

REGIMEN ADMINISTRATIVO

FRANCES

PARA

LA CONSTRUCCION

DE VIVIENDAS

351.778.5(44)

La política de construcción de viviendas en Francia está organizada en dos regímenes paralelos. El que podríamos llamar general y el especial para viviendas de alquiler reducido (HLM, HABITATION à LOYER MODERE). En la presente crónica se resaltan las características más peculiares de este segundo régimen.

Para fomentar en Francia la construcción de viviendas destinadas a la venta en amortización o al arrendamiento, se ha creado un sistema bastante complejo, cuya gestión corresponde, dentro del Ministerio de la Construcción, a la Subdirección del HLM, dependiente de la Dirección General de la Construcción.

OFICINAS DEL HLM

Los órganos administrativos que desarrollan esta política son las oficinas públicas del HLM, que se crean a petición de uno o de varios Municipios o de los Departamentos, dentro de los términos de su jurisdicción. El criterio para su creación es, pues, el de la necesidad, y no el de la mera distribución geográfica. Estas oficinas están regidas por Consejos de Administración y funcionan bajo control del prefecto, de los Ministerios de la Reconstrucción y de Finanzas y del Tribunal de Cuentas.

Su patrimonio, que debe ascender como mínimo a cinco millones de francos, de los que uno al menos ha de consistir en bienes no fungibles, se constituye con las dotaciones, legados y donaciones mobiliarias o inmobiliarias de los Municipios y los préstamos de las sociedades mutualistas.

SOCIEDADES DEL HLM

Uno de los hechos que presentan mayor interés en Francia es la gran importancia que se otorga a las sociedades que, sin especial ánimo de lucro, se dedican a construir viviendas económicas o a fomentar su construcción.

Tal es el caso de las Sociedades del HLM y las Sociedades del Crédito Inmobiliario HLM. Son éstas entes de Derecho común, que desarrollan su actividad en el ámbito mercantil bajo el principio de la libre competencia, y cuya estructura se adapta a la regulada en unos estatutos tipo aprobados por el Ministerio de la Reconstrucción. Su administración corresponde a un Consejo rector y se hallan bajo el control directo del citado Ministerio. Su capital se constituye normalmente con anticipos que el Estado

hace a través de la Caja de Depósitos, previa la oportuna presentación del proyecto y expediente de su constitución, y con el importe de las acciones u obligaciones que suscriben los particulares, los Ayuntamientos, las sociedades mutualistas y las empresas industriales y comerciales, con fondos procedentes de su cuota obligatoria del 1 por 100 de los salarios para la construcción de viviendas, etc. La amortización de los anticipos del Estado puede garantizarse por los Ayuntamientos y las Cámaras de Comercio. Asimismo, cabe que reciban préstamos de los Municipios, de las Cajas de Ahorro, de la Caja Central de Crédito Cooperativo, de las Sociedades de Seguros y de las Sociedades Mutualistas. En caso de disolución, el capital de estas sociedades HLM debe pasar a otras del mismo tipo.

CLASES

Existen tres tipos, que corresponden a otras tantas diferentes finalidades:

- a) *Sociedades anónimas HLM.*—Se constituyen para construir y administrar inmuebles destinados al alquiler o la venta en amortización para funcionarios, bien sea por encargo de las entidades locales, por iniciativa propia, por la de las corporaciones profesionales, etc.
- b) *Sociedades cooperativas del HLM.*—Que cumplen para sus socios cooperativos los mismos fines que los anteriores.
- c) *Sociedades de crédito inmobiliario HLM.*—Cuya misión fundamental es la de conceder suplementos de préstamo para financiar el acceso a la propiedad de viviendas de tipo familiar, ya construídas.

SISTEMAS DE CREDITO

Las operaciones más interesantes de las oficinas públicas del HLM en favor de los futuros beneficiarios son las siguientes:

1. CRÉDITOS A SOCIEDADES ANÓNIMAS O COOPERATIVAS

Concesión de ayuda a las sociedades anónimas o cooperativas del HLM para la construcción de viviendas destinadas a ser vendidas en amortización o arrendadas. Las modalidades de este apoyo, que se diferencia del que recibe cualquier iniciativa de construcción de viviendas, aun en el caso de no estar acogida al régimen HLM, son tres:

- a) *Préstamos del Crédito Inmobiliario y de la Cámara de Promotores,* concedidos por estas últimas y consolidados con una mayor garantía por el primero. Su única diferencia en relación con el régimen normal es el tipo de interés más reducido, el 5,40 por 100 durante los cinco primeros años y el 6,80 por 100 hasta su conclusión. La cuantía normal de estos préstamos equivale al 70 por 100 del presupuesto total de la obra, y su volumen, los intereses y el plazo de reembolso sólo pueden modificarse en casos especiales. Por ejemplo, si se trata de viviendas para funcionarios públicos,

la cuantía del préstamo puede alcanzar al costo total de la vivienda. Para resolver el problema de los suburbios y zonas insalubres en los casos en que se precisa la previa demolición de los mismos, el préstamo puede ascender al coste total de los trabajos de demolición, urbanización y construcción que se lleven a cabo.

Cuando se trata de construir viviendas de renta limitada y siempre que se cumplan los requisitos técnicos de modulación, normalización y construcción, el interés no pasa del 1 por 100 y el plazo de amortización puede prolongarse hasta un período de cuarenta y ocho años. Si los Municipios, Departamentos o Cámaras de Comercio garantizan la devolución del préstamo que se otorga a la Sociedad del HLM, el importe del mismo puede elevarse hasta el 85 por 100 del presupuesto total.

b) *Primas*.—De carácter y régimen similares al general en Francia, es decir, consistentes en subvenciones periódicas por metro cuadrado de superficie construida.

c) *Subsidio-vivienda*, que viene a ser una ayuda para el pago de alquileres, que se contrata con la Caja de Subsidios Familiares.

2. CRÉDITOS A PARTICULARES

Como labor de las Sociedades Cooperativas y de Crédito Inmobiliario del HLM, también se conceden créditos a particulares para la adquisición de viviendas y para la adaptación de las consideradas inhabitables y se encuentran desocupadas. Sin embargo, este tipo de operaciones está en suspenso actualmente, a excepción de los casos que se presenten en localidades inferiores a 2.000 habitantes y los de reconstrucción de viviendas inhabitables y desocupadas. De cualquier modo, se precisa la autorización previa del Ministerio de la Reconstrucción, cuyos funcionarios pueden delegar este cometido en los prefectos de cada Departamento.

Existen tablas en las que se regula la cuantía del préstamo en relación con el tipo de vivienda (número de habitaciones, número de personas de familia, etc.). Su importe asciende normalmente al 85 por 100 del precio de venta de la vivienda, salvo en los casos citados más arriba, en los que alcanza sólo al 80 por 100. Este porcentaje puede elevarse hasta el 90 por 100 si se trata de familias de más de tres hijos, funcionarios o inválidos de guerra pensionados. El plazo de amortización es de treinta años, y los intereses y gastos de gestión no exceden del 2,50 por 100.

Las mismas oficinas del HLM suelen seleccionar y clasificar las solicitudes de préstamos, poniéndose en contacto después con las entidades concesionarias. La concesión se realiza bajo la garantía de una primera hipoteca y de un seguro de vida contratado con la Caja Nacional de Seguros.

Con estas modalidades de ayuda, se cierra el ciclo de los posibles apoyos a la construcción, al favorecerla no sólo directa, sino también indirectamente, facilitando la adquisición de viviendas que construyan sociedades mercantiles con fines comerciales.

3. SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

Las Sociedades Cooperativas del HLM facilitan asimismo la adquisición de viviendas edificadas por cualquier tipo de sociedad, mediante suscripción de acciones, cuyo valor

nominal es igual al valor absoluto de la vivienda construída más la correspondiente prima del seguro. Posteriormente, las acciones se transfieren a un particular, quien al habitar la vivienda y mediante reembolsos mensuales va adquiriendo en propiedad la acción y, a su través, de la vivienda.

En estos casos es siempre preciso un primer desembolso del particular del 10 por 100 como mínimo, realizado en terrenos, en dinero o en especie.

Por último, para facilitar la vida económica de las sociedades del HLM y elevarlas a un nivel de igualdad en la vida mercantil con respecto a las sociedades mercantiles, el Estado concede una bonificación del interés, en los préstamos de fondos no públicos, que asciende al 4,5 por 100 durante los diez primeros años y al 3,5 por 100 durante los quince siguientes. La forma de obtener este beneficio es similar a la de cualquier otra ayuda financiera del Estado a los organismos del HLM.

JUAN CRUZ DE ARRILLAGA