Documents
Publicación de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

La vivienda en París, en cifras. Año 2022

Extracto de la publicación anual de la Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil) de París

Índice

Editorial 2

El parque de viviendas en París 3
Mercados de vivienda en París 6
Ayudas a los habitantes de París 10

Anexo 1: Las ayudas personales a la vivienda en Francia 14
Anexo 2: El control del precio del alquiler de vivienda en Francia y en París 15
Anexo 3: Alquiler y directiva europea de eficiencia energética en Francia 17
Anexo 4: Gastos de arrendamiento a cargo del inquilino en Francia 17

COMPARATIVA: París-Barcelona 18
Notas sobre política de vivienda en París 19

CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA
Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Documents - núm. 3
Febrero 2024
DL: B 5523-2024

Documento original:



Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departamento de publicaciones
Depósito legal: B 5523-2024

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
publicacions@cpubcn.com
publicacions.cpubcn.com

Editorial

En el largo y politizado debate sobre la problemática de la vivienda de los últimos años, a menudo se recurre como argumento a la comparación con las políticas de alojamiento de otros países o con la realidad en grandes ciudades y áreas metropolitanas. Se dice que, si se hace en París o en Berlín, por qué no lo hacemos en nuestro país.

Con demasiada frecuencia, estas comparaciones se realizan sobre medidas concretas, al margen de su articulación en un conjunto coherente de medidas de política de vivienda.

La política de vivienda es un conjunto de medidas: disponibilidad de suelo, financiación de la nueva construcción, rehabilitación física y energética del stock edificado, fiscalidad de la construcción, transmisión y uso de las viviendas, parque público para las familias con bajos niveles de ingresos... Y, si este parque público es insuficiente, subvenciones para que puedan acceder al parque privado, medidas para influir en los precios de compraventa y alquiler...

Este conjunto de medidas deben mantenerse a largo plazo y exigen elevadas dotaciones de los presupuestos de las administraciones y un elevado grado de eficacia en la gestión.

Tampoco debe olvidarse la evaluación de los resultados obtenidos en el momento de proponer medidas basadas en la legislación de otros países. No es ético, no es responsable, ni contribuye a ninguna solución o mejora del alojamiento de los ciudadanos, basarse en comparaciones con otros países y ciudades sin tener en cuenta el conjunto de medidas que conforman la política de vivienda.

Esta publicación intenta poner de relieve la complejidad de la problemática de la vivienda en París, a partir de la publicación de Adil de París respecto al año 2022, y la complejidad e intensidad de la política de alojamiento en la ciudad, todo en el marco de la política del Estado en la materia.

En las últimas páginas de este documento publicamos una comparativa de indicadores sobre vivienda en París y en Barcelona.

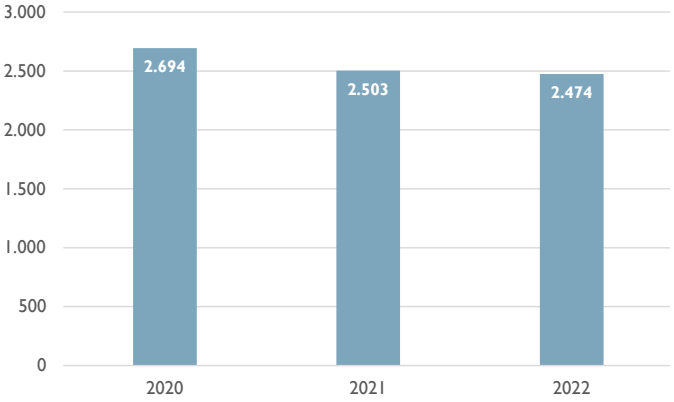
La experiencia de París, con una presión poblacional muy elevada —hay más gente que quiere vivir en París que la que cabe en la ciudad—, con una política de vivienda multidimensional y bien estructurada, dotada económicamente y con capacidad de gestión urbanística, muestra las dificultades de la política de vivienda para conseguir sus objetivos. Evidencia también que la problemática de la vivienda en Cataluña y España solo puede empeorar debido a la ausencia de medidas bien articuladas, por contar con dotaciones presupuestarias insignificantes y por estar centrada exclusivamente en la iniciativa pública y en consignas políticas.

El parque de viviendas en París



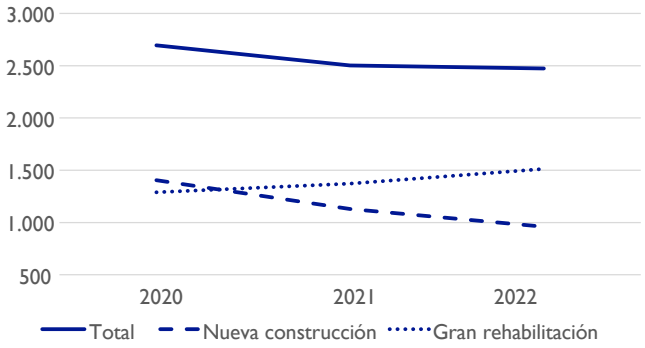
Permisos de construcción

Evolución del número total de viviendas autorizadas en París



El número total de viviendas que obtuvieron permiso de construcción en París en 2022 (2.474 unidades) disminuyó ligeramente (-1,2%) en relación con 2021. Mientras que el número de permisos de construcción de viviendas pluri-familiares se mantuvo estable, el número de permisos de construcción de viviendas unifamiliares aumentó (+12%) y la vivienda en residencia retrocedió (-6%). Por segundo año consecutivo, los proyectos de construcción de gran rehabilitación sobre un edificio ya existente fueron más numerosos que los proyectos de nueva construcción.

Evolución del número total de viviendas autorizadas en París según el tipo de proyecto



	2020	2021	2022
Vivienda unifamiliar (pura y agrupada)	100	129	144
Vivienda plurifamiliar	1.535	1.768	1.763
Vivienda en residencia	1.059	606	567
Total	2.694	2.503	2.474

Nota: La estadística de nueva construcción se elabora a partir del fichero de permisos de construcción SIT@DEL2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et de Locaux), Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA).

La nueva oferta de vivienda social

En 2022 un total de 3.373 viviendas se sumaron al parque de vivienda social (875 mediante el plan de financiación PLAI, 1.281 viviendas con financiación del programa PLUS y 1.217 con el plan PLS). Desde el año 2001 ascienden a 120.852 el número de nuevas viviendas sociales que han sido financiadas en el territorio parisiense.

El objetivo para 2023 es sumar 3.750 viviendas más de alquiler social.

Programas de alojamiento social aprobados de 2001 a 2022

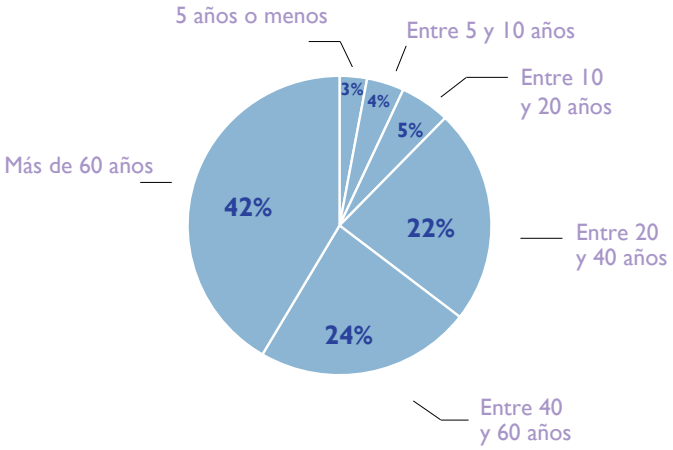
	2001-2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
PLAI	2.240	1.296	1.391	2.249	1.356	1.720	1.969	1.716	1.400	1.744	1.955	2.278	2.001	2.802	1.669	1.930	984	1.297	875	32.872
PLUS	7.666	1.631	2.334	2.499	3.405	3.083	3.366	2.920	1.790	2.564	3.224	2.733	2.962	2.613	2.190	2.293	954	1.343	1.281	50.851
PLS	4.621	1.168	1.504	1.417	1.350	1.278	1.729	1.597	3.007	2.843	1.987	2.377	2.539	1.903	2.398	1.500	970	1.724	1.217	37.129
Total	10.495	4.095	5.229	6.165	6.111	6.081	7.064	6.233	6.197	7.151	7.166	7.388	7.502	7.318	6.257	5.723	2.908	4.364	3.373	120.852

Fuente: Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris.

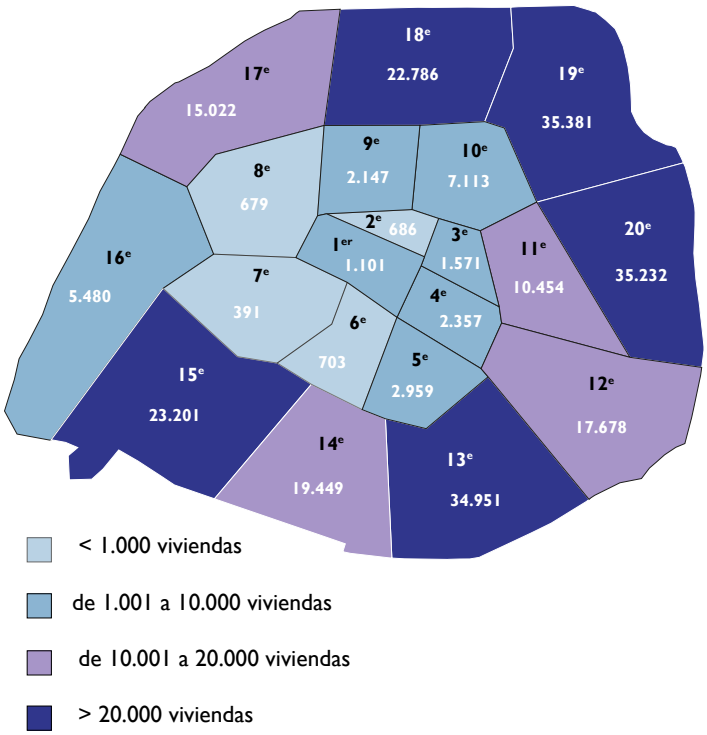
El parque de alquiler social en París. Directorio del parque de vivienda de alquiler social

El directorio del parque de alquiler de proveedores o arrendadores sociales (*Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux,* RPLS) se estableció en 2011 (definidos por el artículo L.411-10 del *Code de la Construction et de l'Habitation*, CCH). Se excluyen las residencias de estudiantes y de personas mayores, las residencias para jóvenes trabajadores y las residencias sociales.

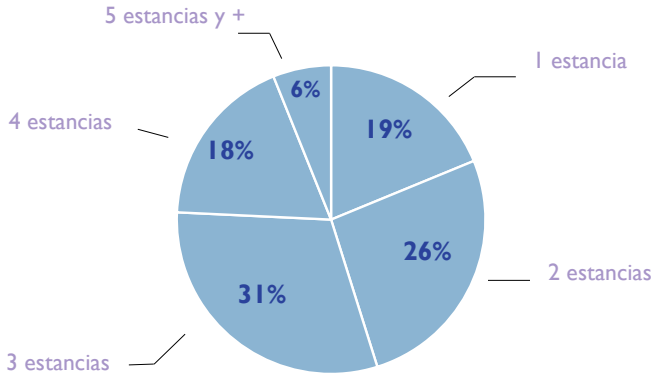
El parque según la antigüedad de construcción, a 1/1/2022



Las viviendas sociales por distritos, a 1/1/2022



El parque de alquiler según el número de estancias



Tasa de vacantes y tasa de movilidad

Viviendas vacantes el 1/1/2022	1,7 %
Viviendas con nuevos arrendatarios en 2022	5,0 %

Alquiler medio en €/m² de la superficie habitable de los alojamientos alquilados u ofrecidos en alquiler

Número de viviendas contabilizadas	Alquiler medio
218.834	8,26 €/m²

Fuente: Le parc locatif des bailleurs sociaux, DRIEA selon SDES, RPLS au 1er janvier 2022.

Recuento de vivienda social en París en el sentido de la Ley SRU

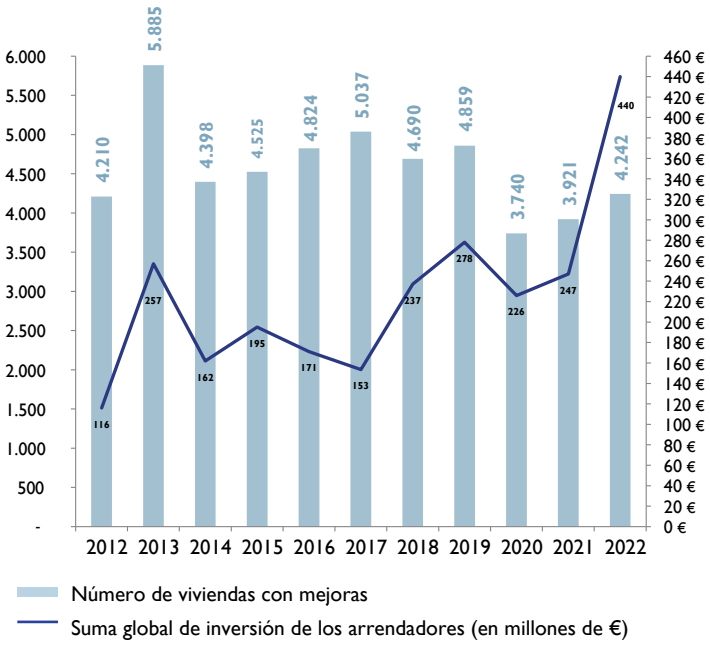
Desde el año 2001 el Estado hace un recuento de las viviendas sociales basado en la definición dada por la ley *Solidarité et Renouvellement Urbain* (SRU). París contaba el 1 de enero de 2022 con 264.854 unidades de vivienda social, lo cual representa el 23,3% de las residencias principales (en comparación con el 13,4% en 2001). Este inventario no tiene en cuenta las viviendas sociales financiadas cuya entrega todavía no era efectiva el 1 de enero de 2022.

Desde el año 2001, el parque de vivienda social aumentó un 72% (+110.540), mientras que el de residencias principales disminuyó un 1,1% (-12.393). La progresión del parque de vivienda social tiene tres fuentes: construcción de nuevos edificios, rehabilitación de edificios antiguos y adquisición de propiedades en el mercado inmobiliario que, mayoritariamente, están ocupadas.

Mejora del parque de alquiler social

El Ayuntamiento de París financió la renovación de 4.242 viviendas de alquiler social en 2022 (+8% que el 2021), con una subvención media de 11.787 € por alojamiento (+8% que el año anterior). El importe global de inversión de los propietarios sociales para la mejora del parque de alquiler social se situó en más de 440 millones de euros, es decir, un incremento del 78% respecto a 2021. Este aumento se explica por la incorporación a partir de 2022 de las operaciones de adquisición y rehabilitación en que los propietarios sociales llevaron a cabo trabajos de mejora energética. Asimismo, el importe medio invertido por los arrendadores para la vivienda continúa aumentando (103.745 € en 2022 frente a 67.199 € en 2021).

Importe anual de las obras y número de viviendas financiadas



Fuente: Bureau de la Programmation et des Actions du Logement, Direction du Logement et de l'Habitat, Mairie de Paris.

Mejora del parque privado

En 2022, las ayudas concedidas (*Agence nationale de l'habitat Anah* + Ayuntamiento de París) se destinaron a 3.314 viviendas. El importe total de las obras en viviendas que recibieron ayudas ascendió a 61,8 millones de euros. Así, 28,1 millones fueron subvencionados por la Anah y 8,2 millones por el Ayuntamiento, es decir, se destinaron un total de 36,3 millones de euros en subvenciones a propietarios privados.

En 2022, los ámbitos de acción prioritarios definidos por el programa de acción fueron: la lucha contra el hábitat indigno y muy degradado, la renovación energética, la ayuda para permanecer en el domicilio a las personas con discapacidad o con pérdida de autonomía mediante la adaptación de su vivienda, y la ampliación del parque privado de alquiler moderado (80 viviendas firmaron convenio en 2022).

Mejora energética del parque privado

París cuenta con cerca de 45.000 edificios plurifamiliares, con 1,2 millones de viviendas. La vivienda, principal fuente de consumo energético en su territorio, representa una importante fuente de ahorro energético en el proyecto París 2050. El *Plan Climat* tiene por objetivo reducir el consumo de energía en un 50%, y un parque renovado 100% de bajas emisiones de carbono. La plataforma web CoachCopro, creada por la *Agence Parisienne du Climat*, pone en contacto a las comunidades de propietarios con los profesionales para facilitar la ecorrenovación de los edificios, y propone acompañamiento gratuito por parte de los asesores de CoachCopro en toda el área metropolitana.

A finales de 2023, más de 14.000 comunidades de propietarios se habían inscrito en la plataforma CoachCopro, de las cuales cerca de 10.000 en París (450.000 viviendas, de las cuales 300.000 ubicadas en París). El asesoramiento ofrecido a estas comunidades de propietarios permitió poner en marcha más de 400 proyectos de renovación, de los cuales 79 tienen como objetivo alcanzar el nivel de *Bâtiment Basse Consommation* (BBC) *Rénovation*, o sea, un consumo inferior a 104 kWh/m²/año.

De media, el coste por alojamiento es de 20.000 € en los casos de renovación global de los edificios.

El consumo medio de estas comunidades pasó de 281 kWh/m²/año antes de la renovación (etiqueta E) a 178 kWh/m²/año (etiqueta D) después de la renovación. Es una mejora media de aproximadamente un 37%. Así pues, entre estos proyectos, demasiado pocos responden a los objetivos de los *Plans Climat* parisinos y metropolitanos.

Mercados de vivienda en París



El mercado de vivienda de nueva construcción

Desde 1985, los Adil de Île-de-France estudian el mercado de vivienda nueva destinada al acceso a la propiedad. La investigación se basa esencialmente en las listas comercializadas por los promotores, complementadas con los anuncios en la prensa especializada. La base de datos cubre aproximadamente el 80% del mercado inmobiliario del acceso a la propiedad privada en el sector de nueva construcción. La base de datos no incluye los edificios enteros destinados a alquiler, las residencias con servicios como las destinadas a personas mayores o a trabajadores, las casas unifamiliares en sector difuso ni otras viviendas que no pasan por los canales habituales de comercialización, como las daciones.

En París, el número de viviendas nuevas vendidas en 2022 fue de 748 unidades, lo que supuso un incremento del 16% con respecto al año 2021.

En cuanto al número de viviendas puestas a la venta, París fue el único departamento de la zona central de Île-de-France que experimentó un retroceso del número (-6%), con 751 viviendas nuevas en 2022.

A 31 de diciembre de 2022, 665 viviendas continuaban a la venta en la capital. París fue el único departamento de Île-de-France en el que el stock de viviendas nuevas fue estable, ya que los demás departamentos registraron incrementos sustanciales. Cerca de la mitad de las viviendas nuevas disponibles estaban en el distrito 13 (141 unidades) y en el 20 (189).

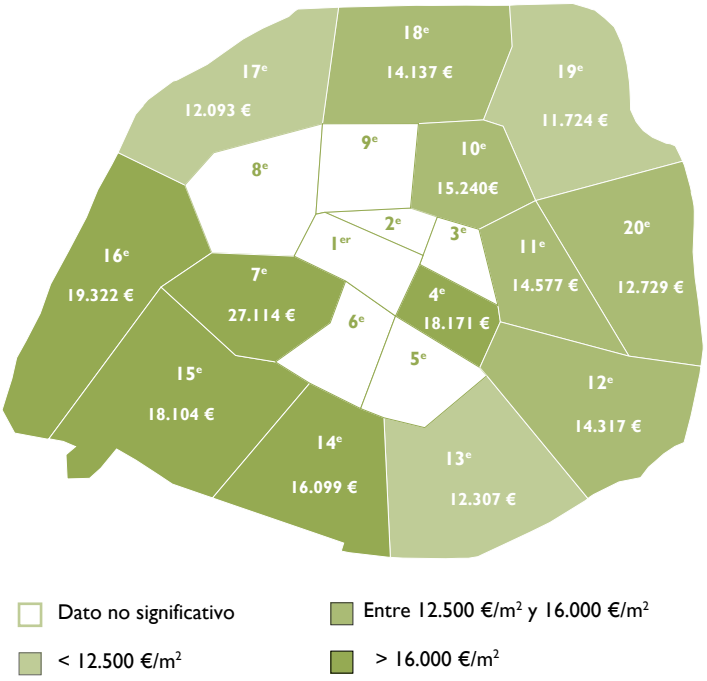
El coste del metro cuadrado de un piso nuevo en París en 2022 fue de media de 14.335 €/m² (+6,7% en comparación con hace un año), el precio departamental más alto de la región. El distrito 19 siguió siendo el más asequible (11.724 €/m²), mientras que el 7 alcanzó un precio medio récord de 27.114 €/m² debido a proyectos inmobiliarios de muy alta gama.

Evolución anual del mercado de viviendas de nueva construcción en París (en número de viviendas)

	Ventas	var./año*	Puestos a la venta	var./año*	Dispo.**	var./año*
2012	508	-12%	784	36%	537	>100%
2013	568	12%	666	-15%	675	26%
2014	637	12%	505	-24%	640	-5%
2015	945	48%	792	57%	559	-13%
2016	894	-5%	778	-2%	600	7%
2017	775	-13%	581	-25%	329	-45%
2018	646	-17%	570	-2%	252	-23%
2019	389	-40%	442	-22%	305	21%
2020	497	28%	527	19%	523	71%
2021	664	34%	800	52%	661	26%
2022	748	13%	751	-6%	665	1%

*Variación anual ** Viviendas disponibles el 31/12

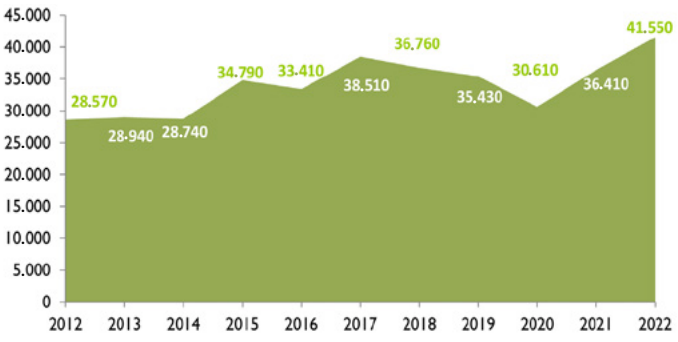
Precio en €/m² a 31/12/2022 de pisos disponibles de nueva construcción, por distritos



Fuente: ECLAIR (Étude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Île-de-France), Adil 75, année 2022.

El mercado de vivienda de segunda mano

Evolución anual del número de pisos de segunda mano vendidos en París



En París, en 2022 se vendieron más de 41.000 pisos de segunda mano, cifra que representó un récord histórico de los últimos veinte años. La ciudad registró una actividad excepcional, con un incremento del volumen de ventas superior al 10% respecto a 2021.

El precio del metro cuadrado en París durante el 4.º trimestre de 2022 fue de 10.490 €/m², es decir, una disminución del 1% respecto al 4.º trimestre de 2021. La mitad de los distritos registraron un descenso interanual de los precios, que se situó entre el -1,5% (distritos 11 y 17) y el -4,3% (20). En la otra mitad, los precios aumentaron entre el 0,1% (5) y el 3,5% (Paris Centre).

París tiene doce distritos —en el centro y en el oeste— de más de 10.000 €/m², mientras que en 2020 tenía dieciséis. Los cinco distritos del este parisino (12, 13, 18, 19 y 20) volvieron a bajar por debajo del umbral de los 9.500 €/m². En cambio, existen cuatro distritos con un precio superior a los 12.500 €/m² (Paris Centre, 5, 6 y 7). Los precios se situaron entre los 8.780 €/m² en el distrito 19 y los 14.420 €/m² en el 6.

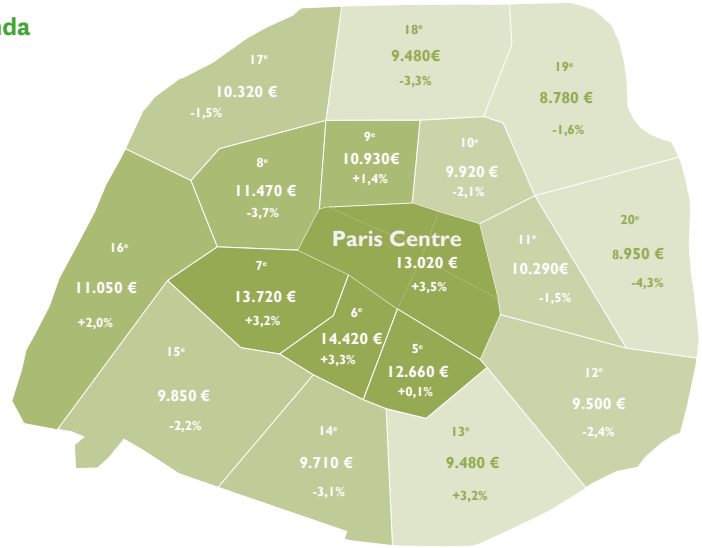
Variaciones en el mercado libre de compraventa de pisos de segunda mano en París

	Número de compraventas	Variación anual	Índice Notarios INSEE	Precio €/m²	Variación anual
T1 2015	6.700	-2 %	99,5	7.910	-2,8 %
T2 2015	7.920	11 %	99,3	7.890	-2,9 %
T3 2015	9.350	17 %	100,8	8.010	-1,0 %
T4 2015	10.410	58 %	100,5	7.990	0,4 %
T1 2016	6.100	-9 %	100,8	8.010	1,3 %
T2 2016	8.780	11 %	102,3	8.130	3,0 %
T3 2016	9.860	5 %	104,3	8.300	3,6 %
T4 2016	8.510	-18 %	104,8	8.330	4,3 %
T1 2017	9.670	59 %	106,4	8.460	5,5 %
T2 2017	9.610	9 %	109,2	8.680	6,8 %
T3 2017	9.650	-2 %	112,5	8.940	7,8 %
T4 2017	9.280	9 %	113,9	9.050	8,7 %
T1 2018	8.680	-11 %	114,3	9.090	7,5 %
T2 2018	9.230	-5 %	117,1	9.310	7,2 %
T3 2018	9.530	-2 %	119,5	9.500	6,2 %
T4 2018	9.320	estable	120,4	9.570	5,7 %
T1 2019	8.710	estable	121,8	9.690	6,6%
T2 2019	9.580	3%	124,5	9.900	6,3%
T3 2019	8.340	-12%	126,9	10.090	6,2%
T4 2019	8.800	-6%	128,4	10.210	6,6%
T1 2020	6.420	-26%	131,6	10.460	8,0%
T2 2020	5.930	-38%	134,2	10.670	7,8%
T3 2020	6.350	-24%	135,7	10.790	7,0%
T4 2020	8.740	-1%	135,4	10.770	5,4%
T1 2021	7.550	18%	133,9	10.650	1,8%
T2 2021	10.580	16%	134,2	10.670	0%
T3 2021	10.080	59%	135,6	10.780	-0,1%
T4 2021	8.200	-6%	133,3	10.600	-1,6%
T1 2022	11.030	13%	132,3	10.520	-1,2%
T2 2022	10.620	9%	133,2	10.590	-0,7%
T3 2022	10.650	2%	113,9	10.660	-1,2%
T4 2022	9.250	-1%	131,9	10.490	-1,0%

Precios estandarizados por metro cuadrado el 4.º trimestre de 2022 de los pisos de segunda mano vendidos como vivienda en el mercado libre, por distritos en París

Los distritos de Paris Centre:

1. **14.700 € / +7,7%**
2. **12.000 € / +1,4%**
3. **13.100 € / +1,5%**
4. **13.000 € / +2,2%**



< 9.500 €

9.500 a 10.500 €

10.501 a 12.000 €

> 12.000 €

Fuente: ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, année 2022.

El arrendamiento en el parque de alquiler privado

En el transcurso del año 2022, el precio del alquiler en el parque privado de arrendamiento de viviendas aumentó de media un 2,5% en París y un 2,3% en la Pequeña Corona (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis y Val-de-Marne) y en las zonas urbanas de la aglomeración de la Gran Corona (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise e Yvelines).

Esta evolución global de +2,4% supuso una clara recuperación con respecto a 2021 (+0,8%) y 2020 (+1,2%), de forma uniforme en París y en las dos coronas de la aglomeración. Ello se debe básicamente al aumento del índice de referencia de alquiler (IRL)[1] en 2022 (+2,5% de media frente a +0,4% en 2021) y también al incremento del alquiler en caso de nuevos inquilinos.

En París, a 1 de enero de 2023, el alquiler medio mensual del parque de arrendamiento era de 24,7 €/m². El precio medio del alquiler, sin gastos (véase anexo 4: Gastos de arrendamiento a cargo del inquilino en Francia), **se situó en 1.230 €/mes para una vivienda de 50 m².**

La evolución del precio de los alquileres hace referencia a las dos categorías de arrendatarios: los estables (es decir, que no se han trasladado) y sobre todo el precio para los nuevos inquilinos (que se han mudado en 2022).

En 2022, ocho de cada diez viviendas en París (así como en la Pequeña Corona) tuvieron continuidad de arrendatarios con contrato vigente, prorrogado o renovado. Entre los arrendatarios estables, la variación de las rentas para aquellos que tenían el contrato de arrendamiento en curso fue de la misma magnitud que la aplicada a los inquilinos con contrato de arrendamiento vencido y prorrogado o renovado; la renovación raramente supone un incremento sustancial del alquiler (según lo dispuesto en el artículo 17-2 de la ley de 6 de julio de 1989), y en la mayoría de los casos se aplica como máximo la variación del IRL.

Aproximadamente una de cada cinco viviendas en París y en la Pequeña Corona acogió a nuevos arrendatarios, que se trasladaron a ella en 2022, en comparación con casi una de cada cuatro en 1998. A partir de 2001, el precio cada vez más elevado de los alquileres que se ofrecen, pese a la moderación observada desde hace nueve años, así como las consecuencias de la crisis sanitaria (expansión del teletrabajo, etc.), fueron un freno para los candidatos que querían cambiar de vivienda. Asimismo, en 2022, la movilidad se mantuvo en un nivel bajo, un 21% de media en el conjunto del territorio de la aglomeración urbana (19% en París y en la Pequeña Corona), sin llegar a los mínimos de 2012 (20%). Más allá del contexto de crisis sanitaria y del aumento de la inflación, que fueron desfavorables para la movilidad de los hogares en 2022, esta baja movilidad refleja la persistente falta de fluidez del mercado de alquiler privado en París y en la Pequeña Corona.

Evolución del precio del alquiler en 2022 en París, en función de la situación del contrato

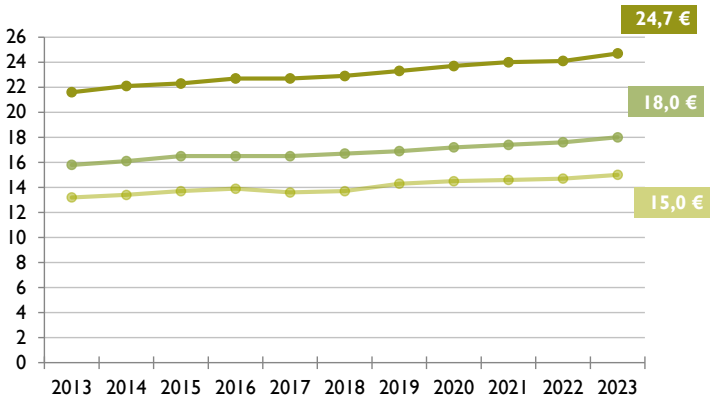
	2022						2021		
	Situación del contrato (%)	Superficie (m²)	Alquiler el 1/1/2022 (€/ m²)	Alquiler el 1/1/2023 (€/ m²)	Evolución (%)	Contribución al incremento	Situación del contrato (%)	Evolución (%)	Contribución al incremento
Nuevos arrendatarios en el año	18,9	46	25,4	26,4	4,0	0,7	*19,9*	*1,0*	*0,2*
Finalización de contrato en el año	18,0	51	23,6	24,1	2,0	0,4	*17,5*	*0,4*	*0,1*
Contrato vigente	63,1	51	23,9	24,4	2,1	1,4	*62,6*	*0,5*	*0,3*
Total	**100,0**	**50**	**24,1**	**24,7**	**2,5**	**2,5**	***100,0***	***0,6***	***0,6***

Fuente: Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne, juillet 2023, OLAP.

(1) CONTROL DEL PRECIO DE ALQUILER DE VIVIENDA EN PARÍS

La ley *Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,* del 24 de noviembre del 2018 (Ley Elan), reintrodujo el control de los niveles del precio de los alquileres en una versión casi igual a las medidas que entraron en vigor el 1 de agosto de 2015 y que después fueron anuladas por el Tribunal Administrativo de París el 28 de noviembre de 2017. Desde el 1 de julio de 2019, el nuevo sistema está basado en alquileres de referencia superiores, medios e inferiores, fijados por barrios y según la tipología de vivienda, con la posibilidad de implementar un precio adicional al alquiler en función de sus características de confort y ubicación **(véase anexo 2: El control del precio del alquiler de vivienda en Francia y en París)**. Esta medida se articula con un decreto que fija cada año el importe máximo de la variación de los alquileres en caso de prorrogar, renovar o firmar un nuevo contrato, mediante el índice de referencia de alquiler (IRL). Estas limitaciones a la evolución del precio se ampliaron el 24 de agosto de 2022 a todas las viviendas con etiqueta energética F y G **(véase anexo 3: Alquiler y directiva europea de eficiencia energética en Francia).** Actualmente el incumplimiento de las medidas de control del nivel de alquileres puede ser sancionado con una multa administrativa (hasta 5.000 € para persona física y 15.000 € para persona jurídica).

Precio medio del parque de alquiler el 1 de enero (€/m²)



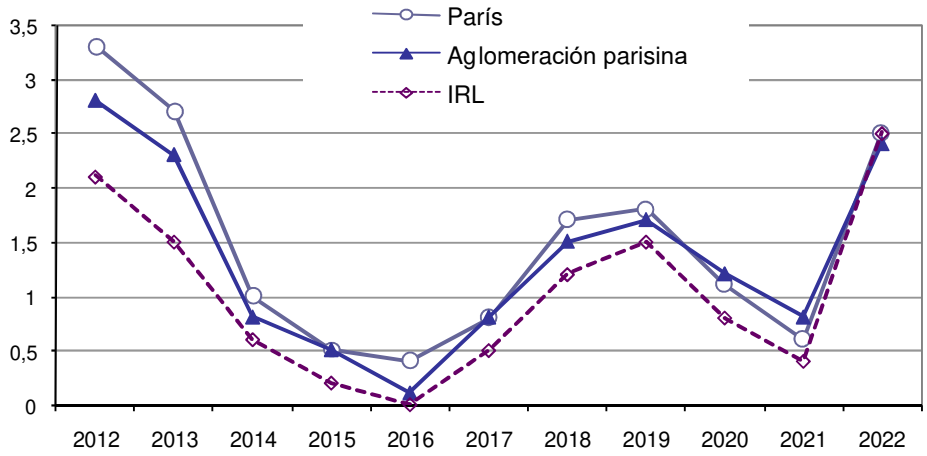


París (incluye los 20 distritos de la ciudad, denominada también París intramuros)
Pequeña Corona
Gran Corona
Aglomeración de París (incluye las zonas de más concentración urbana de Île-de-France)

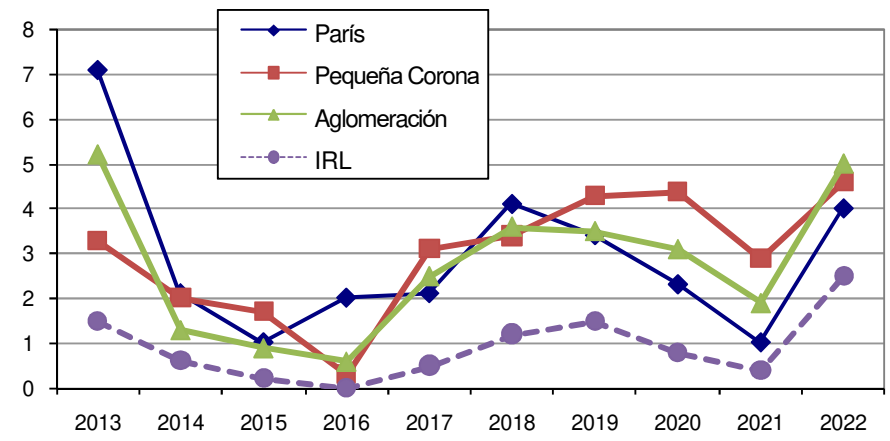
La entrada de nuevos arrendatarios en una vivienda fue, en la gran mayoría de los casos, por la oferta de la vivienda después de la marcha del anterior inquilino, y el resto corresponden a viviendas que por primera vez entran en el mercado de alquiler. En el primer caso, los decretos anuales limitan con el IRL el aumento del alquiler en relación con el antiguo inquilino, salvo que el precio fuera claramente infravalorado o que se hubieran realizado obras importantes; en el segundo, el nivel de alquileres se fijó libremente entre las partes, respetando los límites establecidos en las zonas con control de precios.

Globalmente, el precio medio de alquiler de los nuevos arrendatarios en una vivienda de París en 2022 fue de 26,4 €/m² (20,4 €/m² en la Pequeña Corona).

Evolución anual del precio del total del parque de alquiler de viviendas en el mercado libre, sin muebles (en %)



Evolución anual del precio del alquiler en caso de nuevos arrendatarios en el mercado libre, sin muebles (en %)



Fuente: Évolution en 2022 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne Juillet 2023. Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne.

Ayudas a los habitantes de París



Ayudas personales al alojamiento (APL, AFL y ALS)

Las ayudas personales al alojamiento (APL, AFL y ALS) constituyen la primera partida presupuestaria de la política de vivienda en Francia. En 2022 contó con un presupuesto de 18.500 millones de euros a nivel nacional (véase anexo 1: Las ayudas personales al alojamiento en Francia).

En Francia existen tres clases de ayuda personal al alojamiento para reducir la tasa de esfuerzo de los hogares más modestos:

- la ayuda personalizada a la vivienda (*Aide Personnalisée au Logement, APL*);
- el subsidio a la vivienda para familias (*Allocation Logement à caractère Familial, ALF*);
- el subsidio para la vivienda de carácter social (*Allocation Logement à caractère Social, ALS*).

Desde el 1 de enero de 2021, estas tres ayudas se calculan sobre la base de los recursos de los últimos doce meses de los solicitantes y no sobre los ingresos recibidos en los dos años anteriores, como se hacía hasta entonces. En 2020 la entrada en vigor de la reforma de los APL se aplazó debido a la epidemia de la Covid-19.

La ayuda personalizada a la vivienda (APL)

La APL se concede en función de los ingresos del hogar para ayudar al coste de alojamiento, y se da tanto para el alquiler de un alojamiento cedido con convenio[2] como para la adquisición o mejora de una vivienda con ayuda de un préstamo concertado,[3] y en todos los casos siempre y cuando el alojamiento sea la residencia principal.

El número de beneficiarios de la APL **en París** (87.113) descendió ligeramente (-1%) en 2022. Los distritos con un parque inmobiliario denso en vivienda social (distritos 13, 18, 19 y 20) concentran la mayoría de los beneficiarios. Dado que el parque inmobiliario afectado es principalmente público, el importe medio del alquiler (434 €) es el más bajo de los tres tipos de ayuda. La APL cubre más del 53% del alquiler y es la ayuda que proporciona mayor solvencia a los inquilinos.

París	Dic. 2021	Dic. 2022	Evolución
Número arrendatarios APL	**86.171**	**87.113**	**1%**
Según estatus de ocupación			
Vivienda en residencia	13.254	12.835	-3%
Alquiler parque público	64.721	65.849	2%
Alquiler parque privado	8.057	8.320	3%
Acceso a la propiedad	67	53	-21%
Parque «sin datos»	72	56	-22%
Según situación laboral			
Activos	27.334	27.761	2%
Inactivos*	58.837	59.352	1%
Importe medio de las ayudas			
Vivienda en residencia	269 €	276 €	3%
Alquiler	215 €	224 €	4%
Acceso a la propiedad	242 €	242 €	0%
Total	224 €	232 €	4%
Precio medio del alquiler			
Vivienda en residencia	507,4 €	526,4 €	4%
Alquiler	416,2 €	418,6 €	1%
Acceso a la propiedad	656,5 €	637,7 €	-3%
Total	430,0 €	434,3 €	1%

Fuente: CAF (Caisse d'allocations familiales) de Paris, 2022.

** Inactivos: parados, estudiantes, jubilados, pensionistas, invalidez...*

Subsidio a la vivienda para familias (ALF)

La ALF está condicionada a los ingresos y está destinada a hogares con hijos o con otras personas a su cargo, o a parejas casadas desde hace menos de cinco años, siempre y cuando ambos tuvieran menos de 40 años en el momento del matrimonio.

La ALF es la ayuda menos solicitada, con 10.973 beneficiarios **en París** en 2022. Más de la mitad de los beneficiarios (57%) tienen una actividad asalariada. Esta ayuda se distribuye mayoritariamente a los arrendatarios del parque privado (66%).

El importe de la ALF (340 €) y el importe medio del alquiler (767 €) son los más elevados de las tres ayudas a la vivienda. Estas cifras deben relacionarse con la naturaleza de las viviendas (apartamentos familiares) y el parque inmobiliario (privado) donde residen los inquilinos. La ALF cubre de media el 44% del alquiler medio.

(2) Vivienda sujeta a un convenio con el Estado, y que debe cumplir ciertos criterios (precio limitado del alquiler, arrendatarios con ingresos limitados...), a cambio de ventajas fiscales para el propietario o subvenciones para obras.

(3) Préstamo concertado con el Estado en condiciones favorables para personas con pocos recursos.

Las ayudas de la ALS

Desde el 1 de enero de 1993, el subsidio de la ALS se ofrece a solicitantes, arrendatarios o en curso de adhesión, de un alojamiento del sector sin convenio de cesión,[2] y los ingresos son el único condicionante. La ALS solo puede concederse si potencialmente no se tiene derecho a la APL o a la AFL. La vivienda debe ser la residencia principal y cumplir con la normativa (superficie habitable mínima de 9 m² para una persona, 16 m² para dos personas y 9 m² más por persona adicional en función del número de residentes en el hogar) y con las normas de habitabilidad y seguridad (decreto del 30 de enero de 2002).

En París, con 134.922 ayudas concedidas, los beneficiarios de la ALS son el grupo más numeroso de las prestaciones de vivienda (58% de las ayudas totales distribuidas). La mayor parte de esta ayuda se concede a estudiantes y personas en activo (el 49% y el 29% de las ayudas, respectivamente). El importe medio de la ayuda en 2022, 225 €/mes, es un 4% superior al importe de 2021, y cubre alrededor del 38% del coste de la vivienda.

París	Dic. 2021	Dic. 2022	Evolución
Número arrendatarios ALS	**132.995**	**134.922**	**1%**
Según estatus de ocupación			
Vivienda en residencia	5.668	5.513	-3%
Alquiler parque público	5.620	5.711	2%
Alquiler parque privado	121.307	123.340	2%
Acceso a la propiedad	359	298	-17%
Parque «sin datos»	41	60	46%
Según situación laboral			
Activos	37.146	38.848	5%
Inactivos*	95.849	96.074	estable
Importe medio de las ayudas			
Vivienda en residencia	127 €	127 €	estable
Alquiler	220 €	230 €	4%
Acceso a la propiedad	201 €	204 €	2%
Total	216 €	225 €	4%
Precio medio del alquiler			
Vivienda en residencia	668,2 €	677,9 €	1%
Alquiler	571,4 €	582,3 €	2%
Acceso a la propiedad	569,8 €	577,2 €	1%
Total	575,3 €	585,9 €	2%

Fuente: CAF (Caisse d'allocations familiales) de París, 2022.

** Inactivos: parados, estudiantes, jubilados, pensionistas, invalidez...*

Ayudas a la vivienda del Ayuntamiento de París

El Ayuntamiento de París concede subvenciones directas para ayudar a pagar el alquiler a personas con bajos ingresos, con líneas específicas para personas que viven solas o en familia (entre 84 y 116 euros mensuales; en 2022 se concedieron 4.754), para personas mayores o con discapacidad (una media de 935 euros al mes destinados a 4.735 personas) y para familias monoparentales (un máximo de 150 euros al mes, que benefició a 9.566 personas en 2022). También hay una línea de ayudas para trabajos de mejora en la vivienda, tanto para propietarios como para inquilinos (fueron 127 dosieres en 2022).

El fondo de solidaridad para la vivienda

El *Fonds de solidarité pour le logement* (FSL) de París tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en la vivienda de las personas o familias con dificultades. Concede ayudas directas a los hogares o ayudas indirectas a entidades que hagan un acompañamiento, y son una respuesta puntual a una situación transitoria.

El importe total de los compromisos financieros del FSL para el año 2022 en París ascendió a 32,83 millones de euros, lo que representa una reducción del 1% respecto al año 2021, pero un aumento de más del 13% respecto a 2019.

Ecopréstamos y préstamos a tipo de interés cero

Instaurado en la ley de finanzas de 2009, el *Eco-Prêt* a tipo de interés cero permite financiar obras de mejora del rendimiento energético de viviendas construidas antes de 1990 y que sean ocupadas como residencia principal. No está condicionado a un nivel de ingresos y prevé un máximo de 50.000 euros de subvención. En 2022 se concedió a 98 proyectos.

El *Prêt a Taux Zero,* en cambio, es una ayuda destinada a favorecer el acceso a la primera vivienda en propiedad para que se convierta en residencia principal del comprador. Se trata de un préstamo sin intereses, con la opción, en algunos casos, de diferir su amortización.

Ha conocido diferentes adaptaciones en el transcurso de los años, endureciendo progresivamente las condiciones de acceso para favorecer a las personas con menos recursos, hasta el punto de reducirse drásticamente. En 2011 se concedieron 6.228 en París y en 2022 solo se concedieron 6, una más que el año anterior.

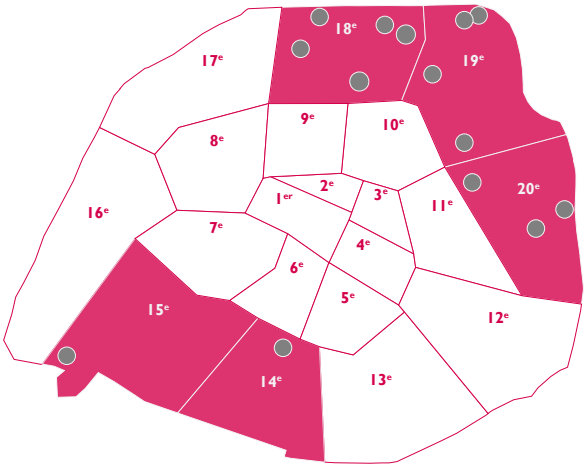
Fideicomiso de suelo del Ayuntamiento de París

La *Foncière de la Ville de Paris* es un fideicomiso de suelo de la comunidad (CLT, *community land trust* en inglés), creada a iniciativa del Ayuntamiento de París y autorizada por el Estado en 2019. Está integrada en el *Organisme de Foncier Solidaire* (OFS) de Francia.

Se trata de una entidad sin ánimo de lucro cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda social en propiedad a personas con ingresos bajos. La *Foncière de la Ville de Paris* recurre a una herramienta innovadora: el *Bail Réel Solidaire* (BRS). Al permitir la separación económica del terreno y de la edificación, el BRS ofrece al OFS proponer a familias con ingresos por debajo de un determinado nivel la compra de viviendas en París por un precio medio de 5.000 €/m².

El OFS compra los terrenos y retiene su propiedad. En ellos se construye vivienda a precios asequibles. El comprador adquiere los «muros» de su vivienda y paga un canon de 2,5 €/m² al mes al OFS en concepto de uso del suelo. En 2022 había diez solares con proyectos en fase de diseño y se iniciaron conversaciones formales con el OFS para incorporar cinco nuevos solares, para un total en conjunto de 450 viviendas. Asimismo, en 2022 había otros doce solares en estudio, con lo que el total global se elevó a 1.000 viviendas.

Mapa de las operaciones BRS por distritos



Fuente: Direction du Logement et de l'Habitat, 2022.

Las ayudas de *Action Logement*

La misión principal de *Action Logement*, actor de referencia de la vivienda social en Francia, es facilitar alojamiento para favorecer la ocupación laboral. *Action Logement*, representada por empresarios y asalariados, gestiona paritariamente la *Participation des Employeurs à l'Effort de Construction* (PEEC) en favor del alojamiento de las personas asalariadas.

En primer lugar, actúa construyendo y financiando viviendas sociales a precios asequibles, principalmente en zonas de fuerte tensión inmobiliaria. *Action Logement* también ofrece vivienda de alquiler asequible —alojamiento compartido— y en residencias colectivas destinada a los asalariados en desplazamiento y sobre todo a los jóvenes en activo.

En segundo lugar, *Action Logement* ofrece servicios y ayudas financieras que facilitan el acceso a la vivienda y, por tanto, a la ocupación de los trabajadores, acompañando a los asalariados en su movilidad residencial y profesional.

En 2022, en París, *Action Logement* subvencionó a 12.341 jóvenes de hasta 30 años que tenían contrato de aprendizaje con ayudas de hasta 100 euros mensuales. También facilitó el traslado a pisos de alquiler de 1.810 asalariados de empresas privadas, entre otras actuaciones.

El derecho exigible a vivienda

El derecho exigible a vivienda fue establecido por la ley de 5 de marzo de 2007. El Estado es ahora legalmente responsable de la prestación de vivienda o alojamiento a cualquier persona que resida en territorio francés de forma regular y estable y que no pueda acceder a ella por sus propios medios. Desde el 1 de enero de 2008, cualquier solicitante que no obtenga una vivienda, así como cualquier persona mal alojada, tiene derecho a ponerse en contacto con la comisión de mediación con el objetivo de obtener, por parte del prefecto, una vivienda digna y adaptada a sus necesidades.

En París, el prefecto dispone de un plazo de seis meses para ofrecer alojamiento, tres meses para ofrecer vivienda de transición o vivienda de acogida y seis semanas para la acogida en una estructura de alojamiento, a partir de la decisión de la comisión.

Solicitantes de vivienda social

A 31 de diciembre de 2022, en París había 258.296 hogares registrados como solicitantes de vivienda social. De estos, 136.595 eran hogares parisinos, y las solicitudes de hogares no parisinos ascendieron a 121.701 (+5% respecto al año anterior).

El 68% de los hogares que solicitaron vivienda social tenían un nivel de ingresos por debajo del techo del PLAI, el nivel de recursos más bajo para vivienda social. El 12% de los inscritos tenían ingresos superiores al techo de los PLUS.

Las personas que viven solas constituían el 54% del panel de los inscritos. Las familias de dos miembros sin hijos representaban el 8,5% de las solicitudes y las familias monoparentales, el 19,5%.

El 29% de los solicitantes de vivienda social eran arrendatarios en el parque privado, estatuto de ocupación que era el más frecuente. Las demandas de los arrendatarios que ya residían en una vivienda social y de los ya alojados (padres, en particular) eran igual de representativas, ya que sumaban, respectivamente, el 24% y el 21% de los inscritos (el 20% y el 28% de los nuevos inscritos, respectivamente). El cambio de vivienda social era necesario principalmente a consecuencia de una modificación de la composición familiar. La aparición de una discapacidad o problemas de salud también podían justificar esta petición de cambio.

La gran mayoría de las personas (76%) estaban inscritas desde hacía menos de 5 años y el 7% de las solicitudes tenían más de 10 años.

El sistema *LOC'annonces* permite que los solicitantes de vivienda social puedan solicitar la adjudicación de viviendas y así ser actores de su petición. En 2022 se publicaron 1.505 anuncios, para los que presentaron solicitud 465.998 hogares.

Evolución anual del número de solicitantes de vivienda social en París

	A 31/12/2017	A 31/12/2018	A 31/12/2019	A 31/12/2020	A 31/12/2021	A 31/12/2022
Número de solicitantes de alojamiento social	**244.421 (1)**	**248.777 (2)**	**259.771**	**256.986**	**251.555**	**258.296**
de ellos ingresos < PLAI	140.376	146.957	180.797	182.561	174.609	175.485
de ellos ingresos < techo PLUS	186.826	195.362	226.993	229.846	223.219	226.308
de ellos ingresos > techo PLUS	22.277	23.627	32.778	27.140	28.336	31.988

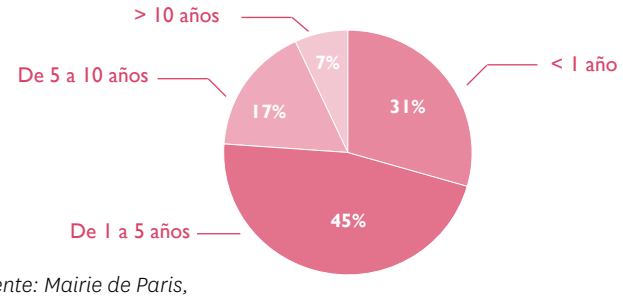
(1) de los cuales 35.318 solicitantes con ingresos no calculables.
(2) de los cuales 29.788 solicitantes con ingresos no calculables.

Ingresos máximos en 2022 en París (en €)

Categoría del hogar	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Una persona	13.378	24.316	31.611	45.297
Dos personas sin personas a cargo excepto en caso de hogares jóvenes (1)	21.805	36.341	47.243	67.700
Tres personas o una persona sola con una persona a cargo u hogar joven (1) sin personas a cargo	28.582	47.639	61.931	81.378
Cuatro personas o una sola persona con dos personas a cargo	31.287	56.878	73.941	97.477
Cinco personas o una sola persona con tres personas a cargo	37.218	67.672	87.975	115.394
Seis personas o una sola persona con cuatro personas a cargo	41.884	76.149	98.995	129.856
Por persona adicional	4.666	8.486	11.032	14.468

(1) Pareja (casada, pacto civil de solidaridad o de convivencia), la edad total de la cual no supera los 55 años.

Distribución de los solicitantes de vivienda social según antigüedad de la solicitud, a 31/12/2022



Fuente: Mairie de Paris, la demande de logements sociaux à Paris, Bilan au 31.12.2022.

Los desahucios

Un total de 4.796 hogares parisinos fueron objeto de órdenes de desahucio en 2022 (4%/año). Cabe destacar el importante incremento de demandas en el parque público (43%).

El número de autorizaciones de auxilios públicos se mantuvo estable entre 2021 y 2022 (1% más que en 2021), mientras que el número de lanzamientos con intervención de las fuerzas públicas (1.042) aumentó un 4%. Esta progresión parece deberse a la ampliación del período de actividad de los lanzamientos. De hecho, ante la crisis sanitaria se ampliaron los períodos de descanso invernal, hasta el 10 de julio de 2020 y hasta el 31 de mayo de 2021. En 2022, el período habitual de tregua se volvió a implementar hasta el 31 de marzo de 2022.

Evolución de los principales indicadores de prevención de desahucios

	2021	2022	Evolución
Número de demandas de desahucio	**4.609**	**4.796**	**+4%**
de las cuales en parque privado	**2.608**	**1.931**	**-26%**
de las cuales en parque público	**2.001**	**2.865**	**+43%**
Órdenes de lanzamiento	**3.179**	**2.903**	**-9%**
Recurso a las fuerzas públicas:			
Solicitudes de asistencia a las fuerzas públicas	**3.091**	**2.840**	**-8%**
Autorizaciones concedidas	**2.338**	**2.363**	**+1%**
Intervenciones de fuerzas públicas	**1.006**	**1.042**	**+4%**
Situaciones examinadas en el CCAPEX	**300**	**241**	**-20%**

Fuente: DRIHL de Paris, Préfecture de Police, 2022.

ANEXO 1 Las ayudas personales a la vivienda en Francia

Desde la reforma de 1977, las ayudas personales al alojamiento (APL, AFL y ALS) constituyen en Francia la primera partida presupuestaria de la política de vivienda. En 2021 benefició a 6,1 millones de hogares en todo el país. En 2022 dispuso de un presupuesto de **18.500 millones de euros a nivel nacional** (ver página 10 para las condiciones de solicitud y distribución en París).

Desde el año 2016, las tres líneas de ayudas son financiadas por el *Fonds national d'aide au logement* (FNAL). Este fondo compensa el pago de las ayudas a la vivienda a las administraciones de seguridad social (cajas de asignación familiar y mutualidad social agrícola). La financiación del FNAL está garantizada tanto por una contribución de los empresarios como por una contribución de los regímenes de prestaciones familiares y una dotación presupuestaria del Estado que asegura el equilibrio del fondo. En 2022, el Estado financió el 82% del importe total de las ayudas personales a la vivienda a través del FNAL.

El artículo 1 de la Ley Besson de 1990 dispone que «toda persona o familia que tenga dificultades específicas, debido especialmente a la falta de adaptación de sus recursos o de sus condiciones de existencia, tiene derecho a una ayuda de la colectividad para acceder a una vivienda digna e independiente o para permanecer en ella».

Gastos anuales e importe medio mensual por hogar beneficiario de ayudas a la vivienda en Francia, desde 2011

Francia, total nacional	2011	2013	2015	2016	2017[3]	2018[3]	2019[3]	2020[3]
Importe anual total (en millones de euros corrientes)	**16.368**	**17.406**	**18.003**	**18.058**	**17.988**	**16.945**	**16.641**	**16.674**
de los cuales APL	7.144	7.767	8.220	8.364	8.430	7.639	7.568	7.291
de los cuales ALS	5.007	5.267	5.327	5.292	5.212	5.100	5.040	5.395
de los cuales ALF	4.217	4.372	4.456	4.402	4.347	4.205	4.033	3.987
Importe mensual medio (en euros corrientes)	**216**	**225**	**230**	**232**	**225**	**213**	**211**	**210**
Distribución del gasto (en %)								
destinado a arrendatarios	s.d.	90,5	91,0	91,4	91,6	91,3	91,7	92,1
destinado a personas en residencias	s.d.	4,3	4,2	4,2	4,2	4,5	4,5	4,6
destinado al acceso a la propiedad	s.d.	5,2	4,8	4,4	4,2	4,2	3,8	3,2
Evolución (en euros constantes y en %)								
Importe anual total	+0,6	+3,0	+1,7	+0,1	-1,4	-7,5	-2,9	-0,3
Importe mensual medio	+0,2	+1,9	+1,5	+0,7	-1,6	-7,1	-2,1	-0,8

El 57% de las personas que recibieron ayudas en 2020 vivían solas y no tenían nadie a su cargo

Características de los destinatarios de ALF, ALS y APL en Francia, a finales de 2020 (en %)

Francia, total nacional	Receptores de ayudas a la vivienda				Total población de 15 años o más
	ALF	ALS	APL	Total	
Efectivo (en número)	**1.129.300**	**2.590.700**	**2.953.400**	**6.673.400**	**53.811.000**
Personas subvencionadas (en número)	3.854.900	2.815.200	6.593.500	13.263.600	-
Edad					
Menos de 25 años	5	43	7	21	14
25 a 29 años	11	12	7	10	7
30 a 39 años	38	9	21	19	15
40 a 49 años	33	7	22	18	16
50 a 59 años	11	11	18	14	16
60 años o más	2	18	25	18	32
Situación familiar					
Personas solas, de las cuales	56	92	74	78	48
hombre solo sin nadie a cargo	0	43	21	26	17
mujer sola sin nadie a cargo	0	48	28	31	22
familia monoparental con persona(s) a cargo	56	0	25	21	10
Parejas, de las cuales	44	8	26	22	52
sin nadie a cargo	2	8	6	6	26
con persona(s) a cargo	42	0	20	16	26
Estatus en relación con la vivienda					
Arrendatario	86	91	89	89	40
Persona con acceso a la propiedad	14	2	2	4	20
Propietario	-	-	-	-	38
Persona en residencia	0	7	9	7	s.d.
Otros	-	-	-	-	2
Estudiantes	1	34	5	15	9

El 31% de las personas que reciben ayudas son jóvenes de hasta 31 años, cuya vivienda habitual es de alquiler en el 89% de los casos

El 15% de las personas que reciben ayudas son estudiantes

Fuente: Minima sociaux et prestations sociales. Ménages aux revenus modestes et redistribution, Édition 2022, Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, INSEE.

ANEXO 2 El control del precio del alquiler de vivienda en Francia y en París

El sistema de control del precio del alquiler en Francia fija los límites a la renta que el propietario privado puede establecer en el contrato de vivienda habitual. También regula los incrementos de precios aplicables anualmente o, en caso de prórroga, renovación o firma de un nuevo contrato, mediante el índice de referencia de los alquileres (IRL).

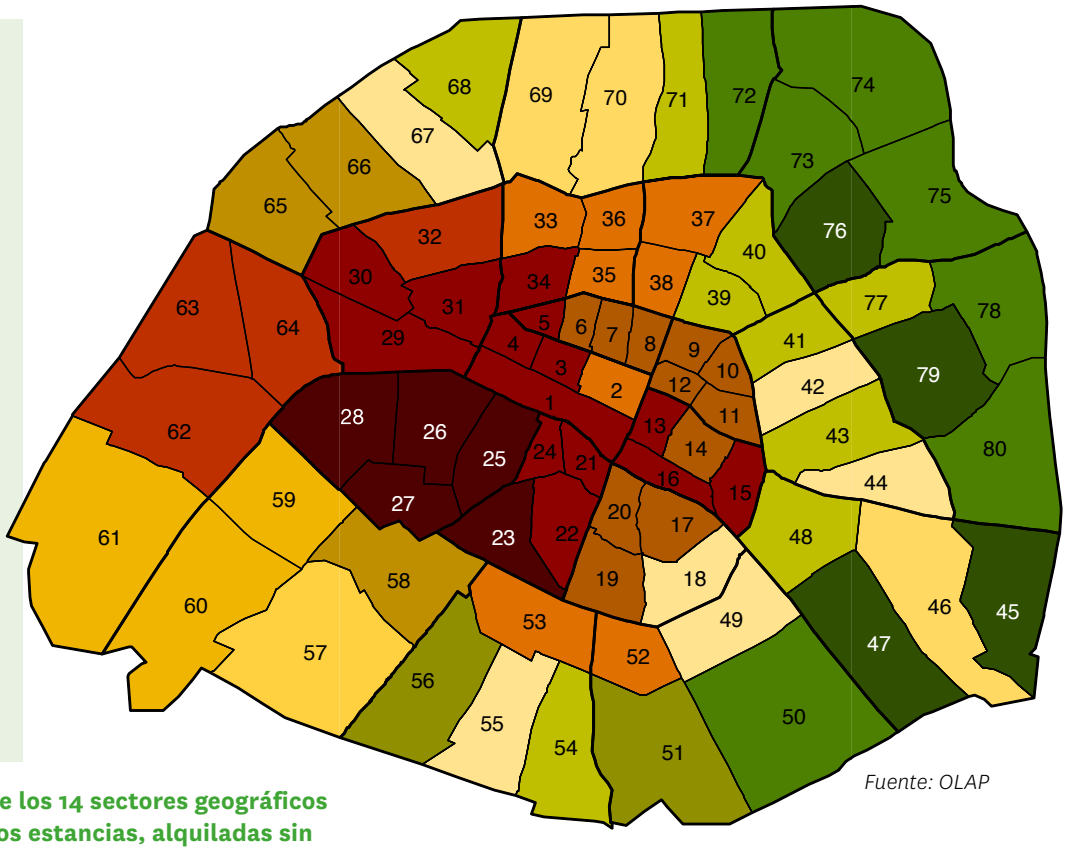
El sistema se basa en un alquiler de referencia medio, con un margen de precios minorados (-30%) e incrementados (+20%), y se crea una horquilla de precios dentro de la cual el propietario puede elegir la renta. Se aplica a los municipios declarados zonas tensas, donde el número de viviendas que se ofrecen en alquiler es muy inferior a la demanda de residencia principal.

En Francia existen dos sistemas de normativa de control del precio del alquiler:

- el que se aplica en la mayoría de los municipios de zonas tensas.
- el que se aplica en París, Burdeos, Lille, Lyon, Montpellier, etc., entre otras grandes ciudades, que sobre todo se diferencia porque tiene la posibilidad de incluir un complemento al alquiler en el contrato para elevar su precio más allá de la franja superior del alquiler de referencia.

En París, cada barrio está asignado a una de las 14 zonas geográficas de la ciudad que distingue el sistema de referencia de precios de alquiler de vivienda aplicado en el sector privado. El cálculo del precio de referencia depende de la dirección, del número de estancias, de la antigüedad del edificio y de si se alquila con o sin muebles. En cada caso se publica el precio de referencia y el correspondiente precio minorado o incrementado.

En la siguiente tabla se muestra un ejemplo. El precio de referencia se publica en €/m² y no incluye los gastos que le corresponde pagar al inquilino.



Fuente: OLAP

Precios de alquiler de referencia de los 14 sectores geográficos de París en caso de viviendas de dos estancias, alquiladas sin muebles y construidas antes del año 1946 (en €/m²)

Sector geográfico	Alquiler de referencia inferior	Alquiler de referencia	Alquiler de referencia superior
1	20,4	29,1	34,9
2	20,4	29,2	35
3	18,3	26,2	31,4
4	20,1	28,7	34,4
5	18,3	26,1	31,3
6	18,9	27	32,4
7	17,5	25	30
8	16,4	23,4	28,1
9	16,9	24,1	28,9
10	18	25,7	30,8
11	17,4	24,9	29,9
12	18,1	25,8	31
13	16	22,9	27,5
14	16,4	23,4	28,1

Composición de las zonas

Zona	Barrios
1	23 25 26 27 28
2	1 3 4 5 13 15 16 21 22 24 29 30 31 34
3	32 62 63 64
4	6 7 8 9 10 11 12 14 17 19 20
5	2 33 35 36 37 38 52 53
6	58 65 66
7	59 60 61
8	57
9	46 69 70
10	18 42 44 49 55 67
11	39 40 41 43 48 54 68 71 77
12	51 56
13	50 72 73 74 75 78 80
14	45 47 76 79

Funcionamiento del sistema de control de precios en París

En París, los **contratos de arrendamiento de vivienda habitual firmados o renovados a partir del 1 de julio de 2019**[4] están sometidos al sistema de control de precios.

Ejemplos propuestos por el Ayuntamiento de París. Un piso sin amueblar de 62 m² situado en un edificio antiguo de la calle Tarbé, en el distrito 17 de París, alquilado por 1.570 € mensuales, cumple con el control de precios, que fija la franja superior del alquiler de referencia en 1.736 €.

En cambio, el propietario de una vivienda de 15 m², alquilada por 900 € durante 23 meses —cuando el alquiler máximo autorizado es de 583 €—, fue sancionado por el Ayuntamiento de París a pagar una multa de 5.000 euros, el máximo previsto en caso de un propietario que sea persona física.

El precio de referencia minorado, medio e incrementado se publica en €/m² y se puede consultar online, facilitando la dirección, el número de estancias principales, el año de construcción y si se trata de un alquiler con o sin muebles. Según se especifica en la información oficial, estos precios no incluyen los gastos de funcionamiento, que en Francia corresponden al inquilino **(véase anexo 4: Gastos de arrendamiento a cargo del inquilino en Francia)**.

El contrato de arrendamiento debe incluir:

- El precio base (sin gastos ni complementos del alquiler).
- El alquiler de referencia medio e incrementado vigente en la fecha de la firma del contrato de arrendamiento y correspondiente a la categoría del alojamiento (ubicación, número de estancias, etc.).

Cláusulas de revisión. Si el contrato lo prevé, puede actualizarse la renta anualmente aplicando el índice de referencia de los alquileres (IRL). El IRL se obtiene a partir de la variación media de los precios de consumo, excluidos el tabaco y el alquiler, durante los últimos 12 meses. Hasta abril de 2024 es del 3,5% en la Francia metropolitana.

Complemento al alquiler. Se deben cumplir ciertas condiciones para que pueda ser aplicado:

- El alquiler base debe ser igual al de referencia incrementado.
- La situación geográfica o el nivel de confort debe ser superior al de las viviendas comparables de su entorno. Se admite como factor diferencial, por ejemplo:
  - una terraza de grandes dimensiones.
  - una vista excepcional y directa a un monumento.
  - equipamientos de lujo.
  - una altura del techo de más de 3,3 metros.
- No se puede aplicar cuando el certificado energético de la vivienda sea F o G, el espacio sanitario esté situado en el rellano del edificio, haya muros con humedades, los cerramientos no aíslen correctamente, la instalación eléctrica esté en mal estado o la estancia principal no tenga buena exposición solar, entre otras condiciones.

En caso de renovación del contrato:

- El propietario puede iniciar una acción de revalorización del alquiler cuando el alquiler base (sin gastos ni complemento adicional al alquiler) sea inferior al alquiler de referencia minorado.
- El inquilino puede tomar medidas para reducir el alquiler cuando el alquiler base sea superior al alquiler de referencia incrementado.

Cuando la vivienda ha estado desocupada menos de 18 meses, el precio puede ser incrementado si:

- No se ha revisado en los últimos 12 meses.
- Se han realizado obras de mejora: trabajos que aporten valor añadido a la vivienda alquilada, como equipamiento o servicio nuevo o de mayor calidad que el existente, reducción de gastos de mantenimiento y funcionamiento, seguridad del edificio y de sus ocupantes. Ejemplo: instalación de parqué, instalación de cocina amueblada, instalación de un código digital, instalación de ascensor..., o bien actualización de normas de habitabilidad desde la marcha del antiguo inquilino.
- Está infravalorado.

Ahora bien, en el caso de los contratos de arrendamiento firmados a partir del 24 de agosto de 2022 de alojamientos con certificación energética F o G, el alquiler base no puede superar el alquiler aplicado al anterior inquilino.

Si la vivienda entra por primera vez en el mercado de alquiler o ha estado desocupada durante más de 18 meses, el precio base (sin cargas ni complementos adicionales) no podrá superar el precio de referencia incrementado en vigor en la fecha de firma del contrato. En el caso de viviendas desocupadas durante más de 18 meses y con calificación energética F o G, los contratos firmados a partir del 24 de agosto de 2022 no pueden aumentar el precio del anterior contrato.

(4) La ley *Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*, de 24 de noviembre de 2018 (Ley Elan), reintrodujo en Francia el control de los niveles del precio del alquiler en una versión casi igual a las medidas que entraron en vigor el 1 de agosto de 2015 y que después fueron anuladas por el Tribunal Administrativo de París el 28 de noviembre de 2017.

ANEXO 3 Alquiler y directiva europea de eficiencia energética en Francia

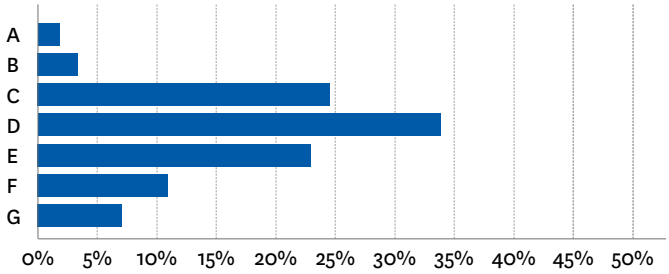
El 7 de diciembre de 2023, dos años después del inicio del proceso legislativo, el Parlamento Europeo aprobó la Directiva sobre Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD), un hito clave para avanzar hacia un futuro de edificios energéticamente eficientes en Europa. El redactado final introduce objetivos claros y suficiente flexibilidad para cada país miembro para alcanzarlos.

En el sector residencial, los estados miembros tendrán que garantizar que el uso medio de energía primaria de todo el parque de edificios residenciales se reduzca un 16% antes de 2030 y un 20-22% antes de 2035, en comparación con el año 2020. En el caso de los edificios no residenciales, los legisladores acordaron que en 2030 todos mejoren como mínimo un 16% sus peores resultados y un 26% en 2033.

Antes de la aprobación del EPBD, Francia ya tomó medidas para forzar la mejora energética de los edificios de viviendas. En concreto, a partir de 2023, las viviendas menos eficientes energéticamente serán excluidas del mercado de arrendamiento. Los propietarios de viviendas de alquiler con certificados energéticos F y G no podrán incrementar rentas conforme al índice de revisión del alquiler, y aquellas con certificado G no podrán alquilarse a nuevos arrendatarios: es decir, quedarán excluidas del mercado si no ejecutan obras de mejora de aislamiento y mejora energética. En 2028, 5,2 millones de viviendas con certificados F y G (17% del parque) no podrán arrendarse. En 2034 todas las propiedades con certificado E también serán excluidas (40% del total).

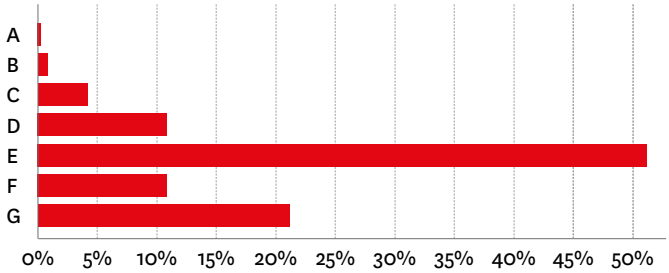
En París, las medidas ya han surtido efecto ya que se ha restringido la oferta de alquiler y se han bajado los precios de venta de las viviendas que necesitan obras de mejora energética.

Eficiencia energética de residencias principales en Francia



Fuente: Senado de Francia

Calificación energética de edificios existentes en España



Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

ANEXO 4 Gastos de arrendamiento a cargo del inquilino en Francia

Los gastos de alquiler (o gastos recuperables) son los realizados inicialmente por el arrendador y que el arrendatario debe reembolsar. Están establecidos por decreto (en el anexo del decreto de 26 de agosto de 1987) y corresponden a tres categorías principales de gastos:

- los derivados de los servicios relacionados con la vivienda y el uso del edificio (consumo de agua o energía correspondiente a la vivienda en sistemas colectivos, así como la parte proporcional del gasto y el mantenimiento de las instalaciones comunes, el mantenimiento y coste del ascensor, etc.);
- el mantenimiento y las pequeñas reparaciones en las zonas comunes del edificio y del espacio exterior comunitario si existe (salario de los trabajadores de servicio y mantenimiento, electricidad y pequeñas reparaciones, material, trabajos de jardinería...);
- los impuestos que corresponden a servicios de los que se beneficia el inquilino (retirada de residuos domésticos, saneamiento, etc.).

A pesar de no estar incluidos en la regulación de las obligaciones del inquilino, las reglas comunitarias pueden disponer también que los gastos de mejora de la seguridad o de la sostenibilidad se puedan cobrar al inquilino. Cuando el propietario invierte en obras que benefician el ahorro energético en viviendas de alquiler vacías o en las zonas comunes, puede, en ciertas condiciones, pedir una aportación al inquilino correspondiente a una parte del gasto. La cantidad y la duración son limitadas, y la obra debe beneficiar directamente al arrendatario y mejorar el rendimiento energético de la vivienda o edificio.

Asimismo, es obligación del arrendatario de una vivienda contratar un seguro del hogar que cubra los riesgos de incendio, daños por agua y explosión. Si el inquilino no contrata un seguro para la vivienda, el propietario puede optar por rescindir el contrato de arrendamiento o contratar un seguro en nombre del arrendatario (y que le sea reembolsado).

COMPARATIVA París-Barcelona

	París	Barcelona
Número de habitantes	2.145.906	1.627.557
Número de habitantes por km²	20.360	15.972
Número de hogares	1.131.610	671.178
Población de los hogares	2.102.799	1.591.164
Tamaño medio de los hogares	1,86	2,33

Datos generales

	París	Barcelona
Número total de viviendas	1.393.800	808.752
Número de pisos y apartamentos	1.350.257	792.705
Número de casas unifamiliares	11.052	13.008
Residencias principales	81,2%	83,0%
Residencias secundarias	9,6%	7,7%
Viviendas vacías	9,2%	9,3%

Vivienda social

	París	Barcelona
Número de viviendas sociales (1/1/ 2022)	239.341	11.803
Porcentaje de vivienda social respecto al total de viviendas principales	21,2%	2%
Número de solicitudes activas en 2022	176.601	30.763
Número de adjudicaciones de viviendas	10.935	402

Parque de vivienda de alquiler

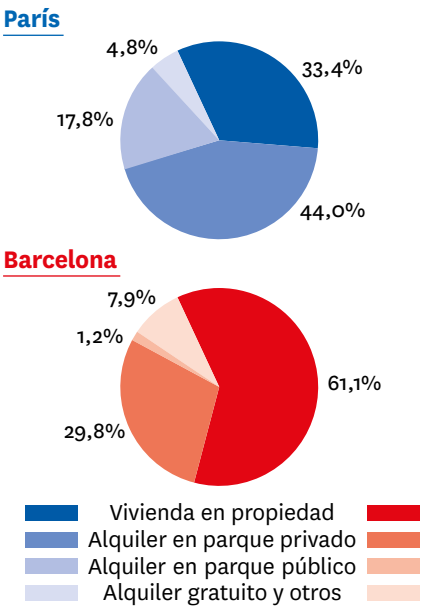
	París	Barcelona
Precio medio del total del parque de alquiler (2022)	24,7 €/m²*	12,1 €/m²**
Precio medio de nuevos contratos de alquiler (2022)	26,4 €/m²*	14,5 €/m²
Superficie media del total del parque de alquiler	50	68**
Superficie media de las viviendas de los nuevos contratos de alquiler en 2022	46	73

Mercado de compraventa

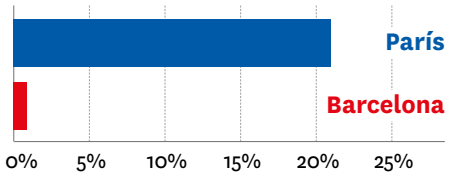
	París	Barcelona
Mercado de la vivienda de segunda mano		
Número de compraventas en 2022	41.550	14.464
Precio 4T 2022 €/m²	10.490 €/m²	4.213 €/m²
Mercado de la vivienda de nueva construcción		
Iniciados en 2022	2.065	2.518
Iniciados en 2021	3.297	2.144
Número de compraventas (2022)	748	1.565
Precio en €/m² en 2022	14.335 €/m²	5.171 €/m²

Los datos de París proceden de las Fiches Territoriales 2023. Les principals indicateurs de l'Adil de Paris y corresponden al año 2020, salvo cuando se indica lo contrario.
*Los datos de Barcelona se han obtenido del Instituto Municipal de la Vivienda de Barcelona, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del registro de fianzas del Incasòl. Corresponden a 2021, excepto cuando se indica lo contrario / * precios de alquiler sin cargas ** datos de 2021.*

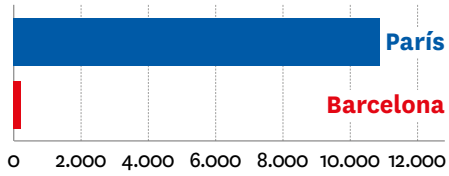
Régimen de tenencia de las viviendas



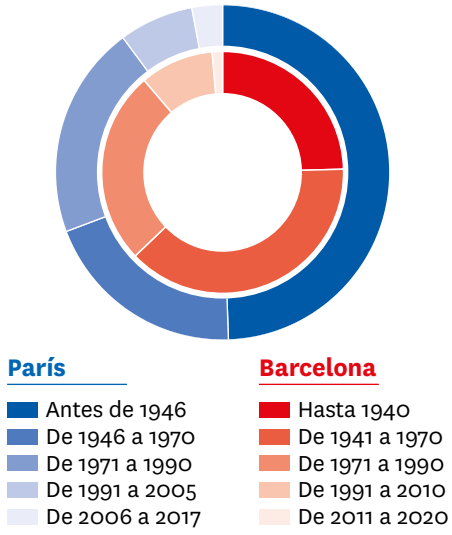
Porcentaje de vivienda social respecto al total de viviendas principales



Número de adjudicaciones de vivienda social en 2022



Año de construcción (por tramos, en %)



NOTAS sobre política de vivienda en París

Pese a la amplia serie de medidas y acciones del conjunto de actores implicados en la política de alojamiento en Francia y la elevada dotación de recursos presupuestarios, el número de demandantes de vivienda social en París —más de 258.000 a finales de 2022— sigue siendo significativo y pone de manifiesto las dificultades del acceso a la vivienda o de mantenerse en la vivienda ocupada en la ciudad. Estas dificultades, crecientes en todas las grandes ciudades, son todavía más intensas en las ubicaciones más céntricas de las grandes áreas metropolitanas, como la región de París y, con especial intensidad, en París ciudad.

Del conocimiento que permite la publicación de Adil sobre la problemática urbana y de alojamiento en París, destacamos las siguientes reflexiones para la política de vivienda:

- Pese al elevado grado de consolidación de la ciudad, la gestión urbanística pública en París permite incrementar el parque de viviendas en torno a 2.500 unidades al año, de las que aproximadamente un 50% son grandes rehabilitaciones. La escasa oferta dispara los precios de la obra nueva hasta los 14.000 €/m² de media y, de hecho, limita el mercado a las transacciones de viviendas antiguas, con un precio de alrededor de 10.000 €/m².

- En enero de 2022, la vivienda pública representaba el 17,8% del parque de viviendas principales en París, y el conjunto de la vivienda social el 21,2%. En 2022, se sumaron 3.373 viviendas más, gracias a la existencia de esquemas de financiación generosos y mantenidos en el tiempo. En 2016 se puso de manifiesto que alrededor del 50% de los residentes del parque social tenían niveles de renta superiores a los exigidos para el acceso ese mismo año. Para facilitar la movilidad, se decidió fomentarla mediante un recargo «de solidaridad» en los alquileres pagados por las familias residentes por encima de un determinado nivel de ingresos, lo que ha permitido y ha incrementado la movilidad y, por tanto, la disponibilidad del parque social para las nuevas necesidades.

- El alquiler de viviendas de titularidad privada representa alrededor del 44% del parque. En 2022, el precio medio del alquiler fue de 26,4 €/m², sin incluir gastos. El resultado del sistema de control de precios de alquiler en París introducido en 2019 todavía está en discusión y evaluación. Las principales críticas que recibe hacen referencia a que la contención de precios es insuficiente para las familias con ingresos bajos, porque ha supuesto niveles de incremento más elevados en los alquileres más bajos y no genera incentivos para que los propietarios inviertan en la mejora del parque.

- Para ayudar a los hogares con dificultades, en 2022 hubo 233.008 hogares que en París recibieron ayudas personalizadas, de acuerdo con su nivel de ingresos, para pagar los alquileres tanto del mercado privado como del público. La existencia de este gasto social ligado a la política de vivienda permitió que en Francia, durante la crisis de la Covid-19, no tuvieran que instrumentarse medidas extraordinarias en materia de alojamiento.

- La antigüedad del parque de la ciudad de París —sobre todo el privado cedido en alquiler— hace que su modernización y rehabilitación sea un objetivo prioritario, pese al importante obstáculo que representa el control de los alquileres.

- La amplia cobertura del sistema de ayudas personalizadas a las familias arrendatarias que les permite seguir en la vivienda en las situaciones de paro y bajos ingresos, no evitó que en 2022 se presentaran 4.798 demandas de desahucio, de las cuales 2.865 en el parque público.

- También con el fin de incrementar la seguridad jurídica en el mercado, se aprobó la nueva Ley 2023-668, de 27 de julio, para proteger las viviendas contra la ocupación ilícita, endureciendo las penas por la ocupación ilegal hasta tres años de prisión y 45.000 euros de multa.

CONFEDERACIÓN DE CÁMARAS
DE LA PROPIEDAD URBANA
Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS
DE FINCAS URBANAS

Calle Velázquez, 27, 1° Derecha
28001 Madrid
Tel. 915 763 636
info@tupropiedadurbana.com
www.tupropiedadurbana.com

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com