

Etxebizitza babesteko, zer mekanismo? Frantziako etxebizitza sozialen kasua

Gako-hitzak:
higienismoa,
HBM, HLM, ZUP,
etxebizitza-finantziazioa,
gizarte-alkairua



Josu Goñi eta Aiala Olabarria

Babes ofizialeko etxebizitzaren inguruko politikaren joan-etorriak gure artean maiatz izaten dira eztabaidagai. Hemen egiten denarekin pozik ez gaudela agerikoa denez, kanpora begira jarri gara, modu hobekak badirela kontentziturik. Datozen lerroetan, historikoki eskubide sozialen arloan tradizio luzea izan duen herrialde baten kasua aztertuko dugu, Frantziaren kasua alegia.

Bertan “etxebizitza soziala” esamoldepean ekimen publiko nabiz pribatutik abiatutako etxebizitzak adierazten dira, baliabide urriak direla-eta merkatu librean etxebizitza lortzeko zailtasunak edukiko lituzketen pertsonen zuzenduak.

Jomuga historikoak

1850 – **Etxebizitza osasungaitzak bizigarri egiteko lehen legea onartu zen**, udalek egin zitzaizkien lanak definituz eta alokairuak eragozteko ahalmena emanez, etxebizitzaren osasungarritasun-egoera egokia ez bazen. Lege hau higienistek eta karitate-elkarteek sustatu zuten, etxebizitzaren egoera oso txarra baitzen. Adibidez, 1832an Parisen kolerak 18.602 hildako utzi zituen, etxebizitzaren egoera zikin eta estuek areagotua.

1854-1897 – **Fabriken atxikitako lehen etxebizitza multzoak eraikitzen hasi ziren**, helburu sozialekin eta ekoizpenaren errendimenduari lotuak. Aipatzekoa da *Cité de Mulhouse* (Mulhouse, Alsazia), launakako etxe txikiz osatuak (*carré mulhousien* delakoa), langileak lanlekutik hurbil kokatzeko eraikia. 1.240 etxe horiek alokatzekoak edo erostekoak ziren, hilabeteka ordaintzekoak. Garai berean Menier txokolategileak fabrikaren ondo-ondoan auzo oso bat eraikiarazi zuen, higienisten ideiak aplikatuz eta eskola, eliza, jantokia eta irakurgelarekin, Noisiel landa-herrixkan (Parisko eskualdean). Antzeko esperientzia izan zen 1867an eraikitzen hasi zen Guiseko *Familisterioa*, Fourier-en ideietan oinarritua. Godin fabrikari atxikitako 500 etxebizitza ziren, apartamentuek korridore batera ematen zutenak, patio estali baten inguruan.

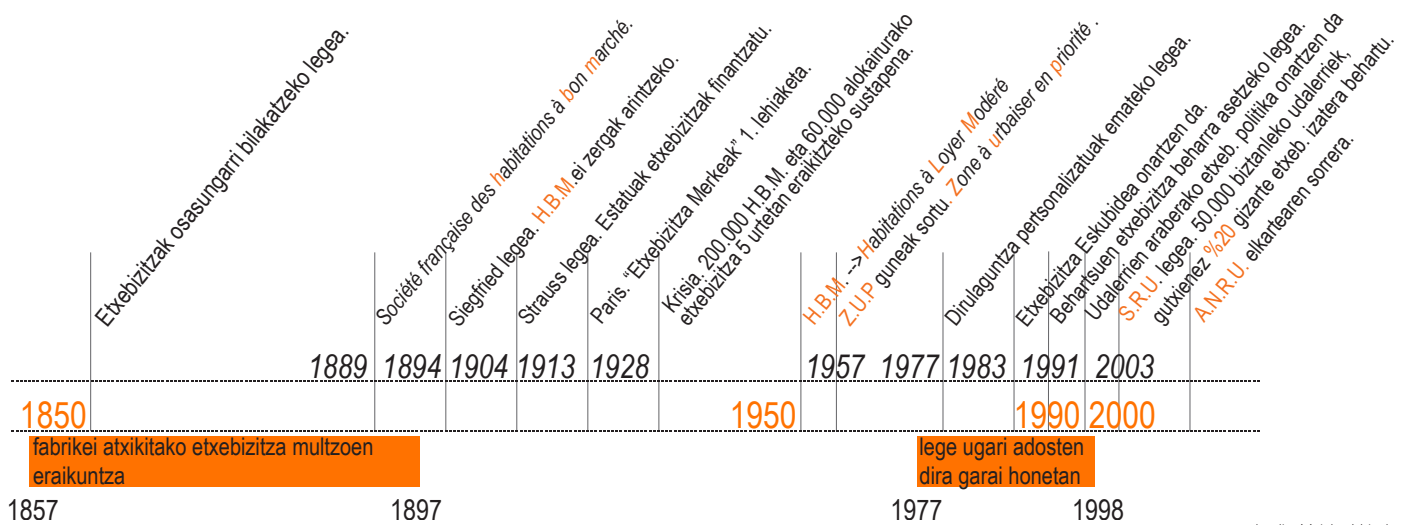
1889 - *Société française des habitations à bon marché* (“**Etxebizitza merkeen elkarte frantziarra**”) sortu zen, langileen eta filantropoen elkarteak batuz, “**Etxebizitza merkeak**” (*Habitations à Bon Marché*) sustatzeko asmoz, baina finantziario publikorik gabeak. Bi urte geroago, La Ruche (“**Erlauntza**”) lehen HBMa eraiki zen, Saint-Denis hirian, Paris iparraldean.

1894 – **Siegfried legea**: alokairu txikiko etxebizitzak eraikitzen zituzten HBM elkarteek zerga arintzea onartu zitzaizen. Gainera, gutxieneko baldintzak ezarri ziren, oraindik ere indarrean daudenak: 9 m² baino gutxiagoko gelarik ez, argiztapena, eguzkitzea, aireztapena, etab.

1904 – **Strauss legea**: Estatuak etxebizitza sozialak zuzenean finantzatzeko aukera eman zen, *Caisse des dépôts et consignations* delakoaren bidez. Mende-hasiera honetan, lorategi-patiodun eraikin handiak ugari ziren. Fundazio eta HBM elkarteak hurbileko ekipamenduak eskaintzen hasi ziren (sorostegiak, irakurketa-gelak, garbigela industrialak eta bainu publiko zainduak) eta eraikinetan terrazak eta mailak sustatu zituzten, aireztapena eta eguzkitzea hobetzeko. Biztanleen arabera hierarkia eratu zen: baserriar hiritartu berriak, bestelako langileak, ezkongabeak eta familia handiak, etab. Horrela, etxebizitzak bakoitzaren beharretara egokitu zitezkeen: jarraikako logelak ala ez, komunak zapaldan ala patioan, neskek eta mutilak gela banatan, eta abar.

1913 – **Parisko Udalak “Etxebizitza Merkeak” egiteko lehen lehiaketa antolatu zuen**. Emaitzetako bat “**Henri Becque**” tipologia merke-merkea izan zen: laukizuzen handi bat “**I**” itxurako tabikeekin, 1962 arte erabili izan zirenak.

1928 – **Gizarte-mugimenduek eta etxebizitza-krisiak Loucher legea onartzea eragin zuten**. Bertan, 200.000 “**etxebizitza merke**” eta 60.000 alokairu txikiko etxe 5 urtetan eraikitzea sustatu zen, benetako beharrak baino kopuru askoz txikiagoa. Bi hirigintza-tipologia erabili ziren horretarako: lorategi-hiria



Irudia: Maider Uriarte

(batez ere Parisko aldirietan: Arcueil, Stains eta Suresnes esaterako) eta eraikin multzoak (Paris inguratzen duen "adreiluzko gerrikoa", material horretan eginiko eraikin patiodunak, egurastuak eta higienikoak).

Bigarren Mundu Gerraren ostean, Frantzia berreraikitzeko eta txabolismoa desagerrarazteko beharrak etxebizitza sozialen sustagarri izan ziren. Izan zuen eragina zela-eta, aipatzekoa da Le Corbusierrek 1951n amaitutako Marseillako "Cité Radieuse", 1.600 biztanlerentzako eraikina. 1950ean HBM elkarteak HLM (Habitations à loyer modéré, "Alokairu moderatuko etxebizitzak") bihurtu ziren.

1957 – ZUP guneak (Zone à urbaniser en priorité, "Lehentasunez urbanizatzeko gunea") sortuko zituen legea onartu zen, lehen aldiz etxebizitzez gain ekipamendu publikoak kontuan hartzen zituena. Garai honetan sortu ziren grandes ensembles ("multzo handiak") deritzon tipologia: dorre eta barra luze itxurako etxebizitza-erakin orientatuz osatuak, Atenasko kartaren ideiei jarraiki. Gainera, biztanleen egoera ekonomiko eta soziala hedatu egin zen, lanbide eta adin ugariak. Horrela, etxebizitza-tipologia ugari sortu ziren, zerbitzuko atea eta artisten lantegiak edukitzeraino. Baina haien kalitatea oso aldakorra izan zitekeen, iraunkortasun, akustika eta barne-distribuzio kaxkarra izateraino, konfort gutxi proposatuz. Horrela, 1970eko hamarkadatik aurrera, gutxienezko aukera ekonomikoa zuten biztanleak auzo kaxkarrenak uzten hasi ziren, klase behartsuenera ghetto bihurtzeraino. Hasieran konfort modernoaren erakusgarri izan baziren ere, asko eta asko "egin behar ez denaren adibide" bihurtu ziren.

1977-1998 – Garai honetan, hainbat lege onartu ziren: etxebizitza duin bat izateko diru-laguntza pertsonalizatuak ematea (1977), "etxebizitza-eskubidea" onartzea (1983), behartsuenera etxebizitza-beharra asetzea (1990), etxebizitza-politikan dibertsifikazioa udalerrien arabera (1991) eta abar.

2000 – SRU legea (*solidarité et renouvellement urbains*, "hiri-elkartasuna eta berriztapena") onartu zen, zeinak 50.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan gutxienez % 20ko etxebizitza soziala izan behar zutela ezarri zuen. Gainera, lege honek HLM elkarteek lurzorua erosteko ahalmena berretsi zuen.

2003 – ANRU elkartearen sorrera (*Association Nationale du Renouvellement Urbain*, "Hiri-berriztapenerako elkarte nazionala"), "multzo handi" zaharkituak berritzeko hitzarmenak bultzatzen dituena. Hitzarmen horiek hirigintza-kontuetako eragile guztiak batzen dituzte (Estatua, tokiko administrazioak eta HLM elkarteak) eta diru-laguntzak ezartzen dituzte, arintze fiskalez eta lurzorua lege-disposizio berezietan. Hitzarmen horien helburu nagusiak hiru dira: auzoak hirietan integratzea, dibertsitate soziala eratzea, eta dibertsitate funtzionala ziurtatzea (etxebizitzez gain, saltokiak, lantokiak, aisia eta kultura). Hala ere, puntu polemikoena eraiste-politika da, hau da, diru-laguntzak jaso ahal izateko etxebizitzak eraitsi behar dira, berriak eraiki ahal izateko (etxebizitza eraitsi 1 = gutxienez eraiki 1). Egun, hitzarmen horien proiektuak indarrean daude eta eraisten/eraikitzen hasi dira.

Gaur egun : etxebizitza sozial motak eta finantziario moduak

Labur eginda, gaur egun Frantzian etxebizitza sozialak eraikitzeko hiru bide daude:

- HLM elkarteek bideratutakoak.
- Diru-laguntza publikoen bitartez enpresa pribatuek eraikitako etxebizitzak.
- Etxebizitza kooperatibak, hauek ere botere publikoen laguntzak jasotzen dituzte.

Finantzaketari dagokionez, 5 eragile desberdinu daitezke:

- Estatua: zuzenean proiektuei emandako diru-laguntzen bitartez edota zerga berezien bidez.
- Kutxak eta bankuak: "livret A" izeneko aurrezki-libretaren bitartez, legeak libreta horren etekinak etxebizitza sozial berriak

SUSTAPEN MOTAK

- * H.L.M. Elkarreak
- * Diru laguntzak + Enpresa Pribatuak
- * Diru laguntzak + Etxebizitza Kooperatibak

FINANTZAKETA ERAGILEAK

- * **Estatuaren** zuzeneko dirulaguntzak
- * **Kutxak** eta Bankuak
- * Tokiko Administrazioak
- * Enpresak, **1% Logement** partizipazio bidez
- * Familientzako dirulaguntza Kutxa (**Casse d'Allocation Familiales**)

GIZARTE ALOKAIRU MOTAK

- * **PLUS**. Diru publikoaz HLMk eraikia. Frantziako familien % 68ak eskuragarri.
- * **PLAI**. Baliabide eskaseko familiei zuzenduta, Frantziako familien %32a.
- * **PLS**. Klase ertaineko familiei zuzendua, gizartearen % 82.



1930. Etxebizitza sozialak Frantzian



1970. Etxebizitza sozialak Frantzian



2009. Etxebizitza sozialak Frantzian

eraikitzena bideratzera behartzen baitu.

-Tokiko administrazioak: Estatuak emandako diru-laguntzak osatu ditzake.

-Enpresak : % 1 *logement* izeneko partizipazioari esker, enpresek haien langileen soldaten ehuneko bat zor diote etxebizitzak egiteko fondo publikoari.

-“Familientzako diru-laguntzaen kutxa” (*Caisse d'allocation familiales*): erakunde publiko honek langileen kotizazioak jaso eta etxebizitzarako laguntzak banatzen ditu, haien artean alokairua ordaintzeko hileroko diru-laguntzak.

Garapen historikoaren eta funtzionamenduari buruzko azken datu orokor hauen ondoren, hauxe azpimarratu nahi genuke: **Europako beste hainbat herrialdetan gertatzen den bezala, etxebizitza hauetako gehienak alokairu-sistema baten barruan daude.** Euskal Autonomia Erkidegoan daukaguna baino bidezkoagoa iruditzen zaigun planteamendua denez, honi buruzko hainbat ideia ezagutzera eman nahi genituzke.

Sailkapenekin jarraituz, irizpidetatza familien baldintza ekonomikoak kontuan izanda, alokairuzko hiru etxebizitza sozial mota bereizi daitezke:

- PLUS: alokairuko etxebizitza soziala, Estatuak diruz lagundua eta HLM elkarrekin eraikia, Frantziako familien % 68k du mota honetako etxebizitza bat eskuratzeko eskubidea.

- PLAI: alokairuko etxebizitza soziala, baliabide ekonomiko oso eskasak dauzkaten familiei zuzendua. Frantziako familien % 32k du horrelako bat eskuratzeko eskubidea.

- PLS: klase ertaineko familiei zuzendua, Frantziako familien % 82ri zuzendua.

Alokairuen prezioa soldatekiko handiegia izan ez dadin, Estatuak bi mekanismo nagusi jartzen ditu martxan: errentatzaileei (etxebizitzak alokatzen dituzten enpresei) emandako laguntzak (dirutan edota hainbat zerga ez ordaintzeko eskubidetan) edota alogerekoei (alokairuan daudenei) emandako diru-laguntzak.

Bukatzeko, arraroa dirudien arren, HLM erakundeak alokairuan dauzkaten etxebizitzak pixkanaka saltzen hasi dira, Etxebizitza Ministerioak bultzatuta. 1996az geroztik Frantzia osoan, alokairu sozialean zeuden etxebizitzen % 1 saldu da. Baina horrek ez du esan nahi alokairu-sistema zalantzan jartzen denik, (behin salduta ez dira etxebizitza sozialtzat hartzen eta berriengatik ordezkatu behar dira). Argudioa oso bestelakoa da: **bizitza-maila hobea lortu duten familiei haien etxea erosteko aukera ematea auzoan gelditzeko estrategia da.** “Ghettifikazio” arazoari **irtenbide bat topatu nahi zaio horrela, maila ezberdineko baliabide ekonomikodun familiak elkarren ondoan bizi daitezela baita helburua.**



Bibliografia

STÉBÉ, JEAN-MARC. *Le logement social en France*. Presse Universitaire Française, 2009, Paris.

RAMBERT, FRANCIS. *Vers des nouveaux logements sociaux*: erakusketa. Cité de l'Architecture et du Patrimoine, 2009

VILAIN, OLIVIER. *Logement social, une pénurie entretenue*. Le Monde diplomatique, 2009ko apirila

AMZALLAG, MICHEL ETA TAFFIN, CLAUDE. *Le logement social*. Plitiques locales, 2003