

REUBICAR A LOS DESALOJADOS DE LA VIVIENDA DEGRADADA EN MARSELLA (FRANCIA)

DAVID MATEOS ESCOBAR

“En noviembre de 2018, el derrumbe de dos edificios en Marsella desencadenó una ola de desalojos preventivos. Para aumentar la capacidad de reubicación de los desalojados, el Estado central alquiló varios cientos de viviendas desocupadas. ¿Cómo fue que esta medida llegó a integrar la agenda pública y qué influencia tuvo la abogacía de una coalición de actores asociativos que exigían requisar, y no alquilar, bienes desocupados en una avenida emblemática de la ciudad?”

LA puesta en agenda de un problema público responde a tres condiciones: un gobierno define la situación problemática que requiere respuesta; el problema es traducido en términos que responden a una facultad gubernamental y compatibles con sus posiciones ideológicas; se da formato al problema para adaptarlo a los marcos institucionales¹. A continuación, adoptamos esta focal para analizar un corpus heterogéneo de documentos administrativos, de declaraciones públicas, de entrevistas con miembros

de colectivos y asociaciones civiles² y con funcionarios públicos de dependencias locales del Estado central.

Una crisis humanitaria

En reacción al derrumbe trágico de dos edificios en pleno centro de Marsella el 5 de noviembre de 2018, las autoridades municipales desencadenaron una ola de desalojos preventivos que revelaron el nivel de degradación de la vivienda en la ciudad y desembocaron en una crisis descrita como

1. Lascoumes, P., Le Galès, P., 2012. *Sociologie de l'action publique*, 2e édition. ed. Colin, Paris.

2. Sabatier, P., Jenkins-Smith, C. H., 1993, *Policy Change and Learning, an Advocacy Coalitions Approach*, Westview Press.

humanitaria (HCLPD, 2019). Durante veinticinco años las operaciones de rehabilitación públicas y privadas se fueron sucediendo sin éxito³, como lo mostró un estudio publicado en mayo de 2015, el impacto de estas medidas fue menor.

Por petición de la entonces ministra de la vivienda, el inspector general Christian Nicol, condujo un estudio intitulado *La rehabilitación del parque inmobiliario en Marsella*¹. El estudio expuso un panorama alarmante: según la estimación de la Agencia Nacional de la Vivienda en 2013, 40 000 viviendas del parque inmobiliario marsellés (13%), clasificadas como potencialmente inadaptas para su ocupación, presentarían un riesgo para la salud o la seguridad de aproximadamente 100 000 personas. Pero el estudio tuvo poca difusión. De igual manera que el reporte publicado diciembre de 2019 por el Alto Comité para la Vivienda de la Personas Marginadas (HCLPD), que mostró que dos años antes de los eventos dramáticos, 1400 informes de deterioro no

habían sido atendidos y solo 57 decretos de peligrosidad y uno de insalubridad habían sido tomados en cuenta por las autoridades municipales (HCLPD, 2019).

Algunas semanas después del derrumbe, cerca de 1000 personas habían sido desalojadas y doce meses después, eran ya cerca de 3000. El evento trágico dio lugar a una crisis humanitaria, ambos dieron a ver la incapacidad de las autoridades locales en materia de mantenimiento de la vivienda antigua, pero también frente al manejo de la urgencia.

Requisar bienes desocupados en la emblemática calle de la République

Tan solo dos días después de los derrumbes, en plena conmoción, desalojados, vecinos, y representantes de asociaciones civiles y algunos mandatarios públicos de oposición, reunidos en una coalición, organizaron reuniones, intercambiaron información, implementaron redes de solidaridad, y manifestaron públicamente reivindicaciones. Del 18 al 21 de noviembre de 2018, en redes sociales y con ayuda de periodistas, la coalición instó a las autoridades a requisar rápidamente bienes desocupados para completar las medidas de reubicación temporal en hoteles. Las demandas de

3. Bertoncello, B., Mejean, P., Hernández, F., Bertoni, A., 2013. *Marseille: Les fragilités comme moteurs pour l'invention d'une centralité métropolitaine originale?* Laboratoire Interdisciplinaire En Urbanisme - LIEU, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional - Faculté de Droit et de Science Politique Aix-Marseille Université.

4. Nicol, C. *La requalification du parc immobilier à Marseille*, 2015.

Photo: Théo Giacometti. Série: Mal-logement, le mal marseillais, 2019.



esta coalición señalaron la oportunidad de requisar en la calle de la République.

Comenzando en 2004, la calle de la République, una arteria central del siglo XIX de tipo haussmaniano, había sido rehabilitada en el marco de un programa impulsado por una coalición de actores públicos y privados. Este largo proceso marcó fuertemente el imaginario de la población por la violencia material y simbólica que generó a centenas de inquilinos, cuyos contratos de alquiler fueron cancelados sin previo aviso y desembocaron en un proceso de desalojo masivo⁵. Dieciséis años después de iniciada la rehabilitación, poco se sabe del avance de las obras de mejora y de la transformación social resultante. A falta de una evaluación formal, terminó por instalarse la idea de que los especuladores habían desalojado a todos los habitantes y que una parte considerable de los bienes rehabilitados se mantenían desocupados. Con motivo de la urgencia, la coalición abogó por la implementación de medidas coercitivas en contra de los principales inversionistas inmobiliarios de la calle de la République, cuyas estrategias de inversión

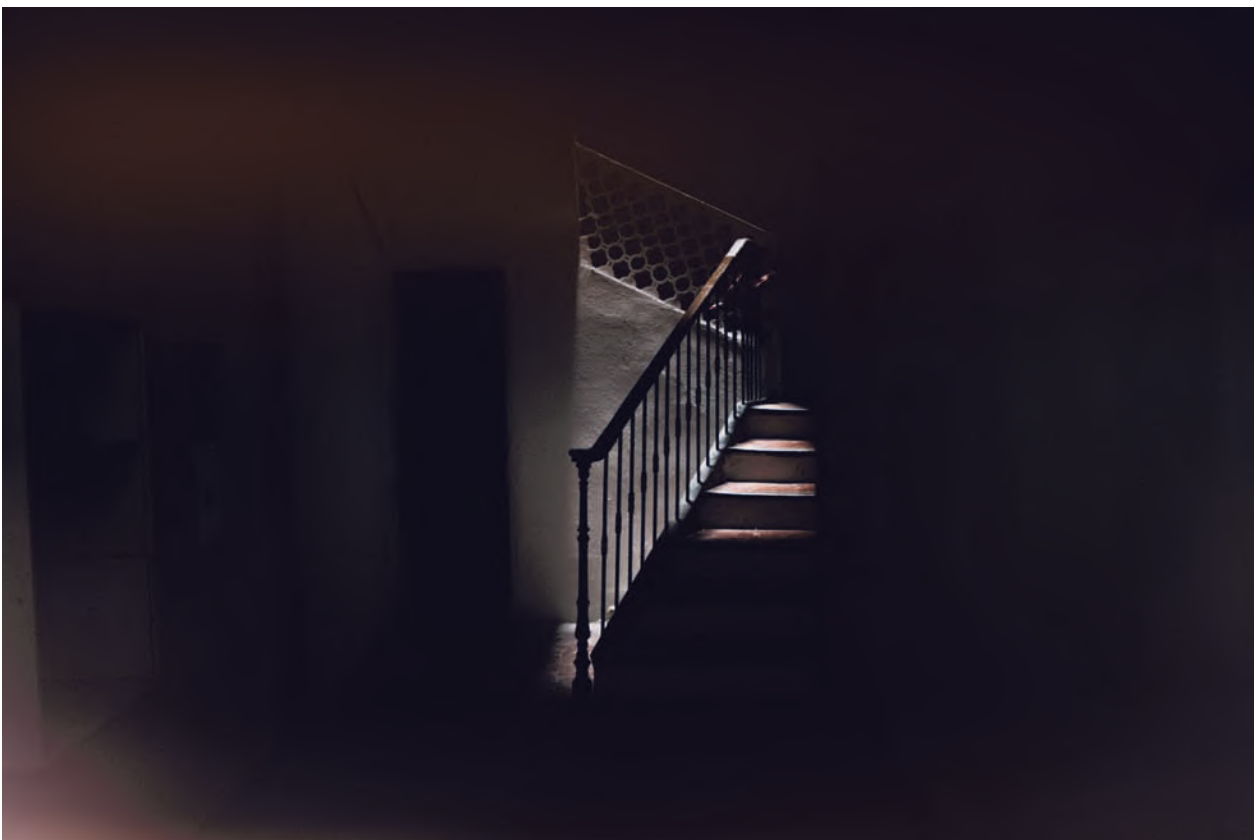
5. Borja, J.-S., Derain, M., Manry, V., Galmot, C., 2010. *Attention à la fermeture des portes! citoyens et habitants au cœur des transformations urbaines; l'expérience de la rue de la République à Marseille*. Editions commune, Marseille.

seguían siendo criticadas. Según un reporte de 2015 realizado por una de las organizaciones implicadas, un tercio de los bienes de la arteria estaban desocupados y una parte significativa eran bienes rehabilitados. Sin embargo, la metodología de sondeo planteaba algunas incertidumbres, ya que a pesar de la seriedad del trabajo de investigación, se sumaban opiniones y posturas políticas sin demostración.

El Estado descarta requisar

Dos meses después, el 21 de enero de 2019, durante una visita a Marsella, el ministro de la vivienda anunció una serie de medidas tomadas por el Estado central en apoyo al municipio en un esfuerzo por reubicar a los desalojados. Ese día, anunció disponer de 75 bienes privados desocupados en la calle de la République, propiedad de dos inmobiliarias Primonial y Covivio, de 300 viviendas negociadas con inmobiliarias de interés social y de 20 bienes propiedad del Estado en una antigua guarnición cerca del centro. Aquellos anuncios fueron bien recibidos por colectivos y asociaciones, quienes aprovecharon para denunciar la incapacidad de las autoridades municipales frente al manejo de la crisis. En cuanto a la calle de la République, la coalición celebró la obtención parcial de sus demandas. ¿Cabe cuestionar

Photo: Théo Giacometti. Série: Mal-logement, le mal marseillais, 2019.



la influencia de la coalición en la implementación de estas medidas?

Frente a la crisis, el poder municipal quedó paralizado entre mantener la seguridad del sitio del derrumbe, implementar decenas de desalojos preventivos invocando el principio de precaución y reubicar a centenares de desalojados. Además, ante la situación, la autoridad metropolitana Aix-Marseille-Provence se mantuvo a distancia, aun cuando la vivienda le competía legalmente. A través del ministro de la vivienda, el Estado central apoyó al poder municipal, aunque no sin una cierta rivalidad. El representante del Estado central a nivel local y su titular en materia de desarrollo social, vincularon a las secretarías centrales con el nivel municipal para facilitar créditos y apoyo administrativo y llevaron a cabo operaciones logísticas apoyándose en las dependencias descentralizadas del Estado. Así, el Estado se implicó en el manejo de la crisis por encima de sus obligaciones legales y contribuyó de manera directa en la decisión, la implementación y el costo de medidas de urgencia.

El ministerio de la vivienda pidió a los servicios locales del Estado, especialmente al titular en materia de ordenamiento territorial (DDTM), explorar cualquier medida legal para disponer rápidamente de bienes desocupados, incluso requisar. Por más que el titular no parecía tener mayor interés en requisar, tan solo diez días después del derrumbe, el 15 de Noviembre de 2018, su subsecretaría de la vivienda redactó una nota intitulada *Análisis de las facultades disponibles para requisar bienes desocupados*. Esta nota retomaba parte del contenido de una nota de 2013, realizada en el contexto de la ley de *Acceso a la vivienda y a un urbanismo renovado* (ALUR) promovida por el gobierno de François Hollande, y que condujo a revisar el decreto de 1945 que autoriza requisar bienes desocupados.

En nombre de la urgencia, la nota concluía que requisar era una medida “inoperante”. El análisis describía un procedimiento legal frágil y largo y apuntaba los límites de las facultades del representante local del Estado en materia de justificación de la urgencia, facultad reconocida al alcalde, quien por su parte no mostró mayor interés en requisar. Desde el punto de vista del titular de la DDTM, requisar implicaba un esfuerzo administrativo enorme e injustificado por la incertidumbre de los resultados esperados.

Hacia el 20 de noviembre de 2018, cuando las demandas de colectivos y asociaciones civiles emergían apenas en la esfera pública, los servicios centrales y locales del Estado ya habían decidido descartar requisar. Las demandas ciudadanas y el trabajo administrativo parecen haberse desarrollado en paralelo, pero sin relación clara.

Prioridad a la agilidad de la acción y al carácter simbólico

Al descartar la posibilidad de requisar, el Estado parece haberse guiado por una lógica de eficiencia. A principios de diciembre de 2018, se confirmó un acuerdo entre el Estado, el municipio y la asociación *Solitaires pour l'Habitat* “Soliha” Provence quien se comprometió a captar bienes inmobiliarios para reubicar de manera temporal y gratuita a los desalojados. De este modo, las autoridades se hicieron de un operador especializado en el apoyo a personas vulnerables y en el manejo de bienes inmobiliarios de interés social. Se dibujó así un dispositivo que permitió a las autoridades públicas sustituir de manera temporal a los propietarios incapaces de costear los gastos del desalojo de sus inquilinos.

Simultáneamente, desde el ministerio de la vivienda, se insistió en que la DDTM implementara una medida específica en la calle de la République. Poco convencida de la oportunidad que representaba esta calle, la dirección de la DDTM se vio en la obligación de facilitar la negociación entre Soliha y los inversionistas Primonial y Covivio, para captar varias decenas de apartamentos amueblados. Se establecieron contratos de alquiler por intermediación⁶ a precios de mercado conformes a los precios promedio observados por la Asociación departamental de información sobre la vivienda de las Bocas del Ródano. Soliha aceptó los términos de la negociación aun habiendo señalado un ligero sobreprecio con respecto a los precios de la vivienda de interés social de alquiler y, sobre todo, habiendo captado ya suficientes viviendas propiedad de inmobiliarias de interés social desde enero de 2019. ¿Cómo entender entonces la insistencia del Ministerio en alquilar viviendas desocupadas en la calle de la République? Esta fue una operación menor en términos de volumen (122 de 564 contratos de alquiler firmados), pero altamente simbólica. ¿Como, si no, entender que el 21 de enero de 2019, cuando el ministro hizo público el alquiler de viviendas desocupadas, el anuncio se hizo desde una vivienda propiedad de Primonial en la calle de la République y no desde una vivienda de interés social?

La implementación de esta medida parece haber sido facilitada tanto por la agilidad del trámite de alquiler con las inmobiliarias, como por su valor simbólico: alquilar viviendas desocupadas en la calle de la République le permitió al Estado mostrar compromiso

6. El titular del contrato de alquiler es un organismo encargado del manejo de la vivienda y no el inquilino directamente.

y agilidad en el manejo de la crisis, pero también expresar una cierta consideración frente de las reivindicaciones ciudadanas. Como vemos, la influencia de la coalición no fue determinante, pero sí contribuyó a orientar las decisiones, en especial las de los actores de nivel nacional.

En estos momentos, la crisis de la vivienda degradada continúa. A esta se le sumó la crisis sanitaria relativa al COVID-19. Según las organizaciones implicadas, de las 4000 personas desalojadas de 500 edificios, 200 pasaron el confinamiento albergadas en hoteles. En la mayoría de los casos, los contratos de alquiler entre Soliha, Covivio y Primonial han llegado a término y en raros casos se han transferido a los inquilinos. Pero la crisis no ha sido resuelta. A principios de abril de 2020, un grupo de funcionarios del servicio municipal de la seguridad de inmuebles denunció las disfunciones de la Dirección de la prevención y del manejo de riesgos, mencionando 2600 notificaciones de peligrosidad inminentes sin atender, 230 edificios en situación de “peligro grave e inminente” y 180

edificios en “peligro ordinario” a los que no se les ha dado seguimiento.

Referencias

Documentación administrativa

La requalification du parc immobilier à Marseille: rapport à l'attention de madame la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, mai 2015, 49p.

Présentation des différents pouvoirs de réquisition des logements vacants, note interne, Service de l'habitat, DDTM13, 16.11.2018, 1p.

MOUS Relogement - Indicateurs, Soliha Provence, 01.10.2019, 1p.

Marseille, de la crise du logement à une crise humanitaire, Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, novembre 2019, 79p.

Traducción: David Mateos Escobar

L'auteur remercie Théo Giacometti pour son autorisation de reproduire son œuvre.

NOTA SOBRE EL AUTOR

David Mateos Escobar es urbanista. Es docente en la Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille y trabaja para Cité Ressources (GIP Centre de ressources pour la politique de la ville de la région PACA).

Photo: Théo Giacometti. Série: Mal-logement, le mal marseillais, 2019.

