly” fueron construidos en 1847. Los Cuarteles propusieron a largo de casi dos siglos varias formaciones militares. A partir del año 2000, estos fueron vaciados progresivamente de sus funciones hasta el 2005, cuando fue completamente desactivado. En 2013, Paris Habitat adquirió las instalaciones. Los trabajos comenzaron en 2016 con la fase de demolición y limpieza, y la construcción en enero de 2017. Desde 2014 y durante el periodo de concepción, las instalaciones fueron ocupados por un centro de alojamiento de emergencia, colectivos de artistas y asociaciones como Emmaüs\*.

Cinco edificios principales componen el Cuartel: tres edificios principales son dispuestos en forma de U alrededor de una amplia plaza de armas, y dos edificios de construcción modesta enmarcan la entrada original por la calle de Reuilly.

El recinto tiene una superficie total de casi 2 hectáreas. Desde el punto de vista de la normativa urbanística parisina, está clasificado como Zona Urbana General del PLU, en un sector deficitario en vivienda social, y cuenta con una zona reservada para desarrollar una oferta de vivienda mixta (con un 50% de viviendas sociales para familias y estudiantes y un 50% de viviendas privadas).

### LA ESTRUCTURA JURÍDICA Y FINANCIERA

En el ámbito político de la ciudad de París a favor de la vivienda, en particular social y conforme a las orientaciones del PLU, el sitio “Caserne de Reuilly” representó una posibilidad importante ya que el Estado (Ministerio de Defensa francés) deseaba venderlo.



Caserne de Reuilly, patio adoquinado



Caserne de Reuilly, patio empedrado

A partir de 2012, se iniciaron las discusiones y se llegó a un acuerdo entre la Ciudad y el Estado el 9 de julio de 2013, después de que el gobierno nacional votara la Ley Duflot, que permitía al Estado y a otros operadores públicos vender inmuebles a precios inferiores a su valor de mercado para favorecer la creación de viviendas sociales. Este acuerdo estipula, en particular, que los cuarteles serán vendidos por el Estado a la Ciudad, o al promotor seleccionado, es decir, Paris Habitat. Para evitar cualquier especulación, también se acordó que sólo se desarrollarían viviendas de alquiler.

## EL PRECIO SE FIJA EN EL PROTOCOLO DE LA CIUDAD/ESTADO

Numerosos estudios de viabilidad demuestran la posibilidad de llevar a cabo una amplia operación de reconversión del terreno, con una constructibilidad posible de entre aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> y 39.500 m<sup>2</sup>. Dicha constructibilidad incluye un programa significativo de rehabilitación de las edificaciones existentes y la construcción de nuevos edificios, para uso de vivienda, así como uso comercial accesible desde la calle y un área de guardería.

De esta manera, el precio de compraventa indicado en el protocolo se discutió sobre un escenario que propone una constructibilidad de alrededor 37.000 m<sup>2</sup>. Sobre la base de dicho escenario, el Estado preveía un precio de compraventa de 64.5 millones de euros (de los cuales 14.5 millones diferidos hasta la obtención de los permisos de construir) en estricto cumplimiento de las normas urbanísticas, es decir, la aplicación de un programa de 50% de vivienda social y 50% de vivienda privada en adquisición. A raíz de esta propuesta, la Ciudad negoció con el Estado la posibilidad de reorientar el programa a un 100% vivienda de alquiler con una repartición de 50% vivienda social (PLS, PLA1 y PLUS) 20% vivienda alquiler intermediario (PLI) y 30% de vivienda de alquiler controlado (por debajo del precio de mercado). El precio de compraventa se redujo 40 millones, calculado para una constructibilidad promedio de alrededor 37.000 m<sup>2</sup> (cerca de los 1.000 por m<sup>2</sup>).

Este precio de compra se definió teniendo en cuenta la naturaleza de los distintos programas, sus costos respectivos y los ingresos previstos para alcanzar un equilibrio financiero global. El acuerdo también preveía que, en caso de que los ingresos generados por París Habitat en el proyecto fueran superiores a los previstos, París Habitat pagaría el 75 % de estos ingresos adicionales al Estado, quedándose con el 25 % de los mismos como incentivo y teniendo en cuenta los gastos del proyecto urbano (descontaminar el terreno, demolición parcial de edificios existentes...).

## LA ESCRITURA DE LA ADQUISICIÓN

Por decreto del 11 de julio del 2013, el Ayuntamiento de París delegó el derecho de prioridad a Paris Habitat. La escritura de adquisición se firmó con el Estado el 7 de diciembre de 2013, estableciendo las condiciones siguientes:

- Un precio de adquisición de 40 millones de euros.
- Un suplemento financiero que se pagaría al Estado en caso de una constructibilidad mayor o la mejora de los ingresos producidos por la venta de las viviendas en alquiler libre.
- Un interés del 75% que se pagaría al Estado en caso de “cession de commercialité”\* a un operador que transforme la vivienda en oficina en París.
- Una cláusula de revisión en caso de que se descubra una nueva fuente de contaminación durante la construcción

Esta adquisición va acompañada de un protocolo que establece los objetivos de un ambicioso programa:

- la transformación de la plaza de armas en un jardín público
- alrededor de 600 viviendas (50% de viviendas sociales, 20% de viviendas de alquiler intermediario (PLI) y 30% de viviendas de alquiler controlado)
- una guardería de 66 plazas,
- áreas comerciales y de actividad accesibles desde la calle.



## CIFRAS CLAVE

- **Costo del proyecto: 170 millones de euros**
- **582 viviendas**
- **Guardería con 66 plazas**
- **Finalización: finales de 2020**

Caserne de Reuilly

## MÉTODOS DE COOPERACIÓN Y CO- DISEÑO ELEGIDOS PARA TRANSFORMAR LOS CUARTELES

Los proyectos de construcción suelen ser rechazados por los residentes locales debido a la transformación de su entorno local.

Para limitar al máximo este riesgo, Paris Habitat optó por seguir un método de co-diseño.

La elección de este método permitió no sólo co-construir el proyecto con la población, sino también limitar fuertemente las acciones de oposición, ya que los vecinos no interpusieron ningún recurso legal contra el proyecto.

En primer lugar, se convocó un concurso para seleccionar un arquitecto coordinador. Enseguida, se seleccionaron 6 equipos de arquitectos. En 2014-15 se llevaron a cabo 11 talleres de co-diseño con participantes de diversos ámbitos: los 7 arquitectos, los residentes de la zona, el Ayuntamiento de París, los «Architectes des Bâtiments de France» (ABF: Arquitectos de los Edificios de Francia) del Ministerio de Cultura francés y el equipo de gestión de proyecto de Paris Habitat. Estos talleres se organizaron en torno a una sesión matinal para todos los participantes (los residentes habían sido previamente informados e invitados en las visitas al lugar para poder participar activamente en los talleres), y sesiones de trabajo entre los arquitectos.

**Estos talleres se desarrollaron en paralelo al proceso de diseño que sigue Paris Habitat. También se abrió una «maison du projet» (casa de proyectos), abierta a todo público, in situ. En ella se llevaron acabo 7 reuniones públicas y más de 30 intercambios organizados con los habitantes.**

Desglose de la estructura de costes del lote C  
(110 viviendas intermedias, 17 viviendas sociales,  
7 talleres de artistas/artesanos)

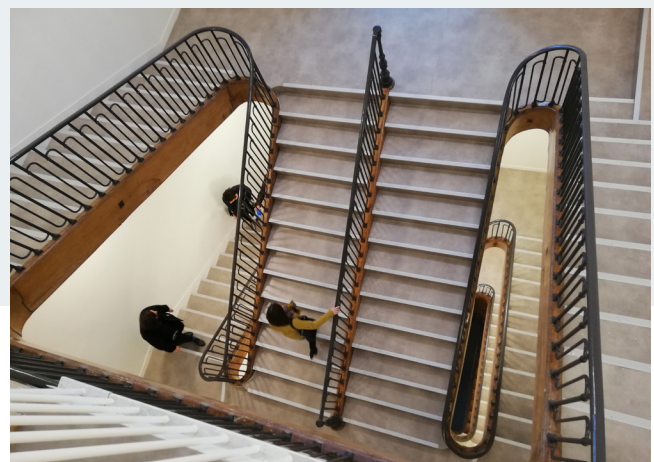
PRECIO DE COSTE DEL LOTE C	%
TIERRAS	35%
TASAS	8%
OBRAS	48%
REVISIONES	2%
PREFINANCIACIÓN DE INTERESES	6%
TOTAL	100 %



«Caserne de Reuilly» de la calle Reuilly, edificios de estudiantes y viviendas sociales



«Caserne de Reuilly», edificio de viviendas sociales



Escaleras monumentales restauradas

## 2.4 Conversión de oficinas en viviendas

La conversión de oficinas en vivienda en centros históricos es un tema complejo que involucra consideraciones urbanas, sociales y culturales. Si se realiza con cuidado y respeto por el patrimonio y la identidad de la ciudad, esta transformación puede ser una oportunidad para revitalizar los centros históricos y fomentar la mixtura social. Sin embargo, es fundamental abordar los desafíos de infraestructura y servicios para garantizar la habitabilidad y calidad de vida de los nuevos residentes. La conversión de oficinas en viviendas debe ser un proceso inclusivo que involucre a la comunidad y las autoridades urbanas, buscando siempre un equilibrio entre la preservación del pasado y las necesidades del presente y futuro. A continuación se presentan varios ejemplos del trabajo que está haciendo París sobre el tema.

### LA SITUACIÓN DE LA CONVERSIÓN DE OFICINAS EN VIVIENDAS EN PARÍS

Las primeras oficinas de París fueron creadas por el barón Haussmann en la segunda mitad del siglo XIX en el barrio de la Bourse (2ème arrondissement), antes de generalizarse tras la Segunda Guerra Mundial. Muchas viviendas se transformaron entonces en el 8 arrondissement, que se convirtió así en el Distrito Central de Negocios de París. Aún hoy, sigue siendo el primer distrito de negocios de Francia, por delante del distrito de La Défense (noroeste).

Desde entonces la situación se ha invertido, entre 2006 y 2012 las conversiones son masivas en detrimento de las oficinas. El saldo neto de las conversiones de locales residenciales, comerciales o de negocios a oficinas fue negativo durante este periodo, alcanzando una media de -54.800 metros cuadrados al año. Así, del total de espacio residencial autorizado, el 27% procede de reconversiones, lo que supone 31.600 m<sup>2</sup> de oficinas convertidas en viviendas cada año entre 2001 y 2012. La tendencia de 2012 a 2019 es más o menos la misma, aunque hay un ligero descenso.

**Sin embargo, es probable que la crisis de Covid-19 cambie definitivamente la situación a favor de un aumento de la conversión de oficinas en viviendas. De hecho, la tasa de desocupación de oficinas ha pasado del 2,5% al 5% en París, y ha llegado al 12% en el Quartier de la Défense. Sin embargo, debería mantenerse un uso más importante del teletrabajo, el Apur define así un escenario moderado de transición del 5,5 al 15% de los empleados de Ile-de-France al teletrabajo. Este nuevo paradigma debería conducir a la perpetuación de una importante tasa de desocupación de oficinas, en favor de un cambio de uso\* de estas últimas en beneficio de nuevas superficies para viviendas.**

## LAS TRANSFERENCIAS DE COMERCIALIDAD, UNA HERRAMIENTA PARA LA CONVERSIÓN

En el caso de un cambio de uso, el propietario de un edificio de oficinas que lo está transformando en un edificio de uso residencial (el fondo compensador) puede hacer una cesión de commercialité (transferencia de comercialidad) en beneficio de un operador que planea hacer el cambio de uso contrario (el fondo compensado). Este derecho de transferencia debe entenderse en el marco del Código de la Construcción y la Vivienda, estipulando en París, cuando se realiza un cambio de uso, el propietario debe ofrecer una superficie de vivienda en el mismo distrito que sea como mínimo idéntica a la que se eliminó. Para ello, el propietario puede comprar una cesión de commercialité para adquirir la superficie compensatoria solicitada. El objetivo es garantizar un equilibrio entre el número de viviendas creadas y eliminadas. Para el comprador, la cesión de commercialité es un título de compensación que le permite obtener un permiso de cambio de uso por parte de la Ciudad de París. Este permiso le habilita para transformar viviendas en oficinas u otros locales con usos no residenciales.

La ciudad de París está dividida en dos zonas con reglas distintas para la transferencia de derechos de comercialidad. El objetivo de esta diferenciación es contribuir al reequilibrio entre usos residenciales y no residenciales en distritos donde existe una escasez de viviendas.

- En la mayor parte de la ciudad, las cesiones de commercialité permiten cambiar el uso de una superficie idéntica a la de las viviendas que se crearon. La transferencia debe realizarse dentro de un mismo distrito (por ejemplo, 100 m<sup>2</sup> de viviendas en el Distrito 20 = 100 m<sup>2</sup> de oficinas en el Distrito 20).
- En la “zona de compensación reforzada”, que cubre el centro y el Oeste de la ciudad, los cambios a usos no residenciales a través de cesiones de commercialité deben representar como máximo un 50% de la superficie de las viviendas que se crearon. Al igual que en el resto de la ciudad, la transferencia debe efectuarse dentro de un mismo Distrito (por ejemplo, 100 m<sup>2</sup> de oficinas en el Distrito 16 = 200 m<sup>2</sup> de viviendas en el Distrito 16).

**Las cesiones de commercialité pueden ser una fuente importante de ingresos para arrendadores sociales. La transformación de locales de uso no residencial en viviendas genera cesiones de commercialité que un arrendador social puede vender para financiar parte del proyecto. De esta manera, pueden contribuir al equilibrio financiero de una operación de cambio de uso.**



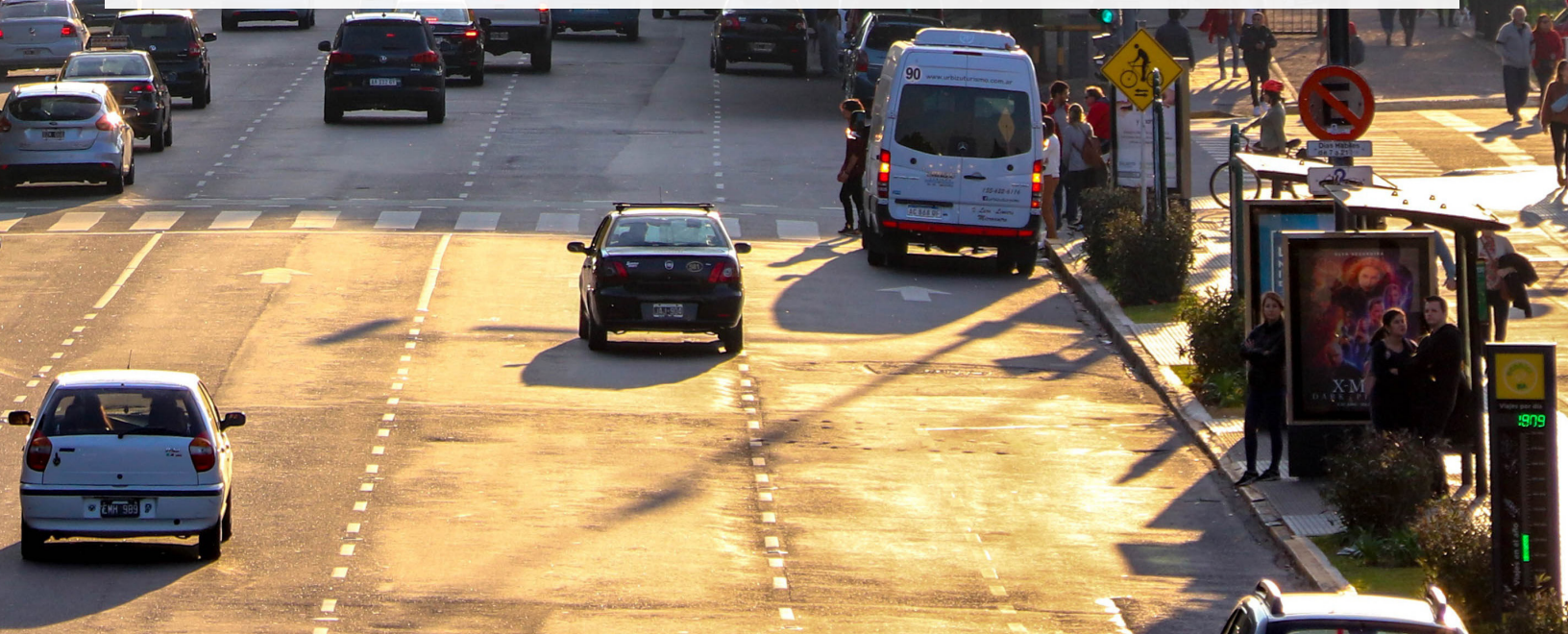
Mapa de París. En color rojo y verde, la zona de compensación reforzada

**El centro de la ciudad de Buenos Aires, conocido como el microcentro, es una zona de gran actividad comercial y empresarial, con una alta concentración de edificios de oficinas. Sin embargo, con el cambio en las dinámicas laborales y la creciente demanda de viviendas en el centro, surge la oportunidad de transformar algunos de estos edificios de oficinas en espacios residenciales. En este contexto, Buenos Aires busca realizar la conversión de un edificio de oficinas en vivienda en el microcentro de Buenos Aires.**

**El edificio seleccionado para la conversión es un inmueble de oficinas de 10 pisos. Tiene una estructura sólida y una buena disposición de ventanas, lo que permite una buena iluminación natural y ventilación. El proyecto busca optimizar el espacio disponible para crear apartamentos cómodos y funcionales. Se propone la construcción de unidades de vivienda que incluyan estudios, apartamentos de uno y dos dormitorios, y algunas unidades más grandes, para atender a diferentes necesidades y preferencias de los futuros residentes.**

**El primer piso se reservará para un área de recepción y servicios comunitarios, como un gimnasio, una sala de juegos y un espacio de coworking. Los pisos superiores estarán dedicados exclusivamente a las unidades residenciales, con un diseño que aproveche al máximo la luz natural y permita vistas panorámicas de la ciudad desde las unidades superiores.**

**Se consideran medidas de eficiencia energética y sostenibilidad, tales como sistemas de iluminación LED, aislamiento térmico y acústico en paredes y ventanas, y se está considerando la posibilidad de incorporar paneles solares para el suministro de energía y sistemas de recogida de aguas pluviales para riego y otros usos.**



## ● La caserne de Reuilly / Los cuarteles de Reuilly

### Cambio de uso

- Titular del proyecto: «París Habitat»
- Ubicación: Distrito (arrondissement) 12 de París

#### UN EJEMPLO EXITOSO DE REÚSO

«Paris Habitat» ha trabajado en la reutilización, sobre todo para preservar el patrimonio arquitectónico del lugar. Además de rehabilitar algunos edificios, en lugar de demoler y reconstruir todo, se ha conservado parte de la infraestructura. Tras un inventario, realizado por el colectivo belga de arquitectos Rotor con el apoyo de la empresa ATD (encargada de la demolición y la limpieza), se decidió conservar ciertos elementos: puertas de madera para hacer puertas de armarios, suelos de madera, aparatos de iluminación, rejillas metálicas para hacer soportes de plantas trepadoras... En las nuevas viviendas se instalaron 360 radiadores de hierro fundido, que beneficiaron de una garantía de diez años. Los adoquines de la plaza de armas, descubiertos durante la demolición del asfalto, se almacenaron en el puerto de Bonneuil, antes de ser reinstalados para los senderos del jardín, ; entre ellos, algunos fueron pulidos para permitir la accesibilidad para todo tipo público al jardín. Los materiales estructurales también se reutilizaron: el hormigón, producto de la demolición, permitió crear la vía de acceso al sitio para uso de la obra.

#### ASPECTOS TÉCNICOS DEL CAMBIO DE USO

El cambio de uso de los edificios existentes hizo necesario algunos ajustes para ofrecer un mayor confort a los futuros inquilinos. El objetivo era valorizar la arquitectura y el carácter histórico de los cuarteles, transformándolos para producir viviendas con instalaciones adaptadas a las necesidades de nuestra época. El diseño del interior de las viviendas, que incluye la disposición de las habitaciones y la exposición a la luz natural, tuvo que ser reformado sustancialmente. De esta manera, se transformó de manera significativa el interior de las viviendas, pero preservando y rehabilitando las fachadas para resaltar el valor histórico de los edificios.

Uno de los cambios estructurales más destacables fue la creación de un nivel adicional en dos de los edificios, A y C.

**Antes de la transformación, contaban con 4 niveles con techos muy altos en comparación con los de una vivienda clásica y un ático. En la transformación de ambos edificios, se demolió el piso del ático para construir un nuevo (véase la imagen). Esta transformación permitió producir un número mayor de viviendas sociales, sin comprometer el confort y la calidad de vida de los inquilinos.**

El edificio B optó por otra solución la cual le permitió conservar la fachada principal patrimonial y al mismo tiempo ganar sobre la fachada sudoeste en cantidad de viviendas con un enfoque más contemporáneo de la arquitectura. Por el lado del jardín, el inmueble cuenta con 4 niveles más 1 ático mientras que el lado sudoeste, una vez transformado, cuenta con 6 niveles más 1 ático. Ciertas viviendas cuentan con ambas configuraciones lo cual les permite beneficiar las 2 soluciones: espacio en exterior gracias a la presencia de un balcón y una doble altura con vista al jardín público de los Cuarteles de Reuilly.





Perspectiva del edificio (A, B y C) estado 2014



Perspectiva proposición de transformación



Sección edificio B - Anyoji Beltrando arquitectes urbanistes

## ● Beaubourg, un ejemplo tipo de conversión parisina

- Titular del proyecto: «París Habitat»
- Ubicación: Distrito (arrondissement) 4 de París, 2 Rue Beaubourg

El sitio está ocupado por un edificio de fachada representativa de los años 30. El inmueble, compuesto de 7 niveles con 2 áticos sobre 1 nivel de sótano, fue ocupado por las oficinas de la «Direction de la Propreté et de l'Eau» (DPE: dirección de limpieza y agua) de la ciudad de París. En el 2009, la Ciudad de París le concedió, por medio de un contrato arrendamiento enfiteútico por un periodo de 55 años, a Paris Habitat dicho edificio.

El predio está ubicado en el sector de «Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur du Marais» (PSMV: plan de protección y puesta en valor del sector le Marais) y en el perímetro de protección des Monumentos Históricos. La instrucción del permiso de construir requirió por consecuencia un “avis simple\*” del ABF\* (“opinión simple”: la autoridad que concede la autorización de construir no está sometida a la “opinión” del ABF) y de la «Comission du Vieux Paris» (Comisión del viejo París: aconseja en cuanto a la protección y la puesta en valor del patrimonio parisino).

El proyecto consiste en la rehabilitación del edificio actual para crear 20 viviendas, principalmente de T3 y T4, al igual que un local comercial en planta baja de una superficie de 100m<sup>2</sup>. En cuanto a la estructura, uno de los retos más importantes estaba ligado a la época de construcción del edificio, entre las 2 guerras mundiales; en el nivel del sótano los muros eran extremadamente espesos, tipo refugio de guerra. El segundo reto estructural fue el demoler la escalera, el elevador y los anexos alrededor del patio interior. Esto con el fin de recrear las circulaciones verticales conformes a la normativa actual y poder ampliar el patio interior así pudiendo aportar luz natural a ciertas cocinas.

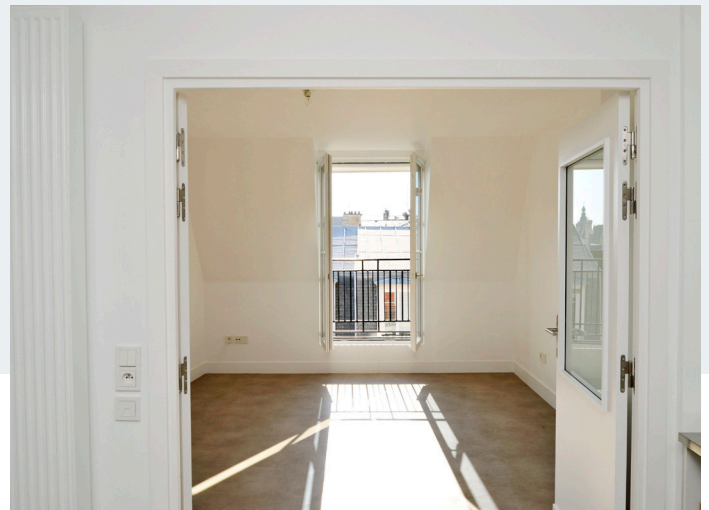
**El edificio tuvo una oportunidad excepcional; lo que pudo haber sido un problema se tradujo en una solución. El edificio este situado sobre el túnel del metro de la línea 11. Dicha implantación permitió a las viviendas el recuperar las calorías del aire del metro para calentar el agua del sistema de calefacción del edificio.**



Fachada principal  
2 rue Beaubourg



Detalle de la modénature  
de la fachada/ventana



Vista interior vivienda social

## ● Saint-Lazare, el retorno de la vivienda

- Titular del proyecto: «París Habitat»
- Ubicación: Distrito (arrondissement) 9 de París, 85 Rue Saint-Lazare

Inmueble estilo haussmannien construido en 1860, 6 niveles, para albergar viviendas de standing. Las viviendas contaban con un área de recepción con vista a la calle y las áreas de servicio dando hacia el patio. En los años 80, al igual que otros inmuebles de la zona, el edificio fue transformado en actividad terciaria.

Las viviendas fueron convertidas en grandes superficies de oficinas; el patio de servicio y patio principal fueron suprimidos para lograr una densificación de las áreas de oficina. Las características patrimoniales del edificio y de las viviendas fueron parcialmente cubiertas por diferentes intervenciones. Posteriormente, el inmueble fue adquirido por l'EPFIF en julio del 2014 y en el mismo año fue encomendado a Paris Habitat para crear 16 viviendas sociales.

**Durante los estudios de concepción, el sitio sirvió entre el 2015 y el 2016 como albergue de emergencia para la asociación EMMAUS. La edificación se encontraba en buenas condiciones, estructurales y sanitarias, gracias al buen mantenimiento dado por los anteriores propietarios privados. Sin embargo, era necesario un saneamiento completo de las fachadas y una reestructuración importante al interior del inmueble, asimilable a una construcción nueva. El edificio contaba con una gran cantidad de plomo en los muros, este proveniente de las pinturas utilizadas en su época.**

La instrucción del permiso de construir necesito un “avis conforme” de la parte del ABF (“opinión conforme”: la autoridad que concede la autorización de construir está sometida a la “opinión” del ABF). El ABF presto una atención particular al tratamiento de las fachadas en cuanto a su singularidad patrimonial.



Fachada principal 85  
rue Saint-Lazare



Patio interior



Vista interior vivienda social

## ● La Samaritaine - Edificio Jourdain Plateau, el impulso de un uso mixto preservando el patrimonio

- Titular del proyecto: «París Habitat»
- Ubicación: Distrito (arrondissement) 1 de París, 12 Rue de l'Arbre Sec

Tras el cierre de los grands magasins (grandes almacenes/ tiendas de standing departamentales) n°2 et 4 en el 2005, la corporación Grands Magasins de la Samaritaine Maison Ernest Cognacq S.A. considero la posibilidad de realizar un proyecto de reconstrucción y rehabilitación de los antiguos edificios con el objetivo de integrar nuevas funciones dentro de este patrimonio histórico. El conjunto de edificios albergaba grand magasins, almacenes, áreas comerciales, viviendas, un hotel y oficinas. Dicho conjunto se divide en 3 zonas y el proyecto de vivienda social se sitúa en dos de ellos, zona "Seine" y zona "Rivoli".

El PLU que fue revisado en 2010 preve la realización de vivienda social equivalente à un 10% de la SHON (superficie total neta habitable) de la totalidad del proyecto, esto corresponde aproximadamente a unos 7000 m<sup>2</sup> de la SHON del proyecto global. La Samaritaine es el desarrollador del proyecto global y permanecerá propietario del conjunto de edificios a excepción de la vivienda social que será concedida à Paris Habitat en forma de una VEFA (Vente en état Futur de achèvement: compra de propiedad en preventa). El edificio Jourdain-Plateau, anteriormente el grand magasin n°2", se ubica en la zona "Seine" y fue destinado a ser transformado para crear 56 viviendas sociales.

**La Samaritaine está catalogada como Monumento histórico, en consecuencia, el "avis conforme" del ABF fue necesario al momento de instruir el permiso de construir. La fachada sobre la calle fue completamente conservada y puesta en valor siendo esta un claro ejemplo emblemático de la arquitectura Art Nouveau y de la arquitectura Art Déco en París.**

La rehabilitación consistió en la reestructuración importante del edificio. Las intervenciones principales fueron la restauración de las fachadas y la preservación, en lo posible, de la estructura metálica. La creación de jardin d'hiver (jardín de invierno: galería) permitió la preservación y la puesta en valor de la estructura/fachada al mismo tiempo siendo una solución térmica y acústica.



Elevación rue de l'Arbre-Sec



Principio jardin d'hiver



Fachada principal 12 rue de l'Arbre-Sec

## 2.5 Proceso de asignación de viviendas sociales de alquiler

### PRINCIPIOS GENERALES

En Francia, la adjudicación de una vivienda de alquiler social se basa en tres criterios definidos por el Código de la Construcción y de la Habitación:

- el solicitante debe residir legalmente en el país
- los ingresos anuales del solicitante no deben superar un determinado límite de recursos,
- las prioridades se dan en función de la situación social del solicitante.

Los arrendadores sociales asignan las viviendas en función de las vacantes existentes en sus inmuebles.

Cada arrendador social crea una Comisión de Asignación de Viviendas (CAV) cuya composición, modo de funcionamiento y criterios de selección se fijan por ley o reglamento.

La decisión de rechazar una solicitud debe ser motivada por los miembros de la CAV sobre la base de las actas.

Un candidato cuya solicitud no haya sido retenida por la CAV puede impugnar la decisión de denegación ante los tribunales.

Las atribuciones están sujetas a un control a posteriori realizado por un organismo interministerial que verifica el buen respeto de los criterios mencionados.

El inquilino debe ocupar su vivienda al menos 9 meses consecutivos durante el año.

Tiene derecho a permanecer en la vivienda, salvo en caso de subocupación si es menor de 65 años, o si supera los límites de ingresos tras un aumento de los mismos.

Puede beneficiarse de un subsidio social pagado por el Estado para cubrir la totalidad o parte de su alquiler. Se paga directamente al arrendador social.

Están prohibidos el subarriendo y el uso para fines distintos de la vivienda.

### LÍMITES MÁXIMOS DE INGRESOS

El Estado fija los niveles máximos de ingresos que no deben superarse: Para una familia de dos adultos y dos niños, éstos van de 30.000 euros por año a 75.000 euros por año que corresponden a tres niveles de alquiler que van de 6,5 a 14 euros por m<sup>2</sup> por mes.

Existe una 4ª categoría, la de las viviendas intermedias, que llega hasta los 98.000 euros de ingresos anuales (para una familia de 2 adultos y 2 niños) para un alquiler de 18,15 euros por m<sup>2</sup> por mes. Pero esta categoría no se considera vivienda social y no se incluye en el cálculo del 25% de viviendas sociales que deben tener las ciudades para 2025.

El hecho de que los topes de renta sean relativamente altos garantiza la mezcla social y permite a las clases medias acceder a una vivienda asequible allí donde el nivel del mercado privado es especialmente alto.

**Así, el 60% de la población francesa puede acceder a una vivienda social.**

**En promedio, los alquileres del parque de viviendas sociales son la mitad de los del sector privado.**

**En París, en algunos barrios, son cuatro veces más baratos.**

## PROCEDIMIENTOS DE ASIGNACIÓN

Un candidato puede rellenar la solicitud de alojamiento en su ayuntamiento o por Internet.

Además, todos los que participan en el financiamiento de un edificio de viviendas sociales -el Estado, las autoridades locales, las empresas privadas- se benefician a cambio de un derecho de reserva sobre un número de viviendas proporcional a su contribución.

Estos reservistas pueden entonces presentar candidatos a las viviendas disponibles para las que han adquirido un derecho de reserva.

La norma es la de la multipropuesta, es decir, una preselección de 3 a 5 candidatos para las viviendas disponibles. Los expedientes son anónimos y sin información sobre la nacionalidad o el lugar de nacimiento.

La información comunicada al arrendador social sobre los ingresos, la composición familiar y la situación social del solicitante es declarativa. Corresponde al arrendador comprobar la veracidad de los documentos justificativos.

Una vez presentada la solicitud, el arrendador dispone de 30 días para examinar el expediente, pedir todos los justificantes y presentar las solicitudes a la CAV.

La situación social del solicitante se evalúa mediante las respuestas que da a un cuestionario, que luego se puntúan.

Cuanto mayor sea el número de puntos resultante de esta encuesta, mayor será la prioridad de la solicitud.

Sin embargo, este sistema pretende ser una ayuda para la toma de decisiones y no sustituye el trabajo de evaluación y selección realizado por los miembros del CAV, cuya decisión es soberana.

Antes de examinar solicitantes por parte del CAV, Paris Habitat organiza una visita a la vivienda que se va a asignar a los solicitantes preseleccionados con el fin de garantizar su aceptación.

En París, dicha comisión de designación de candidatos a viviendas sociales se reúne cada semana. Esta comisión, formada por miembros electos del Consejo de París, representantes de asociaciones cualificadas por su implicación en la vivienda y parisinos, examina aproximadamente 150 expedientes de solicitantes de vivienda. Entre los cinco expedientes propuestos, la comisión elige tres para cada vivienda. Estos tres expedientes, clasificados por orden de prioridad, se envían a continuación al arrendador social para que los transmita a la Comisión de Asignación de Viviendas.

### LA COMISIÓN DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS (CAV)

La composición de la CAV está definida por la ley.

En Paris Habitat, está compuesto por seis miembros permanentes con dos suplentes, que representan a los inquilinos, a la «Caisse d'Allocations Familiales», a las empresas privadas, a las asociaciones familiares, a los cargos electos, además de un representante del ayuntamiento y un representante del Estado con carácter consultivo.

El número y la diversidad de sus miembros garantizan la independencia de la elección.

Valida las candidaturas seleccionadas y prioriza los candidatos por vivienda.

**En 2018, el CAL de Paris Habitat se reunió en 44 ocasiones. Examinó 12.543 candidaturas y asignó 5.166 viviendas.**

## CRITERIOS DE ASIGNACIÓN

Paris Habitat ha adoptado una Carta de atribuciones que define las prioridades en las atribuciones según las orientaciones definidas a nivel nacional por el Estado y a nivel local por la Ciudad de París.

Adoptado por el Consejo de Administración de Paris Habitat, este documento, que es público (disponible en [www.parishabitat.fr](http://www.parishabitat.fr)), define tres orientaciones:

- se da prioridad a las situaciones de vivienda precaria, inseguridad económica, minusvalías, personas que salen de los centros de acogida, víctimas de la violencia y beneficiarios del «Droit Au Logement Opposable» (DALO: Derecho a la Vivienda Oponible).
- búsqueda de la diversidad y preservación del equilibrio social en el patrimonio y en los barrios,
- la movilidad residencial dentro del patrimonio promovida por el desarrollo de cambios e intercambios de vivienda.

## DERECHO A LA VIVIENDA OPONIBLE (DALO)

En 2007, el Parlamento francés adoptó un derecho de oposición a la vivienda.

Este nuevo derecho permite reconocer a una persona como prioritaria para la asignación de una vivienda.

Una comisión departamental concede el reconocimiento de este derecho a las personas cuya situación es la siguiente: largos periodos de espera (más de 6 años para un piso de una habitación en París), sin hogar, alojamiento temporal, procedimiento de desahucio, vivienda insalubre, hacinamiento).

En este caso, el expediente se presenta al CAV sin licitación.

El Estado debe realojar al solicitante a partir de su cuota de reserva.

## EL DEMANDANTE, ACTOR EN LA GESTIÓN DE SU SOLICITUD

Para que el solicitante de una vivienda social participe en el proceso de adjudicación, la ciudad de París ha puesto en marcha un sistema de elección de alojamiento en Internet: «Loc'annonce».


Cada semana, las viviendas disponibles se presentan en un sitio web específico del ayuntamiento de París (<https://teleservices.paris.fr/locannonces/>) con una foto del edificio e información sobre la ubicación, el número de habitaciones, el piso, el alquiler y el método de calefacción.

El solicitante puede hacer clic en la foto de la vivienda que desea y ver así su lugar en la lista de espera de la misma. Puede consultar varios anuncios antes de posicionarse definitivamente, pero sólo puede solicitar una vivienda.

Cada año se envía un formulario a los solicitantes cuya solicitud no ha sido aceptada.

Antes de que el CAV examine su expediente, el candidato será convocado a una visita del vivienda durante la cual indicará si confirma o no su solicitud. Si rechaza la propuesta realizada, el candidato perderá la ventaja de la antigüedad de su solicitud.


**APPARTEMENT 3 PIÈCES, 56 M<sup>2</sup>**  
PARIS 14<sup>e</sup>



PIÈCES	SURFACE	LOYER	CHARGES	PARKING	ÉTAGE
2/3 <small>Double séjour</small>	56 m <sup>2</sup>	671€	195€ <small>chauffage inclus</small>	-	7

Chauffage collectif urbain - Digicode - Ascenseur - Téléalarme - Douche - Cave - Gardien - Praticable cannes

866€ CC



**PARIS**

POSTULEZ JUSQU'AU  
08 AOÛT

108 personnes ont déjà postulé

Ce logement est destiné prioritairement aux foyers :

- Dont les ressources sont inférieures au plafond B (PLUS)
- Dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 33%
- Comportant entre 1 et 4 personnes

Postulez sur ce logement en vous connectant :

SE CONNECTER

Pas encore de compte ? Créez-le immédiatement :

CRÉER UN COMPTE

Un ejemplo de vivienda disponible en el sitio web de Loc'annonces: [teleservices.paris.fr/locannonces](https://teleservices.paris.fr/locannonces)

## 2.6 Sistema de puntuación como método para asignar la vivienda social

### ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES DE FORMA JUSTA, TRANSPARENTE Y EFICAZ

Las viviendas sociales son viviendas en las que el alquiler es reducido en relación con los alquileres de mercado, pero cuyo acceso está restringido a una categoría de personas legalmente definida.

Aunque los criterios que definen la categoría de hogares que pueden acceder a una vivienda social en un territorio son restrictivos (límites de recursos, pero también a veces grados de recursos, de composición, etc.), el número de solicitantes de vivienda social suele ser muy superior a la oferta disponible de viviendas sociales. En París, por ejemplo, hay 250.000 hogares inscritos como solicitantes de vivienda, el parque de viviendas sociales cuenta con 245.000 viviendas ocupadas y cada año se atribuyen aproximadamente 11.000 viviendas.

Por lo tanto, la autoridad encargada de asignar las viviendas sociales en un territorio (la autoridad pública, el organismo de gestión de la vivienda, etc.) debe definir un mecanismo de selección de los solicitantes y, si lo desea, poder comunicar los criterios que utiliza. Este enfoque permite aclarar las elecciones realizadas, o incluso «demostrar» la equidad de las mismas.

Más allá del carácter verdaderamente equitativo del mecanismo de atribución de las viviendas sociales, éste debe ser lo más transparente y comprensible posible para los peticionarios.

### ¿CÓMO FORMALIZAN LOS HOGARES UNA SOLICITUD DE VIVIENDA SOCIAL?

La solicitud de vivienda social toma la forma de un formulario que completa el solicitante, con (o sin) la ayuda de un servicio especializado de la autoridad local, en el que da información sobre las características de las personas que desean habitar en la vivienda en cuestión: situación actual de vivienda, posibles dificultades al respecto, recursos financieros actuales y los que le permitirán pagar el alquiler en la vivienda que podría obtener, y eventualmente formula preferencias sobre las características de la vivienda que le gustaría obtener (tipología, ubicación, nivel de alquiler, etc.). El formulario debe indicar la fecha en el momento en que el solicitante lo presenta a la autoridad competente y debe contener toda la información que permita contactar con el solicitante para que la autoridad encargada de la vivienda pueda informarle de una posible atribución. Por último, el formulario debe ir acompañado, en la medida de lo posible, de documentos que confirmen la veracidad de la información declarada. Es importante que la información sea de buena calidad para que la asignación de un solicitante se haga sobre una base sólida.

Toda la información (declarada y/o verificada) que constituye la solicitud puede evolucionar. Una solicitud debe ser renovada regularmente (anualmente) y/o actualizada por el solicitante si su situación cambia.

Es imprescindible crear un archivo informático que contenga todas las solicitudes. De lo contrario, la gestión de las solicitudes en papel se vuelve muy difícil, sobre todo si existen varias ventanillas que permiten el registro de una solicitud de vivienda, y si el análisis de los expedientes para la asignación se sigue haciendo en otro lugar.

**En un contexto de importantes tensiones en el sector de la vivienda social, y con un número muy elevado de solicitantes, se recomienda instaurar una metodología transparente en la asignación de viviendas. El proceso de calificación es una de las herramientas para cumplir este objetivo al permitir clasificar a los solicitantes en función de la puntuación obtenida a partir de las prioridades traducidas en una rejilla de puntos.**



## UN PRIMER PASO: SELECCIONAR A LOS PETICIONARIOS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA SOCIAL QUE SE VA A ATRIBUIR

Antes de cualquier asignación, la autoridad debe previamente definir las normas de compatibilidad entre el solicitante y la vivienda, con el fin de identificar entre los solicitantes registrados a aquellos que tienen características que los hacen compatibles con la vivienda. En particular, debe establecer

- compatibilidad: tipo/superficie de la vivienda y número de personas a realojar
- compatibilidad de composición: nivel de alquiler y capacidad financiera del hogar (la tasa de esfuerzo entre el peticionario y la vivienda propuesta no debe ser ni demasiado alta, riesgo de impago del alquiler, ni demasiado baja ya que estos hogares pueden encontrar fácilmente un alojamiento en el mercado privado), también se pueden tener en cuenta los gastos de subsistencia restantes del hogar una vez que haya pagado su alquiler,
- y otras normas comparables sobre características específicas. Por ejemplo, reservar viviendas diseñadas para que sean accesibles a los solicitantes con discapacidades; o restringir el acceso a la vivienda en una zona geográfica a los hogares que ya viven en esa zona geográfica (esta última idea tiene algunos riesgos).

## UN SEGUNDO PASO: ELEGIR AL BENEFICIARIO DE LA VIVIENDA ENTRE LOS SOLICITANTES COMPATIBLES MEDIANTE UN SISTEMA DE NOTACIÓN

Gracias a estas normas de compatibilidad, la autoridad encargada de la asignación de viviendas puede definir, para cada vivienda que se vaya a asignar, un subgrupo de solicitantes compatibles.

Para obtener dicho subgrupo, la autoridad debe previamente definir los criterios de prioridad en los que se basará para tomar su decisión entre los peticionarios compatibles. Estos criterios deben de estar indicados en el formulario de solicitud.

La antigüedad de la solicitud puede ser, por ejemplo, un criterio de prioridad, pero también puede serlo la urgencia de la situación del solicitante (falta de vivienda, violencia familiar, vivienda muy deteriorada)...

Una autoridad puede actuar basándose en varios criterios de prioridad. Es necesario entonces ordenarlos entre ellos. Sin embargo, en la práctica es difícil respetar por completo este orden. Por ejemplo, una autoridad que defina como primer criterio la antigüedad de la solicitud corre el riesgo de favorecer a los solicitantes que llevan mucho tiempo inscritos pero que tienen pocas dificultades sociales. Tendrá que asumir la responsabilidad de asignar sus viviendas sociales a los peticionarios que hayan sido los más rápidos en inscribirse en el expediente de solicitud, independientemente de su situación actual, en lugar de a los que más lo necesiten en la actualidad.

El enfoque de la notación puede ayudar a resolver en cierta medida estas dichas dificultades.

La notación es un resumen ponderado de la información contenida en el expediente de un solicitante. La autoridad asigna los puntos en función de la información introducida en las distintas secciones del formulario de solicitud de vivienda. A cada solicitante se le asigna una puntuación, la calificación, que está en función de las características de su solicitud.

La autoridad define la ponderación asociada a cada rúbrica. Esta elección es una elección «política». A continuación, la autoridad expresa y asume sus prioridades. Por ejemplo, si la autoridad asigna 3 puntos a estar actualmente en una vivienda «sobreocupada» y 5 puntos a estar actualmente en una vivienda «insalubre», esto significa que la autoridad considera y asume que los hogares en viviendas «insalubres» tienen prioridad sobre los hogares en viviendas «sobreocupadas».

Esta elección de la notación, la tabla de puntos, refleja las prioridades políticas de la autoridad en un momento dado y puede estar sujeta a revisión para tener en cuenta los cambios en las prioridades políticas, pero también los cambios en la oferta y la demanda de vivienda social.

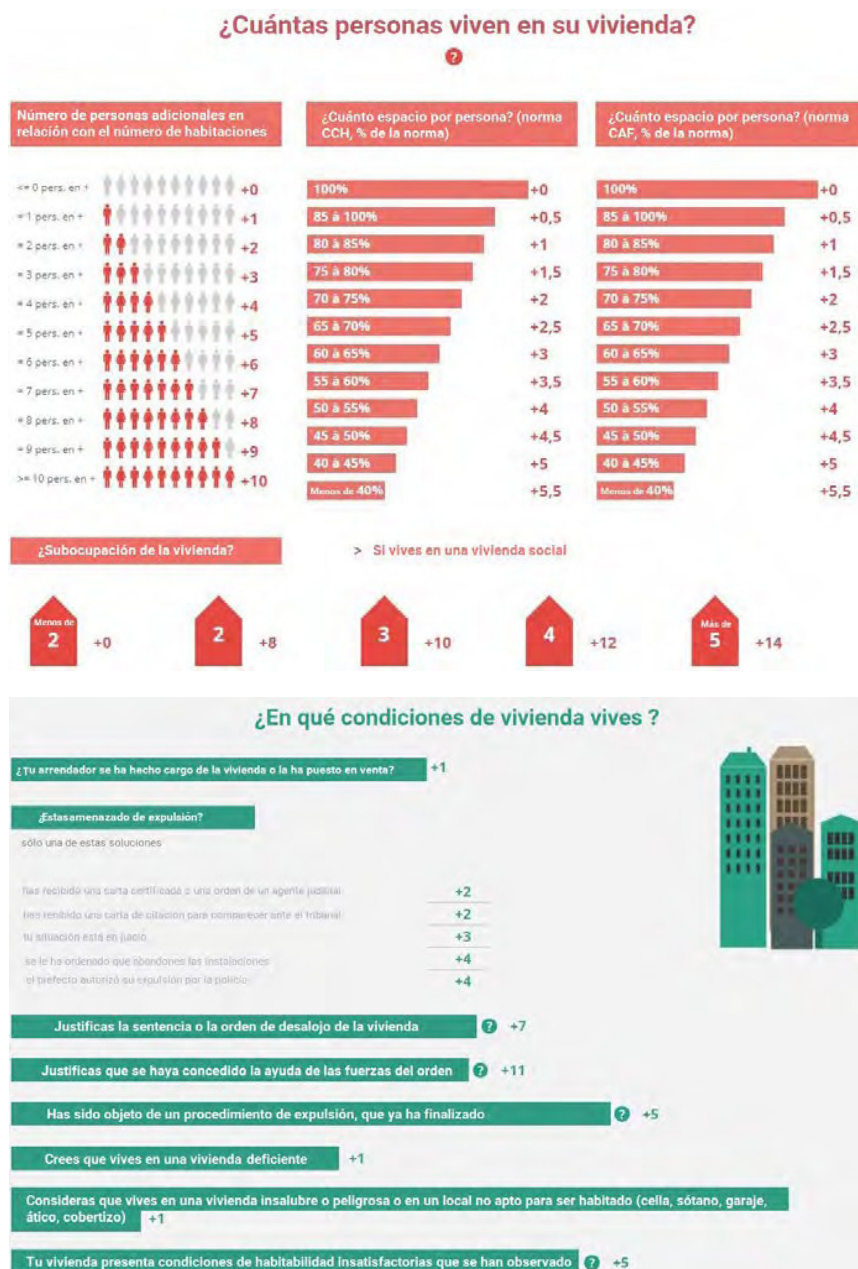
Una vez establecida la tabla de puntos, todas las solicitudes se puntúan de acuerdo con ella. El hecho de que las solicitudes se hayan compilado en una base informática facilita enormemente este ejercicio.

Sobre esta base, la autoridad puede justificar su elección de beneficiario de vivienda entre los solicitantes compatibles con dicha vivienda. Se le puede criticar por sus prioridades políticas que se han traducido en la tabla de puntos, pero no por la aplicación de su proceso de asignación.

En resumen, para asignar una vivienda son necesarios varios pasos:

1. Cuando una vivienda de alquiler está disponible, la autoridad selecciona a los peticionarios compatibles con la vivienda de entre todos los solicitantes.
2. Una vez realizada la selección de solicitudes compatibles con la vivienda, estas solicitudes se clasifican en orden descendente. Las solicitudes con mayor puntuación son las que tienen la mayor combinación de criterios considerados prioritarios por la autoridad.
3. La autoridad selecciona X solicitantes (X = 5, 10, 20 según las autoridades) entre los solicitantes compatibles con las puntuaciones más altas.
4. Los expedientes de estos X solicitantes se examinan para garantizar la calidad de la información que contienen.
5. Entre los X expedientes validados, la autoridad, a través de la Comisión de Asignación de Viviendas, selecciona 3 expedientes y los clasifica del rango 1 al rango 3. La vivienda se ofrecerá primero al solicitante clasificado en el rango 1. Si el peticionario rechaza el alojamiento que se le ofrece, se le ofrecerá el alojamiento al solicitante clasificado en el rango 2. Si el solicitante también lo rechaza, la vivienda se ofrecerá al solicitante clasificado en la 3ra posición.

La tabla de criterios de París está disponible en <https://teleservices.paris.fr/cotation/les-criteres.html>



Ejemplos de criterios de calificación

## 2.7 La lucha contra las viviendas precarias en París

### ¿QUÉ DEFINICIÓN DE VIVIENDAS PRECARIAS E INSALUBRIDAD?

La vivienda indigna es un concepto político y no jurídico amplio que abarca las viviendas que no son aptas para ser habitadas o amenazante de ruina (es decir, que constituyen un riesgo para la salud o la seguridad de los ocupantes o vecinos, reguladas por los códigos de salud pública o de construcción), así como las viviendas que son incómodas (falta de WC y de baño en la vivienda) o demasiado pequeñas.

La lucha contra las viviendas precarias es una preocupación antigua en Francia, en particular en París. Ya en la primera mitad del siglo XIX, se criticó el estado de degradación de los edificios parisinos. Esta situación justificó la realización de importantes operaciones de renovación urbana (demolición de barrios enteros) hasta la década de los 1970.

En 2002, a pesar de su rango de metrópoli mundial y del proceso de aburguesamiento iniciado décadas atrás, París sigue teniendo cerca de 1.100 edificios y 23.000 viviendas degradadas o insalubres, es decir, casi el 2% de las viviendas parisinas. Las viviendas precarias siguen siendo la realidad diaria de miles de parisinos. Estas situaciones parecen aún más inaceptables teniendo en cuenta que el nivel global de comodidad de las viviendas sigue mejorando (en el 2016, el 95% de las viviendas se consideraban «confortables») y que existen soluciones técnicas y jurídicas.

En 2001 se inició en París una política pública muy activa con un ambicioso objetivo: erradicar la mayor parte de las viviendas insalubres en un plazo de 10 años y fortalecer el sistema de vigilancia de las viviendas privadas para detectar y prevenir situaciones de insalubridad. Dada la edad de los edificios parisinos (el 75% de las viviendas se construyeron hace más de 50 años), será difícil eliminar por completo la insalubridad. Por este motivo, se decidió intervenir de otra manera, ya no con demoliciones sistemáticas sino con una lógica de rehabilitación más respetuosa con los edificios y el tejido urbano. Desde entonces, se evalúa la necesidad de demolición edificio por edificio y se aplican incentivos (ayudas económicas y apoyo técnico) para que los propietarios lleven a cabo las obras de rehabilitación que sean necesarias.

### 2.200 EDIFICIOS DEGRADADOS INTERVENIDOS EN PARÍS ENTRE 2002 Y 2018

Un primer plan para erradicar las viviendas precarias implementado por el Estado y la Ciudad de París en más de 1.000 edificios entre 2002 y 2010. Este plan, se ha ampliado entre 2010 y 2018 para abarcar a los edificios identificados después del periodo inicial. La mayoría de los edificios fueron identificados a principios de 2000 y 2010. En total, entre 2002 y 2018, se intervinieron 2.200 edificios en el marco de la lucha contra las viviendas precarias en París, es decir, más de 57.000 viviendas. Esto representa cerca del 4% de las viviendas parisinas. Desde 2012, sólo unos diez edificios han sido identificados como viviendas precarias cada año.

**La lucha contra las viviendas precarias en París es el resultado de un trabajo largo y costoso que requiere un respaldo político fuerte y constante y una perspectiva de largo plazo. También es necesario que las familias afectadas puedan ser realojadas en viviendas de alquiler social. Implica la creación de una organización especializada con recursos financieros suficientes y que reciba subvenciones municipales y estatales (ANRU\*). Las respuestas concretas se adaptan al nivel de degradación del edificio, desde la demolición-reconstrucción hasta la ayuda económica para la rehabilitación. Algunos de los edificios más degradados se compran y se convierten en viviendas sociales de alquiler.**

**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS PARA ARGENTINA. 2022-2027. REPÚBLICA ARGENTINA CON UN PRÉSTAMO CON EL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (AR-L1341). MONTO TOTAL DE 165 MILLONES DE DÓLARES.**

La inclusión social y urbana de los hogares residentes en las villas, asentamientos y áreas degradadas (VAA) se ve limitada por su restringido acceso a los atributos de la ciudad formal. Para este problema, se han identificado cuatro causas principales y condicionantes:

- Inseguridad en la tenencia. el 14,4% de los hogares urbanos carecen de propiedad sobre el predio en que habitan, y, en promedio, el 17% de la población reside en viviendas con tenencia irregular. Esta situación está más grave en VAA, en donde más del 50% carece de título de propiedad. La inseguridad en la tenencia desincentiva a los hogares a realizar, mejoras en sus viviendas, aumenta la inseguridad social de sus moradores, y dificulta el acceso al crédito.
- Acceso a servicios urbanos deficitario e inequitativo. En las VAA sólo el 14,7% de los hogares están conectados a la red cloacal y únicamente el 3,3% tiene conexión formal a la red. Sólo el 30,8% cuenta con calles pavimentadas y el 51,8% de los hogares vive en zonas cercanas a basurales. Finalmente, el 64% de las VAA se inundan por lo menos una vez al año.
- Barreras de inclusión socio-urbanas que restringen el capital social y el desarrollo comunitario y de la economía local. Por ejemplo, únicamente el 5,6% de las VAA cuenta con salas de salud, sólo el 15,5% de los jóvenes de 18 a 24 años en las VAA llegan al nivel de superior de escolarización, y un 44,5% de la población adulta está económicamente inactiva.
- Limitaciones técnico-administrativas de los gobiernos locales en la gestión territorial. Estas limitaciones afectan la capacidad de garantizar a la población un hábitat adecuado. Los municipios son el nivel gubernamental responsable de la regulación territorial. Sin embargo, sus capacidades en términos de recursos humanos, financieros y tecnológicos se encuentran limitadas, lo que dificulta la implementación de políticas habitacionales de inclusión social y urbana.

El programa busca mejorar de modo sustentable el hábitat de los hogares residentes en villas, asentamientos y áreas degradadas del país a través de acciones que contribuyan al aumento en la seguridad de la tenencia de la tierra, la provisión de infraestructura básica y el desarrollo comunitario.

**Los objetivos específicos son:**

**(i) aumentar la seguridad en la tenencia de la tierra de los hogares beneficiarios;**

**(ii) incrementar la calidad de vida de los habitantes de cada área intervenida y en su zona de influencia a partir de distintas obras de mejora del hábitat;**

**(iii) fortalecer las organizaciones comunitarias de base y garantizar la participación de los residentes de los barrios en todas las fases del proyecto integral; y**

**(iv) mejorar el desempeño de los equipos del Organismo Ejecutor, las Unidades Ejecutoras Provinciales y las Unidades Ejecutoras Municipales.**



## CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DEFICIENTES O DEGRADADOS INTERVENIDOS

Aparte de su período de construcción, la principal característica de las viviendas de baja calidad en París es su tamaño muy reducido. Dentro de una muestra de 8.336 viviendas precarias de superficie conocida (repartidas en 627 edificios), el 80% tiene una superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, lo cuál representa más del doble del valor parisino, que es del 40%. De todas las viviendas identificadas, el 45% son apartamentos de una habitación, el 42% son viviendas de dos habitaciones (42%). Los apartamentos de tres habitaciones y más representan sólo el 14% de estas viviendas (frente al 44% de la media parisina).

Otras características de las viviendas precarias de París: están ocupadas en su mayoría por inquilinos. Están sobreocupados más a menudo que la media (23% de las viviendas encuestadas). También se alquilan a niveles altos de alquiler en comparación con los promedios parisinos.

## UNA CONCENTRACIÓN DE EDIFICIOS INSALUBRES EN 5 “DISTRITOS” (ARRONDISSEMENTS) POPULARES

Cinco distritos de la zona noreste de París están particularmente afectados: los distritos 10, 11, 18, 19 y 20. A pesar de que estos distritos representan solo el 35% de las viviendas parisinas, en ellos se encontraban el 68% de los edificios identificados por el plan de erradicación de viviendas precarias entre el 2002 y el 2018. Los distritos centrales, del oeste y del sur de París se ven afectados de manera más ocasional.

## LAS CAUSAS MÚLTIPLES DE LA INSALUBRIDAD: BAJOS NÍVELES DE MANTENIMIENTO CON FACTORES AGRAVANTES

El deterioro de los edificios es el resultado de un complejo proceso cuyos orígenes no pueden ser estrictamente compartimentados. En muchos casos, las causas y los síntomas de la insalubridad se confunden. Las fugas de agua, por ejemplo, son a la vez un indicador y un factor que contribuye a las condiciones insalubres. Sin embargo, la mayoría de las situaciones de vivienda deficiente siguen una misma pauta: una combinación de edificios de mala calidad y de una falta prolongada de mantenimiento, a los cuales se añaden varios factores agravantes.

La mayoría de los edificios parisinos deteriorados o insalubres son edificios de estilo «faubourien», construidos entre 1860 y 1920. Desde el momento de su construcción, estos edificios eran de baja calidad, generalmente construidos con estructuras de entramado de madera y relleno de yeso, y hechos de materiales recuperados. Esta baja calidad de construcción debilitó a los edificios y aceleró su degradación (madera podrida, yeso empapado de agua, etc.).

Pero un edificio bien mantenido no se vuelve insalubre. La primera causa de la degradación de los edificios es la prolongada falta de mantenimiento, lo que conduce después de algunos años a problemas técnicos a veces irremediables.



Edificio de viviendas precarias antes de su renovación, rue d'Avron, París 20



2019: el mismo edificio convertido en vivienda de alquiler social, rue d'Avron, París 20

Además de la baja calidad de los edificios y la falta de mantenimiento, varios factores pueden reforzar el proceso de degradación de los edificios:

- Hacinamiento,
- Las obras defectuosas ejecutadas por propietarios o inquilinos: por ejemplo, la instalación rudimentaria de baños, aseos, o electricidad pudiendo ocasionar desastres (incendios, fugas de agua),
- Calidad del suelo inestable
- (presencia de canteras en particular),
- Proyectos de adquisición pública no completados (ej: para la construcción de carreteras) que desincentivan el mantenimiento de los edificios por parte de los propietarios.

## **RESPUESTAS PARA LOS EDIFICIOS MÁS DEGRADADOS: DEMOLICIÓN O REHABILITACIÓN PESADA Y CREACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES**

Se realizó un diagnóstico técnico detallado de cada edificio para validar su adquisición completa por parte de las autoridades públicas y elegir el tipo de intervención (demolición/ reconstrucción o rehabilitación). Cabe señalar que decenas de edificios ya estaban y algunos de ellos fueron demolidos en el 2002.

Las adquisiciones fueron posibles gracias a dos medios legales excepcionales delegados por la Ciudad de París: por un lado, se aprovechó el derecho de tanteo\*, por otro lado, se inició el procedimiento de expropiación pública para la adquisición de lotes o edificios. Los operadores se encargaron de realojar a los ocupantes y de producir viviendas sociales mediante proyectos de rehabilitación y de demolición/ reconstrucción.

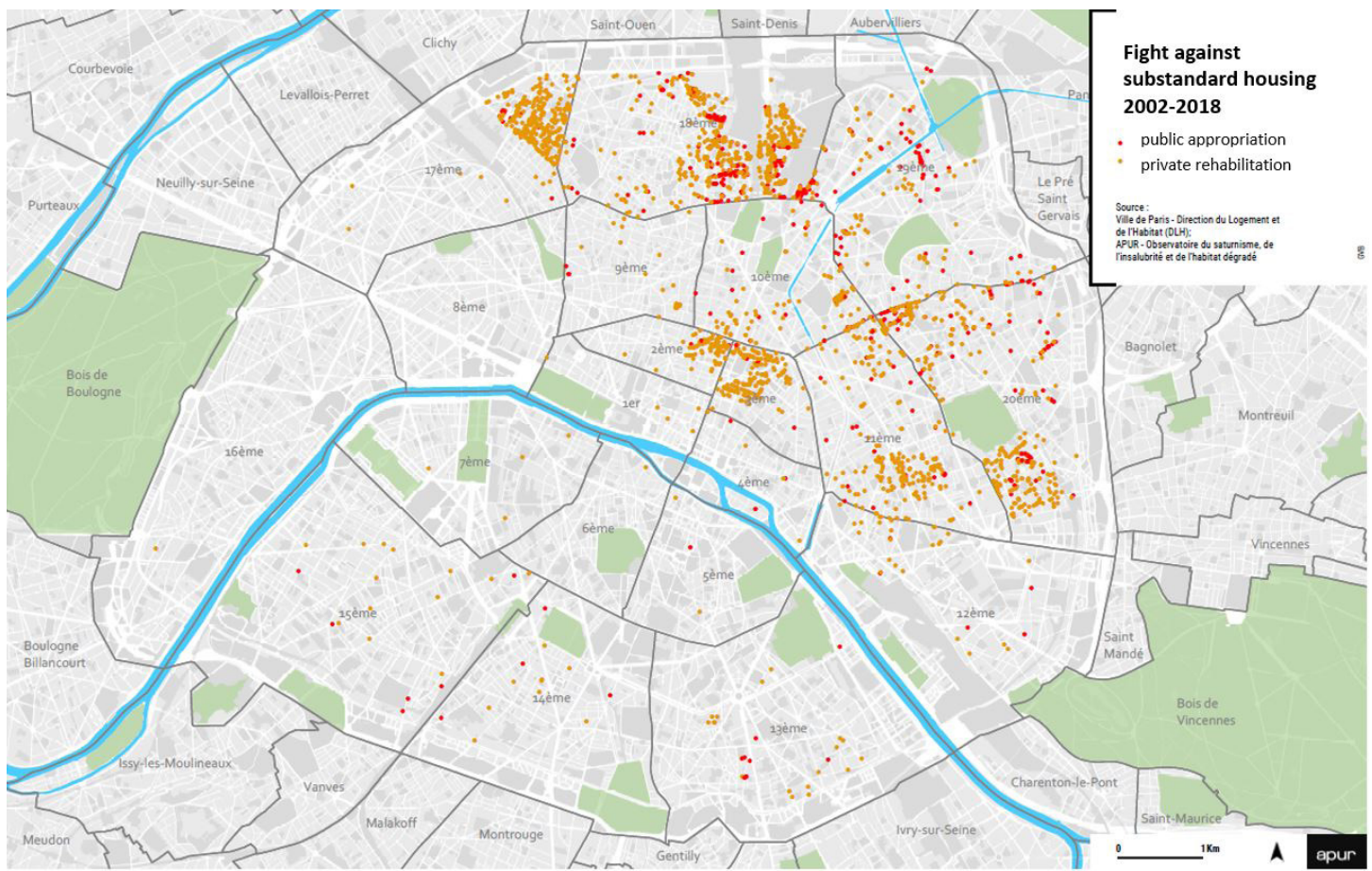
Se designaron empresas semipúblicas para definir y llevar a cabo las actuaciones necesarias en base al diagnóstico. Para la concepción de los proyectos, estos operadores (SIEMP y SEMAVIP) dieron una gran importancia a la consulta con los actores locales (cargos electos, asociaciones de vecinos, residentes locales, etc.).

**Los créditos públicos afectaron a 450 edificios: El 60% de las adquisiciones se realizaron de forma amistosa y el 40% mediante la aplicación del derecho de expropiación. El coste medio de las adquisiciones fue de 1.500 euros por m<sup>2</sup> en 2002, pasando a 5.000 euros en 2018 como consecuencia de la subida de precios que afecta a todo París (en 2019, el coste medio de un piso antiguo en París es de 10.000 euros por m<sup>2</sup>).**

Estas adquisiciones han permitido realojar a 5.500 hogares, todos ellos en viviendas de alquiler social situadas en París. De hecho, todos los habitantes de los edificios insalubres, independientemente de su estatus (propietario o inquilino, y para los inquilinos con un contrato de alquiler válido o no) se han beneficiado de un derecho de realojamiento. Sólo las personas sin permiso de residencia en el territorio nacional no podían ser realojadas.

**Los edificios insalubres intervenidos dieron lugar a 5.300 nuevas viviendas sociales.**

Cabe señalar que aunque los edificios construidos suelen ser más densos que los edificios demolidos, el número de viviendas es sin embargo inferior. Esto se explica por el reemplazo de viviendas insalubres pequeñas (a menudo menos de 20m<sup>2</sup>) por viviendas sociales de tamaño familiar. Dónde se conoce el número de viviendas antes y después de la intervención, se ha observado una disminución del 20%, aunque la parcela esté más densamente construida.



## PARA LOS EDIFICIOS MENOS DETERIORADOS, APOYO PARA LA REHABILITACIÓN

Subvención conjunta para todos los propietarios de un mismo edificio («co-propiedad\*»)

1.400 edificios (de un total de 2.200) se beneficiaron de un apoyo técnico y económico dirigido a los propietarios privados para la realización de obras de rehabilitación. El apoyo comienza con un diagnóstico e incluye el establecimiento de un programa de trabajo integral que es votado por los copropietarios. El Estado, a través de la «Agence Nationale de l'Habitat» (Anah: Agencia Nacional de Mejora de la Vivienda) financia el 70% de la ayuda económica concedida para las obras. Con el fin de lograr resultados significativos, la ciudad de París ha optado por complementar esta ayuda y financia un 30% del total.

## ALTAS TASAS DE SUBVENCIÓN PARA LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

La tasa de subvención alcanzó alrededor del 60% del costo de la obra (sin incluir los impuestos) y representó una inversión de 225 millones de euros repartidos entre 1.400 edificios.

**El coste de las obras fue significativo: se desembolsó una media de 13.500 euros para cada edificio rehabilitado, de los cuales 7.500 euros eran subvenciones públicas. Las obras se llevaron a cabo en las áreas comunes de los edificios. Se dedicaron principalmente a los cimientos y estructuras, los techos, las redes de agua (suministro y drenaje) y las redes eléctricas.**

## UNA SUBVENCIÓN EN BLOQUE PAGADA A TODOS LOS PROPIETARIOS DE UN EDIFICIO

Hasta el 2002, las subvenciones eran concedidas de forma individual en base al nivel de ingresos de los propietarios y al uso que hacían de la vivienda (dando preferencia a propietarios-ocupantes frente a propietarios-arrendadores). El plan de erradicación de las viviendas precarias puesto en marcha por el Ayuntamiento y el Estado permitió el pago conjunto a los propietarios de cada edificio, simplificando los procedimientos y la votación sobre la obra. En 2018, las subvenciones a estas asociaciones representaban más del 90% de de las ayudas económicas otorgadas en el marco de la lucha contra las viviendas precarias. Dicho trabajo es difícil y de largo plazo. Las obras son votadas por los copropietarios. Dado su costo elevado, es difícil contar con el acuerdo de los propietarios para llevar a cabo las obras. Éstas se realizan en varias etapas: en promedio, pasan siete años entre el diagnóstico inicial y la finalización de la última fase de las obras.

## UN COMPROMISO FINANCIERO DE LA CIUDAD DE PARÍS Y DEL ESTADO A LA ALTURA DE LAS AMBICIONES DEL PROYECTO

La lucha contra la vivienda insalubre en París es el resultado de un trabajo largo y costoso que requiere un fuerte respaldo político. También es necesario contar con viviendas sociales suficientes para realojar a las personas afectadas.

### **Se tardó 20 años en intervenir a 2.200 edificios insalubres o muy deteriorados en París.**

El costo de las operaciones de demolición-reconstrucción y rehabilitación de edificios privados es elevado para la autoridad pública. Para los edificios más deteriorados, se financia la adquisición, demolición y la construcción de nuevas viviendas sociales. Para los edificios menos deteriorados, se financia alrededor del 60% de las obras de rehabilitación.

La lucha contra la vivienda precaria representa un presupuesto de 590 millones de euros, sin contar el costo de la construcción de viviendas sociales, con una contribución particularmente importante de la Ciudad de París (75%), siendo el resto financiado por el Estado directamente y mediante subvenciones distribuidas por la Anah.

### **Estos costos incluyen el financiamiento de empresas especializadas en el tema que supervisan cada edificio. Sin una ingeniería de alto nivel, no es posible lograr resultados en un número tan grande de edificios. Hoy en día, esta ingeniería se comparte en toda la Gran Área Metropolitana de París y se lleva a cabo en más de veinte municipios.**



## ● «Renovar» un barrio deteriorado, el ejemplo de la operación de renovación urbana de Clichy-Montfermeil

- Coordinador del proyecto: Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- Ubicación: Clichy-sous-Bois (parte oriental de la metrópolis de París)

Con 7.000 viviendas, construidas entre 1954 y 1982, el complejo residencial de Clichy-Montfermeil está esencialmente compuesto por condominios privados en co-propiedad destinados a la clase media baja. Se trata de un barrio obrero ubicado a 16 km del centro de París, que ha experimentado un proceso rápido de depreciación, sobre todo por la falta de transporte público. Desde finales de los años 80, el perfil de los habitantes del barrio cambió. Los hogares se empobrecieron y los que podían permitírselo se marcharon.

En pocos años, la espiral de degradación se apoderó de los edificios. Los propietarios de las viviendas, cada vez más pobres, no pudieron enfrentarse a los gastos que conlleva la gestión de grandes condominios: ascensores, vigilante, mantenimiento de los espacios verdes ubicados a proximidad de los edificios. Sin mantenimiento, los edificios se deterioran poco a poco: goteras en el techo, graffitis en los vestíbulos y escaleras, ventanas rotas, problemas de aislamiento térmico, zonas comunes sucias... En 2015, el testimonio de una joven jubilada nos da una muestra de la situación en la cual se encuentran muchos propietarios: ella recibe una pensión de 800 euros al mes y tiene que pagar 350 euros para reembolsar el crédito de su vivienda, a los cuales se suman 400 euros de gastos de copropiedad\*. Además, las viviendas del barrio ya no tienen ningún valor comercial, con lo cual no tiene otra opción que quedarse en una vivienda insalubre.

Dentro del gran complejo de Clichy- Montfermeil, el edificio Les Bosquets fue muy pronto objeto de intervenciones públicas y demoliciones. De los 18 edificios originales, 3 ya habían sido arrasados cuando, en 2003, el proyecto de renovación urbana programó la destrucción de la mitad de las 1.200 viviendas restantes y de la totalidad de las 500 viviendas de La Forestière, el edificio vecino. Las encuestas sociales realizadas durante las primeras demoliciones en Les Bosquets, entre 1994 y 2001, revelan que la población que vive en este edificio es más pobre que los ocupantes de las viviendas sociales del resto del municipio o de sus alrededores. La concentración de la población inmigrante, en particular, es muy alta.

Desde 2015, el barrio vecino de Bas Clichy se beneficia de una Operación de Interés Nacional, denominada ORCOD- IN (Operación de Recualificación de Inmuebles Degradados de Interés Nacional). Su objetivo es renovar todos los edificios y construir el «Cœur de Ville\*» con los habitantes. Esta operación, realizada en fases entre 2015 y 2030, afecta al 40% de la población de Clichy- sous-Bois, es decir, a 12.000 personas.

A este respecto, el Estado está movilizando recursos excepcionales para ayudar a los co-propietarios de Bas-Clichy, dando prioridad a las dos co- propiedades de Chêne Pointu y Étoile du Chêne Pointu, que suman 1.520 viviendas en 18 edificios, la mayoría de los cuales están bajo administración temporal, el 80% de los cuales deben ser demolidos en los próximos diez años para llevar a cabo futuros proyectos, ofreciéndose el realojamiento a los habitantes de los edificios en cuestión, y el 20% de los cuales están destinados a ser conservados como co-propiedades.

**En el caso de este gran complejo residencial, el Estado financió la demolición de miles de viviendas apenas 50 años después de su construcción. Este ejemplo demuestra que los programas de acceso social a la propiedad para personas de bajos ingresos deben implementarse con cautela, procurando crear barrios en los que la oferta de viviendas esté diversificada (social, privada, de alquiler, en propiedad).**

En el proyecto participan, además de los servicios del Estado, la región Ile-de-France, la provincia de Seine Saint-Denis, la federación de municipios «Grand Paris Grand Est», la ciudad de Clichy sous-Bois, la institución financiera pública «Caisse des Dépôts et Consignations» y otros organismos públicos como la ANAH, la ANRU y Grand Paris Aménagement (véase el glosario).

Ante esta complejidad de actores, el Operador Público Regional del Suelo (EPFIF, véase la ficha correspondiente) fue designado por el Estado para gestionar el proyecto de renovación del barrio de Bas-Clichy. Así pues, adquiere las viviendas de los edificios en cuestión y luego adquiere las viviendas, las gestiona y acompaña la ejecución de los proyectos. También se encarga del realojamiento y proporciona el apoyo social necesario a los habitantes de los edificios afectados por las demoliciones. El financiamiento de su intervención se realiza a través un impuesto específico sobre los inmuebles construidos y no construidos.

El objetivo de las adquisiciones varía según los edificios de la zona:

- En Chêne Pointu y Etoile du Chêne Pointu, el objetivo es apoyar los proyectos de los diferentes edificios (rehabilitación, demolición),
- Para el resto de los edificios, la adquisición se hace caso por caso, para participar en la mejora de la vivienda.

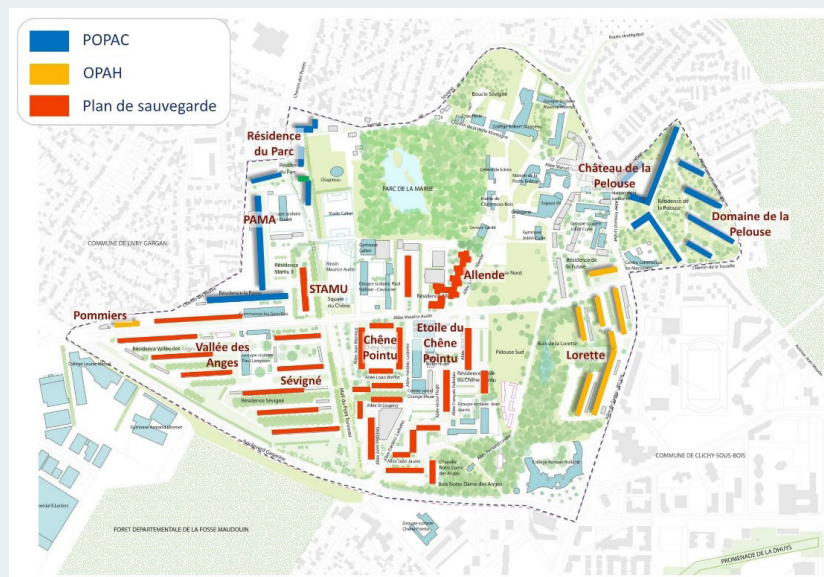
El precio de las viviendas adquiridas por la EPFIF se fija en función de varios criterios: el mercado inmobiliario del barrio, el estado de la vivienda (los precios no son los mismos si está bien mantenida o en mal estado), el estado de ocupación (vacante u ocupada).

De forma más general, en el perímetro del programa de renovación urbana se aplican tres tipos de intervenciones sobre viviendas privadas, en función del nivel de deterioro de los edificios:

- POPAC: Programa Operativo Preventivo de Apoyo a la Copropiedad, para los edificios menos degradados
- OPAH: Operación Programada de Mejora de la Vivienda, un programa para apoyar la rehabilitación de condominios degradados.
- Plan de salvaguarda: un régimen más amplio que permite que condominios con grandes dificultades reciban ayuda estatal.

Los programas para viviendas privadas tienen como objetivo apoyar la rehabilitación de los condominios mediante la consolidación de su funcionamiento y gestión. Esto supone apoyar a los propietarios con dificultades financieras para pagar sus gastos de condominio y/o de obras. De esta manera, en algunas copropiedades, el sector público puede financiar parte de las obras de rehabilitación

A mayor escala, el proyecto «Cœur de ville» pretende crear un centro urbano en Clichy-sous-Bois interviniendo tanto en la construcción de nuevas viviendas organizadas en torno a una nueva oferta de transportes (tranvía y una nueva parada de metro) como en la renovación de los espacios públicos (nuevas instalaciones públicas, nuevas calles y mejora de los espacios verdes). Por ejemplo, se están demoliendo edificios altos y torres residenciales privados para sustituirlos por nuevas viviendas de alquiler social.



Tres tipos de respuestas para viviendas privadas deterioradas

## 2.8 La regulación de las plataformas de alquiler de hospedaje turístico en París

La regulación de las plataformas de alquiler puede tener un efecto climático. Si la regulación restringe o limita el alquiler a corto plazo en ciertas áreas, es posible que disminuya la presión sobre la construcción de nuevas propiedades destinadas exclusivamente a alojamiento turístico. Esto podría tener un efecto positivo en la conservación de espacios verdes y áreas no urbanizadas, lo que a su vez contribuiría a la reducción del impacto urbano sobre el medio ambiente. Además, si la regulación promueve una mayor distribución geográfica de los alojamientos turísticos, es posible que se reduzca la concentración de visitantes en zonas turísticas específicas, lo que podría disminuir la necesidad de transporte y, por tanto, reducir las emisiones de carbono relacionadas. La regulación de las plataformas de alquiler puede tener efectos climáticos en función de cómo se implemente y cómo influya en el comportamiento y la movilidad de los turistas y visitantes. Es importante considerar todos los factores y buscar un enfoque equilibrado que promueva el desarrollo sostenible de la industria turística y la conservación del medio ambiente en las ciudades.

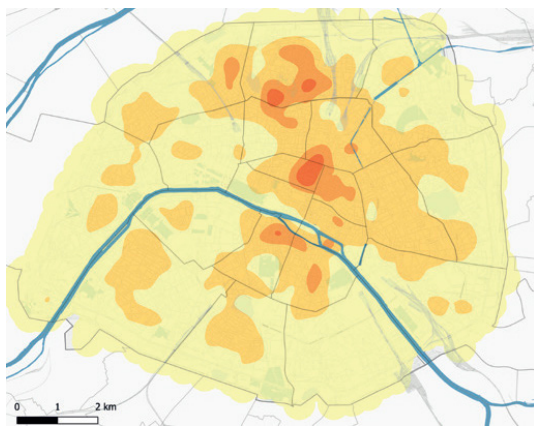
### MUCHA OFERTA EN PARÍS, CON EFECTOS PERJUDICIALES PARA LOS PARISINOS

En París, se registraron los primeros anuncios de alquileres de hospedaje turístico en los años 90, pero su número se disparó a partir del 2010 con el desarrollo de las plataformas on-line. En 2011, la Apur calculó que había 20.000 hospedajes del alquiler turístico en todas las plataformas, y 1.470 en la plataforma emergente Airbnb. En 2015, sólo en esta plataforma, había 30.000 anuncios. En 2020, esta cifra se duplicó. Más allá de Airbnb, existen más de 200 plataformas de alquiler de hospedaje turístico

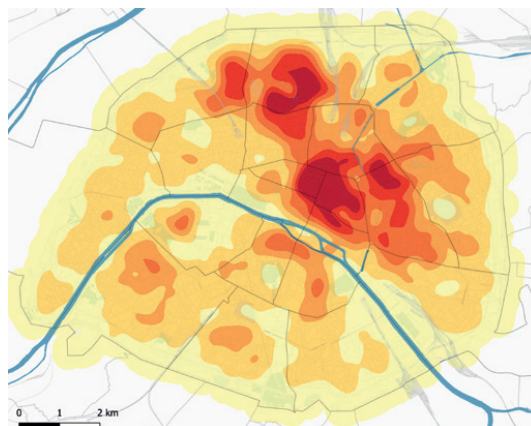
En febrero de 2020, antes de la crisis del Covid-19, París era la ciudad con más anuncios de Airbnb en el mundo: unos 65.000. Estos se concentran principalmente en los distritos centrales, con casi 1 de cada 5 alojamientos ofrecidos en la plataforma.

#### DENSIDAD DE ANUNCIOS DE ALQUILER DE AIRBNB

Marzo 2015



Febrero 2020



≤ 60: baja densidad  
60 - 150  
150 - 240

240 - 330  
330 - 420  
> 420: alta densidad

Fuente: Datos de InsideAirbnb, realizados por J. Richon con Qgis, mayo de 2020

Esta proliferación de anuncios plantea una serie de problemas para los parisinos. El principal problema es que los hospedajes turísticos se desarrollan a menudo en detrimento de las residencias principales, sobre todo en el centro. Al mismo tiempo, el descenso de la población parisina (-0,5% anual entre 2012 y 2017) se explica principalmente por la disminución de la tasa de las residencias principales. La oferta de hospedaje de alquiler turístico también influye en el mercado de la vivienda: la cantidad de viviendas disponibles para el alquiler a largo plazo, los precios, etc. Los primeros estudios han permitido medir el efecto de los hospedajes de alquiler turístico sobre el aumento de los precios de venta y de alquiler de las viviendas parisinas. Por ejemplo, los precios de venta aumentaron en un 65% entre 2010 y 2020, lo cual se corresponde con la época de mayor expansión de Airbnb. En el mismo periodo, los alquileres aumentaron en un 25%. Este desarrollo de la oferta de alojamientos turísticos tiene otras influencias en la vida de los parisinos: disturbios en el vecindario, daños en las zonas comunes, cambios en la oferta comercial, etc.

## UNA NORMATIVA QUE PROTEGE LA VIVIENDA Y REGULA EL ALQUILER DE HOSPEDAJE TURÍSTICO

La normativa vigente en París trata de proteger el uso residencial de la vivienda desde el final de la Segunda Guerra Mundial. Desde 2018, y con la llamada ley «Elan», se ha reforzado y adaptado esta normativa para regular la actividad de las plataformas de alquiler turístico.

En Francia, la normativa distingue los hospedajes de alquiler turístico «profesionales», en viviendas dedicadas exclusivamente a esta actividad, y los hospedajes de alquiler ocasional que tienen lugar en la residencia principal del arrendatario durante unos días al año.



Se prohíbe el alquiler profesional de una vivienda por un periodo corto de tiempo, salvo que se obtenga una autorización previa de cambio de uso\* por parte de la Ciudad. Esta autorización está sujeta a condiciones muy estrictas, en particular la obligación de ofrecer a cambio, en el mismo barrio, otro alojamiento con una superficie al menos idéntica a la que se eliminó (Código de la Construcción y la Vivienda). Habitualmente, esta transferencia se lleva a cabo mediante la compra de una cesión de comercialidad (ver p.61). El propietario debe entonces pagar un monto determinado y hacer una declaración en el Ayuntamiento para cambiar el uso del local a «alojamiento hotelero» (Código de Urbanismo). Por último, debe pagar una tasa turística a la Ciudad de París.

Para periodos inferiores a 120 días anuales, el alquiler ocasional no está sujeto a autorización previa. Además, la plataforma está obligada a bloquear el anuncio si se supera el límite de 120 días (ley Elan). Sin embargo, este tipo de alquiler requiere un registro en los servicios municipales y el número de registro debe figurar en los anuncios. En caso contrario, el arrendatario y la plataforma se exponen a una multa de 10.000 y 50.000 euros respectivamente. El arrendatario ocasional también debe pagar una tasa turística.

Las plataformas también tienen ciertas obligaciones. Desde 2018, deben transmitir comunicar a las autoridades el importe de los ingresos por alquiler obtenidos por cada usuario (ley de lucha contra el fraude). Por último, desde 2019, para que París pueda comprobar la presencia del número de registro y el cumplimiento del tope de 120 días, las plataformas deben transmitir los datos relativos a esta información (ley Elan).

## RETOS PARA MEJORAR LA EFICACIA DE LA REGULACIÓN

Hasta ahora, la normativa no permite regular de manera satisfactoria la actividad de las plataformas. A menudo, las normas establecidas no son respetadas. Aunque es necesario un cambio de uso para el alquiler profesional de todo el año, entre 2011 y 2019 solo se concedieron 500 autorizaciones, mientras que, en el mismo periodo, el número de anuncios aumentó en decenas de miles. Asimismo, aunque todos los anuncios deben tener un número de registro, más del 60% de ellos no cumplen con esta condición.

De hecho, es difícil ejercer un control efectivo sobre las plataformas frente a la ausencia de datos. Por este motivo, la ley Elan exige que las plataformas comuniquen parte de esta información. Sin embargo, los datos transmitidos siguen siendo en gran medida inutilizables por varias razones: el carácter opcional de la información (número de apartamento, piso, edificio...), supresión del enlace del anuncio, la multitud de plataformas que permiten a los usuarios eludir la legislación, etc.

Ante estos retos, es necesario una mayor cooperación con las plataformas para que puedan participar en el esfuerzo de regulación. Para ello, un marco coherente a nivel europeo podría constituir un fuerte incentivo. En este sentido, 22 ciudades europeas (París, Berlín, Londres, etc.) llamaron a modificar la legislación europea para obligar a las plataformas a transmitir datos a las autoridades locales y a exigir la publicación de los números de registro en los anuncios. Piden que se implique directamente a las plataformas en la aplicación de la legislación.

## EN EL FUTURO, UN ENDURECIMIENTO DE LAS NORMAS

Tras poner en marcha una conferencia ciudadana de 27 parisinos elegidos por sorteo para reflexionar sobre estas cuestiones, la Ciudad de París decidió endurecer la normativa. Está previsto que este endurecimiento se traduzca en tres medidas:

- Cuotas en zonas con baja cantidad de residencias principales, empezando por el 1<sup>er</sup> arrondissement, el Marais y Montmartre. Estas cuotas no se aplicarían a los individuos para su residencia principal.
- Endurecer las normas de compensación por cambio de uso, por ejemplo duplicando la superficie de vivienda que se tenga que crear para compensar el cambio de uso de residencial a turístico.- Registro mejor controlado. La idea sería abandonar el actual sistema declarativo y obligar a los propietarios a presentar documentos justificativos, cuya autenticación sería la única forma de obtener un número de registro.

**ANUNCIOS AIRBNB - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES EN 2020**

Ciudad	Amsterdam	Barcelona	Berlín	Gran Londres	Nueva York	París
Número total de anuncios (apartamento completo, habitación privada o compartida)	19662	19793	24257	83955	49911	64888
Evolución del número de anuncios 2015-2020	+152%	+74%	+64%	+375%	+87%	+127%
Cuota de anuncios en vivienda completa	79%	46%	51%	57%	52%	88%
Cuota de anuncios adscritos a un multiinquilino	19%	64%	25%	49%	35%	21%
Porcentaje de anuncios alquilados durante más de 120 días	11%	28%	15%	15%	22%	16%
Cuota de anuncios de pisos enteros de 100 euros o más	74%	28%	14%	50%	47%	38%
Precio medio por noche de un apartamento completo (en euros)	174	198	86	207	186	123
Evolución 2015-2020 del precio medio de un apartamento completo	24%	83%	17%	6%	-10%	8%
Población	862.965	1.636.762	3.748.148	8.173.900	8.398.748	2.187.526
Superficie (km <sup>2</sup> )	219	102	892	1.572	784	105
Precio medio de una habitación de hotel (para dos personas)**	142	104	101	149	207	137
Fuente de los datos de población	CBS - Oficina central de estadística (2018)	INE - Instituto nacional de estadística	Oficina de estadística de Berlín - Brandenburgo (01/2019) statistik-berlin- brandenburg.de	Census population 2011 - Greater London Authority (GLA) data.london. gov.uk	Oficina del Censo de los Estados Unidos - estimaciones de 2018	Insee - pob legal en 2017, publicado en enero 2020

\* Estimación = 1,75 x (72/100) opiniones x 12 meses x 4,1 días de alquiler medio

\*\* Índice de precios hoteleros de Trivago mundo noviembre 2019

Fuente: Datos de Inside Airbnb: Febrero de 2020

## Conclusión

París y Buenos Aires tienen una larga relación de colaboración en temas climáticos, reconociendo la importancia de trabajar juntos para enfrentar el desafío global del cambio climático. Ambas ciudades se han comprometido a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero mediante el uso de fuentes de energía renovables. París, en concreto, se ha fijado el objetivo de convertirse en carbono neutral para 2050, y Buenos Aires se ha comprometido a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero en un 30% para 2030. Un área de colaboración entre las dos ciudades es la promoción de la movilidad urbana sostenible. Buenos Aires ha estado trabajando para expandir su red de transporte público, incluida la implementación de nuevos carriles para bicicletas y programas de bicicletas compartidas. París, por su parte, ha sido líder en el desarrollo de infraestructura de transporte sostenible, incluida su extensa red de carriles para bicicletas y sistema de transporte público.

Asimismo, las dos ciudades han colaborado en iniciativas de planificación urbana que priorizan la sostenibilidad y la resiliencia climática. Buenos Aires ha estado invirtiendo en infraestructura verde, como la creación de nuevos parques y espacios verdes, y París ha sido líder en el desarrollo de techos y paredes verdes para mitigar las islas de calor urbanas y gestionar las aguas pluviales. A través de la colaboración, y trabajando juntas, las dos ciudades han dejado patente que pueden acelerar sus esfuerzos para construir ciudades más sostenibles y resilientes para el futuro.

Ante esos intercambios, un tema clave común a todos los gobiernos subnacionales de la región es el cómo implementar esas medidas; la falta de acceso a financiamiento asequible y de largo plazo sigue siendo un gran desafío. Según informe del BID, América Latina y el Caribe tiene una gran brecha de financiamiento para inversiones en infraestructura, estimada en \$150 mil millones por año, lo que representa alrededor del 3% del producto interno bruto (PIB) de la región (BID, 2017).

Esta brecha financiera es particularmente aguda en el sector de la vivienda. El BID estima que América Latina y el Caribe tiene un déficit de vivienda de alrededor de 45 millones de unidades, con 40 millones de unidades adicionales que requieren una renovación o mejora significativa (BID, 2019). Para abordar este déficit, la región necesitaría invertir aproximadamente \$250 mil millones por año en vivienda durante la próxima década (BID, 2019).

Sin embargo, a pesar de la gran demanda de financiamiento para vivienda, el acceso a financiamiento asequible y de largo plazo sigue siendo limitado en la región. Según un informe del Global Infrastructure Hub, solo el 28% de los proyectos de infraestructura en América Latina y el Caribe han sido financiados por el sector privado, en comparación con el 53% a nivel mundial (Global Infrastructure Hub, 2020). Además, las altas tasas de interés, y la falta de opciones de financiamiento a largo plazo, dificultan que tanto los desarrolladores como los hogares accedan a financiamiento asequible para inversiones en vivienda. Según el Banco Mundial, la tasa de interés promedio de un préstamo hipotecario en América Latina ronda el 8%, frente al 4% en Estados Unidos y el 2% en Europa (Banco Mundial, 2021).

Finalmente, existen barreras institucionales y regulatorias que limitan la capacidad de las ciudades para acceder y aprovechar el financiamiento para inversiones en vivienda e infraestructura. Como señala el BID, “los marcos legales e institucionales débiles, la capacidad insuficiente de gestión de riesgos y la mala preparación y estructuración de proyectos son algunos de los obstáculos clave para el desarrollo de proyectos de infraestructura en la región” (BID, 2017).

Ante esos desafíos, fomentar la colaboración y el intercambio de experiencias entre América Latina y el Caribe y otras regiones del mundo tiene valor para encontrar soluciones innovadoras y efectivas a los desafíos compartidos.

1. Inter-American Development Bank. (2017). Financing infrastructure in Latin America and the Caribbean: How, how much and by whom? <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Financing-Infrastructure-in-Latin-America-and-the-Caribbean-How-How-Much-and-by-Whom.pdf>
2. Inter-American Development Bank. (2019). Housing in Latin America and the Caribbean: Current situation and key challenges <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Housing-in-Latin-America-and-the-Caribbean-Current-Situation-and-Key-Challenges.pdf>
3. Global Infrastructure Hub. (2020). Global infrastructure outlook: Latin America and the Caribbean. <https://outlook.gihub.org/wp-content/uploads/2020/09/GIH-GIO-2020-Latin-America-and-the-Caribbean.pdf>
4. World Bank. (2021). World development indicators. <https://databank.worldbank.org/source/world-development-indicators>

# Caja de herramientas de la ciudad sostenible

## ADAPTACIÓN



ENVERDECER EDIFICIOS Y ESPACIOS ABIERTOS



RECUPERACIÓN DE LA LLUVIA



DESIMPERMEABILIZACIÓN

## ECONOMÍA CIRCULAR



REUSO (Materiales de construcción, centros destinado al intercambio/ reciclaje, taller de reparaciones, etc.)



RECICLAJE A TODAS LAS ESCALAS (Centros de clasificación/reciclaje, producción de biogás/ compost, etc.)



FÁBRICA DE ESCALA LOCAL



AGRICULTURA URBANA

## NUEVO ENFOQUE ENERGÉTICO



RECURSOS EDIFICIOS



CALEFACCIÓN O SISTEMA DE REFRIGERACIÓN



CIRCUITOS DE ENERGÍA LOCAL



REDES INTELIGENTES



PAREDES PRODUCTIVAS



ENERGÍA EÓLICA



PRODUCCIÓN DE BIOGÁS A PARTIR DE RESIDUOS



ENERGÍA GEOTÉRMICA



AGUAS GRISES



PANELES SOLARES



VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

## STOCK DE LO CONSTRUIDO

### REHABILITACIÓN



CAMBIANDO ALOJAMIENTOS DE LA CALDERA



VENTILACIÓN NATURAL



CAMBIO DE ACRISTALAMIENTO AISLAMIENTO TÉRMICO



ELEVACIÓN



MODIFICACIÓN DE LA FACHADA

## FLEXIBILIDAD, OPTIMIZACIÓN, INTENSIFICACIÓN



REVERSIBILIDAD DE LOS USOS



MEZCLA PROGRAMÁTICA



PORTAL DE LOS SERVICIOS URBANOS (logística, residuos, etc.)



TRABAJO A DISTANCIA



UTILIZACIÓN DE EQUIPOS FUERA DE LOS RANGOS DE APERTURA CRECIENTE PROPORCIÓN DE ESPACIOS COMPARTIDOS



MOVILIDAD CON BAJAS EMISIONES DE CARBONO MULTIPLICAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS



ZONA DE BAJA EMISIÓN\*



## Glosario

- **ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF: ARQUITECTO DE EDIFICIOS DE FRANCIA):**

El arquitecto de Bâtiments de France es un colegio de funcionarios, arquitectos del Estado. Asesoran y promueven la arquitectura y el urbanismo de calidad, teniendo en cuenta el contexto en el que los edificios deben integrarse armoniosamente

Emiten dictámenes sobre las solicitudes de permisos de uso del suelo (permisos de construcción, permisos de urbanización, permisos de demolición y declaración previa de obras) que tienen como efecto la modificación de zonas construidas o naturales protegidas.

Son conservadores de los monumentos históricos propiedad del Estado.

- **ACTION LOGEMENT:**

Grupo cuya misión es facilitar el acceso a la vivienda social e intermedia en Francia en función del lugar del trabajo. De este modo, apoya a los trabajadores en su movilidad residencial mediante servicios y ayudas económicas, y al mismo tiempo construye y financia viviendas sociales e intermedias.

- **ANRU:**

Se trata de la Agencia Nacional de Renovación Urbana. Es una empresa pública cuyo objetivo es ejecutar el Programa Nacional de Renovación Urbana (PNRU). Este programa pretende reestructurar los barrios clasificados como zonas urbanas sensibles con el objetivo de la diversidad social y el desarrollo sostenible. Esto incluye operaciones de desarrollo urbano como la rehabilitación, la demolición y la producción de viviendas o equipamientos públicos, la reorganización de áreas de actividad económica y comercial o cualquier otra inversión que contribuya a la renovación urbana.

- **AVIS CONFORME (OPINIÓN CONFORME):**

La autoridad que concede la autorización de construir está sometida a la “opinión” del ABF.

- **AVIS SIMPLE (OPINIÓN SIMPLE):**

La autoridad que concede la autorización de construir no está sometida a la “opinión” del ABF

- **CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS:**

La Caisse des Dépôts et Consignations es un organismo público creado en 1816. Está gestionado y administrado por un Director General nombrado por 5 años y es supervisado por un Consejo de Supervisión de 13 miembros (incluyendo 3 diputados y 2 senadores). Con sus filiales, CDC es un grupo público al servicio del interés general y del desarrollo económico. El grupo lleva a cabo misiones de interés público en apoyo de las políticas públicas llevadas a cabo por el Estado y las autoridades locales. También lleva a cabo actividades competitivas.

- **CESSION DE COMMERCIALITÉ (TRANSFERENCIA DE COMERCIALIDAD):**

En el caso de un cambio de uso (véase la definición más abajo), el propietario de un edificio de oficinas que está transformando en un edificio de uso residencial (el fondo compensador) puede hacer una cesión de commercialité (transferencia de comercialidad) en beneficio de un operador que planea hacer el cambio de uso contrario (el fondo compensado). Este derecho de traspaso debe entenderse a la luz del Código de la Construcción y la Vivienda, que estipula que, en París, cuando se realiza un cambio de uso, el propietario debe ofrecer una superficie de vivienda en el mismo distrito que sea, como mínimo, idéntica a la que se retiró. Para ello, el propietario puede comprar una cesión de commercialité para adquirir la superficie compensatoria solicitada.

- **CO-PROPIEDAD:**

La co-propiedad se refiere a cualquier edificio o grupo de edificios cuya propiedad está dividida entre varias personas por lotes, cada uno de los cuales comprende una parte privada y una parte común. Es una mezcla de propiedad individual y colectiva. Cada propietario tiene, por un lado, una propiedad exclusiva sobre las partes privadas (a menudo el apartamento) y una propiedad indivisa sobre las partes comunes (pasillo, escalera, ascensor). El propietario tiene derecho a usar y disfrutar de su parcela, pero también tiene la obligación de participar en las cargas de co-propiedad, que se desglosan en tres cargas: la contribución financiera al uso, el mantenimiento y la reposición de las partes y equipos comunes.

- **CODE DE L'URBANISME (CU):**

El « Code de l'urbanisme » es el código que reúne en el derecho francés las disposiciones legislativas y reglamentarias relativas al derecho urbanístico. De manera general, Un código es un conjunto de leyes y reglamentos, textos normativos o jurídicos que forman un sistema completo de legislación en una rama del derecho (construcción, salud pública...).

- **DERECHO DE TANTEO:**

El propietario de un inmueble situado en una zona delimitada por una autoridad local, que tendrá operaciones urbanísticas, debe, prioritariamente, proponer la venta del inmueble a dicha autoridad. Es lo que se llama el derecho de tanteo.

- **DESMONTAJE/DESMANTELAMIENTO:**

Desmantelamiento selectivo de instalaciones técnicas o de determinados elementos de una construcción, con el fin de recuperar los residuos y reducir el volumen enviado a los vertederos.

- **ECO-BARRIO (ECOQUARTIER):**

Un barrio de la ciudad diseñado y organizado para minimizar el impacto en el medio ambiente.

- **EMMAÛS:**

El movimiento Emmaüs es un conjunto de asociaciones y grupos de solidaridad presentes en 37 países, fundado en 1954 por una importante figura de la solidaridad en Francia, el Abad Pierre. En Francia, el movimiento está representado principalmente por Emmaüs Francia, con el objetivo de luchar contra la pobreza y la exclusión a través de la recuperación y la reutilización.

- **ESPACIOS TERCIARIOS:**

Se trata de espacios abiertos e híbridos (entre el hogar y el trabajo) cuya finalidad principal es permitir el trabajo a distancia, cerca de casa y con la misma comodidad, en lugares tan bien equipados y acondicionados como la empresa. Estos facilitan también el encuentro entre actores heterogéneos. Pueden adoptar la forma de espacios de trabajo compartidos (también llamados «coworking»), talleres compartidos, fablab (laboratorios de fabricación) y albergar servicios híbridos como salas de reuniones, jardines compartidos, tiendas compartidas, etc.

- **ESTADO:**

En esta guía entendemos el Estado se entendie como el conjunto de instituciones (ministerios, agencias, empresas públicas, etc.) encargadas de aplicar las leyes y las políticas públicas a nivel nacional.

- **INVESTIGACIÓN PÚBLICA:**

Una investigación pública precede a la realización de determinados proyectos con impactos potencialmente significativos en el medio ambiente, la salud o la vida cotidiana de los ciudadanos. En el caso del PLU, son obligatorios. Permite una mejor evaluación y limitación de los efectos de los proyectos de interés económico, social o medioambiental

Por lo tanto, la investigación pública tiene como objetivo:

- informar al público sobre la creación de estos futuros proyectos.
- permitir que todos los ciudadanos se expresen recogiendo sus observaciones y comentarios en un registro.
- reunir toda la información necesaria para que la autoridad competente pueda tomar una decisión.
- La duración de una investigación pública no puede ser inferior a un mes ni superar los dos meses.

- **JUNTA DE VECINOS:**

En Francia, los municipios de más de

80.000 habitantes están obligados a crear juntas de vecinos. Estos consejos son estructuras que implican a los habitantes de una gran ciudad en la gestión municipal. Su función es desarrollar la participación ciudadana.

- **ORDEN PREFECTORAL:**

En francés, un « arrêté préfectoral ». Se trata de una decisión tomada por un « Préfet » para ejecutar las normas legislativas nacional relacionadas con el orden público y la planificación al nivel local. El « Préfet » es un funcionario que representa el poder ejecutivo nacional en los territorios del país.

- **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU):**

Es el principal documento de planificación del desarrollo urbano a nivel municipal. Integra un proyecto global de desarrollo para el municipio, generalmente siguiendo los objetivos de la transición ecológica.

- **« QUARTIERS PRIORITAIRES »:**

Son los barrios donde se aplica la « politique de la ville », una política que pretende compensar las diferencias de nivel de vida con el resto del territorio. Estos barrios son los que tienen los ingresos más bajos. Hay 1500 «barrios prioritarios» en los que viven 5 millones de personas.

- **PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ):**

El PTZ es un préstamo subvencionado por el Estado. El prestatario solo reembolsa la cantidad prestada sin pagar intereses. El PTZ debe ser utilizado para devenir el propietario de su residencia principal (salvo excepciones) y vivir allí rápidamente (salvo excepciones). El beneficiario no debe haber sido propietario de su vivienda principal durante los últimos 2 años (salvo excepciones), ni superar un importe máximo de ingresos.

- **SUPERFICIE ÚTIL:**

El Código de la Construcción francés lo define como: «la superficie construida, una vez deducidas las superficies ocupadas por muros, tabiques, peldaños y escaleras, portales y ventanas; el volumen habitable corresponde al total de las superficies habitables así definidas multiplicado por las alturas de los techos.

- **VIVIENDAS INTERMEDIAS:**

Son viviendas del parque de alquiler cuyas tarifas se encuentran entre las tarifas del mercado social y del mercado privado.

- **PRÉSTAMOS SUJETO A NORMAS ESTRICTAS:**

Este tipo de préstamo respeta unas condiciones estrictas definidas por el gobierno. Así, el banco debe aplicar escrupulosamente las condiciones de concesión y las tarifas fijadas por el reglamento. Así, se regulan varios préstamos, como el PTZ.

- **ZONE À FAIBLE EMISSION (ZFE: ZONA DE BAJAS EMISIONES):**

Las zonas bajas emisiones son áreas implantadas por las comunidades en las que se diferencia el tráfico de determinados vehículos en función de su nivel de contaminación.

## ESTRATEGIAS LOCALES DE VIVIENDA: UN CAMINO HACIA CIUDADES SOSTENIBLES, RESPETUOSAS CON EL MEDIOAMBIENTE, E INCLUSIVAS. COOPERACIÓN BID - PARÍS - BUENOS AIRES. GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS.

Octubre 2023. Este informe es el segundo producto elaborado en el marco de la cooperación BID-París-Buenos Aires.

Presenta las buenas prácticas utilizadas hoy en día en París en los ámbitos de la ciudad sostenible, inclusiva y neutra en carbono, así como la herramienta que representa la vivienda social de alquiler para desarrollar una oferta de vivienda asequible en París. También examina los mecanismos de aplicación de estos temas.

El Apur, Atelier parisien d'urbanisme, es una asociación amparada por la ley de 1901 que reúne en torno a sus miembros fundadores, la Ciudad de París y el Estado, a los actores de la Gran Metrópolis de París.

Sus socios son:



