



**HAL**  
open science

# Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de París intramuros

Anne Clerval

► **To cite this version:**

Anne Clerval. Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de París intramuros. Estudios del ISHiR (Investigaciones Socio Históricas Regionales, Unidad Ejecutora en Red - CONICET), 2015, 11, p. 37-52. halshs-01198376

**HAL Id: halshs-01198376**

**<https://shs.hal.science/halshs-01198376>**

Submitted on 28 Jun 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de París intramuros  
Anne Clerval

Estudios del ISHiR, 11, 2015, pp. 37-52. ISSN 2250-4397

Investigaciones Socio Históricas Regionales, Unidad Ejecutora en Red – CONICET

<http://revista.ishir-conicet.gov.ar/ojs/index.php/revistaISHIR>

Artículo/Article

## Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de París intramuros

Anne Clerval (Universidad de París –Est Marne-la-Vallee)

Traducción: Víctor Franco López

### Resumen

La gentrificación es una forma particular de aburguesamiento que afecta a los barrios populares centrales y que va acompañada de la rehabilitación de sus viviendas. Con la excusa del embellecimiento de la ciudad y la valorización de su imagen, el avance de este proceso en el espacio parisino comporta la expulsión de las clases de bajos ingresos y pone en peligro la mixtidad social. Las políticas públicas llevadas a cabo por la derecha entre 1977 y 2001, produciendo numerosas viviendas sociales en los años 1980, han contribuido al desplazamiento de las clases populares hacia la periferia y a su concentración en el Norte y el Este parisino, mientras que las viviendas que se sitúan en el medio favorecieron el aburguesamiento de los barrios populares. Esto se acentuó con la prioridad que se dio a las rehabilitaciones después de 1995 y la disminución de la producción de viviendas sociales, como política de acompañamiento de la gentrificación. La izquierda electa en la Municipalidad de París en 2001 quiso marcar una ruptura con las políticas pasadas, especialmente con el relanzamiento de la producción de viviendas sociales. Sin embargo, la lucha contra la gentrificación no es unánime en el seno del nuevo equipo municipal y la cuestión permanece puesta en la escala y en el nivel político pertinentes de intervención: ¿la de la ciudad, del área metropolitana o la del Estado?

**Palabras claves:** Gentrificación; Estado; París; Políticas urbanas; Conflicto

### Abstract

*The gentrification affects the central neighborhoods and is accompanied by the rehabilitation of their homes. Under the alibi of city beautification and enhancement of its image, the progress of this process in the Paris area includes the expulsion of low-income classes and endangers social mix. Public policies carried out by the right between 1977 and 2001, resulting in numerous social housing in the 1980s. have contributed to the displacement of the masses toward the periphery and its concentration in the north and east of Paris, while housing is situated in the middle favored the gentrification of poor neighborhoods. This was accentuated by the priority given to rehabilitation after 1995 and decreased production of social housing, as accompanying policy of gentrification. The elected left in the City of Paris in 2001 would mark a break with past policies, especially with the revival of the production of social housing. However, anti-gentrification is not unanimous within the new municipal team and the question remained placed on the scale and the appropriate political level intervention: is the city, is the metropolitan area or is the state level?*

**Keywords:** Gentrification; State; Paris; Urban policy; Conflict



## Introducción

La gentrificación es una forma particular de aburguesamiento que afecta a los barrios populares centrales y que va acompañada de la rehabilitación de sus viviendas. A veces, se produce dentro del marco de la patrimonialización del espacio urbano. Teorizada en Norteamérica y en Inglaterra en los años 1980-1990, ha sido estudiada posteriormente en Europa continental y comienza a ser conocida por los actores públicos<sup>1</sup>.

En París, la gentrificación comenzó a finales de los años 1970 pero no se hizo visible hasta los años 1990, en la época en que las políticas de urbanismo abandonaban la demolición-reconstrucción por la rehabilitación, a fin de preservar el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad. Al mismo tiempo que la gentrificación participaba de este movimiento de rehabilitación, comportaba también una importante recomposición de la división social del espacio urbano, a diferentes escalas espaciales y temporales: a escala local del barrio, conllevó la mezcla de los hogares de las clases medias y altas con los hogares de clases bajas habitualmente constituidos por inmigrantes, pero esta mayor mixticidad social se traduce frecuentemente en una micro-segregación dentro del espacio residencial y en prácticas de exclusión dentro del espacio escolar o del espacio público (Butler, 2003). A escala del área metropolitana y a más largo plazo, la gentrificación significó el desalojo de esas familias populares de la ciudad-centro: el aumento de los precios inmobiliarios los condujo a instalarse en la periferia, especialmente en Seine-St-Denis, incrementando la concentración de la pobreza en esa zona.

Esta recomposición compleja de la diversidad y de la mixticidad social del espacio de la ciudad interroga a los poderes públicos, tanto estatales como municipales. En efecto, por la ley Solidaridad y Renovación Urbana<sup>2</sup> del 2000, el Estado exigió a las ciudades de ciertas dimensiones que garantizaran la mixticidad social a través de un umbral mínimo del 20% de vivienda social; y la municipalidad parisina elegida en 2001 ha hecho suya esta exigencia. Esta

<sup>1</sup> Para un estado de la cuestión en francés de las dos grandes teorías de la gentrificación y de los principales trabajos sobre la cuestión, ver CLERVAL, Anne "La gentrificación: definiciones, teorías y debates" en: Catherine Rhein y Edmond Préteceille, *La Gentrificación: balances y problemas*, que se publicará próximamente.

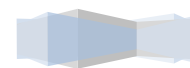
<sup>2</sup> N. del T.: Desde aquí en adelante se utilizarán también las siglas SRU para hacer referencia a dicha ley.

política, que no genera consenso, fue concebida para una ciudad cuya división social del espacio ha sido pensada como estable, y que sólo una política voluntarista podría hacer evolucionar. Sin embargo, este no es el caso en un contexto de gentrificación, y más generalmente de aburguesamiento, puesto que concierne también a los barrios de moda. ¿Cómo este contexto ha sido tenido en cuenta por las políticas públicas que se reclaman de la mixticidad social? La comprensión de estos procesos en gran medida espontáneos no es obvia y es bastante reciente. Las consecuencias mismas de la gentrificación son consideradas de manera diversa. A veces actúa de forma positiva, cuando comporta un crecimiento de la mixticidad social en un barrio popular que concentra las dificultades sociales y, sobre todo, por su aspecto visible que es la rehabilitación de los barrios viejos. A veces resulta negativa debido a sus consecuencias probables pero infravaloradas en los hogares populares.

El presente ensayo se interesará por las políticas puestas en práctica por la municipalidad parisina desde el 2001, evaluando las continuidades y las rupturas con las precedentes así como por el rol del Estado, según dos ángulos de cuestionamiento: ¿cuál es el papel de las políticas públicas en la gentrificación? ¿Qué hacen los poderes públicos para frenar este proceso o para atenuar las consecuencias en los hogares populares? Si la gentrificación es un proceso esencialmente espontáneo en París, la voluntad de apoyarla no faltó en el pasado (Simon, 1995) y es todavía palpable hoy en día en un barrio periférico inmigrante como Château Rouge (distrito 18°) (Bacqué, 2005). De manera más difusa, y sin que esto sea el objetivo principal de estas políticas, los eco-barrios, la mejora de las condiciones de vida y sobre todo las OPAH<sup>3</sup>, que fomentan la rehabilitación de los inmuebles y viviendas, participan plenamente en el proceso de gentrificación. Después de haber descrito brevemente el avance del proceso de gentrificación en París, estudiaré el rol de las políticas públicas en este proceso, a través, por un lado, de la cuestión del embellecimiento de la ciudad y, por el otro, de la mixticidad social.

---

<sup>3</sup> N. del T.: La OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), que en español sería Operación Programada de Mejora del Hábitat, es un programa lanzado por la Municipalidad de París, en colaboración con el Estado y la Agencia Nacional del Hábitat (ANAH).



## El proceso de gentrificación en París: breve estado de la cuestión

La gentrificación, sin haber sido siempre nombrada así, ya ha sido objeto de bastantes estudios de caso en el contexto parisino, cuya geografía ya basta para testificar el avance del proceso: fue la calle Daguerre a finales de los años 1970 (Chalvon-Demersay, 1984), después Belleville en los albores del proceso a finales de los años 1980 (Simon, 1995) y el suburbio St-Antoine a principios de los años 1990 (Feger, 1994) y, finalmente, a principios de los años 2000, Château Rouge y la Goutted'Or (Bacqué, 2005). Numerosos artículos de periódicos se hicieron eco de ella de manera que el proceso de gentrificación resulta a menudo evidente e identificable en París. No obstante, los actores públicos no disponen de una visión de conjunto de la expansión del proceso y de sus características en París. Probemos de dibujar una breve visión general con la ayuda de los trabajos en curso a partir de los datos detallados de los censos del INSEE<sup>4</sup>.

### *Evolución de la composición social de la población parisina*

Trabajando sobre las categorías socio-profesionales detalladas (en 42 puntos de observación) de la población de los hogares a la escala de los IRIS<sup>5</sup> y remontándonos al censo de 1982, es posible tener una visión general precisa de la expansión de la gentrificación en París.

En 1982, el proceso sólo estaba comenzando. Anteriormente, el aburguesamiento se producía por la creación de barrios nuevos o la destrucción de barrios antiguos. Lo novedoso a finales de los años 1970 es la rehabilitación de la vivienda y de los inmuebles. Se inscribe especialmente dentro de los inmuebles haussmannianos del distrito 14° o las antiguas mansiones del Marais, siguiendo el plan de protección y de puesta en valor de 1977. La geografía social de París en 1982 está todavía marcada por una escisión clara entre el Oeste burgués y el Este popular. El aburguesamiento precoz de la orilla izquierda tiende a hacerlo evolucionar en contraste norte-sur.

<sup>4</sup> Estos trabajos se inscriben en el marco de una tesis de doctorado de la Universidad de París 1, bajo la co-dirección de Petros Petsiméris y de Catherine Rhein, de acuerdo con el APUR.

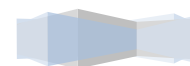
<sup>5</sup> Cuadras Reagrupadas para la Información Estadística. Esta escala, más fina que la del barrio, sustituye de aquí en adelante al público de la de las cuadras. París cuenta con alrededor de 900 IRIS.

Pero ya, en los distritos centrales y peri-centrales hasta los pies de Montmartre en el distrito 18°, la gentrificación comenzó, con una mixtura característica de artesanos y de comerciantes, frecuentemente jubilados, de antiguos empleados y de profesiones de la información, de las artes y del espectáculo (tipo 4).

En 1999, un vasto proceso de difusión de las clases altas ha hecho retrocederla escisión este-oeste, dejando sólo unos pocos vestigios en los barrios populares, en el Nord-este parisino (la Goutted'Or en el distrito 18°, el Norte del distrito 19° y Belleville a caballo entre los distritos 10°, 11°, 19° y 20°) y en el cinturón periférico de la vieja muralla. Esta difusión espacial se produce por un doble movimiento de aburguesamiento de los barrios ya burgueses o medios, especialmente de los barrios de moda del Oeste y de la orilla derecha, de los Batignolles en el distrito 17° a la Gare de Lyon en el distrito 12°, el resto de este distrito conociendo una evolución próxima de los distritos periféricos de la orilla izquierda.

Entre los directivos y profesiones intelectuales superiores que se instalan en estos viejos barrios populares, las profesiones de la información, de las artes y del espectáculo están sobre-representadas, siendo incluso mayoritarias en los barrios todavía populares. Estos últimos se caracterizan por una fuerte presencia extranjera extra-comunitaria (entre el 20 y el 30% de la población total). De todas maneras, las profesiones culturales hacen de avanzadilla de la gentrificación, como ha sido subrayado en numerosos trabajos como el de David Ley en Canadá (Ley, 2003). A estas profesiones le siguen los asalariados calificados del sector privado, directivos, ingenieros o profesionales intermedios de las empresas. Retomando la terminología bourdieusiana (Bourdieu, 1979), la fracción dominante de las clases dominantes (propietarios, profesionales liberales, ejecutivos) no participa en el proceso de gentrificación: los gentrificadores están mejor dotados de capital cultural y escolar que de capital económico, aunque las encuestas muestran que sus ingresos aumentan con el avance de la gentrificación.

### *Evolución del parque de vivienda*



Esta evolución social va a la par de una transformación progresiva del parque de viviendas parisino. Entre 1982 y 1999, el número total de viviendas aumentó de 30.000 sobre 1,3 millones, mientras que el de las residencias principales quedó estable alrededor de 1,1 millones. Durante este mismo período, la vivienda social de hecho se redujo considerablemente: las viviendas ligadas a la ley de 1948 bajaron del 78% entre 1984 y 2002, sólo representando del 3 al 5% del parque de residencias principales según las fuentes<sup>6</sup>; las viviendas sin confort, que no disponen ni de WC ni de ducha interiores, bajaron del 75% entre 1982 y 1999, sólo representando el 8% del parque; las pensiones también se redujeron entre 1980 y 2000.

Bajo el doble efecto de las construcciones nuevas (especialmente de viviendas sociales) y de las rehabilitaciones que se acompañan frecuentemente de su reagrupamiento, las pequeñas viviendas (de uno a dos ambientes) pasaron del 63% de residencias principales en 1982 al 56% en 1999. Al mismo tiempo, las viviendas sociales pasaron del 11% al 16% (pero menos del 14% según la definición SRU en 2001). Finalmente, los propietarios ocupantes pasaron del 25% a cerca del 30%, reduciendo la parte de inquilinos del parque privado.

Esta transformación del parque de viviendas, en *stock* prácticamente constante, se inscribe en un contexto de incremento general de los precios inmobiliarios, con un primer ciclo desde comienzos de los años 1980 a 1991, y un segundo desde 1998<sup>7</sup>. Las fases de avance de la gentrificación se inscriben en estos ciclos, acompañando el incremento de los precios, de los que ella es a la vez causa y consecuencia. Este importante aumento de los precios inmobiliarios está en parte ligado a la escasez de viviendas frente a la demanda, provocando una crisis a la que se hace referencia de manera recurrente a comienzo de 2007. Y los campamentos de los sin techo en las orillas del canal St-Martin no han hecho otra cosa que recordarlo de forma evidente en un barrio que conoció una gentrificación rápida desde finales de los años 1990.

<sup>6</sup> Estas indicaciones cifradas y las que siguen son extraídas del documentos del APUR *Paris, synthèse de los datos sociales* de junio de 2006.

<sup>7</sup> En 1991, el precio de venta medio de las viviendas viejas alcanzó los 3.500 € el m<sup>2</sup>; en 1997, este precio medio había descendido a 2.300 € y alcanzó los 5.250 € en el último trimestre de 2005. Los alquileres del sector privado siguieron la misma progresión, pasando de 14 € el m<sup>2</sup> en 1998 a más de 18 € el m<sup>2</sup> en 2004.

El papel de los precios inmobiliarios en la gentrificación ha sido subrayado por Neil Smith en la teoría del *rent gap*, o diferencial de la renta del suelo, que al principio hace uso de la gentrificación para retornar el capital al centro de las ciudades (Smith, 1982): en París, la gentrificación toca en primer lugar el hipercentro, en la prolongación de los barrios linderos de la orilla izquierda y del Oeste parisino, porque los precios del suelo e inmobiliarios estaban infra-valorados, debido al envejecimiento del parque de viviendas, en relación a la oportunidad que representaba en términos de localización. Sin embargo, la centralidad de este espacio fue reforzada a finales de los años 1970 por la construcción de la estación RER de Châtelet les Halles, el Centro de arte moderno Georges Pompidou y el centro comercial del Forum des Halles. La reinversión del capital interviene allí al principio por iniciativa de los poderes públicos con la construcción de un nuevo conjunto de viviendas nuevas, el barrio del Horloge, completado en 1979 en el emplazamiento de la cuadra insalubre de la explanada Beaubourg.

### **La gentrificación y el embellecimiento de la ciudad<sup>8</sup>**

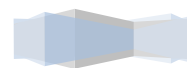
#### *Rehabilitación y gentrificación: las OPAH*

En paralelo a la destrucción de las cuadras insalubres surge en la misma época una preocupación por el tema del patrimonio. Los poderes públicos lanzan la restauración del antiguo barrio aristocrático del Marais, convertido en popular en el siglo XIX, con un plan de protección y de valorización en 1977. Este plan, igualmente aplicado en el distrito 7°, se justificaba por la calidad arquitectónica de sus mansiones mientras que el tejido faubouriano estaba condenado a la destrucción. Dicho plan fue acompañado discretamente por la huida progresiva de los artesanos, y de las clases populares en los años 1980, reemplazados poco a poco por artistas y clases medias superiores cultivadas, atraídos por el sello del barrio.

Se dio un salto adelante en pro de la gentrificación con la elección de Jean Tibéri (RPR, sucediendo a Jacques Chirac) en la Municipalidad de París en

---

<sup>8</sup>Esta parte del texto y la siguiente se basan esencialmente en las entrevistas realizadas en enero de 2007 con los políticos y los funcionarios de las municipalidades de los distritos, de la Municipalidad de París y de la Prefectura de París.





1995, quien decidió abandonar las demoliciones de los antiguos barrios populares. Estas demoliciones enfrentaron, en realidad, fuertes resistencias mezclando clases medias nuevamente instaladas y clases populares, como en Belleville (distritos 19° y 20°). Las políticas públicas se sumaron entonces al movimiento iniciado por la gentrificación, rehabilitando incluso los inmuebles faubourianos de mala calidad. La herramienta más utilizada fue la Operación Programada de Mejora del Hábitat: Tibéri lanzó una decena en el Norte y en el Este parisino, pero también en el Marais donde completó el proceso de gentrificación a fines de los años 1990. En un perímetro definido de antemano, esta operación incitó a los propietarios, ya sean arrendadores u ocupantes, a realizar trabajos privados o en las partes comunes para mejorar su vivienda y su inmueble. Duró en general tres años y se prolongó frecuentemente. Financiadas por una tasa sobre las propiedades del suelo 1996, y luego directamente por el Estado, las ayudas del ANAH<sup>9</sup> fueron, entonces, distribuidas sin contrapartidas, pudiendo financiar hasta un 70% del monto de los trabajos.

Tibéri hizo de los OPAH del suburbio St-Antoine la vitrina de su “*urbanismo con rostro humano*”, acompañando la gentrificación de este espacio ocupado por artistas, provocando la salida de los artesanos de la madera, donde la construcción de la nueva Ópera Bastilledio el pistoletazo de salida a este cambio. Hoy en día, quedan muy pocos hogares populares y bien pocos de artesanos en este suburbio en otros tiempos revolucionario y la gentrificación llegó incluso a conocer una segunda ola con la realización de operaciones inmobiliarias de prestigio como el patio Damoye al lado de la plaza de la Bastille, y la llegada de ingresos altos pertenecientes al primer decil de la aglomeración.

El voto de la ley Solidaridad y Renovación Urbana en 2000 y la elección de Bertrand Delanoë (PS) en la Municipalidad de París en 2001 contribuyeron a la evolución distribución de las ayudas a la mejora del hábitat, en el marco de los OPAH o de forma difusa. En adelante, las ayudas a los propietarios fueron acompañadas de una exigencia de control de los alquileres durante nueve

<sup>9</sup> N. del T.: La ANAH es la Agencia Nacional del Hábitat.

años<sup>10</sup>. Los demandantes, repartidos hasta ese momento sobre todo el territorio parisino, se concentraron en los sectores de hábitat degradado del Nord-Este parisino. Sin embargo, la Agencia Nacional para la Mejora del Hábitat, que depende de la Municipalidad desde la ley Borloo de 2003, tenía escasos medios de supervisar la efectividad de este control de los alquileres durante su período de duración. Y las ayudas a los copropietarios para la mejora de las partes comunes se distribuyeron siempre sin condición ni contrapartida, especialmente dentro del marco de los OPAH, donde la prioridad fue la mejora del edificio, sean cuales sean las transformaciones sociales que eso podía conllevar.

*Espacios públicos y espacios verdes: una política en la línea de las expectativas de los gentrificadores*

Si la ruptura destacada por Delanoë consiste esencialmente en el relanzamiento de la vivienda social, la política del nuevo equipo municipal no está exenta de contradicciones en lo que respecta a la gentrificación. Ésta tampoco es tomada en cuenta directamente por los políticos y los funcionarios de la Ciudad, aunque sólo sea porque han llegado a dominar la misma definición equivocada y que no disponen de un diagnóstico global del avance del proceso y de sus principales características.

Desde 2001, la Ciudad lanzó un vasto proyecto de reacondicionamiento de la calzada y de los espacios públicos, representandola segunda posición en el gasto presupuestario después de la vivienda social y muy por delante en la política de la ciudad. Sin embargo, tanto la reducción de la circulación automovilística en beneficio de las circulaciones blandas<sup>11</sup>, como la vegetalización del espacio público y la creación de espacios verdes responden directamente a las expectativas de los gentrificadores, tal como lo muestran las entrevistas que he podido realizar. Se trata mayoritariamente de electores de la nueva mayoría municipal y están dispuestos a hacer sentir su voz dentro de los

---

<sup>10</sup> Se trata de un alquiler intermedio, alrededor de 16 € el m<sup>2</sup>, sin ser acogido por el convenio de vivienda social debido al nivel de los precios del mercado privado.

<sup>11</sup> N. del T.: Este tipo de circulaciones son las relacionadas con la movilidad sostenible, tales como el transporte público, las circulaciones a bicicleta y a pie, etc.



Consejos del Barrio. Son frecuentemente padres jóvenes y aprecian igualmente el esfuerzo de la Ciudad sobre el cuidado de los niños y especialmente de las escuelas jardín.

Como aquel que lo precedió, el actual equipo municipal ve las ventajas de la gentrificación porque contribuye al embellecimiento de la ciudad, a la animación cultural y a la revalorización de la imagen de los barrios populares, incluso a su revitalización económica en ciertos casos, incluyendo la reanudación de los establecimientos comerciales dejados vacíos por la artesanía y la pequeña industria.

### **Gentrificación y mixtidad social**

Estudiando el caso de las metrópolis americanas, Smith ha demostrado que la gentrificación derivaba de una política deliberada de los poderes públicos, que él califica de “*revanchista*”, en relación con los actores privados, para reconquistar los barrios populares; es decir, a la vez recalificando el edificio y cambiando la población (Smith, 1996). Aunque el caso no parece tan caricaturesco en Francia, la política de vivienda llevada a cabo en París por Chirac en los años 1980 continuó el movimiento iniciado por Haussmann un siglo antes de desplazamiento progresivo de las clases populares del centro hacia la periferia. Mientras que los precios de los alquileres fueron desregulados por la ley Méhaugnerie en 1986, la política de renovación urbana se traduce en la destrucción de numerosos barrios antiguos populares y en la construcción de viviendas sociales concentradas en el Norte y el Este parisino, pero también en la periferia, aunque las viviendas situadas en el medio favorecen la renovación social de la población como en Belleville (Simon, 1995). Mientras se mantiene la concentración de las clases populares lejos del centro, esta política ha contribuido, sin embargo, a crear viviendas sociales en París, algo que es menos unívoco que las operaciones de promoción privada promovidas por los poderes públicos en ultramar y en el Reino Unido. Sin embargo, después del abandono de la renovación por Tibéri, la construcción de viviendas sociales cayó a su nivel más bajo en 1998 con menos de 700 viviendas financiadas (contra las 2000 a 2500 por año a comienzos de los años 1990).

### *El renacimiento de la vivienda social y sus límites*

La reactivación de la construcción de viviendas sociales comenzó desde finales del mandato de J. Tibéri, con cerca de 2000 viviendas financiadas en 2000, fuera del PLI<sup>12</sup>. La llegada de B. Delanoë a la Municipalidad intensificó este esfuerzo poniéndose un objetivo de 3500 viviendas sociales financiadas por año. Éste fue alcanzado desde 2002 y sobrepasado a partir de 2004, con 4000 viviendas financiadas, después 5200 en 2006, siendo el nuevo objetivo financiar 6000 en 2007. El nuevo equipo municipal se fijó como horizonte sólo el 20% de viviendas sociales exigido por la ley SRU y piensa alcanzarlo en dos mandatos. Por el momento, la parte de viviendas sociales ha aumentado un punto, pasando del 13,5% en 2001 al 14,5% en 2005.

La ruptura con los precedentes mandatos es sobre todo cualitativa: la Municipalidad ha retomado el control de la producción de viviendas sociales imponiendo sus condiciones a los arrendadores, pero también implementando unas comisiones de atribución asegurando la transparencia y la toma en contacto de los criterios sociales. Los modos de producción también se han diversificado, representando la construcción nueva tan sólo un 29% de las viviendas financiadas entre 2001 y 2005: se añaden la adquisición-rehabilitación, sobre todo mediante convenio público de desarrollo acordado con la SIEMP<sup>13</sup> para la erradicación del hábitat insalubre (400 inmuebles censados), para el 32% del total, y, un nuevo dispositivo, la adquisición-convencionalmente de inmuebles enteros sin obras a realizar, para un 39% del total. Durante el mandato, la construcción nueva y la rehabilitación han ido tomando cada vez más importancia, mientras que la adquisición simple se ha reducido considerablemente en 2005. Esta diversificación de los modos de producción permite crear más viviendas sociales en una ciudad ampliamente construida, pero también diversificar las tipologías arquitectónicas y las localizaciones geográficas, cosa que ha contribuido a una banalización de la vivienda social en el espacio urbano.

---

<sup>12</sup> N. del T.: El PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) son las siglas que significan Préstamo para Alquiler Intermedio).

<sup>13</sup> N. del T.: La SIEMP (Société Immobilière d'Économie Mixte de la Ville de Paris) son las siglas que significan Sociedad Inmobiliaria de Economía Mixta de la Ciudad de París.



Frente a la gentrificación, esta política ya tuvo la ventaja de atajar las operaciones de los concesionarios de propiedad y la fragmentación de las propiedades de París, los inmuebles enteros puestos en venta siendo casi sistemáticamente adquiridos para destinarlos a vivienda social. E incluso en la mejora del edificio, se muestra más voluntarista que los OPAH privilegiando las expropiaciones y las rehabilitaciones por parte de la administración pública con el fin de crear vivienda social perenne. Este es el caso del plan de desarrollo de Château Rouge, al norte de la Goutted'Or (distrito 18°), que sigue a diversos OPAH sin haber tenido demasiado impacto: los inmuebles insalubres fueron demolidos o rehabilitados, después de haber realojado a los habitantes en el distrito 18° o los distritos limítrofes, para crear más de 500 viviendas sociales.

Sin embargo, una operación de este tipo habrá destruido cerca de 1500 viviendas del parque social de hecho y, erradicando las condiciones de vivienda indigna, no puede compensar la pérdida cuantitativa de viviendas que permiten acoger tanta cantidad de hogares de bajos ingresos en ese barrio popular del Norte de París. Esto es cierto para el conjunto de París y compromete el mantenimiento de barrios populares caracterizados por su capacidad de acogida de poblaciones modestas, especialmente extranjeras, en un parque privado abordable, acogida que no asegura el parque de vivienda social, por el hecho mismo que sus modos de atribución tienden, al contrario, a fijar las renovaciones de población. Además, la operación lanzada en Château Rouge, que incluye una mejora del espacio público, la creación de equipamientos y una voluntad de control de los comercios, ha favorecido la subida de los precios inmobiliarios en uno de los barrios menos caros de la ciudad, donde la parte de las clases superiores, todavía débil, se ha más que doblado entre 1982 y 1999.

Los límites de la política municipal a favor de la vivienda social no son tanto de tipo financiero, aunque la ayuda al ladrillo en el ámbito estatal se ha reducido considerablemente desde finales de los años 1970, sino material: los terrenos libres son cada vez más escasos, la venta de los inmuebles enteros disminuye y podría cesar de un día para el otro en caso de caída de los precios

inmobiliarios, y si las nuevas ZAC<sup>14</sup> lanzadas en Batignolles (distrito 17°), en París Nord-Est (distrito 19°) o en la Gared'Auteuil (distrito 16°) permitirán todavía producir vivienda social para un eventual segundo mandato, hará falta enseguida encontrar otros modos de producción.

### *¿Hacia un reequilibrio geográfico? El ideal de la mixticidad social*

El objetivo declarado de esta política voluntarista es el de favorecer la mixticidad social, por un lado reequilibrando la producción de vivienda social en el espacio de la ciudad, y por otro lado diversificando las tipologías de viviendas sociales, de los PLAI<sup>15</sup> (muy sociales) a los PLS<sup>16</sup> (intermedios). Así, el PLS, que permite un aumento del 30% del umbral PLUS<sup>17</sup> (vivienda social estándar), representa un 28% de las viviendas financiadas entre 2001 y 2005, mientras que sólo un 7% de los solicitantes son elegibles en esta categoría (y un 70% de ellos tienen ingresos inferiores al umbral PLAI). En el plano geográfico, en los distritos con más de un 20% de viviendas sociales (distritos 13°, 19° y 20°), se crean sobre todo viviendas PLS y una parte importante de residencias de estudiantes; es en los que tienen entre un 10% y un 20% (distritos 12°, 14°, 15° y 18°) donde se crean más (sobre todo del PLUS); y en los otros, que tienen menos del 20%, se crean sobre todo del PLUS y una parte importante de PLAI.

Este ideal de la mixticidad social, que supuestamente promueve la integración y la ascensión social de los más modestos, comporta un posicionamiento ambiguo frente a la gentrificación. En efecto, ésta favorece temporariamente la diversidad social en los barrios populares y es raramente tomada en cuenta por los poderes públicos que buscan producir viviendas PLS yendo en el mismo sentido. Además, si bien comporta una pérdida de diversidad a escala de la ciudad entera, las políticas públicas continúan teniendo en cuenta la diversidad a escala del inmueble o de la cuadra, dejando de lado las dinámicas generales.

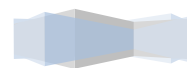
---

<sup>14</sup> N. del T.: La ZAC (Zoned'Aménagement Concerté) son las siglas que significan Zona de Mejora Concertada.

<sup>15</sup> N. del T.: El PLAI (PrêtLocatif Aidé d'Intégration) son las siglas que significan Préstamo para Alquiler de Ayuda a la Integración

<sup>16</sup> N. del T.: EL PLS (PrêtLocatif Social) son las siglas que significan Préstamo para Alquiler Social.

<sup>17</sup> N. del T.: El PLUS (PrêtLocatif à Usage Social) son las siglas que significan Préstamos para Alquiler para Uso Social.



Sin embargo, nos podemos preguntar qué sentido tiene alcanzar una mixticidad social en un 20% del parque de viviendas cuando el restante 80% está condenado a aburguesarse de una manera u otra y con total libertad.

Entre los políticos y sus colaboradores, las propuestas son a veces contradictorias sobre la mixticidad social. Algunos de ellos, como los políticos locales del distrito 11<sup>o</sup> del distrito 18<sup>o</sup>, son favorables al PLS y a la mixticidad social a escala del barrio aunque se esté gentrificando, cosa que se niega frecuentemente. Destacan la huida de las clases medias, apoyándose sobre un reciente estudio del APUR<sup>18</sup> que pone en evidencia el saldo migratorio negativo de las familias de las clases medias en París entre 1990 y 1999 a partir de una definición muy laxa y, por lo menos, contestable de los hogares de ingresos medios<sup>19</sup>. Sin embargo, este mismo estudio muestra que el saldo migratorio general de los hogares de ingresos medios es de un 2% contra un 10% de los hogares modestos (y un 3% de los hogares más ricos). La expulsión de las clases populares es, por tanto, de especial preocupación en París. Otros políticos y sus colaboradores, especialmente en el gabinete de Jean-Yves Mano, Secretario de Vivienda de la Municipalidad, subrayan al contrario que la cuota de PLS es una restricción impuesta por el Estado porque este tipo de vivienda social sólo requiere de su aprobación y ningún financiamiento, e imponen una política de atribución de las viviendas sociales a favor de los hogares situados entre un 60% y un 80% del umbral para cada tipo, dando así claramente la prioridad a los hogares de las clases populares, incluso en el PLS. Es también el caso de la política de la Prefectura de París, que aloja prioritariamente a aquellos que habitan en viviendas de mala calidad.

## Conclusión

Aunque la política llevada a cabo por la nueva municipalidad de izquierda en París representa claramente una ruptura con la de los mandatos precedentes,

<sup>18</sup> N. del T.: EL APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) son las siglas que significan Taller Parisino de Urbanismo.

<sup>19</sup> *Las Clases medias y las viviendas en París*, París, APUR, noviembre de 2006, 73 p.: los hogares de ingresos medios se encuentran comprendidos entre el 3<sup>o</sup> decil de los ingresos de la aglomeración de París y un umbral arbitrario de 2.860 € por UC, ya sea entre el 8<sup>o</sup> y el 9<sup>o</sup> decil, de manera que los hogares de ingresos medios representan el 50% de los hogares parisinos.

se inscribe en un margen de maniobra limitado frente a la gentrificación. Esta se toma poco en consideración por la Municipalidad, que carece de una evaluación precisa del proceso. Pero contribuir a la mejora física de la ciudad manteniendo la diversidad social, es decir, la posibilidad para las clases populares, no solamente de mantenerse sino también de instalarse, demanda de otros medios diferentes de los que se vienen utilizando de forma voluntarista desde 2001.

En efecto, la escasez de viviendas accesibles a las clases populares y a las pequeñas clases medias pone en duda la densidad de la ciudad y la escala pertinente de intervención. Sin embargo, el PLU<sup>20</sup> ha fijado un COS<sup>21</sup> máximo de 3 hasta 2025, cuando actualmente es de 7 en el centro de París, siendo la densificación de la ciudad una cuestión que divide la mayoría de izquierda. La pregunta se extiende a todo el área metropolitana y la cooperación intermunicipal es una exigencia a la que hará falta responder en las próximas décadas. A la espera de este esfuerzo a largo término, Delanoë ha propuesto recientemente la congelación de los alquileres en París alrededor de los 16€ el m<sup>2</sup>, cosa que necesita una intervención legislativa del Estado. Y es de él que depende igualmente la reactivación de la vivienda social y la aplicación de la ley SRU, volviendo a plantear la cuestión de la escala (y del nivel político) pertinente de intervención frente a la gentrificación.

### **Bibliografía**

BACQUÉ, M.-H. (dir.): *Projets urbains en quartier anciens. La Goutted'Or, South End*, informe en el PUCA, 2005, 239 p.

BOURDIEU, P.: *La Distinction, critique sociale du jugement*, París, Minuit, 1979, 670 p.

BUTLER, T.: "Living in the bubble: gentrification and its "Others" in North London", *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, 2003, p. 2469-2486.

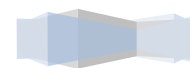
CHALVON-DEMERSAY, S.: *Le Triangle du XIV<sup>e</sup>: des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, París, Édition de la Maison des sciences de l'homme, 1984, 176 p.

CLERVAL, A.: *Évolution de la géographie sociale de Paris, 1982-1999: embourgeoisement et gentrification. Évolution socioprofessionnelle de la population des ménages*, París, APUR, febrero de 2007, 69 p.

---

<sup>20</sup> N. del T.: El PLU (Plan Local d'Urbanisme) son las siglas que significan Plan Local de Urbanismo.

<sup>21</sup> N. del T.: El COS (Coefficient d'Occupation des Sols) son las siglas que significan Coeficiente de Ocupación del Suelo.





FEGER, B.: *Transformations spatiales et mutations sociales dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le cas du faubourg St-Antoine*, memoria de maestría bajo la dirección de Guy Burgel y Alain Musset (Urbanismo, París 10), 1994, 230 p.

LEY, D.: "Artists, aestheticisation and the field of gentrification", *UrbanStudies*, vol. 40, n° 12, 2003, p. 2527-2544.

SIMON, P.: "La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation, Belleville, Paris 20<sup>e</sup>", *Cahiers internationaux de Sociologie*, n° 68, 1995, p. 161-190.

SMITH, N.: "Gentrification and uneven development", *Economic Geography*, vol. 58, n° 2, 1982, p. 139-155.

SMITH, N.: *The New urban frontier: gentrification and the revanchist city*, Nueva York, Routledge, 1996, XX-262 p.

Recibido con pedido de publicación 01/04/2015

Aceptado para publicación 04/05/2015

Versión definitiva 15/06/2015