

# ¿Dónde viven las familias modestas en Francia?

## Interrogantes sobre la vivienda pública social

Jean-Claude DRIANT

Institut d'Urbanisme de Paris (Université Paris 12)

**RESUMEN:** La respuesta a las necesidades de vivienda de las personas con recursos escasos es una de las principales preocupaciones de las políticas de vivienda en Francia, particularmente desde finales de los años ochenta. La ley de 31 de mayo de 1990, llamada «ley Beson», ministro titular de vivienda en la época, estableció un «derecho a la vivienda» en el sentido de garantizar a las personas desfavorecidas el acceso y la permanencia en una vivienda adecuada a sus necesidades. La ley de Lucha contra las Exclusiones de 29 de julio de 1998 y la Ley «Solidarité et renouvellement urbains» de 12 de diciembre 2000 refuerzan este enfoque otorgando un papel esencial a la vivienda de arrendamiento público-social, para favorecer especialmente un mejor reparto de los hogares modestos en la ciudad. Este artículo aporta una modesta contribución a estas discusiones buscando establecer mejor los términos de examen de la situación de la vivienda de las familias con recursos escasos. Lejos de tratar exhaustivamente la cuestión, el estudio, aquí resumido, la trata, al contrario, adoptando deliberadamente un enfoque parcial en el que es necesario, como condición, establecer sus límites.

Descriptores: Viviendas sociales. Vivienda de alquiler. Francia.

### I. INTRODUCCION

El objetivo de mixtura social, que fusiona lo esencial de los enfoques territoriales de las políticas de vivienda en Francia, se traduce en la utilización de la producción de viviendas públicas sociales como medio de lucha contra las concentraciones de pobreza en los barrios críticos. Este enfoque se apoya sobre el postulado de una equivalencia entre una categoría de vivienda y una categoría de población; la presencia del HLM<sup>1</sup> sería el garante de la de hogares con recursos

escasos. Ciertamente, el parque público social está sometido a una regulación específica, principalmente caracterizada por techos de recursos para acceder y por alquileres en los que la cantidad y sus variaciones están estrechamente limitadas. El derecho intangible de permanencia en el lugar, cualquiera que sea la evolución de los ingresos de los inquilinos de estas viviendas, la frecuente opacidad de los procedimientos de adjudicación y el desigual reparto del parque sobre el territorio hacen, por tanto, muy débil esta equivalencia entre tipos de viviendas y tipos de hogares.

Recibido: 07.02.2002.

Este artículo es un desarrollo, ampliado con nuevos gráficos y tablas, del simultáneamente publicado por su autor en *Études Foncières*, 95, enero-febrero 2002: 10-13.

<sup>1</sup> HLM : *Habitation à Loyer Modéré*, status jurídico mayoritario (mas del 90%) del parque de vivienda de acceso con alquiler regulado destinado a los hogares más modestos.

La reflexión, recurrente en Francia, sobre el papel social jugado por las viviendas HLM ha sido, por tanto, relanzada por las recientes evoluciones del marco jurídico de las políticas de vivienda. Esta cuestión suscita un doble debate. Por una parte, el de aquéllos que ponen en duda la buena voluntad de los arrendadores HLM para acoger a las personas con escasos ingresos y de aquéllos que afirman que el parque público social da mayor prioridad a los hogares con dificultades. Y, por otra parte, entre los que tienen una visión estrecha del papel de un parque destinado a alojar a los pobres y contribuyendo a la inserción social de los desfavorecidos y aquellos otros que recuerdan que las misiones sucesivas confiadas a la vivienda público-social a lo largo de su historia han considerado el conjunto de la sociedad francesa, con particular atención a las familias y a los asalariados.

Este artículo aporta una modesta contribución a estas discusiones buscando establecer mejor los términos de examen de la situación de la vivienda de las familias con recursos escasos. Lejos de tratar exhaustivamente la cuestión, el estudio la trata, al contrario, adoptando deliberadamente un enfoque parcial en el que

es necesario, como condición, establecer sus límites. Los datos que aquí se presentan se han extraído de la encuesta de vivienda del INSEE<sup>2</sup> de 1996 sobre una muestra nacional de hogares; fijan como criterio el reparto de los hogares en función de su ingreso por *unidad de consumo*<sup>3</sup> y considera como «de recursos escasos» a los hogares pertenecientes a los tres primeros deciles de este reparto. No se puede considerar, por tanto, que este análisis esté llevado a cabo, hablando claramente, sobre la pobreza, a menos que se considere que el 30% de los hogares que viven en Francia son pobres. L'INSEE tiene, para la definición de pobreza, otro criterio relativo fijando un umbral de ingreso por unidad de consumo igual a la mitad de la mediana. Tanto es así que, según la nomenclatura y utilizando los datos de la *Enquête nationale de logement de 1996*, se obtienen los valores y los umbrales que figuran en la FIG. 1.

Por tanto, tratándose de un examen de la situación de la vivienda de las clases modestas, nuestra fuente de datos induce una posición sesgada del valor teniendo en cuenta nada más que los hogares; es decir, según su definición estadística en Francia, los ocupantes de residencias principales, lo que excluye por una parte todas las personas sin domicilio<sup>4</sup> y, por otra, todas aquellas que

**FIG. 1. Ingresos por unidad de consumo de hogares que viven en Francia en 1996 según la Enquête nationale de logement del INSEE y definición del umbral del estudio**

	Número de hogares (miles)	Ingreso anual medio	Ingreso anual medio por unidad de consumo	Umbral que delimita el grupo (ingreso anual por unidad de consumo)
Conjunto de los hogares	23.290	24.957 €	15.280 €	
<b>Tres primeros deciles</b>	<b>6.980</b>	<b>11.381 €</b>	<b>6.822 €</b>	<b>9.335 €</b>
Hogares pobres	2.870	8.495 €	5.035 €	6.333 €

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

<sup>2</sup> INSEE : Institut National des Statistiques et des Études Économiques, responsable de las estadísticas oficiales en Francia.

<sup>3</sup> Que tienen como fin ponderar el ingreso total de los hogares (todas las prestaciones sociales y familiares incluidas, excepto ayudas personales al alquiler) en función de las necesidades de consumo de estos hogares, que son evaluadas en función de la composición familiar, aplicando, siguiendo la norma de la OCDE, un coeficiente de 1 por la persona de referencia, de 0,5 para los otros adultos de 14 años y más y 0,3 para los niños. Una pareja con dos niños de menos de 14 años le corresponde, por tanto:  $1 + 0,5 + 0,3 + 0,3 = 2,1$  unidades de

consumo. Si el ingreso total de esta pareja es de 3.000, es de 1.428,57 € por unidad de consumo. Los ingresos tenidos aquí en cuenta son los ingresos totales familiares, prestaciones familiares incluidas, excepto ayudas personales al alquiler que, si son consideradas, son deducidas del gasto de alquiler (ver más adelante).

<sup>4</sup> Una encuesta del INSEE, de la que los primeros resultados se difundieron en enero de 2002 evalúa en 86.000 el número de personas sin techo en Francia (esta cifra no tiene en cuenta más que las personas que frecuentan los albergues o los lugares de distribución de comida). BROUSE & LA ROCHÈRE & MASE (2002).

viven en viviendas colectivas (por ejemplo cárceles, monasterios, centros de acogida) que no son considerados en las estadísticas como destinados a vivienda, ya se trate de vivienda móvil o locales destinados a otro uso<sup>5</sup>. Nuestro análisis deja por tanto de lado la mayor parte de las situaciones de vivienda marginales en las que el punto común más frecuente es justamente el que atañe a las personas pobres.

Dado que estas limitaciones estaban establecidas, hace falta precisar lejos de considerar la pobreza desde una acepción estrecha, nuestro umbral no cubre por tanto la integridad del campo potencial del acceso a la vivienda público-social. En efecto, se admite en general que los techos de los recursos actualmente en vigor para entrar en una HLM afectan a cerca de dos tercios de las familias que viven en Francia, lo que significa que el objetivo potencial de la vivienda público-social cubre, de hecho, más del doble de la población que nos interesa aquí. Por tanto, el parque afectado no representa más que el 18% del conjunto de residencias principales del país. Existe por tanto, de entrada, un doble desfase entre el objetivo teórico de la vivienda público social,

la extensión del parque que representa y las acepciones estadísticas de la pobreza. Esta simple constatación inicial pone en guardia, ante todo, el análisis contra la tentación de una superposición mecánica de la pobreza con la noción del papel de acogida de la vivienda pública social; sugiere una realidad más compleja en la que trataremos aquí de esbozar sus rasgos principales.

## 2. UNA REALIDAD SOCIAL Y DEMOGRÁFICA MULTIFORME

El examen de las características generales y de las condiciones de la vivienda de las familias con recursos escasos, comparadas con las del conjunto de otros hogares pone de relieve algunas contradicciones observables en las FIGS. 2 y 3.

Se observa en efecto en estos datos que el conjunto de hogares con recursos escasos presenta algunas especificidades importantes y se muestra muy heterogénea, especialmente con alta representación en las clases de edades bajas y elevadas. La composición de estos hogares está marcada fuertemente por la presencia de personas que

**FIG. 2. Algunas características socio-demográficas de los hogares con recursos escasos**

	Hogares con recursos escasos	Otros hogares (deciles 4 a 10)
Edad media de la persona de referencia	53,2 años	50,5 años
Hogares en los que la persona de referencia <sup>6</sup> tiene menos de 30 años	16,8%	10,1%
Hogares en los que la persona de referencia tiene más de 65 años	30,2%	23,7%
Hogares compuestos por una persona que vive sola	35,7%	24,8%
Familias monoparentales	10,6%	5,5%
Parejas sin niños	19,1%	31,1%
Parejas con niños	32,0%	36,7%
Número medio de personas	2,6	2,5
Hogares en que la persona de referencia tiene un empleo	37,0%	63,5%
Hogares en que la persona de referencia es estudiante	6,8%	0,3%
Hogares en que la persona de referencia está jubilada	30,9%	30,7%

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

<sup>5</sup> En el censo de 1999, el INSEE contabilizó 1.295.000 personas viviendo fuera de hogares, esto es 2,2% de la población total de la Francia metropolitana.

<sup>6</sup> La noción estadística de persona de referencia viene a caracterizar a las familias en función de la persona considerada como la más significativa de su situación social y demográfica. Ha reemplazado al término «cabeza de hogar» utilizada hasta los años ochenta.

**FIG. 3. Lugar de residencia y características principales de hogares con recursos escasos**

	Hogares con recursos escasos	Otros hogares (deciles 4 a 10)
Vivienda en un municipio rural	28,9%	22,1%
Vivienda en las urbanizaciones periféricas de las aglomeraciones de más de 100.000 habitantes (excepto la aglomeración parisina)	12,0%	13,5%
Vivienda en las ciudades centrales de las aglomeraciones de más de 100.000 habitantes (excepto la aglomeración parisina)	18,7%	15,0%
Vivienda en la aglomeración parisina	10,7%	20,0%
Propietarios de vivienda sin hipotecas <sup>7</sup>	27,8%	33,8%
Propietarios de vivienda con hipotecas	11,3%	27,0%
Arrendatarios del sector público-social	25,3%	14,3%
Arrendatarios del sector privado	24,0%	19,0%
Otro status	11,7%	5,8%
Que viven en casa unifamiliar	51,7%	58,1%
Número medio de habitaciones de la vivienda	3,7	4,2
Superficie habitable media de la vivienda (útil)	79,8 m <sub>2</sub>	93,0 m <sub>2</sub>
Porcentaje de viviendas con hacinamiento <sup>8</sup>	4,5%	1,5%
Porcentaje de viviendas sin confort <sup>9</sup>	8,5%	2,1%

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

viven solas y familias monoparentales, estas dos categorías reagrupan más del 46% del conjunto de hogares con recursos escasos, frente al 30% para los otros. Como se puede esperar, una de las fuertes especificidades es la relación con el empleo, puesto que solamente poco más de un tercio de los hogares con recursos escasos tiene una persona de referencia que tenga un empleo, mientras que en los otros hogares se cumple en el 63%. No es el porcentaje correspondiente a los jubilados lo que marca la diferencia, puesto que es poco más o menos idéntico, cualquiera que sea el nivel de

ingresos. El paro, los estudios y la inactividad de las mujeres, que son personas de referencia, son los factores que distinguen a las dos poblaciones aquí comparadas, lo que refuerza la percepción de una heterogeneidad socio-demográfica del conjunto de hogares con bajos ingresos que descansa, al menos en un primer momento, sobre la distinción entre los jóvenes, especialmente estudiantes, las familias en edad activa con o sin empleo y los jubilados solos o en pareja.

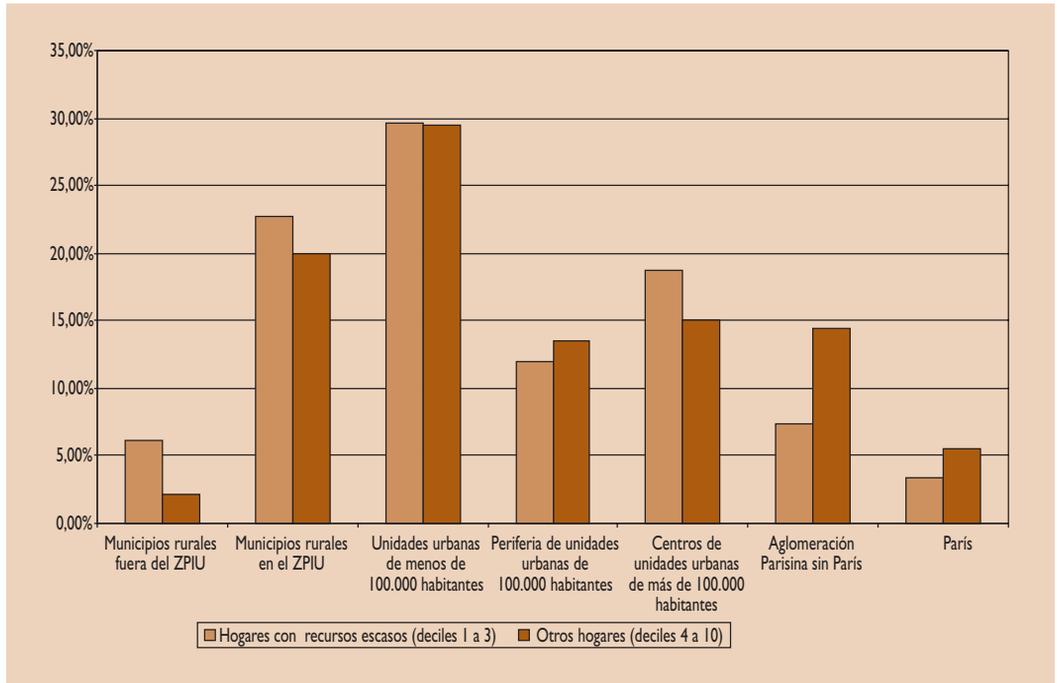
Esta heterogeneidad es igualmente perceptible en el análisis de las condiciones de la vivienda. Los hogares con recursos escasos

<sup>7</sup> Los propietarios sin hipotecas son aquellos que no tienen hipoteca en curso.

<sup>8</sup> La medida de hacinamiento está dirigida a completar un índice normativo con fines puramente estadísticos. Este índice de ocupación se determina a partir de un número de habitaciones que se juzga necesario para la familia, que son: una habitación cualquiera que sea el número de personas; una habitación por cada pareja viviendo en el domicilio, una habitación por cada persona casada, viuda o divorciada, en la que el cónyuge no viva en el domicilio; una habitación por cada persona sin cónyuge, de más de 18 años; una habitación por cada grupo de dos niños de 7 a 18 años, del mismo sexo y una habitación por cada grupo de niños de menos de 7 años; una habitación por el conjunto de asalariados por hogar.

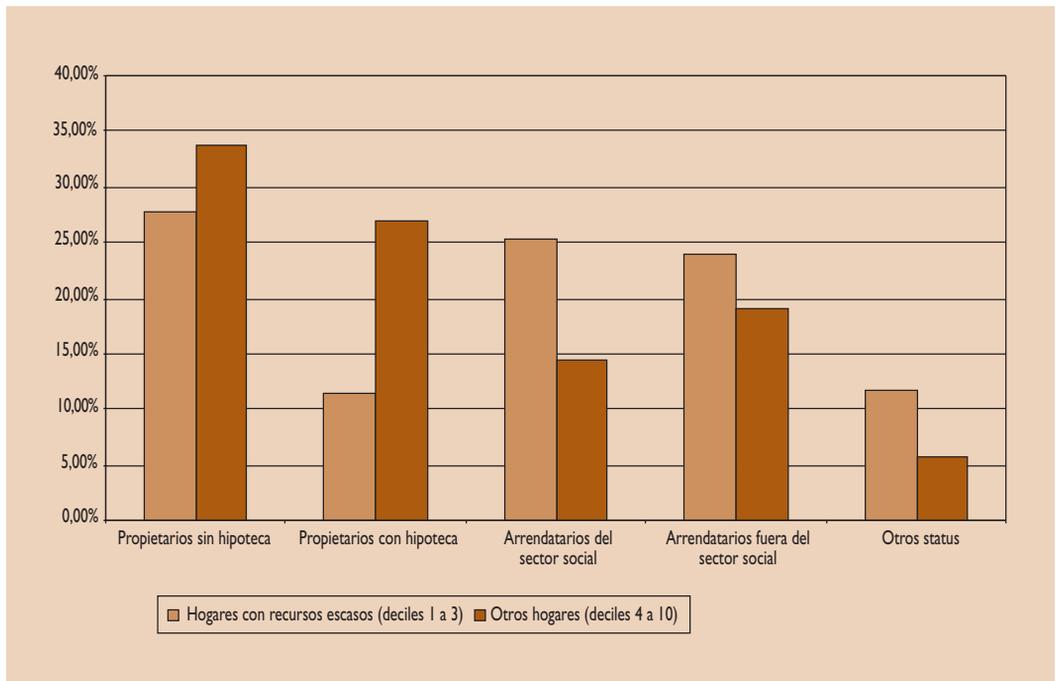
Si el número de habitaciones regladas así determinado es inferior al número de habitaciones de vivienda ocupada, menos 1, la vivienda está en sub-ocupación acentuada; igual al número de habitaciones de vivienda ocupada, menos 1, la vivienda está en sub-ocupación moderada; igual al número de habitaciones de vivienda ocupada, la ocupación es normal; igual al número de habitaciones de vivienda ocupada más una, la vivienda está en hacinamiento moderado superior al número de habitaciones de vivienda ocupada, más una, la vivienda está en hacinamiento acentuado.

<sup>9</sup> En el sistema estadístico francés, la noción de confort está limitada a la constatación de la presencia en la vivienda de WC y de una instalación sanitaria de bañera o ducha. Si uno de estos elementos falta, la vivienda es inconfortable, si los dos están presentes es confortable. Si existe más de una instalación de calor central, se dice que la vivienda es «todo confort».



**FIG. 4. Localización residencial según el nivel de recursos del hogar**

Fuente: INSEE - Enquête nationale de logement 1996.



**FIG. 5. Status de ocupación de los hogares según su nivel de recursos**

Fuente: INSEE - Enquête nationale de logement 1996.

viven, más a menudo, en municipios rurales y en los centros de las grandes ciudades de provincia que los otros. Están, en cambio, menos presentes en las urbanizaciones periféricas (19% contra 28% para los otros hogares si se hace la suma de los municipios periféricos de las ciudades de más de 100.000 habitantes y de las urbanizaciones periféricas de París) y en París (3,4%, contra 5,5%). Resulta un abanico bastante abierto de status de ocupación. Aunque parezca que los hogares con recursos escasos son más a menudo arrendatarios que los otros, con una sobre-representación relativa más elevada para la vivienda pública social, el porcentaje de los propietarios sin hipoteca queda, para el conjunto de hogares, como status dominante. A cambio, el endeudamiento que supone los propietarios con hipotecas condiciona el porcentaje reducido de hogares con recursos escasos relevante de esta categoría. La dominante arrendaticia induce estructuralmente ciertas características en la vivienda de los hogares modestos, tales como la sub-representación de la vivienda unifamiliar o valores medios más escasos para el número de habitaciones y la superficie habitable. La persistencia de tasas relativamente muy elevadas en viviendas con hacinamiento con confort sanitario insuficiente constituye sin embargo una especificidad fuerte de los hogares con recursos escasos sobre la que habrá que volver.

Estos elementos descriptivos incitan a un análisis prudente que dé cuenta de la

heterogeneidad de las situaciones. ¿Para que serviría, en efecto, interpretar de forma unívoca una tasa elevada de falta de confort sin distinguir si describe la situación de una población de viudas ancianas propietarias de su vivienda en el campo, de estudiantes solteros arrendatarios de habitaciones de servicio en el centro de la ciudad o de familias monoparentales que viven en HLM en la urbanizaciones periféricas de las grandes aglomeraciones? Es necesario, por tanto, constatar que es, a menudo, esto lo que origina los cuestionamientos del papel jugado por la vivienda pública social cuando descansan sobre la constatación simplista de que todos no los pobres viven allí. Para ir más lejos, hace falta, por tanto afinar el análisis y construir una tipología sobre la base de las principales especificidades de la población que aquí nos interesa, que crucen la posición profesional con la estructura de los hogares.

La elaboración de esta tipología, según un recorrido iterativo muy empírico en el que los objetivos que identifican los tipos de hogares lo más homogéneos posible según el cruce de las dos variables principales seleccionadas y desemboca en un número limitado de tipos, lleva a la identificación de siete grupos de valores muy diversos de los que la FIG. 6 da cuenta.

Sobre la base de esta tipología, se hace posible generar un enfoque afinado de las condiciones de vivienda de los diferentes tipos de hogares con recursos escasos. Lo haremos examinando sucesivamente su

**FIG. 6. Tipología de los hogares con recursos escasos**

	Número de hogares	%
Jubilados	2.160.913	30,9
Parejas activas con un empleo	1.851.001	26,5
Personas que viven solas excepto estudiantes y jubilados	1.105.050	15,8
Parejas no jubilados y que no tienen empleo (principalmente parados, inactivas, estudiantes)	676.424	9,7
Familias monoparentales en los que la persona de referencia tiene menos de 50 años	570.375	8,2
Estudiantes que no forman una familia (que viven solos u «otros hogares sin familia»)	428.596	6,1
Otros (monoparentales ancianos, otros hogares sin familias excepto estudiantes y jubilados)	193.960	2,8
<b>TOTAL</b>	<b>6.986.319</b>	<b>100,0</b>

Fuente: INSEE - Enquête nationale de logement 1996.

status de ocupación cruzado con su lugar de residencia, las características de confort de su vivienda y su esfuerzo financiero dado que son arrendatarios.

### 3. DIVERSIDAD DE PERFILES RESIDENCIALES DE LOS HOGARES CON RECURSOS ESCASOS

El simple examen del reparto del status de ocupación en función de los grupos de hogares muestra amplitud de contrastes que se enfrentan, por ejemplo, las situaciones extremas de jubilados masivamente propietarios y estudiantes, casi exclusivamente, arrendatarios del sector privado o alojados a título gratuito (FIG. 7). Pero esta diversidad de situaciones toca también, en menor medida a las familias entre las que se nota una divergencia entre aquellas que están afectadas, más particularmente, por situaciones precarias (sin empleo o monoparentales) para las que

el status dominante es el alquiler en el parque público-social y las parejas en los que la persona de referencia tiene un empleo, que son más a menudo propietarios de su vivienda.

La comparación de los «perfiles residenciales» de los grupos de hogares que cruzan el status de ocupación con los tipos de localizaciones de la vivienda permite afinar el análisis. Las FIGS. 8 a 13 presentan los resultados obtenidos para los seis grupos principales.

Se constata en estos resultados que las desviaciones que se experimentan en términos de status de ocupación enmascaran importantes disparidades en términos de localización residencial. Los diferentes grupos de hogares con recursos escasos no viven en las mismas categorías de municipios. Las parejas activas están, más a menudo, presentes en los municipios periurbanos y las urbanizaciones periféricas de las grandes ciudades que las personas que viven solas no jubiladas, las familias monoparentales y las parejas sin empleo.

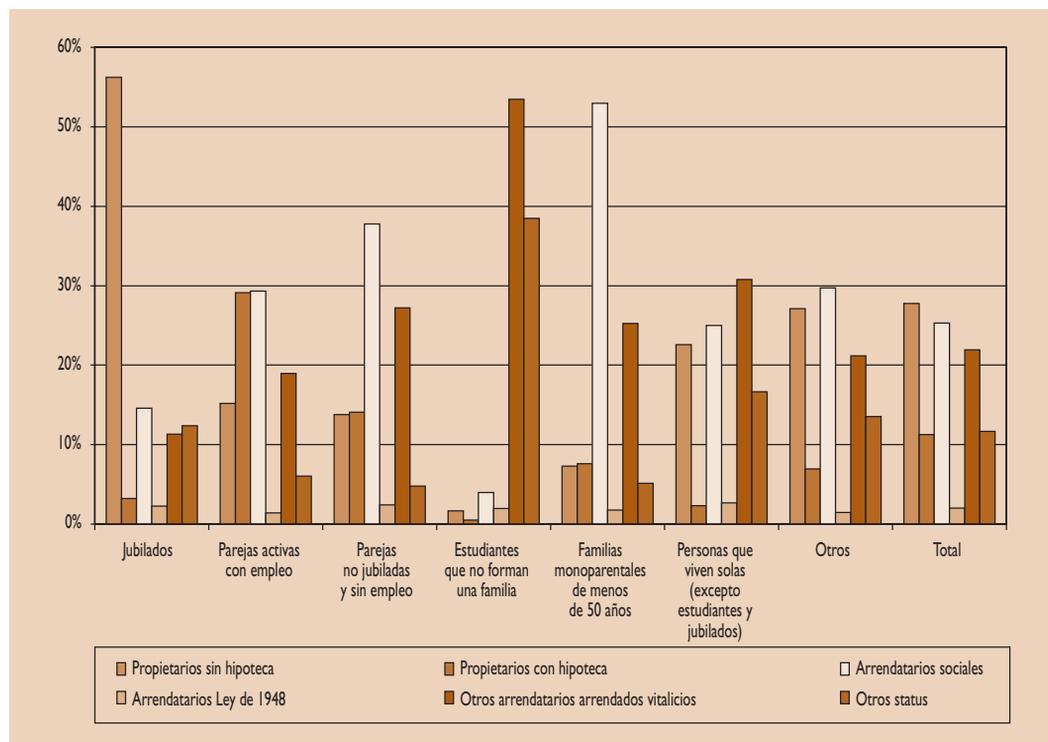


FIG. 7. Status de ocupación de los hogares con recursos escasos en 1996

Fuente: INSEE - Enquête nationale de logement 1996.

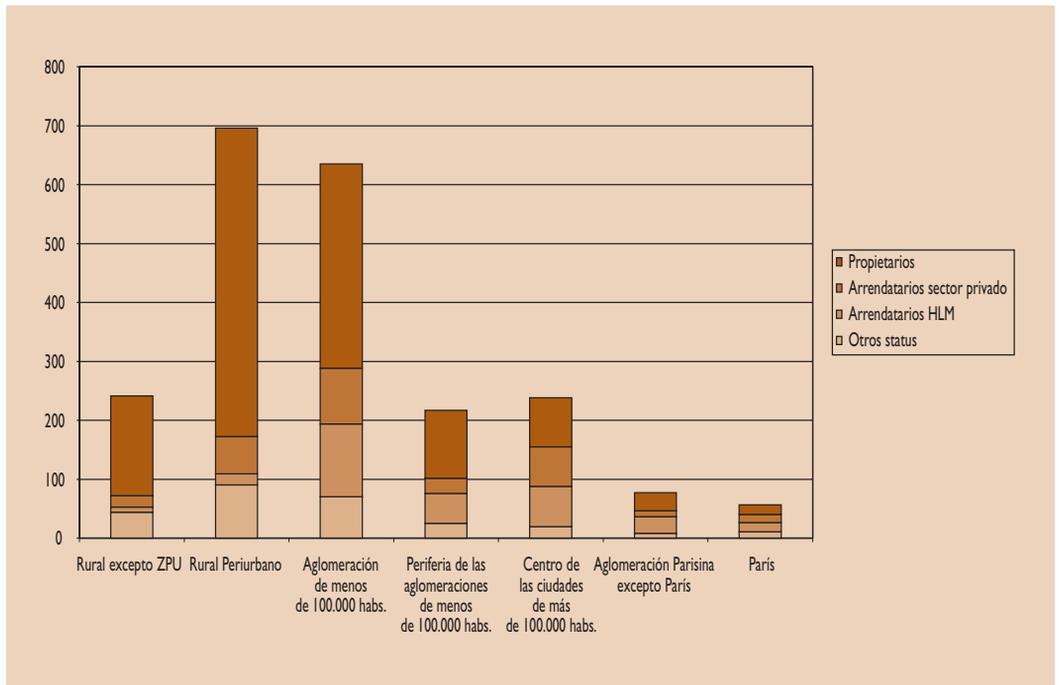


FIG. 8. Perfil residencial de hogares de jubilados con recursos escasos

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

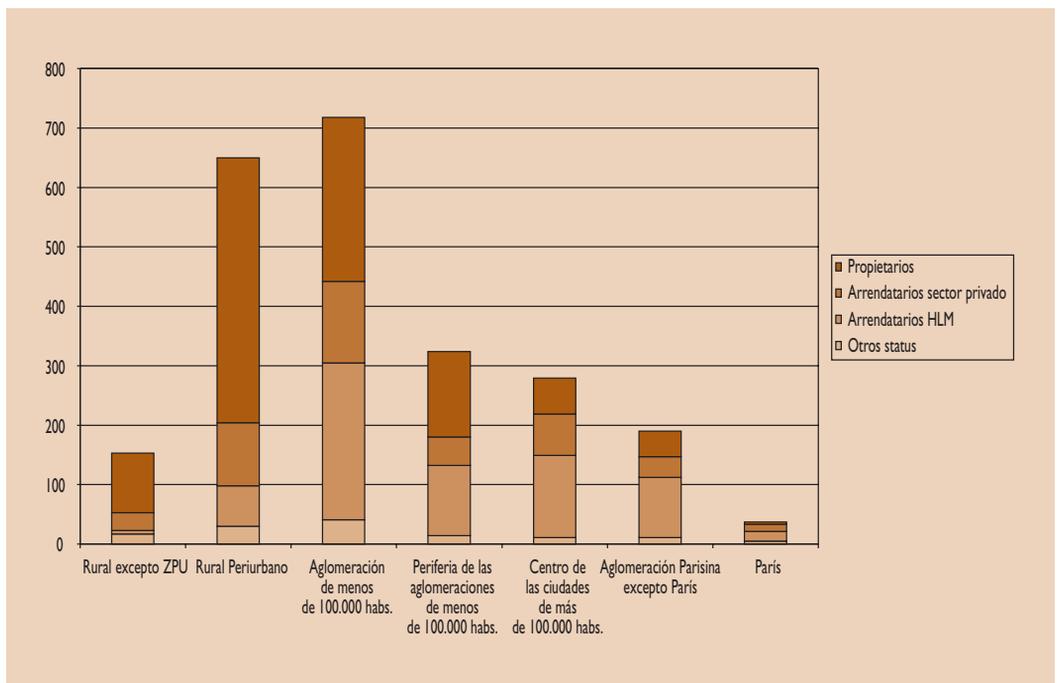
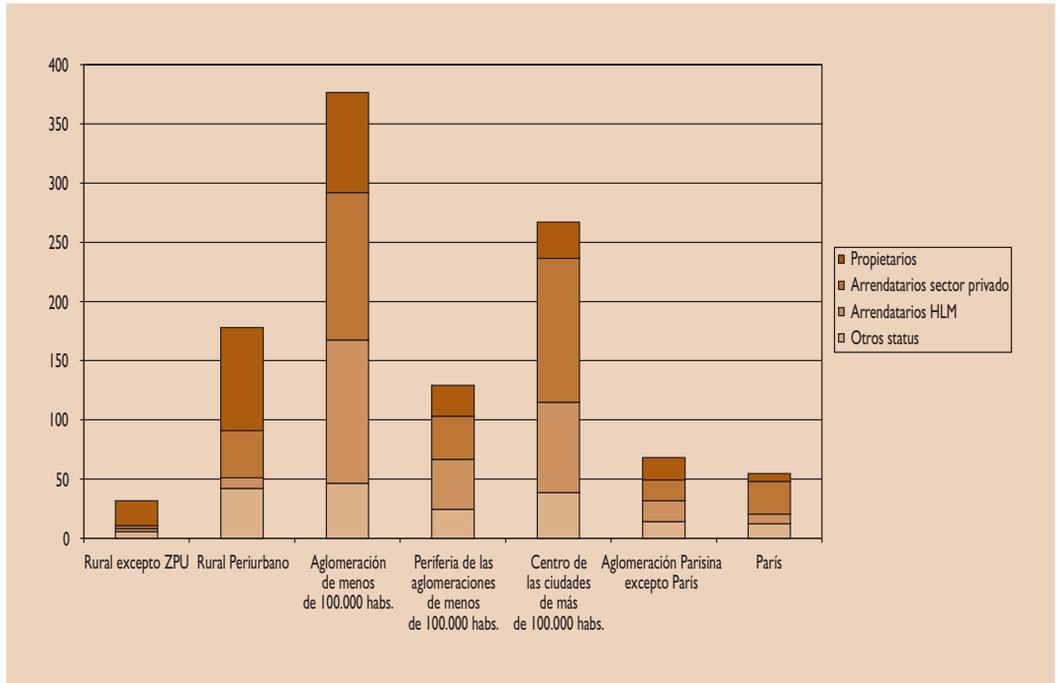


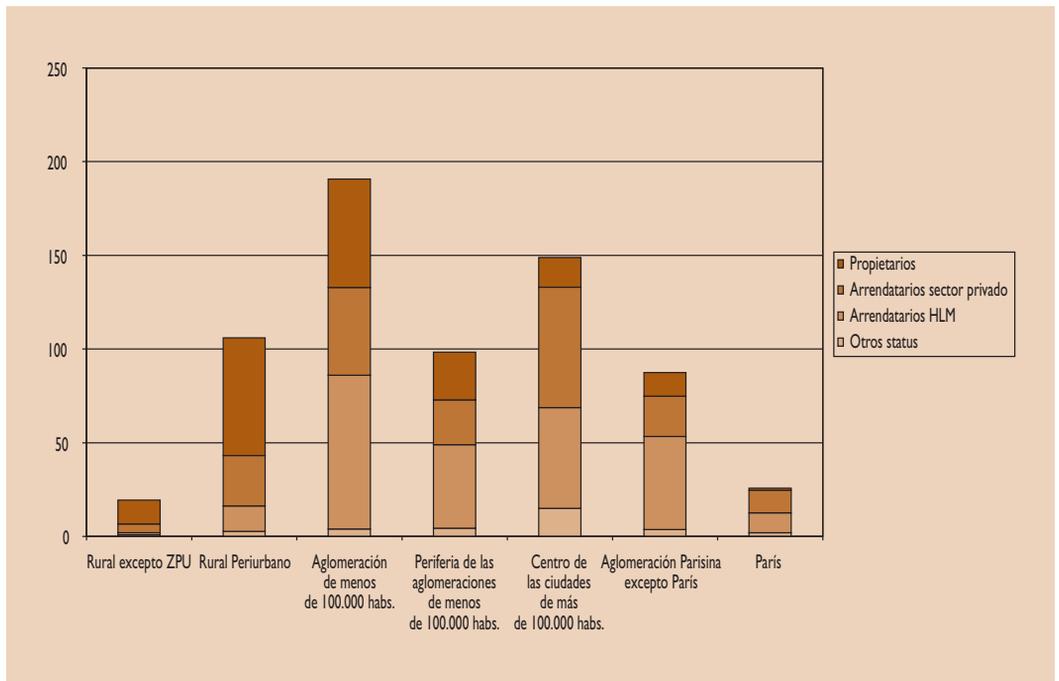
FIG. 9. Perfil residencial de parejas activas ocupadas con recursos escasos

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.



**FIG. 10. Perfil residencial de personas viviendo solas, ni estudiantes, ni jubilados, con recursos escasos**

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.



**FIG. 11. Perfil residencial de parejas no jubilados e inactivos con recursos escasos**

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

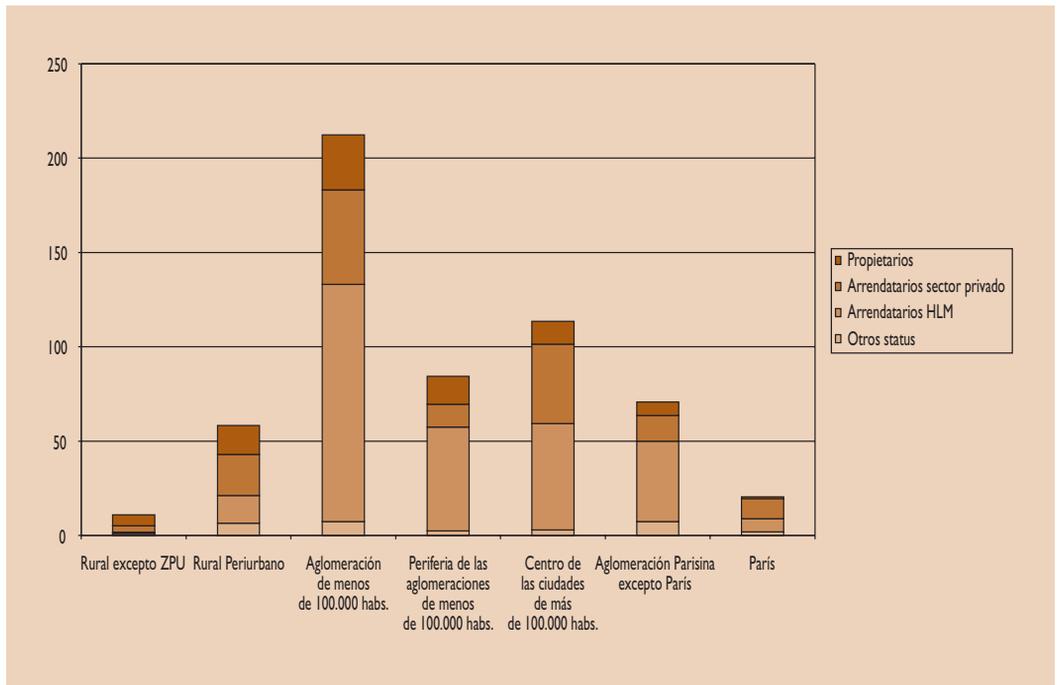


FIG. 12. Perfil residencial de familias monoparentales con recursos escasos

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

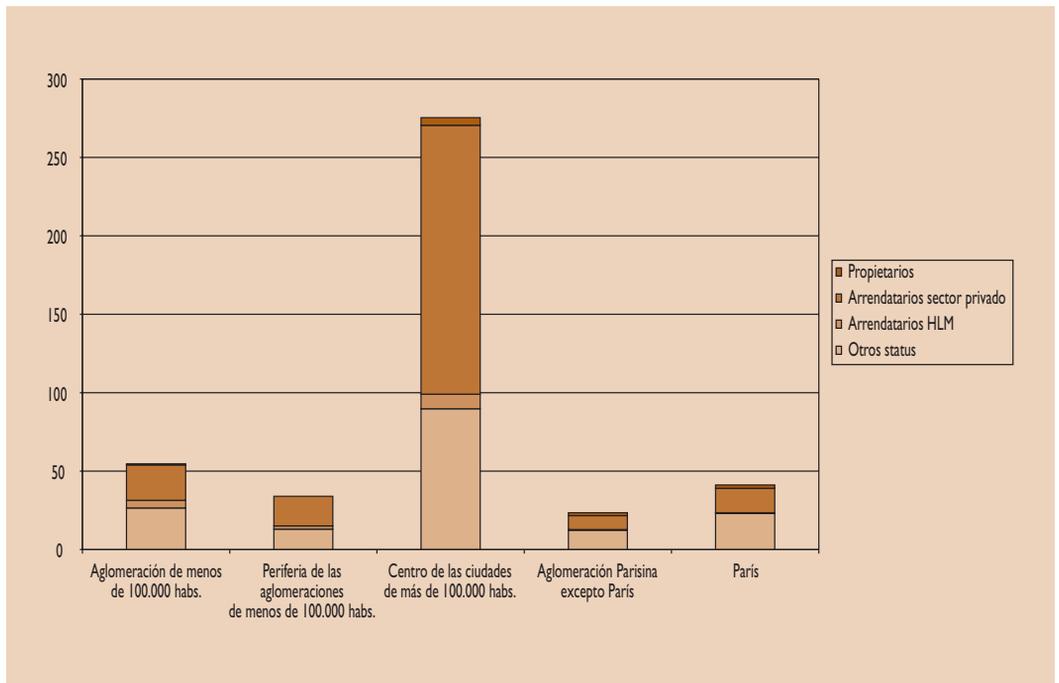


FIG. 13. Perfil residencial de hogares de estudiantes con recursos escasos

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

Es, sin duda, lo que explica en gran medida su tasa más elevada de propietarios con hipoteca. La presencia en los centros de las ciudades de tres categorías de hogares, en los que las situaciones son las más frágiles los hace masivamente inquilinos. Es en este marco general en el que la línea de partición entre el sector privado y el parque público-social diferencia a las familias (en parejas o monoparentales) de las personas que viven solas. En cuanto a los estudiantes que viven fuera de su domicilio familiar, muy concentrados en los centros de las grandes ciudades de provincia, constituyen la clientela privilegiada de pequeñas viviendas de arrendamiento privado (65% viven en estudios, 25% en las de dos habitaciones).

Estos elementos muestran principalmente que el reparto de status de ocupación esta ampliamente inducido por el tipo de localización residencial y que, en función de su posición en el ciclo de la vida, los hogares con recursos escasos están afectados por segmentos del mercado de viviendas que se evidencian y no son por tanto

intercambiables. La vivienda de arrendamiento público-social juega un papel importante en ciertas etapas y en ciertas situaciones socio-familiares. Tanto es así que si se aíslan las parejas sin empleo y las familias monoparentales que viven en municipios urbanos, se observa que más de uno de cada dos hogares es arrendatario del parque público-social. A cambio y, por lógica, solo afecta de forma marginal a las personas ancianas y los más jóvenes.

#### 4. EL CONFORT DE LAS VIVIENDAS

La sobre-representación neta de las viviendas sin confort, tal como aparece en los valores medios de la FIG. 3 puede analizarse con más precisión repartiendo las dos principales características de la falta de confort tal como está medido por el sistema estadístico francés:

- La presencia de equipamiento sanitario básico (WC y bañera o ducha) en el interior de las viviendas,

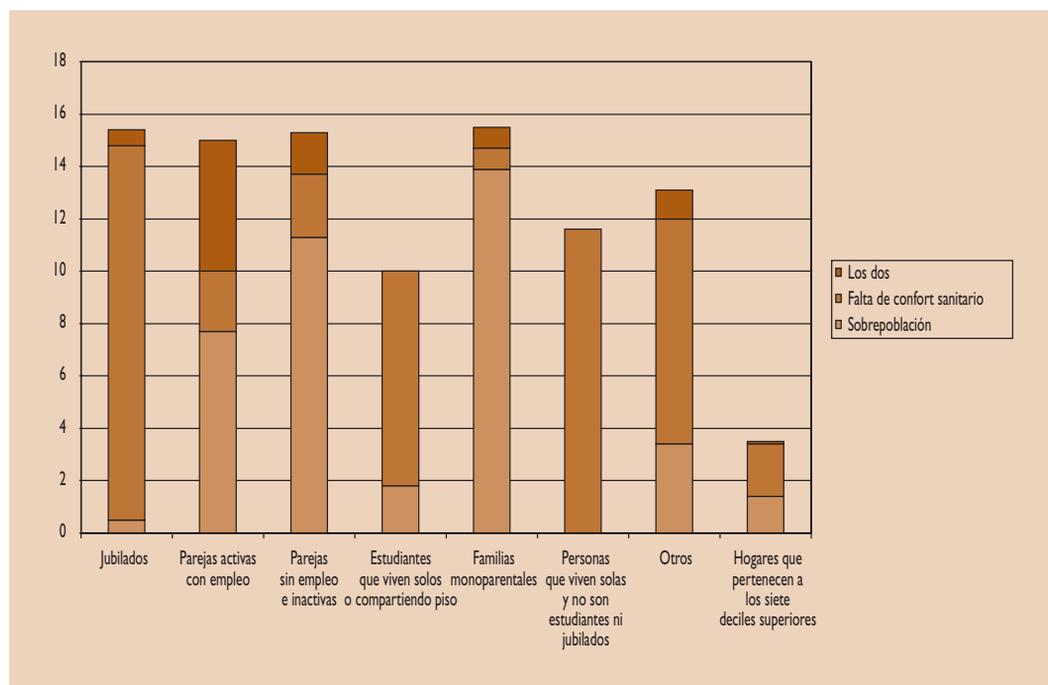


FIG. 14. Falta de confort y hacinamiento de los hogares con recursos escasos

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

- El hacinamiento tal y como resulta del índice de ocupación construido por el INSEE sobre la base de la comparación del número de habitaciones de la vivienda con la composición de los hogares (número de personas, ancianas y sexo de los niños).

Globalmente, son 12,4% los hogares con recursos escasos que están afectados por uno, el otro, o las dos modalidades de falta de confort, mientras que sólo el 3,5% de aquellos pertenecientes a los siete deciles superiores están afectadas. Es sin duda el mayor punto en común de las condiciones de vivienda de los hogares modestos. En efecto, la FIG. 14 muestra que, cualquiera que sea el grupo de hogares, la falta de confort caracteriza entre el 10 y el 15% de los casos. A cambio, las razones de esta falta de confort varían grandemente según los tipos de situación.

Tan es así, que se constata una fuerte variación entre la insuficiencia de equipamiento de las viviendas que afecta considerablemente a los jubilados, las personas solas y los estudiantes, es decir, ya sea viviendas rurales antiguas, ya sean pequeñas viviendas de arrendamiento

privado de grandes ciudades y el hacinamiento que afecta fuertemente a las familias, es decir los hogares compuestos por dos o más personas, en los que los ingresos son insuficientes para disponer del espacio que sería necesario.

Se observa, por tanto, que las categorías más afectadas por las viviendas de arrendamiento público-social son también aquellas que sufren menos el subequipamiento de las viviendas. Sobre este único criterio, un 1,3% de los hogares con recursos escasos alojados en el parque público-social sufren de falta de confort, contra el 8,4% de inquilinos del sector privado y 20% de los «otro status». Las viviendas de arrendamiento público-social aparece por tanto claramente como una garantía de buena vivienda, pero no se ahorra el hacinamiento.

## 5. EL ESFUERZO FINANCIERO DE LOS ARRENDATARIOS CON RECURSOS ESCASOS

Teniendo en cuenta la escasez de sus ingresos, el esfuerzo financiero para la vivienda de los arrendatarios de hogares modestos es elevada. En efecto, la tasa de

**FIG. 15. Esfuerzo financiero del conjunto de hogares de arrendatarios con recursos escasos**

	Ingreso mensual medio (€)	Alquiler mensual medio (€)	Ayuda personal media (€)	Tasa de esfuerzo bruto medio	Tasa de esfuerzo neto medio
Jubilados	745,9	225,2	83,5	30,2%	19,0%
Parejas activas con un empleo	1.368,4	295,1	117,1	21,6%	13,0%
Parejas de no jubilados y sin empleo	938,8	295,9	157,8	35,5%	14,7%
Estudiantes que no forman parte de una familia	433,7	286,8	104,0	66,1%	42,2%
Familias monoparentales de menos de 50 años	855,5	290,9	190,0	34,0%	11,8%
Personas que viven solas (excepto estudiantes y jubilados)	506,3	229,4	105,5	45,3%	24,5%
Otros	901,3	262,1	119,1	29,1%	15,9%
Total	870,0	268,5	122,3	30,9%	16,8%
Deciles 4 a 10	2.097,9	353,1	21,3	16,8%	15,8%

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

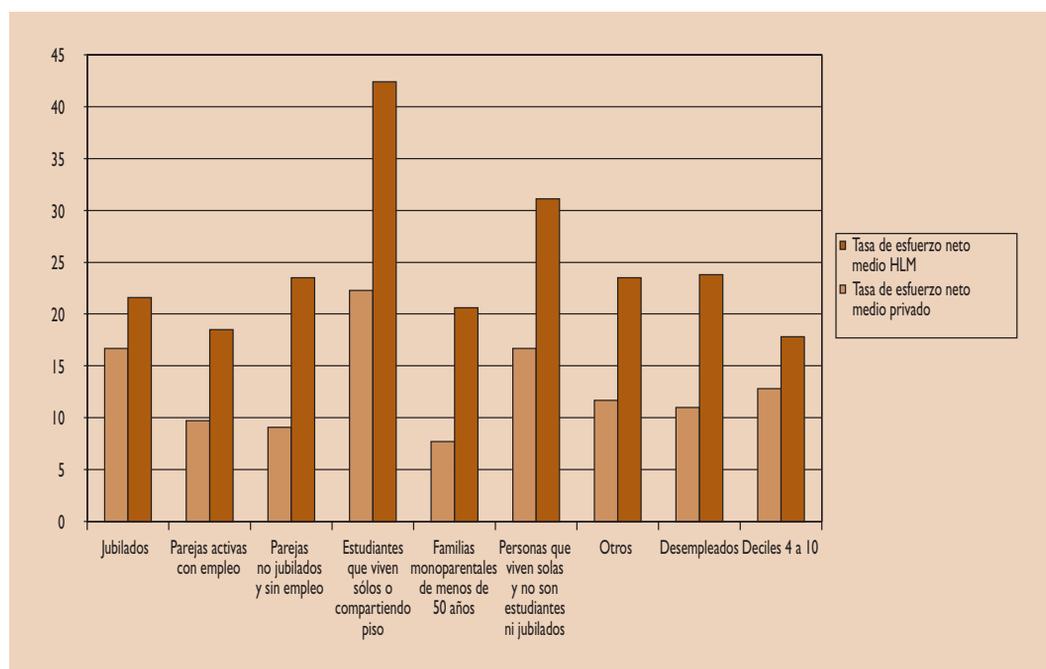
esfuerzo neto medio<sup>10</sup> del 16,8%, solamente superior en un punto a la de los hogares pertenecientes a los siete deciles superiores, debe aclararse el hecho de que los gastos de vivienda, tras la deducción de las ayudas, no dejan de media más que 724 € para financiar los otros gastos del hogar.

El reparto de los componentes de este esfuerzo según los grupos de hogares pone de relieve fuertes contrastes que se pueden resumir mostrando tres tipos de situaciones:

- Las de tasa de esfuerzo neto inferior al 15% donde se encuentran los tres grupos con configuración familiar, caracterizadas por arrendamientos medios superiores a los otros, que se corresponden con viviendas generalmente más espaciales y una

ayuda a la persona<sup>11</sup> altamente solvente (ha hecho ganar 22 puntos de tasa de esfuerzo a las familias monoparentales y 21 a las parejas inactivas);

- La de mayores esfuerzos (19 a 25%) de los hogares de jubilados y de personas solas, en los que los arrendamientos son más bajos, pero para los que las ayudas a la persona no compensan la escasez de ingresos nominales (no quedan más que 382 al mes a las personas solas no jubiladas tras el pago del alquiler).
- La, muy atípica, de los estudiantes en los que la amplitud del esfuerzo financiero está artificialmente inflada por la ausencia de reconocimiento de la solidaridad familiar de la que se benefician muy a menudo.



**FIG. 16. Tasa de esfuerzo neto medio de los arrendatarios con recursos escasos según el sector arrendador**

Fuente: INSEE - Enquête nationale logement 1996.

<sup>10</sup> La tasa de esfuerzo neto si tiene en cuenta la ayuda a la persona que se deduce del monto del alquiler. Con el fin de privilegiar la homogeneidad de las informaciones, los valores presentados aquí son sin cargas y consumos diversos (agua, electricidad, gas); las cuales subestiman la amplitud del esfuerzo financiero.

<sup>11</sup> El sistema francés de ayuda a la persona para el alquiler hace cohabitar dos regímenes: uno reservado a los arrendatarios del parque público-social, el otro del parque privado. El primero Aide Personnalisée au Logement (Ayuda Personalizada al Alquiler APL) es más solvente que el otro l'Allocation au Logement (asignación de alquiler -AL). En 2001, el gobierno ha comprometido una armonización de los dos regímenes.

Estas características de esfuerzo financiero deben mucho al reparto de los hogares por status de arrendamiento. En efecto, son los tres grupos más presentes en el parque público-social los que se benefician del esfuerzo menos importante. El rango de esta observación está reforzado por la constatación del hecho de que, todos los grupos se confunden, los arrendatarios con recursos escasos residiendo en HLM tienen una tasa de esfuerzo inferior a la de otros inquilinos del sector público-social (11%, contra 12,5%), mientras que, en el parque privado, el esfuerzo de las categorías modestas es mucho más elevada que la de los hogares pertenecientes a los siete deciles superiores (24%, contra 17,5%).

La FIG. 16 permite afinar esta constatación general mostrando las variaciones de la tasa de esfuerzo neto entre el sector público-social y el parque privado, según los grupos de hogares. El papel de la ayuda a la vivienda, que acumula los niveles de alquiler inferior con una ayuda a la persona más elevada aparece con fuerza. Se observa, por ejemplo, que la diferencia de vivir en HLM para una familia monoparental alcanza 13 puntos de tasa de esfuerzo neto.

Por contra, es en los hogares localizados, más a menudo, en las pequeñas ciudades y municipios rurales donde la variación es más débil entre los dos sectores: jubilados y parejas activas con un empleo, mientras que las urbanas se benefician de la acumulación de las dos ventajas financieras que ofrece la vivienda público-social.

Como para el confort, el hecho de la diferencia de alquiler que proporciona, el parque público-social parece por tanto jugar su papel desde el punto de vista del esfuerzo financiero, para los hogares que tienen mayor necesidad y que viven en localizaciones donde le son más útiles. La persistencia de una proporción elevada de hogares alojados con altos precios en el parque privado subraya, por tanto, las insuficiencias persistentes que se hacen eco del hecho de que el parque público-social esta lejos de alojar únicamente a hogares con recursos escasos. Nuestro análisis no permite explicar este desfase que sostiene a la vez la insuficiencia cuantitativa de la oferta en determinados emplazamientos, del principio de derecho de permanencia en el lugar que favorece las rentas de situación y las condiciones de acceso al parque público-social que organizan los procedimientos de adjudicación a menudo muy opacos. Sin pretender aportar respuestas a las principales cuestiones que plantea el papel del parque público-social en materia de acogida de hogares desfavorecidos, este trabajo ayuda por tanto a subrayar la importancia de las garantías, al menos potenciales, que aporta en un contexto urbano donde persiste, por otra parte, una oferta de viviendas modestas, puro producto de los ajustes del mercado que origina la demanda de ingresos escasos.

Traducción del francés: PPG  
Revisión: JGB